

Необхідність правового регулювання сучасної динаміки змін земельного фонду України

Цуркан В.В.

*Асистент кафедри правового забезпечення АПК юридичного факультету
Сумського національного аграрного університету,
м.Суми, Україна.*

Землі в межах території України є не тільки найціннішим багатством держави, але й тим природним ресурсом, без якого не можливий розвиток ані економічної, ані соціальної, ані життєвої сфер суспільного буття. Кожна із наявних земельних ділянок, маючи своє чітке місце розташування та призначення, є складовим пазлом єдиного полотна земельного фонду України.

Статтею 18 Земельного кодексу України [1] встановлено склад земель України. Так, до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами.

Усі землі, що знаходяться в межах території України, складають єдиний земельний фонд. У залежності від цільового призначення земельний фонд України підрозділяють на категорії земель. Класифікація земель в залежності від їх цільового призначення дозволяє диференційований підхід до правового регулювання земельних відносин в рамках правового режиму земельного фонду. Під цільовим призначенням земель розуміють встановлений правовий режим, умови і межі використання земель для конкретних цілей [3, с. 14]

Згідно статті 19 Земельного кодексу України [1], землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі

промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 року № 548, визначено поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів [4]. Надана класифікація видів цільового призначення земель дає зрозуміти склад кожної категорії земель та орієнтує на цільове використання земельних ділянок відповідно до встановлених земельним законодавством категорій.

Проте, в сучасних умовах суспільного розвитку та прогресивної ринкової економіки, у громадян та юридичних осіб, що володіють земельними ділянками на праві приватної власності, виникає потреба у зміні цільового призначення земельних ділянок задля раціонального використання земель в межах особистих потреб.

Так, досить часто виникає потреба використати належну земельну ділянку сільськогосподарського призначення за іншим призначенням, ніж це встановлено правовстановлюючим документом, наприклад для забудови та надання комерційних послуг. Або, наприклад, землі, розміщені поблизу лісових масивів чи водних об'єктів, є більш необхідніші до використання для рекреаційних потреб. Подібні ситуації, які на даний час виникають все частіше, зумовлюють виникнення питання зміни основного цільового призначення земельних ділянок.

В свою чергу, законодавством надана можливість зміни цільового призначення земель. Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами

виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок (ст.20) [1] . Земельним кодексом також прописано ряд особливостей щодо зміни цільового призначення окремих категорій земель.

Тому, враховуючи надану можливість до гнучкості у встановленні призначеності земель, з роками площі деяких категорій земель дещо змінюються шляхом або ж зменшення, або ж збільшення. Проте загальний об'єм земель в складі України є незмінним. Так, згідно даних Держгеокадастру [2], станом на 2016 рік, загальна площа території України – 60354,9 тис. гектарів. Площа земель (суші) складає 57928,5 тис. га, площа територій, покритих поверхневими водами, – 2426,4 тис. гектарів. А от площа деяких окремих категорій земель зазнала змін.

Що стосується земель сільськогосподарського призначення, то не є таємницею, що найціннішою властивістю даних земель є наявність непорушеного ґрунтового покриву завдяки дорогоцінній своїй властивості – родючості.

Землі сільськогосподарського призначення за своєю значимістю не поступаються ні одному об'єкту нерухомості що є у власності українського народу [5, с. 134] . Дані землі користуються пріоритетом серед інших категорій земель з огляду на своє природне, соціальне та економічне значення. Законодавець не дарма зазначив землі сільськогосподарського призначення на першій позиції, що обумовлюється їх значимістю для держави та взаємодією з усіма іншими категоріями земель [5, с. 134] .

Проте, згідно даних Держгеокадастру [2], станом на 1 січня 2016 року площа сільськогосподарських земель в Україні складає 42726,4 тис. га. На аналогічну дату 2015 року площа земель сільськогосподарського призначення

складала 42731,5 тис. га, що було більшою на 5100 га. Найбільше скорочення площ земельного фонду держави здійснилося по таких категоріях, як пасовища (зменшення на 6,9 тис. га до 5434,1 тис. га) перелоги (зменшення на 5,7 тис. га до 233,7 тис. га) та сіножаті (зменшення на 0,9 тис. га до 2406,4 тис. га).

Дану ситуацію не можна залишати без уваги, адже у багатьох випадках при несільськогосподарському використанні сільськогосподарських земель - їх природний ґрунтовий покрив незворотно втрачає свої властивості, а процес ґрунтоутворення припиняється.

В свою чергу ліси та інші лісовкриті площі продовжують демонструвати динаміку до зростання збільшившись за 2015 рік на 2,8 тис. га.

Збільшилася і площа забудованих земель на 2,5 тис. га, в тому числі під житловою забудовою – на 1,2 тис. га. Землі промисловості збільшилися на 0,6 тис. га, землі комерційного та іншого використання – на 0,5 тис. га.

Не значне скорочення відбулося в категоріях земель громадського призначення, земель змішаного використання та земель, які використовуються для технічної інфраструктури.

Таким чином, на практиці вбачається щорічна зміна площ деяких категорій земельного фонду України. Теорією чітко прописано існуючі категорії земель та імператив щодо раціонального використання земельних ділянок, та на законодавчому рівні передбачено порядок встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки, але у законодавстві відсутня норма яка б встановлювала межі для допустимої та не шкідливої динаміки змін земельних ділянок різного цільового призначення в межах єдиного земельного фонду країни. Адже, в першу чергу означені зміни є невтішними для земель сільськогосподарського призначення.

Питання цільового використання земель різних категорій та зміни цільового призначення земель врегульовано низкою актів юридичної сили, а саме: Конституцією України, Земельним кодексом, Законами України «Про охорону земель», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами України. Та

зважаючи на досить вагому нормативну базу щодо встановлення та зміни цільового призначення земель, доцільно було б внести доповнення в земельне законодавство щодо, перш за все чіткого порядку зміни цільового призначення земель саме сільськогосподарського призначення з унеможливленням зменшення площ даних земель, та доповнення щодо контролю за допустимою динамікою змін земельного фонду України. Адже та динаміка змін земельного фонду, яка існує в нашій країні, з кожним роком відтворює зменшення площі цінних для держави земель.

Список літератури:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III-ВР. [Електронний ресурс]. – (Законодавство України). – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Інфографіка: Зміни в структурі земельного фонду України за 2015 рік / сайт «Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/infohrafika-zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik/>
3. Ковальський М. Р. Державне управління земельним фондом [Електронний ресурс] / М. Р. Ковальський // Формування ринкових відносин в Україні. - 2014. - № 12. - С. 14-16. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu_2014_12_6
4. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 від 23.07.2010р. «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
5. Цуркан В.В. Значення земель сільськогосподарського призначення для сучасного розвитку аграрного сектору в Україні / В.В. Цуркан // Актуальні питання вітчизняної юридичної науки: Матеріали Третьої Всеукраїнської науково-практичної конференції (14-15 квітня 2016 року). – Суми, 2016. – С.134-135.