

*Санніков Дмитро Валерійович,
асистент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,
кандидат юридичних наук*

ДО ПИТАННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАЛЕЖНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Не зважаючи на наявність у законодавстві норм, якими встановлюються принципи земельного права і законодавства, на жаль на сьогодні складається така ситуація, за якої стан використання земель навряд чи можливо вважати належним. Основними причинами цього є стійка тенденція зниження родючості земель через нераціональне їх використання, різкого скорочення внесених органічних і мінеральних добрив, вапнякових матеріалів, тобто заходів з приводу підвищення родючості ґрунтів, забруднення токсикантами різного походження, а також значного зменшення розмірів фінансових коштів на підтримку меліоративних систем в робочому стані.

Внаслідок цього не може бути досягнута головна мета реформування земельних відносин – підвищення ефективності використання земель. Відомі організаційно-правові заходи держави, такі як: ліквідація державної монополії на землю, встановлення різноманітності форм володіння і користування землею, формування системи ринкових відносин, введення платності землекористування та інші залишаються недостатньо ефективними через відсутність реального економічного механізму у сфері регулювання раціонального використання землі усіма її власниками і орендарями. У зв'язку з цим, за останнє десятиліття з'явився цілий ряд законодавчих і нормативних актів, що реалізують політику держави у сфері земельних відносин. Основний акцент цієї політики - введення плати за користування землею, яка може бути представлена такими формами, як ціна землі при її покупці, земельний податок, орендна плата. Безумовно, формування економічного механізму в сфері землекористування неможливо без створення науково обґрунтованої системи якісної і економічної оцінки земель.

Разом з тим, недостатньо розробленими залишаються цілий ряд теоретичних і методичних питань створення ефективного механізму раціонального використання земель. Однією з найважливіших проблем при цьому є проблема обґрунтування методологічних засад визначення розміру плати за землею, що представляє собою базу для розрахунку таких показників, як ціна землі, земельний податок, орендна плата.

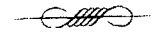
Розробка цих найважливіших регуляторів земельних відносин можлива лише на базі досить прозорої системи якісної оцінки земель. Наявні в цій галузі дослідження не дозволяють дати всебічну оцінку кожній земельній ділянці, яка сприяла б створенню бази оподаткування, розвитку оренди землі, організації різних видів угод при купівлі – продажу землі. Як показала практика останніх років, існуюча система оподаткування земельних ділянок також вимагає свого вдосконалення: земельний податок мінімальний і слабо диференційований з урахуванням конкретних умов землекористувачів, не виконує своєї основної стимулюючої функції.

В умовах обмеженості матеріально-технічних, трудових і фінансових ресурсів у сфері контролю за використанням і охороною земель зростає роль різних економічних регуляторів процесів. Саме ці регулятори, що знаходяться в тісній залежності і взаємозв'язку, що базуються на єдиній методологічній основі, повинні забезпечити побудову економічного механізму раціонального землекористування, що займає центральне місце в системі земельних відносин в цілому. Сьогодні держава використовує переважно адміністративний механізм впливу на суспільні відносини, тобто земельні правовідносини формуються та розвиваються під певним владним тиском. Останній здійснюється через відповідні органи державної влади, які виявляють земельні правопорушення та, реалізуючи покладені на них функції, притягують до відповідальності правопорушника. Втім, як уявляється, основний акцент необхідно робити не на реагування держави на неправомірну поведінку суб'єктів земельних відносин, а на

формування такого сприйняття правової дійсності, за якого у зазначених суб'єктах не буде виникати умислу на скоєння земельного правопорушення.

Важлива роль при таких процесах має відводитися економічним важелям впливу на формування поведінки власників та користувачів земельних ділянок. За таких обставин важливо згадати про правосвідомість. Так, саме формування правосвідомості у власників та користувачів земельних ділянок можливо розцінювати як фактор забезпечення цільового, раціонального та ефективного використання земель. Якщо розглядати джерела земельного права, тобто нормативно-правові акти, які являються зовнішньою формою вираження правил поведінки суб'єктів, які беруть участь у земельних відносинах, то можливо зробити висновок, що всі вони без виключення базуються на принципах, основах і началах земельного права. Так, норма-основа, що міститься в Конституції, зміст якої полягає у нормативному закріпленні розуміння землі як основного національного багатства, яке потребує особливої охорони, знайшла своє відображення у більшості нормативно-правових актів, якими регулюються земельні відносини. Серед таких актів і Земельний кодекс України, і Закон України «Про охорону земель», інші нормативно-правові акти, проте не кожен власник та користувач земельної ділянки до кінця розуміє зміст такої норми Основного закону, інших джерел земельного права. Якщо б кожен сприйняв дану норму, цілком можливо було б говорити про відсутність умов земельних правопорушень. Саме дана норма має бути покладена в основу формування правосвідомості, спрямування правомірної поведінки суб'єктів земельних відносин.

Але, як уявляється, неможливо говорити про формування позитивної правосвідомості, коли його ґрунт виступає адміністративний вплив на власника та користувача земельною ділянкою. В даному випадку не можливо, застосовуючи виключно примус, заборону та зобов'язання досягти результату у вигляді необхідних переконань у суб'єкта правовідносин. Причин тому може бути кілька, серед яких, перш за все, економічні. Так, санкція за, наприклад, порушення правил сівозмін при використанні земель сільськогосподарського призначення, значно менша ніж той прибуток, який можливо отримати при вирощуванні декілька років на одній земельній ділянці однакових сільськогосподарських культур, що особливо виснажують землю (соняшник, соя, рапс та ін.). Посилення санкцій за таке правопорушення навряд чи призведе до формування належної поведінки власників та користувачів земельних ділянок, оскільки основою такої поведінки повинен бути не страх перед покаранням, а розуміння особливостей використання сільськогосподарських земель, їх ролі та значення для держави та народу, цінності – як історико-культурної, так і економічної.



*Святолуцька Олена Сергіївна,
здобувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВІ ПИТАННЯ ПРИ ВИКОРИСТАННІ БУДИНКІВ ДЛЯ ПРОЖИВАННЯ

Чинне земельне законодавство дозволяє відведення земельних ділянок для будівництва будинків (житлових, дачних і садових) як для постійного, так і для тимчасового (сезонного) проживання. В першому випадку йдеться про земельні ділянки, що надаються громадянам для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва, у другому випадку – про земельні ділянки, що надаються громадянам для колективного чи індивідуального садівництва та для дачного будівництва.

Поняття «приватного житлового будинку (дачного будинку)», «садового будинку» закріплені Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 24.05.2001 р. № 127. Так, житловим будинком