

УДК 349.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.62>

## ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ВІДНОСИН

Лісова Т.В.,

доктор юридичних наук,

доцент кафедри земельного та аграрного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,

ORCID: 0000-0002-3747-1733

### Лісова Т.В. Деякі питання забезпечення відновлення земель в умовах розвитку ринкових відносин.

Статтю присвячено актуальним питанням забезпечення відновлення земель в умовах розвитку ринкових відносин. Досліджено законодавче забезпечення становлення та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Детально проаналізовано негативні процеси щодо сучасного стану земель, найбільш загрозливими характеристиками якого є їх деградація й опустелювання, та причини стрімкого погіршення їх стану впродовж останніх років.

Підкреслюється, що формування ринку земель складається з двох елементів: ринку земель сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення. Розмежовано поняття "обіг земель" та "ринок земель". Зазначається, що обіг земельних ділянок здійснюється як в умовах становлення та розвитку ринкових відносин, так і в умовах відсутності ринку земель.

Досліджено проблему збереження якісного стану земель, родючості ґрунтів, їх охорони та своєчасного відновлення в умовах зміни власників та орендарів сільськогосподарських земель в умовах розвитку ринкових відносин. Наведено наукові праці вчених щодо вирішення зазначеної проблеми.

Проаналізовано вплив якісного стану земель на вартість земельних ділянок та особливості визначення їх нормативної та експертної грошової оцінки. Акцентовано увагу на фіксації стану земель у відповідній документації. Звернено увагу на правові наслідки випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди з боку орендаря.

Досліджено недоліки правового забезпечення виконання обов'язків власниками та користувачами земельних ділянок щодо відновлення родючості ґрунтів, а також інших корисних властивостей землі.

Зазначається, що невиконання землекористувачем, зокрема орендарем, обов'язків з відновлення якісного стану земель відповідно до ст. 143 Земельного кодексу України є підставою для примусового припинення його прав на зе-

мельну ділянку. Проаналізовано порядок примусового припинення прав на земельні ділянки. Запропоновано шляхи вдосконалення законодавства у вказаній царині. Зроблено пропозиції щодо встановлення якісного стану земельної ділянки на момент її відчуження.

Акцентовано увагу на забезпеченні дієвого державного контролю за своєчасним відновленням земель.

**Ключові слова:** землі, земельні ділянки, ринок, обіг, охорона, відновлення, власники, орендарі, якісний стан, припинення прав.

### Lisova T.V. Some issues of ensuring the restoration of land in the conditions of the development of market relations.

The article is devoted to topical issues of ensuring the restoration of land in the conditions of the development of market relations. The legislative support for the formation and development of the agricultural land market has been studied. Negative processes are analyzed in detail regarding the current state of lands, the most threatening characteristics of which are their degradation and desertification, and the reasons for the rapid deterioration of their condition in recent years.

It is emphasized that the formation of the land market consists of two elements: the land market for agricultural and non-agricultural purposes. The concepts of "land turnover" and "land market" are defined. It is noted that the conversion of land plots is carried out both in the conditions of the establishment and development of market relations, and in the conditions of the absence of a land market.

The problem of preserving the quality of land, soil fertility, their protection and timely restoration in the conditions of change of owners and tenants of agricultural lands in the conditions of the development of market relations is investigated. Scientific works of scientists on the solution of the specified problem are cited.

The influence of the qualitative state of land on the value of land plots and the peculiarities of determining their normative and expert monetary

assessment are analyzed. Attention is focused on recording the state of land in the relevant documentation. Attention is drawn to the legal consequences of accidental destruction or damage to the rental object by the user.

The shortcomings of the legal provision of obligations of owners and users of land plots to restore soil fertility, as well as other useful properties of the land, are investigated. It is noted that failure by a land user, in particular a tenant, to fulfill its obligations to restore the quality of land is grounds for the compulsory termination of its rights to a land plot. Suggested ways of improving legislation in the specified area. Proposals have been made to establish the quality of the land plot at the time of its alienation.

Attention is focused on ensuring effective state control over the timely restoration of land.

**Key words:** lands, land plots, market, circulation, protection, restoration, owners, users, quality state, termination of rights.

**Постановка проблеми.** Реформаційні процеси у сфері земельних відносин, започатковані на початку 90-х рр. минулого століття, зародивши нові правові інститути (насамперед права приватної власності на землю) та змінивши сутність земельних відносин в цілому, призвели до становлення та подальшого розвитку ринку земель в країні.

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р., № 552-ІХ, який було введено у дію 1 липня 2021 р., є правовим підґрунтям для відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, скасування мораторію на їх відчуження, яким фактично було обмежено право власності громадян та юридичних осіб на землю [1].

Проте, незважаючи на позитивні наслідки прийняття вказаного вище Закону, певне занепокоєння в умовах зміни власників та орендарів сільськогосподарських земель, викликає проблема збереження якісного стану земель, родючості ґрунтів, їх охорони та своєчасного відновлення. Адже протягом останніх років в Україні продовжується стрімке погіршення стану земельних ресурсів, що підтверджує зміст Закону України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» від 28 лютого 2019 р., № 2697-VII [2].

Найбільш загрозливими характеристиками сучасного стану земель є їх деградація й опустелювання, які є найбільш серйозним викликом для сталого розвитку країни, адже це спричиняє суттєві проблеми екологічного й соціально-економічного характеру і становить реальну загрозу національній безпеці [3, с. 178].

Нині налічується близько 16 видів деградації земель, з яких третина орних є еродованою, втрати органічних речовин складають 20–30%, істотно знижуються запаси поживних речовин, до 40% орних ґрунтів у підорному шарі ущільнено, спостерігається локальне забруднення радіонуклідами, важкими металами, а також підтоплення, заболочування й опустелювання земель. Викликає серйозне занепокоєння подальше зменшення площі орних земель, погіршення землезабезпеченості населення держави [4, с. 11, 18]. Водночас негативними природними процесами сьогодні охоплено не лише землі сільськогосподарського призначення. Так, значного негативного впливу зазнають і землі лісгосподарського призначення, водного фонду, рекреаційного призначення тощо.

Посиленню сучасних деградаційних процесів щодо земель в Україні сприяє не лише використання недосконалих технологій у сільському господарстві та порушення екологічно збалансованого співвідношення між основними видами земельних угідь, безхазяйське ставлення до землі, але й орієнтація на швидке одержання прибутку без урахування настання подальших негативних змін стосовно стану земельних ділянок.

**Стан опрацювання проблеми.** Вибір теми статті визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, яка розглядалася в роботах представників земельно-правової науки: П.Ф. Кулинич [5; 6], В.В. Носіка [7], М.В. Шульги [8], О.В. Глової [9], І.І. Каракаша [10], А.Г. Мартина [11] та ін. Однак більшість їх праць стосується висвітлення проблем формування ринку земель; а питання щодо особливостей забезпечення збереження якісного стану земель сільськогосподарського призначення (зокрема, родючості ґрунтів), охорони та відновлення земель в умовах розвитку ринкових відносин залишаються малодослідженими у сучасній юридичній науці.

**Метою статті** є аналіз забезпечення збереження якісного стану сільськогосподарських земель, їх охорони та відновлення в умовах становлення та розвитку ринку земель.

**Виклад основного матеріалу.** Як слушно зазначає В.В. Носік, формування ринкових земельних правовідносин відбувається із залученням земельних ділянок у ринковий обіг шляхом законодавчого закріплення підстав, умов, способів, порядку, обмежень, заборон щодо набуття і реалізації прав на земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення [7, с. 192]. Отже, формування ринку земель складається з двох елементів: ринку земель сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення.

Як наголошує М.В. Шульга, ринок земель є багатоаспектною сферою суспільних відносин та являє собою важливе соціально-економічне явище, що викликає науковий інтерес до дослідження поняття "ринок земель" представників економічної науки, які вказують на одну з основних ознак ринку – наявність попиту та пропозиції щодо певної категорії товару (в тому числі земельних ділянок) [8, с. 355].

П.Ф. Кулинич слушно вважає ринком земель як юридичною категорією організаційно-правовий механізм, який створює передумови для набуття земельних ділянок у власність чи користування та передачі прав на них, опосередковує перехід земельних ділянок та прав на них від однієї особи до іншої, а також гарантує непогнучість набутих прав на землю [5, с. 279].

Слід акцентувати увагу, що у юридичній літературі поняття "обіг земель" та "ринок земель" розглядаються як не тотожні. Так, доцільно підтримати точку зору П.Ф. Кулинича, що поняття "обіг земель" є ширшим від поняття "ринок земель" та являє собою систему урегульованих нормами права суспільних відносин, які формуються при переході земельних ділянок та прав на них від одного суб'єкта до іншого [5, с. 274]. Отже, обіг земельних ділянок здійснюється як в умовах становлення та розвитку ринкових відносин, так і в умовах відсутності ринку земель. Прикладом чого є перехід права користування земельною ділянкою від однієї особи до іншої ще за радянських часів.

Як підкреслює М.В. Шульга, в основу ринкового обігу покладено два види цивільно-правових угод: договір купівлі-продажу та договір оренди земельних ділянок. Так, при укладенні договорів купівлі-продажу земельних ділянок визначається рівень цін на земельні ділянки, а при укладенні договорів оренди земельних ділянок – рівень орендної плати за земельні ділянки, які передаються в оренду [8, с. 360].

Слід зазначити, що відповідно до ч. 7 ст. 130 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності забороняється. Водночас сьогодні на законодавчому рівні передбачено продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної форми власності. Крім того, у разі порушення власниками земельних ділянок вимог земельного законодавства щодо граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи, такі земельні ділянки конфіскуються за рішенням суду та підлягають продажу на земельних торгах.

Підкреслимо, що як власники, так і орендарі земельних ділянок зобов'язані не лише раціонально використовувати земельні ділянки, підвищувати родючість ґрунтів, зберігати інші ко-

рисні властивості землі, а й приводити земельні ділянки до належного стану у разі незаконної зміни їх рельєфу, відновлювати родючість ґрунтів, інші корисні властивості земель тощо. Невиконання землекористувачем обов'язків з відновлення якісного стану земель відповідно до ст. 143 Земельного кодексу України є підставою для примусового припинення його прав на земельну ділянку. У разі неусунення наслідків порушення земельного законодавства орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною навколишнього природного середовища звертаються з позовом до суду. Отже, відповідно до ст. 144 Земельного кодексу, договір оренди земельної ділянки, зокрема укладений за результатами продажу права оренди на земельному аукціоні, у разі неусунення наслідків порушення земельного законодавства у встановлений законом строк, підлягає розірванню за рішенням суду.

При цьому, як наголошують представники земельно-правової доктрини, сучасний ринок земель сільськогосподарського призначення майже цілком абстрагований від якісного стану земельних ділянок, які є об'єктом обігу, проте якісний стан земельних ділянок, які відчужуються, впливає на їх ціну [5, с. 351].

Вартість земельних ділянок залежить від багатьох чинників, зокрема від природного стану земель. Вище зазначене підтверджує вплив відновлення земель як на їх ефективне використання, так і на встановлення їх вартості. Очевидно, що зростання нормативної грошової оцінки земельної ділянки через відновлення її належного якісного стану та інших корисних властивостей сприятиме збільшенню розміру як земельного податку, так і орендної плати, а отже, відбудеться збільшення грошових надходжень до відповідних бюджетів.

Що ж до експертної грошової оцінки, то вартість земельної ділянки, встановлена за експертною грошовою оцінкою безпосередню залежить від її якісного стану та інших корисних властивостей. Адже, чим гіршою є якість земельної ділянки, тим нижчою є її експертна оцінка.

Слід підкреслити, що стан земельних ділянок підлягає фіксації у матеріалах Державного земельного кадастру. Адже основним інтересом держави щодо правового регулювання земельних відносин в цілому та ринку сільськогосподарських земель зокрема є забезпечення продовольчої безпеки [6, с. 228].

Якісний стан земель фіксується й у матеріалах проведення їх інвентаризації при здійсненні землеустрою, зокрема, шляхом проведення інвентаризації встановлюються якісні характеристики земельних ділянок, виявляються забруднені й такі, що потребують консервації деградовані земельні ділянки. Крім того, якісний стан

зазначається й у матеріалах проведення нормативної грошової оцінки земель, агрохімічному паспорті поля (земельної ділянки). Будь-які зміни стосовно якісного стану земель повинні бути своєчасно внесені до Державного земельного кадастру. Зокрема, до Поземельної книги повинні бути внесені відомості про бонітування ґрунтів.

Уявляється доцільним, щоб нотаріуси при посвідченні договорів вимагали довідку про стан земель, щоб новий власник земельної ділянки був обізнаним стосовно наявного на момент відчуження земельної ділянки її стану. Отже, на момент відчуження, необхідно провести обстеження земельної ділянки з метою встановлення її якісного стану.

**Висновки.** Питання забезпечення відновлення земель в умовах розвитку ринкових відносин набувають особливої актуальності. Важливим на сьогодні в умовах ринкового обігу земельних ділянок та прав на них є забезпечення дієвого державного контролю за раціональним використанням та своєчасним відновленням земель з боку їх власників та користувачів. При цьому, зважаючи на розпорошеність повноважень у сфері забезпечення контролю за відновленням земель між Держгеокадастром та Держекоінспекцією, доцільно створити окремий орган (державне агентство або державну службу), що має сприяти більш ефективній діяльності у вказаній сфері.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. *Відом. Верхов. Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.
2. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 р.: Закон України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII. *Офіц. вісн. України*. 2019. № 28. Ст. 980.
3. Лісова Т.В. Забезпечення відновлення земель з урахуванням європейського досвіду. Сучасний стан та перспективи розвитку екологічного, земельного й аграрного права в умовах євроінтеграції: матер. наук.-практ. конф. (м. Харків, 8 грудня 2017 р., Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого). Харків: Право, 2017. С. 178–180.
4. Наукове забезпечення управління ґрунтовими ресурсами в контексті євроінтеграційних процесів: наук. доп. / А.С. Заришнюк та ін.; Харків: Смугаста тип., 2016. 44 с.
5. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
6. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.
7. Носік В.В. Правове регулювання обігу земельних ділянок. Земельне право: підручник / за ред. М.В. Шульги. Харків: Право, 2013. С. 191–215.
8. Шульга М.В., Санніков Д.В. Історико-правові аспекти формування ринку земель. Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку: колективна монографія / за ред. д.ю.н., проф. А.П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т.В. Курман. Харків: Юрайт, 2022. С. 353–377.
9. Глотова О.В. Правове регулювання угод із земельними ділянками: монографія. Одеса: Фенікс, 2008. 256 с.
10. Каракаш І.І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2017. 436 с.
11. Мартин А. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ: Аграр-Медіа Груп, 2011. 252 с.