

УДК 343.98

Хропот С. Г., кандидат юридичних наук, доцент, завідувач кафедри землеустрою та кадастру Одеської державної академії будівництва та архітектури

АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУЧАСНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

ANALYSIS OF LEGISLATIVE REGULATION OF MODERN LAND REFORM

Анотація. Приведені результати аналітичних досліджень законодавчого регулювання сучасної земельної реформи в частині роздержавлення і приватизації земель громадянами України в 90-х роках. Виявлені тенденції і закономірності правового регулювання на стадії започаткування реформування земельних відносин. Окреслено коло осіб, уповноважених здійснювати державне управління в сфері регулювання земельних відносин.

Акцентовано увагу на основних постулатах нормативних актів, що лягли в основу правової доктрини роздержавлення і приватизації земель громадянами України в 90-х роках. Наведені нормативні вимоги з питань приватизації земельних ділянок громадянами України, наданих їм у попередні роки в довічне успадковане або постійне володіння і користування.

Окремо наведені нормативні вимоги щодо процедурних аспектів паювання земель колективної форми власності та передачі їх у приватну власність членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій.

Ключові слова: земельна реформа, земельні відносини, приватизація земель, земельні частки.

Аннотация. Приведены результаты аналитических исследований законодательного регулирования современной земельной реформы в части разгосударствления и приватизации земель гражданами Украины в 90-х годах. Выявлены тенденции и закономерности правового регулирования на начальном этапе реформирования земельных отношений. Очерчен субъектный состав лиц, уполномоченных осуществлять государственное управление в сфере регулирования земельных отношений.

Акцентируется внимание на основных постулатах нормативных актов, составляющих основу правовой доктрины разгосударствления и приватизации земельных участков гражданами Украины в 90-х годах. Приведены нормативные требования по вопросам приватизации земельных участков гражданами Украины, полученных ими в предыдущие годы в вечное унаследованное или постоянное владение и пользование.

Отдельно приведены нормативные требования по процедуре паевания земель коллективной формы собственности и передачи их в частную собственность членам коллективных сельскохозяйственных предприятий и организаций.

Ключевые слова: земельная реформа, земельные отношения, приватизация земель, земельные участки.

Abstract. Presented results of analytical studies of modern land reform legislative regulation with regard to land denationalization and privatization by the citizens of Ukraine in the 1990s. Revealed the trends and patterns of legal regulation at the initial stage of land relations reform. Defined the subjective structure of the persons authorized to carry out the state management in the area of land relations regulation.

Attention on the main postulates of normative acts that determine the basis of the legal doctrine of land plots denationalization and privatization by the citizens of Ukraine in the 1990s is emphasized. Normative requirements on the issues of land plots privatization by the citizens of Ukraine those obtained the citizens in previous years as in eternally inherited or permanent possession and use are given.

Regulatory requirements to the procedure of the collective ownership lands sharing and transferring in private ownership to the members of the collective agricultural enterprises and organizations are disclosed separately.

Key words: land reform, land relations, land privatization, of land plots.

Проводячи земельно-технічну судову експертизу чи судову експертизу з питань землеустрою експерт в достатній мірі має володіти причинно-наслідковими зв'язками в галузі земельних відносин, що сприятиме кращому розумінню глибинної суті досліджуваного об'єкта та формування якісного висновку. Цією публікацією автор започатковує низку хронологічних досліджень юридично-технічних аспектів сучасної земельної реформи. В представленому дослідженні проаналізовано основні віхи земельної реформи в частині роздержавлення і приватизації земель громадянами в 90-х роках.

Сучасна земельна реформа започаткована Постановою Верховної Ради Українською РСР «Про земельну реформу» [1], якою передбачалось що «з 15.03.1991 р. всі землі держави є об'єктом земельної реформи».

З проголошенням незалежності України та вибором ринкової моделі економіки держави, постала гостра потреба радикальної видозміни земельних правовідносин, включаючи відродження інституту приватної власності на землі. Революційний і, на мою думку недооцінений, закон України «Про форми власності на землю» [2], виконав роль основоположного законодавчого акту сучасної земельної реформи.

13.03.1992 р. внесені зміни та викладено в новій редакції Земельний Кодекс України [3] та прийнято Постанову ВРУ «Про прискорення земельної реформи та приватизацію земель» [4]. Законодавчими нормами в Україні запроваджено три форми власності на землі: державну, колективну і приватну, а також встановлений правовий механізм роздержавлення і приватизації земельних ділянок, зокрема громадянами України. Нормативно встановлено, що «громадяни, підприємства, установи, організації, яким було надано у встановленому порядку земельні ділянки у довічне успадковане або постійне володіння, зберігають свої права на використання цих земельних ділянок до оформлення права власності або землекористування...»

На виконання рішень щодо приватизації земель 26.12.1992 р. Кабінет Міністрів України прийняв Декрет «Про приватизацію земельних ділянок» [5], а 15.02.1993 р. Держкомзем своїм наказом №10 від 15.02.1993 р. [6] затвердив Порядок передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України.

Відповідно до ухвалених нормативних актів громадяни України набули право на безоплатну приватизацію земельних ділянок з максимальними значеннями площ для відповідного функціонального використання (ведення особистого підсобного господарства – 0,6 га; будівництва та обслуговування житлового будинку - 0,25/0,15/0,10 га – село/селище/місто; індивідуальне дачне будівництво - 0,10 га; ведення садівництва - 0,12 га; будівництво індивідуальних гаражів - 0,01 га).

Передача громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок зазначеної вище площі проводиться тільки один раз по кожному виду функціонального використання, про що в паспорті чи документі, який його замінює, проставлялася відповідна відмітка [5,6]. При цьому, Декретом КМУ [5] встановлено, що передача громадянам земельних ділянок «посвідчується відповідною Радою народних депутатів, про що

робиться запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю».

Наказом Держкомзему [6] регламентовано, що «встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) виконують землевпорядні органи..., а після встановлення меж земельних ділянок, що передаються у приватну власність, громадяни одержують державний акт на право приватної власності на землю». Тут же вказано, що, «якщо при встановленні меж земельних ділянок будуть виявлені розбіжності в даних про розміри земельних ділянок переданих у власність з фактичними розмірами, то остаточний розмір площі таких ділянок визначається Радою народних депутатів».

З метою уніфікації та доступності всім зацікавленим особам інформації про правовий режим, кількісні і якісні характеристики всіх земельних ділянок в межах території держави, започатковано процедуру ведення державного земельного кадастру «за єдиною для України системою на базі нормативних документів, затверджуваних Держкомземом» [7]. Крім того, зазначеним правовим актом передбачено, що «державний земельний кадастр включає дані реєстрації права власності, права користування землею та договорів на оренду землі...». Держкомзем отримав припис «розпочати з 1993 р. поетапний перехід на автоматизоване ведення державного земельного кадастру». Тут доречно зауважити, що програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру була затверджена урядовою постановою лише в грудні 1997 р. [8]

Повноваження щодо топографо-геодезичного та картографічного забезпечення виконання необхідних робіт для ведення державного земельного кадастру покладалося на Головне управління геодезії, картографії та кадастру (ГУГК та К) [5].

Наказом ГУГК та К №6 від 02.02.1993 р. було ухвалено «Керівний технічний матеріал з інвентаризації земель населених пунктів» [9], котрий включає загальні засади та організацію робіт, а також нормативні вимоги щодо інструментального забезпечення, технічних характеристик теодолітних ходів, необхідної точності виконання топографо-геодезичних робіт з координування точок повороту межі земельної ділянки. Тут же зазначені вимоги до змісту та складу звітної документації за результатами польових і камеральних робіт.

26.08.1997 р. Наказом Держкомзему №85 [10] було ухвалено Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів, де встановлені подібні, щоправда менш жорсткі, вимоги до виконання топографо-геодезичних робіт (встановлені масштаби зйомки, зазначені граничні похибки координування точок межі та вимоги до точності обчислення площі земельної ділянки). Детально унормовано склад та зміст матеріалів інвентаризації земель, її проходження та затвердження.

З метою систематизації результатів інвентаризації земель Держкомзем видав вказівку №50 [11], якою встановив єдині вимоги до вихідної інформації щодо правового режиму земель та суб'єктів прав.

Запроваджуючи колективну форму власності на землю [2,3],

законодавець заздалегідь передбачив в перспективі юридичні механізми її трансформації. Так нормами Земельного кодексу передбачено, що «кожний член колективного сільськогосподарського підприємства... у разі виходу з нього має право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості)», а Держкомземом були розроблені рекомендації по складанню проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій [12].

Подальша трансформація земель колективної форми власності відбувалася за активної нормотворчої діяльності Президента України. Зокрема, в указі від 10.11.1994 р. зазначалося, що «приватизація земель, що перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств і організацій є невідкладним першочерговим заходом у здійсненні земельної реформи в Україні» [13]. Тут же зазначено, що «кожному члену підприємства... видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) без виділення її в натурі», крім того «право на земельну частку пай може бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави». Невдовзі були підписані укази про порядок паювання земель [14] та про захист прав власників земельних часток (паїв) [15].

На виконання приписів указів Президента України Держкомзем розробив методичні рекомендації щодо паювання земель [16] та порядку передачі земельної частки (паю) в натурі [17]

Указом від 03.12.99р. було передбачено «реформування протягом грудня 1999 – квітня 2000 року колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю...» [18]. «З метою забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із належними їм земельними частками (паями) та створення на їх основі приватних підприємств» Держкомзем розробив відповідні Рекомендації [19], котрими були врегульовані всі можливі процесуальні аспекти в ході реалізації приписів указу [18].

Список використаних джерел:

1. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради України від 18.12.1990 р. №563-ХІІ // Земельне законодавство України: збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики, у двох книгах – К. «Урожай», 2002
2. Про форми власності на землю: закон України від 30.01.1992 р. №2073- ХІІ // ВВР 1992, №18, ст.225
3. Земельний кодекс України: закон України від 13.03.1992 р. №2196- ХІІ // ВВР 1992, №25, ст.354
4. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. №2200-ХІІ // Земельне законодавство України: збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики, у двох книгах – К. «Урожай», 2002
5. По приватизацію земельних ділянок: декрет Кабінету Міністрів України від 26 .12.1992 № 15-92 //ВВР 1993, №10, ст.79

6. Порядок передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України: наказ Держкомзему України від 15.02.1993 р. №10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

7. Про порядок ведення державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 р. № 15 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

8. Про програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 02.12.1997 р. № 1355 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

9. Керівний технічний матеріал з інвентаризації земель населених пунктів (наземні методи) ГКНТА-3.01.05-93: наказ ГУГК та К від 02.02.1993 р. №6

10. Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів: наказ Держкомзему України від 26.08.1997 р. №85//www.rada.gov.ua

11. Про склад вихідної інформації при інвентаризації земель в населених пунктах (кадастровий землеустрій): вказівка Держкомзему України від 25.09.1997 р. №50//www.rada.gov.ua

12. Рекомендації по складанню проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій: затверджено Держкомземом України 15.05.1992 р. //Земельне законодавство України: збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики, у двох книгах – К. «Урожай», 2002

13. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: указ Президента України від 10.11.1994 р. №666/94 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

14. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: указ Президента України від 08.08.1995 р. №720/95 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

15. Про захист прав власників земельних часток (паїв): указ Президента України від 21.04.1998 р. №332/98 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

16. Методичні рекомендації щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: наказ Держкомзему України від 20.02.1996 р. №11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

17. Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій: наказ Держкомзему України від 04.06.1996 р. №47//www.rada.gov.ua

18. Про невідкладні заходи щодо прискореного реформування аграрного сектора економіки: указ Президента України від 03.12.1999 р. №1529/99 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

19. Про затвердження рекомендацій щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: наказ Держкомзему України від 30.12.1999 р. №130 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

