

УДК 349.4(477)

О. С. Огій

ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА В УКРАЇНІ

Розглянуто землі як об'єкт державно-приватного партнерства, визначено особливості договору, який регламентує відносини у сфері розпорядження земельними ділянками, відповідно до законодавства України.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Землі, які знаходяться в межах території України, є об'єктом права власності Українського народу.

Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом [1].

Питаннями правового регулювання земельних відносин займалися І. І. Каркаш, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, О. О. Погрібний, М. В. Шульга та інші. Проте землі як об'єкт державно-приватного партнерства в Україні не розглядалися.

Державно-приватне партнерство – це співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних органів державної влади та органів місцевого самоврядування (державними партнерами) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, або фізичними особами-підприємцями (приватними партнерами), що здійснюється на основі договору і в порядку, встановленому Законом України «Про державно-приватне партнерство» [2] та іншими нормативно-правовими актами України.

Метою статті є розгляд та визначення земель як об'єкта державно-приватного партнерства. Оскільки на стороні державних партнерів виступають органи державної влади або органи місцевого самоврядування, то необхідно визначити особливості договору, який регламентує відносини у сфері розпорядження земельними ділянками.

Державно-приватне партнерство застосовується в таких сферах, як пошук, розвідка родовищ корисних копалин та їх видобування, крім таких, що здійснюються на умовах угод про розподіл продукції; виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл постачання природного газу; будівництво та/або експлуатація автострад, доріг, залізниць, злітно-посадкових смуг на аеродромах, мостів, шляхових естакад, тунелів і метрополітенів, морських і річкових портів та їх інфраструктури; машинобудування; збір, очищення та

розподілення води; охорона здоров'я; туризм, відпочинок, рекреація, культура та спорт; забезпечення функціонування зрошувальних і осушувальних систем; оброблення відходів; виробництво, розподілення та постачання електричної енергії; управління нерухомістю [2].

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [3].

Згідно з ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу України земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [3]. Але разом з тим ч. 1 ст. 78 передбачено право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Тобто законодавець майже ототожнює поняття земельних відносин та правовідносин власності, що призводить до обмеженого тлумачення поняття земельних відносин.

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на різні категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови та іншого призначення. Категорії земель України мають особливий правовий режим, який регулюється Конституцією України [1], Земельним кодексом України [3], а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами України.

Правовий інститут права власності належить до цивільного права як галузевий. Поняття права власності було розроблено ще за часів Римської імперії і визначалось як *Dominium* – синонім *Proprietas* у понятійному відношенні: загальне правове панування особи над матеріальною річчю [4, с. 113–114].

Зміст права власності складають правомочності, які належать власнику. Чинне законодавство встановлює, що власник характеризується наявністю у нього права володіння, користування і розпорядження. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб.

Правомочність володіння – основана на законі, тобто юридично забезпечена, можливість мати у себе дане майно, утримувати його у власному господарстві.

Правомочність користування – основана на законі можливість експлуатації, господарського чи іншого використання майна шляхом вилучення з нього корисних властивостей, його споживання.

Правомочність розпорядження – основана на законі можливість визначення юридичної долі майна шляхом зміни його належності, стану чи призначення [5, с. 63].

Визначимо особливості права власності на земельну ділянку.

Право володіння надає власнику можливості здійснювати «панування» над земельною ділянкою і поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення її корисних властивостей.

Право користування становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб за допомогою одержання плодів і доходів у результаті її експлуатації та реалізації інших інтересів.

Право розпорядження полягає у визнанні за власником і гарантованості законом можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної долі земельної ділянки [6, с. 127–128].

Право власності є не порушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законодавством України. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості [1], крім випадків, установлених ч. 2 ст. 353 Цивільного кодексу України [7].

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Суб'єктами права приватної власності на землі є: громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Власники земельних ділянок мають право: продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; самостійно господарювати на землі; власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Обов'язки власників земельних ділянок: забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок; не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати

інші корисні властивості землі; своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з установленням земельних сервітутів та охоронних зон; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Згідно з ч. 4 ст. 20 Закону України «Про державно-приватне партнерство» до прав і обов'язків сторін, визначених договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, протягом строку його дії застосовується законодавство України, чинне на день укладення договору. Зазначені гарантії поширюються на зміни цивільного і господарського законодавства України, що регулює майнові права та обов'язки сторін, і не стосуються змін законодавства з питань оборони, національної безпеки, забезпечення громадського порядку, охорони довкілля, стандартів якості товарів (робіт, послуг), податкового, валютного, митного законодавства, законодавства з питань ліцензування та іншого законодавства, що регулює правовідносини, в яких не діють принципи рівності сторін (державного та приватного партнерів).

Реалізація державно-приватного партнерства у сфері земельних відносин передбачає виконання таких функцій, як:

- фінансування;
- відновлення;
- експлуатація;
- обслуговування.

Частиною 3 ст. 4 Закону України «Про державно-приватне партнерство» передбачено, що здійснення державно-приватного партнерства у вищевизначених сферах передбачає виконання однієї або кількох таких функцій: проектування; фінансування; будівництво; відновлення (реконструкція, модернізація); експлуатація; пошук; обслуговування, а також інших функцій, пов'язаних з виконанням договорів, укладених у рамках державно-приватного партнерства.

Згідно із Законом України «Про державно-приватне партнерство» та іншими законодавчими актами України у рамках здійснення державно-приватного партнерства можуть укладатися договори про: концесію; спільну діяльність; інші договори. Дані договори регулюються законодавством України з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом, у разі якщо щодо них, у передбаченому цим Законом порядку, прийнято рішення про здійснення державно-приватного партнерства.

Істотні умови договорів, що укладаються в рамках здійснення державно-приватного партнерства, мають відповідати вимогам, установленим законодавством України. До об'єктів державно-

приватного партнерства належать об'єкти, що перебувають у державній або комунальній власності.

Об'єктами державно-приватного партнерства можуть бути: існуючі, зокрема, відтворювані (шляхом реконструкції, модернізації, технічного переоснащення) об'єкти, у тому числі ділянки надр; створювані чи придбані об'єкти. Таким чином, до моменту приватизації земельна ділянка, яка знаходиться у власності у суб'єктів земельних відносин, також є об'єктом державно-приватного партнерства, оскільки після припинення договору ділянка повертається державі.

У разі якщо для здійснення державно-приватного партнерства необхідне користування земельною ділянкою, державний партнер забезпечує приватному партнеру можливість використання такої ділянки на строк, установлений договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства.

У разі прийняття уповноваженим органом рішення про здійснення державно-приватного партнерства проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, інша документація із землеустрою, яка відповідно до законодавства вимагається для надання земельної ділянки в користування, а також документація щодо земельних ділянок, необхідних приватному партнеру для здійснення такого партнерства, розробляються на замовлення державного партнера.

Державний партнер має погодити документацію із землеустрою з відповідними органами державної влади чи органами місцевого самоврядування у передбаченому законодавством порядку, а у випадках, передбачених законом, – отримати позитивний висновок державної землевпорядної експертизи у порядку, визначеному законом.

Фінансування робіт із розроблення (виготовлення) землевпорядної документації та її експертизи здійснюється за рахунок коштів відповідних бюджетів чи за рахунок коштів особи, яка подала пропозицію про здійснення державно-приватного партнерства.

Оплата робіт із розроблення (виготовлення) землевпорядної документації та її експертизи особою, яка подала пропозицію про здійснення державно-приватного партнерства, не створює для такої особи переваг у конкурсі з визначення приватного партнера порівняно з іншими учасниками конкурсу.

Документально підтверджені витрати, здійснені державним партнером та/або особою, яка подала пропозицію про здійснення державно-приватного партнерства, на розроблення (виготовлення) документації із землеустрою та її експертизу, відшкодовуються приватним партнером відповідно до умов договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства.

Порядок та умови отримання приватним партнером права на користування земельними ділянками зазначаються в умовах конкурсу з визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства.

Після припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, приватний партнер зобов'язаний звільнити

земельну ділянку, надану йому для здійснення державно-приватного партнерства.

У разі якщо в договорі про державно-приватне партнерство передбачається надання в користування (експлуатацію) та/або управління ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, щодо прокладання та експлуатації яких установлено сервітут, такий сервітут може здійснюватися від імені державного партнера приватним партнером.

Про наявність таких сервітутів зазначається в умовах конкурсу з визначення приватного партнера та в договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства [3].

Таким чином, можна зробити висновок, що земельна ділянка, яка знаходиться у власності держави, відповідає механізму, функціям та ознакам державно-приватного партнерства та є його об'єктом. Розпорядження земельними ділянками здійснюється відповідно до договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, який регламентує відносини у сфері розпорядження земельними ділянками.

Список літератури: 1. Конституція України : від 28.06.1996 // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141. 2. Про державно-приватне партнерство : закон України від 01.07.2010 // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 40. – Ст. 524. 3. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27. 4. Бартошек М. Римское право (понятия, термины, определения) / М. Бартошек ; пер. с чешск. – М. : Юрид. лит., 1989. – 448 с. 5. Екологічне право України. Загальна частина : навч. посіб. / за заг. ред. О. М. Шуміла. – Х. : Харк. Нац. ун-т внутр. справ, 2010. – Ст. 292. 6. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каркаша. – Вид. 2-ге, переробл. і доповн. – К. : Істина, 2009. – 600 с. 7. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

Надійшла до редколегії 08.11.2012

Рассмотрены земли в качестве объекта государственно-частного партнерства, определены особенности договора, регламентирующего отношения в сфере распоряжения земельными участками, в соответствии с законодательством Украины.

The land is considered as an object of public-private partnership, features of the contract that regulates relations in the disposal of land are certain in accordance with the legislation of Ukraine.