

КОВАЛЬСЬКА Я.В.

студентка 4-го курсу екологічного факультету Житомирського національного агроекологічного університету, м. Житомир

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КОНЦЕСІЇЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Питанням правового регулювання концесійних відносин приділялася увага як з боку вітчизняних, так і зарубіжних вчених та практиків. Зокрема, концесія як правова форма використання державного майна у господарській діяльності розглядалася у роботі О. А. Медведєвої. На відмінних ознаках концесії від оренди детально зупинявся В. А. Устименко. На правових засадах концесії земельної ділянки акцентувала увагу М. М. Бахуринська. Серед зарубіжних досліджень можна виділити роботи російських вчених, зокрема, С. А. Сосни, О. М. Савінової, О. О. Левицької та інших. Проте, недослідженими залишились питання історичного розвитку концесійного землекористування, поняття концесії земельної ділянки, змісту концесії земельної ділянки, особливостей земельних концесійних відносин, порядку прийняття рішення про надання концесії на земельні ділянки та стадій виникнення у концесіонера права на землю.

Аналізуючи історичний розвиток концесійних відносин, ми пропонуємо таку умовну періодизацію історичного розвитку концесійного землекористування:

1. Період Римської імперії – зародження концесійних відносин. Характерним для даного періоду є те, що концесії надавалися виключно у сфері надрокористування, які отримали назву гірничих концесій, оскільки надра зосереджувалися на відповідних земельних ділянках, це дає можливість говорити і про можливі відносини концесійного землекористування.

2. Дореволюційний період (середина XIX століття – 1917 рік) характеризується тим, що в цей період реалізація концесійного землекористування відбувалась як на загальнодержавному, регіональному,

так і на муніципальному рівнях. Поширеними були природоресурсні концесії, і лише згодом концесії починають застосовуватися щодо об'єктів інфраструктури. Концесійна діяльність здійснювалася на договірній основі.

3. Радянський період (1917 – 1937 роки). Цей період характеризувався існуванням переважно загальнодержавних концесій, оскільки рішення про надання концесії приймав Головний концесійний комітет при РНК СРСР. У цей період концесіонерів допускали до тих сфер господарювання, які являли собою виключну монополію держави.

4. Сучасний період (1992 рік – по теперішній час) – відродження та активний розвиток концесійних відносин. Саме у 1992 році було прийнято Закон України «Про іноземні інвестиції», який передбачав можливість залучення іноземних інвестицій на концесійній основі. Ключовими змінами у правовому регулюванні концесійних відносин були ознаменовані 1999 і 2003 роки, протягом яких були прийняті Закон України «Про концесії», Господарський кодекс України та інші закони.

В юридичній науці не має однозначного визначення поняття «концесія», а поняття «концесія земельної ділянки» взагалі відсутнє. Так, перше легальне визначення концесії як правового інституту в законодавстві України було надано у п. 2 Указу Президента «Про концесію на будівництво та реконструкцію автомобільних доріг», більш прогресивним є визначення концесії як правового явища, яке закріплене в Законі України «Про концесії» [1], найбільш вдалим оформленням юридичної дефініції концесії слід вважати визначення, надане в Господарському кодексі України [2], проте слід звернути увагу на те, що в земельному законодавстві України відсутнє визначення поняття «концесія земельної ділянки».

На нашу думку, концесія земельної ділянки – це земельні правовідносини пов'язані із наданням земельної ділянки для задоволення суспільних потреб та отримання прибутку на підставі договору, на платній та строковій основі уповноваженим органом виконавчої влади чи місцевого самоврядування юридичній або фізичній особі, за умови взяття на себе концесіонером відповідних зобов'язань для реалізації суспільного інтересу. Вважаємо за доцільне внести зміни до ч.1 ст. 94 Земельного кодексу України та доповнити його визначенням поняття «концесія земельної ділянки», а також нормою такого змісту: «Зміст концесії земельної ділянки полягає у наданні державою або територіальною громадою права на земельну ділянку для здійснення концесійної діяльності з метою задоволення суспільних потреб».

Аналізуючи порядок прийняття рішення про надання концесії, закріпленого у Законі України «Про концесії», доводиться констатувати наявність певних неузгодженостей щодо компетентного органу, уповноваженого на прийняття такого рішення. Згідно з ст. 6 Закону України «Про концесії» перелік об'єктів, які можуть надаватися у концесію приймає виключно на пленарному засіданні місцева рада, але стороною договору виступає не місцева рада, а орган уповноважений радою на його укладення. Враховуючи позитивний досвід країн СНД, зокрема республіки Молдова, Азейбаржан та Білорусь щодо вирішення даної проблеми, вважаємо за необхідне внести доповнення до ст. 94 Земельного кодексу України, частиною другою у такій редакції: «Рішення про надання концесії на земельну ділянку за результатами концесійного конкурсу приймається виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради».

Суперечливим є положення національного законодавства щодо визначення суб'єктів концесійного землекористування. За загальними положеннями Закону України «Про концесії» концесіонерами можуть бути юридичні особи та фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності. Проте, вже Закон України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» містить положення про те, що концесіонером щодо цих об'єктів може бути виключно юридична особа. З огляду на це, вважаємо за доцільне доповнити ст. 94 Земельного кодексу України нормами щодо визначення суб'єктів концесійного землекористування, а саме: «Суб'єктами концесійного землекористування можуть бути юридичні особи та фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності, що мають на меті реалізацію громадського інтересу, незалежно від виду концесійної діяльності».

Недосконалим є законодавство і щодо визначення об'єктів концесійного землекористування, оскільки визначаючи об'єкт концесії, законодавець закріпив перелік майнових об'єктів, які мають суто господарський характер. Проте до складу цих об'єктів (майнових) законодавцем не включені земельні ділянки як самостійні об'єкти концесії [3]. До того ж, землі як об'єкту концесійних правовідносин вітчизняним законодавством надано другорядне значення. Так, відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону України «Про концесії», якщо для здійснення концесійної діяльності необхідні земельні ділянки, вони надаються у користування концесіонеру на умовах оренди на термін дії концесійного договору, відповідно до положень Земельного кодексу України. Аналогічна норма закріплена в ч. 1 ст. 94 Земельного кодексу України. Одночасно ч. 2 цієї ж статті передбачає можливість передачі земельних ділянок у концесію, не згадуючи при цьому оренду. Для врегулювання даного питання, на нашу думку, доцільно по – перше внести зміни до ст. 3 Закону України «Про концесії», виклавши її у такій редакції: «У концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності та земельні ділянки, на яких вони розташовані, які використовуються для здійснення діяльності у таких сферах господарської діяльності...», та визначити як об'єкт концесії – земельні ділянки; по – друге доповнити Земельний кодекс України статтею 94-1, яка міститиме положення про види земельних ділянок, що можуть надаватися у концесію та порядок відводу даної земельної ділянки. Доцільно закріпити також умови про державну реєстрацію договору концесії земельної ділянки, оскільки, як показує судова практика, дуже часто трапляються випадки коли державні реєстратори відмовляються реєструвати такі види договорів посилаючись на відсутність відповідної правової норми, що регулювала б

даний порядок. Визнати концесійний договір підставою для отримання права на землю та закріпити положення про порядок проведення конкурсу на отримання права на землю. Крім того, існує необхідність розробки та затвердження типового договору концесії земельної ділянки.

Концесійне використання земельних ресурсів відрізняється від орендного землекористування, тому концесія має бути закріплена в Земельному кодексі України як самостійна форма землекористування. Для цього варто вказати в ч. 3 ст. 94 Земельного Кодексу України, що для здійснення концесійної діяльності земельні ділянки можуть надаватися на підставі договору концесії, а не оренди.

Список використаних джерел:

1. Про концесії: Закон України від 06.05.2012р. // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 41.
2. Господарський кодекс України від 25.08.2013р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
3. Бахуринська М. М. Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / М. М. Бахуринська. — К. — 2008. — 19 с.