



УДК 347.73

ОСОБЛИВО ЦІННІ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ: СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

БОРИСОВИЧ О.М.

*Студент 4 курсу, факультет економіки та менеджменту,
спеціальність "Менеджмент організацій"*

*Науковий керівник МУШЕНОК В.В., асистент кафедри соціально-
гуманітарних дисциплін ВП Національного університету біоресурсів та
природокористування України «Ніжинський агротехнічний інститут»*

У статті розглянуто питання особливо цінних земель в Україні, їх сучасний стан, аналіз та перспективи розвитку.

Особливо цінні землі, охорона земель, збереження особливо цінних земель.

Одним з важливих нововведень, запроваджених Земельним кодексом України (далі – ЗК) у 2001 році стало положення про особливо цінні землі. Ст. 150 ЗК наводить перелік особливо цінних земель, до яких належать:

- торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;
- коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму;
- дернові глибокі ґрунти Закарпаття;
- землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;
- землі природно-заповідного фонду;
- землі істотко-культурного призначення [1, ст. 27].

Актуальність даної теми полягає в тому, що питання особливо цінних земель потребує більш детального розроблення в науці. У структурі сільськогосподарських угідь України площа особливо цінних земель за різними даними становить від 12 млн. га [2, с. 134] до 13,4 млн. га [3, с. 57]. Загалом, площа особливо цінних складає 42,1 % від загальної кількості земель України [3, с. 58]. Водночас, за іншими розрахунками, на особливо цінні землі припадає 37,6 % або навіть 28,6 % площ сільськогосподарських угідь України [3, с. 142; 4, с. 45]. Наявність таких суттєвих розбіжностей безумовно вказує на необхідність ретельного уточнення обсягу особливо цінних земель фахівцями аграрної науки.



Значний внесок у розробку цієї тематики здійснили В.І. Андрейцев, Г.І.Балюк, С.Б.Гетьман, В.В.Носік, П.О.Канаш, П.Ф.Кулинич, В.І.Семчик, Д.В.Ришкова, Ю.С.Шемшученко, М.В.Шульга та інші дослідники.

Мета статті – визначити поняття «особливо цінних» в Україні, встановити коло земель, що можуть називатися такими, а також розглянути можливі варіанти вдосконалення вітчизняного земельного законодавства, щодо регулювання їх правового режиму.

Автори сучасних досліджень також постійно звертають увагу на незадовільний стан особливо цінних земель, зокрема на їхній безконтрольний перерозподіл з подальшим вилученням для несільськогосподарських потреб, зокрема під забудову [5, с. 161]. Дослідники відзначають, що забудовники уникають сплати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, необхідності узгодження вилучення особливо цінних земель з Верховною Радою України, впроваджують спекулятивні схеми обігу ділянок тощо [6, с. 21]. Ситуація яка склалася не в останню чергу є наслідком недостатнього рівня наукової розробки поняття «особливо цінні землі», що потребує чіткого визначення його ознак, основних характеристик, визначення імовірних шляхів удосконалення. Нині попри наявність законодавчого визначення поняття, «особливо цінні землі», у науковій літературі, не кажучи вже про матеріали засобів масової інформації. Нерідко можна спостерігати не зовсім коректне його вживання. Так, подекуди словосполучення «особливо цінні» застосовується по відношенню до багатьох земель, які насправді з правової точки зору до особливо цінних не належать (наприклад, землі в межах населених пункті [7, с. 165], землі присадибних ділянок або землі оздоровчого та рекреаційного призначення [8, с. 210]). Така ситуація призводить до нівелювання статусу особливо цінних земель, що обумовлює необхідність докладного розкриття даного поняття, з виділенням його ознак та структурного складу.

Попри те, що поняття особливо цінні землі в українському законодавстві також включає у себе землі природно-заповідного фонду та землі історико-культурного призначення, не важко помітити, що під категорію особливо цінних земель підпадають насамперед землі сільськогосподарського призначення. Характерно, що ч. 1 ст. 150 ЗК крім переліку особливо цінних земель містить твердження про те, що вилучення особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб не допускається. Така норма видається дещо дивною по відношенню, скажімо, до земель природних заповідників, де сільськогосподарська діяльність взагалі не здійснюється.

З огляду на цю обставину видається доцільним поділ особливо цінних земель на особливо цінні землі сільськогосподарського призначення, основним критерієм віднесення до яких є якісні характеристики земельних ділянок, та особливо цінні землі несільськогосподарського призначення, визначальним для



яких виступає унікальність або типовість природних та створених людиною об'єктів, які необхідно зберегти для нинішніх та майбутніх поколінь.

З одного боку подібний підхід дає змогу конкретизувати поняття особливо цінних земель, але з іншого може привести до його звуження й створити можливості для необґрунтованого вилучення частини особливо цінних земель. Річ у тім, що законодавство України дає доволі однозначне тлумачення поняття «земельна ділянка». Зокрема, у Ст. 79 ЗК земельна ділянка визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. У юридичній термін «земельна ділянка» визначається як частина земель, яка будучи безпосереднім об'єктом земельних правовідносин, має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом [9, с. 8].

Що ж стосується поняття особливо цінних земель то законодавство України цілком обґрунтовано підходить до його визначення. Особливо цінні землі розглядаються як природне багатство України, інтегральна частина довкілля, яка не має залежати від ринкової кон'юнктури та ситуативних рішень органів влади. Враховуючі нинішню ситуацію з невизначеністю на місцевості меж багатьох земельних ділянок, у тому числі на особливо цінних землях [8, с. 127], численні спроби несанкціонованого захоплення земель природно-заповідного фонду, вилучення родючих сільськогосподарських земель для несільськогосподарських потреб видається не своєчасним звуження поняття особливо цінних земель до сукупності земельних ділянок.

У філософському значенні категорія цінності відображає найбільш загальні типи міжсуб'єктних відносин, які складаються в соціальній практиці з приводу тих або інших об'єктів як матеріальних носіїв цих цінностей [10, с.327]. Більш конкретне тлумачення поняття цінності можна зустріти у економічній, юридичній літературі та законодавстві. Так, Закон України від 11 грудня 2003р. «Про оцінку земель» фактично отожднює цінність певної ділянки землі з її грошовою вартістю зокрема, у цьому документі міститься положення згідно якого вартість земельної ділянки є еквівалентом цінності земельної ділянки, вираженим у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець [11, ст. 1]. Подібний підхід до визначення поняття цінності панує в економічній теорії, де поняття «вартість» та «цінність» перебувають у діалектичній взаємодії. Наприклад, Я.Ю.Криворучко характеризує цінність як співвідношення переваг та втрат від зв'язків чи придбання товару за певних умов, при цьому окремо розраховується цінність певного матеріального об'єкту для покупця та цінність його ж для продавця. Вартість натомість визначається як сукупність витрат понесених набувачем цінності. За умов застосування такого підходу кидається у вічі відносність та суб'єктивний характер поняття цінності [12, с.105].

Таким чином, на думку економістів цінність є відносною категорією, сутнісне наповнення якої залежить від системи суспільних цінностей та



ринкової кон'юктури. Однак у випадку застосування економічного підходу до розкриття поняття особливо цінних земель виникають певні суттєві ускладнення. На підставі вище вкладеного можна сформулювати такі висновки. По-перше, землі, у тому числі особливо цінні, є природним об'єктом та частиною довкілля. По-друге, дослідники вже звертали увагу на те що близькість поняття «цінність» за змістом до економічного поняття «вартість» зумовило утилітарний підхід до цінностей у західній культурі, застосування якого далеко не завжди є виправданим [13, с.334]. Не слід забувати положення Конституції України за яким земля є основним національним багатством, тобто історичним надбанням усього народу, виміряти яке у грошовому еквіваленті далеко не завжди можливо.

На підставі проведеного аналізу можна стверджувати, що найсуттєвішою ознакою поняття особливо цінні землі є їхня висока грошова вартість у порівнянні з іншими землями, а також висока не матеріальна цінність таких земель. У сукупності ці дві характеристики визначають стратегічний потенціал особливо цінних земель для розвитку держави та нормальної життєдіяльності народу України. Саме у понятті особливо цінні землі найбільш повно розкривається конституційне положення про землю як основне національне багатство. Усвідомлення цінності земель України які є особливо цінними у економічному та духовному вимірах дозволяє сформулювати більш якісний підхід до формування складу цих земель.