

# «ВЕРТИКАЛЬНІ КОРДОНИ» ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ЧИ РЕАЛЬНО ЦЕ В УКРАЇНІ? (ДОСВІД ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН)

*Поляков Тарас Юрійович ст. гр 32-3  
Науковий керівник: викладач-методист*

*Бусленко Г.М.  
ВСП «Рівненський коледж» НУБіП України*

Землі України є одними з найкращих за своїми якостями і показниками. Вони є найбільш родючими, завдяки тому що в ґрунтах багато гумусу. Також Україна славиться своїми корисними копалинами, такими як: вугілля, соль, бурштин, графіт, руди заліза та багато інших. До земельних ресурсів 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 категорії.

Але незважаючи на хорошу якість ґрунтів, вартість орної землі в Україні, порівняно з іншими країнами, дуже мала (табл.1) [1].

Таблиця 1

Порівняльна вартість 1га орної землі в окремих країнах світу, в доларах

Франція 8640.0	Велика Британія 22700.0	Польща 7200.0
США 5430.0	Болгарія 4500.0	Сербія 11520.0
Китай 12285.0	Італія 18189.0	Україна 500-800

На таку низьку ціну земель в Україні впливає безліч чинників, основним з яких, можна сказати, є байдуже ставлення до землі. У більшості країн світу земля перебуває у приватній власності, але іноземцям її не продають. І в цих країнах жорстко спостерігають за цим. В Україні на даний час діє мораторій, і його віртуозно навчилися обходити. Наразі земля фактично є товаром, який, використовуючи прогалини законодавства, скуповують та продають різні ділки. Україні потрібно переймати досвід інших країн. Для прикладу в Болгарії, США, Китаї, Австрії, Литві, Румунії, Угорщині та в багатьох інших, повністю заборонено продаж землі іноземцям.

Мені дуже подобаються земельні відносини в Фінляндії. У цій країні передбачені детальні правила визначення долі обтяжень прав на землю (права іпотеки, оренди, сервітуту тощо) при зміні в об'єктах нерухомого майна. Показовою є детальність правового регулювання кадастрової процедури, яка включає, зокрема, повідомлення зацікавлених осіб (у т.ч. шляхом публікації оголошення у пресі) та збори зацікавлених осіб (ведеться протокол, де фіксується домовленість сторін щодо проведення землевпорядних заходів). А ще шістнадцять років тому фінську владу абсолютно не хвилювало питання, хто і де купує або бере в оренду їхню землю. Тому, як виявилось, російський бізнес ще з початку 2000-го року планомірно скуповував і брав в довгострокову оренду земельні ділянки та нерухомість поблизу воєнно-повітряних і військово-морських баз, ключових портових зон і дорожніх розв'язок.

Велика частина куплених територій та не рухомостей досі не освоюється. По всій Фінляндії розташовані десятки об'єктів, які не експлуатуються російськими користувачами роками. І цю проблему вони вирішують, бо цінують свою землю.

Також мене дуже зацікавила жорстка політика державного контролю земельного ринку у Норвегії. В країні передбачений прогресивний підхід щодо визначення земельних ділянок. Зокрема, зараз запроваджені певні обмеження «вертикальних кордонів» земельних ділянок як об'єктів прав. Так, один з основних принципів норвезького земельного права полягає в тому, що власність на об'єкти нерухомості визначена межами поверхні та простягається вертикально вниз та вгору до тих пір, поки існує економічний інтерес власника такої поверхні. Все те, що простягається нижче рівня економічного інтересу власника поверхні, вважається «нічийною землею». Деякі муніципалітети пішли шляхом реєстрації «об'ємів» підземного простору як окремої власності в кадастрі.

На даний момент в Україні діє мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2017 року. За відповідний законопроект у вівторок, 10 листопада, проголосували 309 депутатів. А

зважаючи на ту ситуацію яка відбувається в Україні, припинення мораторію призвело б ще до гіршої ситуації. У пояснювальній записці яку надала Верховна Рада йдеться «Продовження мораторію дозволить зняти соціальну напругу, яка виникла у суспільстві на фоні політичних спекуляцій з даного питання та надасть певний час для розроблення чіткого правового механізму запровадження з часом прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення».

Якби Україна вела таку саму жорстку політику державного контролю земельного ринку, як і Норвегія, це було б дуже доречним. Всім нам відомо, що в Україні на даний момент проводиться незаконний видобуток бурштину. А у Рівненській області це підриває екосистему краю та несе значні втрати для сільського господарства регіону. До таких висновків прийшли представники Міністерства екології та природних ресурсів України під час робочої поїздки до родовищ незаконного видобутку в смт. Володимирець та с. Каноничі.

За оцінками місцевої влади лише за минулий рік через незаконний видобуток бурштину площа знищеного там лісу виросла вдвічі. Екологи наголошують, що видобуток бурштину помповим методом зневоднює систему штучної меліорації та завдає значної шкоди ґрунтовим водам регіону. У Рівненській області за останні роки знищено родючий шар ґрунту на площі понад 150 га землі, пошкоджено більше 400 га лісу, в Житомирській – пошкоджено майже 200 га земель лісогосподарського призначення (рис. 1).

А якби Україна ввела «вертикальні кордони», так само як і Норвегія, все було б по іншому. На сьогодні багато хто з громадян купує землі насичені корисними копалинами, за такою ж ціною як і землі під якими немає корисних копалин. Вони безперешкодно можуть добувати зі своїх земель все, і використовувати надра землі. А прийняття Закону в Україні про «вертикальні кордони» дасть можливість зберегти за державою право власності на все, що знаходиться нижче допустимого рівня для використання землі. Тобто, всі підземні і надземні ресурси будуть знаходитися у власності держави і не зможуть перебувати також у власності іноземних громадян.



Рис. 1(а,б,в,г) Наслідки незаконного видобутку бурштину Житомирській та Рівненській областях

Отже, спираючись на досвід інших країн світу, можна з впевненістю сказати, що Україна може запровадити більш якісну та сучасну систему охорони земель і не допускати того, щоб представники інших країн володіли нашими землями, тому що «рілля не любить чужинців».

### Список використаної літератури

1. Газета центральних органів виконавчої влади України «Урядовий кур'єр».
2. Сидоренко В.Н. Земельний кадастр: зарубіжний досвід ведення /В.Н. Сидоренко // Екологічне право. – №4. – 2013. –С.12-15
3. <http://www.pravda.com.ua/news/2015/11/10/7088227/?attempt=1>
4. <http://www.menr.gov.ua/press-center/news/123-news1/4046>
5. <http://www.menr.gov.ua/press-center/news/123-news1/4094-nezakonnii-vydobutok-burshytu-zahrozhuie-ekosystemi-rivnenskoj-oblasti>