



НАДРОВИЙ РЕЗЕРВ

Який зиск можуть отримати видобувні компанії після відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення? Відповідь на це питання лежить у надрах Земельного кодексу та інших нормативних актах, що регулюють питання землекористування

Відкриття ринку аграрної землі вже тривалий час жваво обговорюється не лише політиками і професійними експертами, а й пересічними громадянами. Експерти намагаються спрогнозувати, який економічний ефект для держави спричинить відкриття ринку землі, а політики з'ясовують, чи буде це основним здобутком чинної влади або, навпаки, її найбільшим «факапом». І поки на політичній сцені точаться запеклі дискусії з цього приводу, без сумніву, надважливого та вкрай чутливого для країни питання, кожен із потенційних учасників цього ринку має власні очікування.

Держава очікує отримати значні бюджетні надходження та інвестиції в економіку країни. Громадяни-землевласники також розраховують отримати за свої аграрні ділянки суттєві дивіденди. Аграрії завмерли в передчутті суттєвого поповнення своїх земельних банків, а деякі з них уже навіть провели необхідні підготовчі дії щодо цього.

У цій статті хотів би поділитися власними спостереженнями за тим, які вигоди або, навпаки, розчарування можуть отримати після відкриття ринку аграрної землі ті суб'єкти господарювання, чий бізнес не пов'язаний із веденням сільськогосподарського виробництва, але точно пов'язаний із землекористуванням.

Йдеться про надкористувачів — осіб, які є власниками спеціальних дозволів на користування надрами.

МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА

Згідно з положеннями статті 130¹ Земельного кодексу (ЗК) України, яка набула чинності з 1 липня 2021 року, до переліку суб'єктів, наділених переважним правом купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім орендарів земельних ділянок, віднесено також осіб, що мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Причому надкористувачів віднесено до першої черги суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а отже, вони мають перевагу в реалізації свого переважного права перед орендарями земельних ділянок у випадку, коли йдеться про відчуження однієї земельної ділянки.

У контексті того, що сьогодні надкористувачі не мають можливості ані придбати у власність, ані отримати у користування земельні ділянки сільгосппризначення, розташовані в межах наданих їм у користування ділянок надр, новина про надання надкористувачам переважного права на купівлю та-

ких земель видається доволі позитивною і оптимістичною. Натомість при більш детальному вивченні запропонованого законом механізму реалізації такого переважного права надкористувачами можна помітити ряд проблемних питань, що пов'язані з таким механізмом. Які ж це питання?

По-перше, це критерії, що висуваються до надкористувачів, які наділяються переважним правом купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Окрім загальних критеріїв, встановлених ЗК України, до суб'єктів, які можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення після 1 липня ц.р., стаття 130¹ ЗК України встановлює додаткові критерії для надкористувачів. Так, переважним правом на купівлю земель сільськогосподарського призначення наділяються особи, які мають спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, але не всіх, а лише таких корисних копалин, як металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкісноземельних металів, металічні руди радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина. Причому ця норма не передбачає можливості розширеного тлумачення наведеного

переліку загальнодержавних корисних копалин, який вочевидь є значно вужчим за перелік таких корисних копалин, що визначений законодавством про надра.

Чи означає це, що компанії металургійної галузі, цементної індустрії та сфери виробництва будівельних матеріалів, які історично видобувають корисні копалини загальнодержавного значення для власного виробництва, не отримали переважного права купівлі необхідних їм земель сільськогосподарського призначення? Напевно, що так. І цей випадок є яскравим свідченням вибіркового підходу законодавця до визначення кола осіб, які мають першочергове право на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення в межах наданих їм у користування ділянок надр.

По-друге, обов'язковою умовою для реалізації надрокористувачами, які відповідають встановленим критеріям свого переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, є наявність у Державному земельному

Державного земельного кадастру не передбачають наявності в ньому інформації про спеціальні дозволи на користування надрами та земельні ділянки, які знаходяться в межах ділянок надр, наданих у користування за такими дозволами.

Напевно, таку колізію планується вирішити за рахунок налагодження взаємодії між Державним земельним кадастром та Держгеонадрами, яка передбачатиме надання відомостей



➤ **СЕРГІЙ КОРНІЄНКО:**
➤ **«НАДАННЯ НАДРОКОРИСТУВАЧАМ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА КУПІВЛІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СЛІД РОЗЦІНЮВАТИ ЯК ЗНАЧНИЙ КРОК ДЕРЖАВИ НАЗУСТРІЧ КОМПАНИЯМ, ЩО ВЕДУТЬ БІЗНЕС У ВИДОБУВНІЙ ГАЛУЗІ»**

кадастрі інформації про те, що така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданій цій особі у користування. При цьому частиною 3 статті 130¹ ЗК України прямо передбачено, що відсутність у витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку інформації про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами свідчить про те, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки.

Наявність такої вимоги в законі фактично робить неможливим процес реалізації свого першочергового права надрокористувачами, оскільки на сьогодні структура та зміст

про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та гірничих відводів. Проте, відповідно до положень пункту 5 частини 4 прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ, зазначений порядок взаємодії на сьогодні відсутній і має бути визначений Кабінетом Міністрів України протягом шести місяців з дня опублікування цього закону, тобто до 26 листопада 2021 року. З огляду на вказане постає

логічне питання: чи можливо відповідно до закону визначати наявність у надрокористувача першочергового права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення до налагодження взаємодії між Державним земельним кадастром та Держгеонадрами? Відповідь, напевно, є більш ніж очевидною.

КРОК НАЗУСТРІЧ

Отже, з огляду на вимоги ЗК України надрокористувачі (навіть ті, що повністю відповідають встановленим критеріям) фактично будуть позбавлені можливості реалізувати своє переважне право купівлі землі сільськогосподарського призначення до моменту налагодження взаємодії між Державним земельним кадастром та Держгеонадрами. При цьому необхідні їм для здійснення видобувної діяльності земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути в цей період відчужені власником іншим особам на загальних підставах.

У будь-якому випадку надання надрокористувачам переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення слід розцінювати як значний крок держави назустріч компаніям, що ведуть свій бізнес у видобувній галузі. Навіть незважаючи на наявність наведених у цій статті потенційних перепон для реалізації такого переважного права, надрокористувачам, що мають потребу та потенційну можливість розширити площі розробки ділянки надр за рахунок земель сільськогосподарського призначення, варто детально проаналізувати таку можливість, щоб скористатися своїм переважним правом купівлі таких земель. Для цього, передусім, необхідно з'ясувати, чи відповідає особа-надрокористувач встановленим законом критеріям та чи є в межах ділянки надр, наданій їй у користування з метою видобування корисних копалин, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які можна придбати у власність. Також доцільно налагодити конструктивний діалог із власником бажаної земельної ділянки, щоб не допустити порушення свого переважного права.