4. Екологічне, земельне, аграрне право

Лісова Т.В.
доцент кафедри земельного та аграрного права Національного університету "Юридична академія України імені Ярослава Мудрого", м. Харків, Україна

ПОНЯТТЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

Згідно зі ст. 66 Земельного кодексу України до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд [1].

Варто підкреслити, що специфіка використання земель промисловості зумовлена: (а) особливостями функціонування розташованих на них об'єктів, призначенням яких є обслуговування несільськогосподарських потреб; (б) специфічним статусом суб'єктів, яким вони надаються. Зміст частини 2 ст. 65 Земельного кодексу України свідчить про те, що порядок використання земель зазначеної категорії – промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення має встановлюватися законом. Але, на жаль, досі не прийнятий спеціальний Закон "Про землі промисловості".

Землі промисловості є окремим видом земель у складі вищезазначеної категорії земель. Основне цільове призначення земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств, а також експлуатації об'єктів промисловості. Звернімо увагу, що землі, відведені для розробки родовищ корисних копалин, не утворюють окремої категорії земель, яка б відрізнялася від земель промисловості.

Землі промисловості можуть перебувати не тільки у державній, але й у комунальній та приватній власності. Підставою для розмежування земель промисловості за рівнями публічної власності є рівень публічної власності майна, розташованого на таких земельних ділянках, а також рівень публічного органу влади, який приймав рішення щодо створення відповідного підприємства на таких земельних ділянках, а також рівень публічного значення надр, розташованитх під поверхнею цих земельних ділянок. Наголосимо, що Конституція України і чинне земельне законодавство не передбачають будь-яких обмежень для іноземних громадян і юридичних осіб щодо набуття права власності на земельні ділянки із земель промисловості.

Земельний кодекс України не містить обмежень щодо кола суб'єктів, які можуть мати землі промисловості на праві власності або праві користування. Землі промисловості можуть використовувати державні, комунальні та приватні промислові підприємства, а в деяких випадках – і громадяни як суб'єкти підприємницької діяльності. Аналіз змісту ст. 92 Земельного кодексу України дозволяє дійти висновку, що державні та комунальні підприємства, підприємства, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів України використовують такі земельні ділянки на праві постійного землекористування, інші ж суб'єкти – на умовах оренди. Наголосимо, що підприємства атомної промисловості (у тому числі видобування і збагачення руди, виготовлення тепловиділяючих елементів для атомних електростанцій, регенерація відпрацьованого ядерного палива, зберігання чи утилізація радіоактивних відходів) представляють собою об'єкти, що становлять підвищену екологічну небезпеку. Відповідно до норм Земельного кодексу землі атомної енергетики перебувають виключно у державній власності. Серед об'єктів, які становлять підвищену екологічну небезпеку можна зазначити і підприємства чорної та кольорової металургії, і підприємства з видобування нафти, нафтовидобувні і нафтопереробні підприємства, підприємства хімічної промисловості (включаючи виробництво засобів захисту рослин, стимуляторів їх росту, мінеральних добрив), текстильне виробництво (з фарбуванням тканин

і обробкою їх іншими хімічними засобами), вугільна, гірничовидобувна промисловість, видобування і переробка торфу, сапропелю та ін.

Право приватної власності на землі промисловості може виникати шляхом придбання земельних ділянок на конкурентних засадах із земель державної або комунальної власності відповідно до вимог глави 21 Земельного Кодексу України. Право власності на землі промисловості можуть набувати і іноземні юридичні особи для здійснення підприємницької діяльності, зокрема за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Доцільно зазначити, що розглядаючи правомочності власника земельної ділянки із земель промисловості, необхідно розглядати особливості кожної з правомочностей з урахуванням специфіки земель даного виду, перш за все цільового призначення таких земель.

Так, особливість володіння землями промисловості полягає в тому, що воно є невід'ємним від володіння промисловим об'єктом. Отже, на таких земельних ділянках розміщуються та експлуатуються основні, підсобні і допоміжні будівлі та споруди промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі, інші споруди, тобто відповідні нерухомі об'єкти промисловості.

Право користування землями промисловості полягає у юридично наданій власнику можливості використовувати земельну ділянку відповідно до її конкретного цільового призначення, тобто для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Як справедливо зазначає М.І. Краснов, промислові підприємства не можуть використовувати земельні ділянки з іншими цілями, ніж пов'язаними з їх виробничою діяльністю [2, с. 156].

Розглядаючи право розпорядження землями промисловості, доцільно пам'ятати, що право на земельну ділянку із земель промисловості нерозривно

пов’язане з правом на промисловий об’єкт. Відчуження певного промислового об’єкта здійснюється разом із земельною ділянкою, на якій він розміщений. Слушно зазначають науковці про обігоздатність земельних ділянок із земель промисловості як можливість їх переміщення від однієї особи до іншої в установлених законом межах, тобто, здатність зміни їх правового режиму в частині зміни прав та обов’язків суб’єктів конкретних правовідносин [3, с. 68].

Аналіз змісту ст. 92 Земельного кодексу України дозволяє дійти висновку, що державні та комунальні підприємства, підприємства, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів України використовують такі земельні ділянки на праві постійного землекористування.

Варто зазначити, що оренда є важливою правовою формою використання земель. Наголосимо, що при вирішенні питання щодо розміру орендної плати при оренді земель промисловості, які перебувають у публічній власності необхідно враховувати як інтереси публічного власника щодо максимально ефективного розпорядження земельною ділянкою, а з іншого – інтереси орендаря щодо розміру орендної плати (її регулярного підвищення). У зв’язку з чим, розмір і порядок зміни орендної плати за землі промисловості, які перебувають у приватній власності, повинні визначатися у договорі за згодою сторін. Цільове призначення оренди – експлуатація промислових об’єктів, отже оренда земельних ділянок є однією із найрозповсюдженіших форм організації виробничо-економічного процесу.

Оренда земельних ділянок для забезпечення діяльності промислових підприємств може застосовуватися і при здійсненні концесійної діяльності. Очевидним є те, що для розміщення відповідних об’єктів концесії необхідні земельні ділянки. Метою концесії є використання об’єктів об’єктів державної й комунальної власності в господарській діяльності, що визначає цивільно-правову спрямованість концесійної діяльності. В той же час об’єкт концесії, що використовується, за загальним правилом неможливо відокремити від земельної ділянки, на якій він знаходиться. Якщо йдеться про промислові підприємства, то при цьому за концесіонером мають закріплюватися не тільки

будівлі та споруди промислових підприємств, а й земельні ділянки, на яких вони розташовані.

Таким чином, використання земель промисловості полягає у використанні земельних ділянок на праві державної, комунальної та приватної власності, постійного користування та оренди підприємствами, установами, організаціями та громадянами для забезпечення діяльності організацій і (або) експлуатації об’єктів промисловості, тобто для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під’їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель (тобто об’єктів інженерної і транспортної інфраструктури), інших споруд, які забезпечують діяльність підприємств відповідної галузі, а також для встановлення санітарно-захисних зон таких об’єктів.

Література:

1. Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – Ст. 27.
2. Краснов, Н.И. Правовой режим земель специального назначения [Текст]: монография / Н.И. Краснов– М.: Юрид. лит., 1961. – 215 с.
3. Трифонов, А.С. Правовой режим земель промышленности [Текст]: монография / А.С. Трифонов. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 168 с.