

Література

1. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-ХІІ, редакція від 01.01.2008 на підставі змін до Закону № 1026-16.
2. Закон України «Про іноземні інвестиції» від 13.03.1992 № 2198-ХІІ, редакція від 01.01.2008 на підставі змін до Закону № 1026-16.
3. Програма розвитку інвестиційної діяльності на 2002—2010 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 р. №1801.

УДК 338

С. А. Квасов

ЗЕМЕЛЬНІ АФЕРИ В УКРАЇНІ ПІД ЧАС ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ

Нині питання реалізації права власності на землю в Україні стоїть дуже гостро. Недоліки та протиріччя в земельному законодавстві є причиною великої кількості афер та спекуляцій на ринку землі.

Проблеми з купівлею землі виникають як у фізичних, так і в юридичних осіб. Одним із основних факторів на сьогодні, що став перепорою для вільної купівлі є мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Але не зважаючи навіть на мораторій, у результаті афер та корупційних зв'язків земля швидко міняє господарів по всій країні: паї переходять від селян до перекупників і крупних власників, що сконцентрували в своїх руках величезні території.

На сьогоднішній день існує багато схем, що дозволяють оминути мораторій. Зупинимось на деяких з них.

Одним із методів, що дозволяє визнати ділянку непридатною для сільськогосподарського використання, а тим самим зробити її об'єктом купівлі-продажу, є зняття родючого шару ґрунту. Зняття родючого шару часто пов'язане не з економічними потребами власника, а із законодавчим незручностями. Більшість земель в Україні — родючі. І перш ніж почати на них будівництво, верхній шар необхідно зняти і направити на рекультивацию неродючих ґрунтів. І тому найчастіше родючий

шар знімається без всілякого дозволу. І вже в даному випадку землекористувач ще може отримати додатковий дохід від продажу знятого ґрунту.

Іншим методом є примусове, але цілком реальне вилучення землі. Держземінспекція може спочатку оштрафувати за нецільове використання, а потім через певну процедуру конфіскувати та віддати землю іншим користувачам. Це також одна зі схем продажу земельних ресурсів.

Наступний метод незаконного продажу землі називається — фіктивний боржник. Суть методу полягає в тому, що суб'єкт, який бажає отримати землю, позичає гроші її власникові, той у свою чергу борг не повертає. Після чого кредитор подає до суду з вимогою стягнути борг. Боржник заявляє, що у нього немає майна, окрім землі. Суд постановляє передати землю кредиторові.

Іншою схемою оминати мораторій є поділ земельної ділянки на частини. Так власник земельного наділу виділяє з нього частину. Згодом отримана ділянка оформляється як самостійна і реєструється як земля під забудову. В даному випадку земля не підпадає під мораторій, і її продають.

Ще одним способом отримати землю у використання є договір оренди, який дає широкі права на користування землею. Орендар отримує право покупки землі в разі відміни мораторію. У цьому разі орендодавець залишається лише формальним власником землі.

МВС у 2008 році викрито більше 2,4 тис. злочинів, пов'язаних із земельними стосунками, у т.ч. 1678 — з приватизацією землі. До кримінальної відповідальності притягнені 1153 посадових особи, в т.ч. 298 чиновників органів влади і 212 — місцевого самоврядування. Сума збитку по розслідуванню кримінальних справ складає більше 529 млн грн.

Література

1. Земельний кодекс України
2. Цивільний кодекс України
3. <http://dkzr.gov.ua>
4. <http://www.develop.com.ua>
5. <http://www.ekpu.lublin.pl>
6. <http://zakon.nau.ua>
7. <http://www.kmu.gov.ua>