

Ющенко А.М. ЩОДО ПИТАНЬ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постановка проблеми. Ситуація у сфері земельних відносин і землекористування, що склалася в процесі проведення земельної реформи, нині залишається складною і нерегульованою. Найбільш важливими є питання, що стосуються проблем економічних та правових відносин власності, недосконалої державного управління земельними ресурсами та землекористуванням, незавершеності земельного законодавства та інфраструктури ринку (особливо земель сільськогосподарського призначення), відсутності автоматизованої системи державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань перерозподілу земель та землеустрою, повсюдного припинення робіт у зоні охорони земель.

Важливим завданням сучасної земельної реформи в Україні є відновлення в селян почуття власника і господаря на землі, створення на цій основі умов для реструктуризації існуючих сільськогосподарських землеволодінь у нові агроформування, які базуються на приватній власності. [1] Вона має свою історичну, економічну й соціальну специфіку, але кінцева мета земельної реформи – створити земельні відносини, які б у принципових позиціях ототожнювалися із земельними відносинами розвинених європейських країн.

Сьогодні реформування земельних відносин увійшло в свою завершальну стадію, але якість здійснених у процесі проведення реформи перетворень, їх ефективність народногосподарських позицій залежать, насамперед, від якості їх втілення на місцях. [2] Тому вивчення теорії і практики функціонування землі (системи землекористування) в ринковій економіці як важливої складової господарської діяльності є дуже **актуальним питанням**.

Теоретико-методологічні та методичні аспекти формування і напрямів розвитку земельних відносин в умовах ринкової економіки досліджувалися багатьма вченими, серед них В. Горлачук, Г. Гуцуляк, Б. Данилишин, Д. Добряк, С. Дорогунцов, Л. Новаковський, П. Саблук, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, А. Юрченко та інші, які визначили, що необхідно розвивати законодавчо-нормативну базу регулювання земельних відносин, удосконалювати і формувати нову систему земельних платежів, створювати інфраструктуру земельного ринку, посилювати екологічні вимоги при використанні землі. [3, 4, 5]. Однак проблеми розвитку земельних відносин в умовах нового земельного законодавства та великої чисельності власників, що господарюють на землях сільськогосподарського призначення, залишаються недостатньо дослідженими.

На сьогоднішній день досягнута головна мета земельної реформи – створення ринкового земельного устрою в країні, який базується переважно на приватній власності на землю, платності землекористування, утвердженні реального власника землі, суттєвому розширенні корпоративного та приватного секторів аграрного виробництва. У зв'язку з цим вбачаємо за необхідне стисло визначитися з колом невідкладних проблем, які необхідно розв'язати в найближчі роки для подальшої розбудови ринкового земельного ладу в Україні.

Першою і основною проблемою є те, що в аграрній сфері затягнулася земельна реформа. До певної міри втрачено державний контроль за землекористуванням, станом земельних ресурсів. У стислі строки потрібно провести державну інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності на землю та форм господарювання на ній. При цьому необхідно виявити земельні ділянки, які використовуються без належних прав установчих документів, не за цільовим призначенням, особами, які за законодавством України не можуть мати у власності землі сільськогосподарського призначення; з'ясувати обсяги прав на землю, за якими не здійснено державну реєстрацію; визначити земельні ділянки, які не оподатковуються та безпідставно оподатковуються за заниженими ставками; дослідити стан використання земель запасу і резервного фонду, особливо цінних земель.

Одночасно доцільно дослідити ефективність структурних аграрних землеволодінь і землекористувань, стан виконання землеохоронних заходів, обсяги проведення вишукувань і розвідувань земель в аграрній сфері.

Не менш важливою проблемою сьогодні є прийняття Закону України "Про завершення земельної реформи в Україні" з конкретними строками як у сфері сільськогосподарського землекористування, так і в інших галузях господарства.

Необхідно провести комплексне правове і нормативне та методичне забезпечення процесу ринкового обороту земельних ділянок – від законів, постанов і розпоряджень уряду до інструкцій, методик, еталонів, рекомендацій тощо, оскільки приватна власність на землю незалежно від ступеня її обмеженості обумовлює необхідність створення механізмів ринкового обороту земельних ділянок з інститутами оцінки землі, досконалої кадастрової інформації, державної реєстрації прав на землю. Доцільно підвищити рівень дієздатності держави у цій сфері шляхом законодавчого визначення механізмів надання дозволів на укладення договорів купівлі-продажу землі, запровадження обмежень ринкового обороту земель з метою уникнення спекулятивних угод, установлення інституту придбання місцевими жителями земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою укрупнення землеволодінь сільськогосподарських підприємств, визначення механізмів державного регулювання процесів консолідації земель і ліквідації черезсмужжя та інших недоліків землекористування, визначення у відповідних законах, враховуючи соціальну функцію землі, можливості перерозподілу земельних ділянок сільськогосподарського призначення без згоди їх власника за умов обґрунтованої соціальної та економічної доцільності і повної компенсації власникам імовірних збитків, розповсюдження на пенсіонерів-власників землі стимулюючого режиму під час продажу ними земельних ділянок, запровадження компенсаційних механізмів, які забезпечуватимуть збереження цілісності орендованих земельних масивів у випадку продажу дрібних земельних ділянок їх власниками. [6]

Ще однією проблемою є переведення в практичну площину розв'язання питання розмежування земель державної і комунальної власності. У межах окремих територій адміністративно-територіальних одиниць доцільно здійснити проекти розмежування земель з метою набуття необхідного досвіду у встановленні обґрунтованих механізмів виконання цих робіт з мінімальними витратами та опрацювання необхідних методичних документів.

Особливу увагу необхідно приділити запровадженню єдиних стандартів, типових процедур, еталонів, методик виконання землепорядних і земельно-кадастрових робіт.

Справедливі нарікання набувачів права на землю викликає існуючий порядок відведення земельних ділянок, коли право установчий документ можливо отримати не менше ніж за один-два роки, переборюючи безліч

бюрократичних перепон. Удосконалення механізмів відведення земель стало необхідною передумовою залучення інвестиції в економіку країни.

Перераховані вище проблеми не є вичерпними. Вже сьогодні необхідно здійснити поглиблений науковий аналіз факторів, що гальмують розвиток земельних відносин. На нашу думку однією з форм розбудови ринкового земельного устрою в пореформений період могла б стати відповідна державна програма.

Реформування земельних відносин свідчить про суттєві зміни у формах власності на землю, методах господарювання, про значне збільшення землевласників, формування ринкових відносин шляхом приватизації земель, створення та функціонування ринку землі. Прогресивні за своїм спрямуванням перетворення в сфері власності та господарювання з різних об'єктивних причин не супроводжуються суттєвими позитивними змінами в економіці. З боку держави недостатня підтримка села тому сільськогосподарська галузь перебуває у скрутному становищі. Потребує уточнення методика проведення земельно-оціночних робіт з бонітування, економічної оцінки землі та інші. Мало уваги приділяється питанням управління земельними ресурсами, розробки заходів з раціонального використання земель та інші.

Одними з головних напрямів у цьому питанні є:

- розробка науково-методичної, правової програми розвитку земельних відносин, способів формування землекористувань на конкурентоспроможних умовах через систему ринкових відносин.
- приведення системи кількісних і якісних показників земельних ресурсів до єдиного стандарту в державі, умов їх відображення в кадастрових документах, реєстрах та на планово-картографічній основі відповідного масштабу точності. Стандарт кількісних і якісних показників земельної ділянки, угіддя, грошової оцінки необхідно погодити з інспекційним стандартом в інших країнах світу для забезпечення розвитку міжнародних земельних відносин і особливо визначення сервітуту на цьому рівні.
- програмне, поетапне поновлення показників кадастрової оцінки, які необхідні для розвитку ринкових земельних відносин та обчислення розмірів фінансових розрахунків щодо використання системи.
- створення єдиної системи державного контролю за потенційним використанням природних ресурсів на основі кадастрової оцінки і її критеріїв.
- важливим питанням є розробка концепції визначення розміру орендної плати, особливо за сільськогосподарські землі, яка повинна підвищувати зацікавленість власників паїв при оформленні орендних відносин при формуванні землекористувань. Створене землекористування повинно мати грошову оцінку, яка визначає ціну землі як засобу виробництва в сільськогосподарському виробництві.
- створення гарантованої стабільності фінансування та доходу знов створених землекористувань, отримання цільових інвестиційних програм. Потрібно на кожне створене землекористування розраховувати бізнес-план, який би показував розвиток землекористування при різних умовах власності на землю і визначив стратегічні напрями інвестицій, особливо державних та іноземних.
- формування землекористувань відповідно до Указу Президента “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки, про створення приватно-орендних підприємств”, які мають різні способи юридичного оформлення, але вони повинні мати єдину економіко-технологічну систему використання, а також єдині способи проведення природоохоронних заходів.
- якісне формування землекористування залежить також від попереднього утримання бажання власників земельних часток (паїв), які звернулися за заявками про відведення земельних ділянок у натурі і бажання здати їх в оренду засновнику землекористування .
- вирішення земельних питань повинно носити науково обґрунтований характер, особливо пріоритетну увагу надавати соціальним факторам, залучення мешканців в систему сільськогосподарського виробництва, їх соціальний захист та інше.[7]

Отже, протягом найближчого часу треба остаточно завершити роботу щодо реформування земельних та майнових відносин, юридичного оформлення власності, чітко зафіксувати пайову участь кожного власника, посилити процес формування інтегрованих структур, розвиток підприємництва, запровадити ефективний механізм обліку та управління майном.

Джерела та література

1. А.Мартин, С.Гобатович. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи // Землевпорядний вісник №2, 2006 – с. 58-60.
2. Третяк А.М. Концептуальні положення розвитку земельних відносин та системи землекористування в Україні. // Тези доповідей науково-практичної конференції “Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки”. ХНАУ ім. В. В.Докучаєва. – Х., 2005. – с.12-16.
3. Земельний кодекс України // Урядовий кур’єр. – 2001. - № 211-212.
4. Другак В.М. Проблеми розвитку земельних відносин сільськогосподарських територій. // Тези доповідей науково-практичної конференції “Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки”. ХНАУ ім. В.В.Докучаєва. – Х., 2005. – с. 81-84.
5. Мартинюк А.В. Проблеми регіоналізації ринкових земельних відносин.// Землеустрій і кадастр. – 2004. - № 3-4. – с.10-14.
6. Юрченко А.Д. Результати реформування і проблеми розвитку земельних відносин і землекористування в Україні. // Тези доповідей науково-практичної конференції “Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки”. ХНАУ ім. В. В.Докучаєва. – Х., 2005. – с.12-16.
7. Тези доповідей науково-практичної конференції “Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки”. ХНАУ ім. В. В.Докучаєва. – Х., 2005. – с. 168-171.