

ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЯК ОСНОВА СТВОРЕННЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ НОВОГО ТИПУ

М. Богіра, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Ключові слова: земельна реформа, земельна частка (пай), агропромисловий комплекс, ринкові відносини, охорона земель, екологізація технологій.

Key words: land reform, land share, agroindustrial complex, market relations, land protection, ecological advances in technological productivity.

It is considered the state of legal regulation of land relations in the conditions of private property on agricultural lands and ways of its improvement are offered in the article.

Постановка проблеми. Вдосконалення правового регулювання земельних відносин є основною умовою для спрямування дій місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на створення й підтримку сприятливого середовища для розвитку землеволодінь і землекористувань. Однак для цього необхідно впровадити дієві механізми взаємодії влади з власниками земельних наділів (паїв) на підставі соціального партнерства, розробляти й реалізовувати регіональні та місцеві програми розвитку нових форм господарювання.

Зважаючи на винятково важливе значення землі у всіх сферах життєдіяльності, Конституція України відокремлює землю від об'єктів нерухомості і запроваджує принцип її особливої охорони з боку держави. Це вимагає адекватних підходів до управління використанням землі як виду природних ресурсів з метою забезпечення її стійкого розвитку. Тим більше, що саме управління використанням земельних ресурсів зачіпає соціальні, правові, економічні і технічні аспекти, які формують основу землекористування [2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням причин нераціонального використання земель сільськогосподарського призначення, вдосконалення правового регулювання земельних відносин в умовах реалізації земельної реформи займаються спеціалісти аграрного спрямування. До них належать Б. М. Данилишин, Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк, М. І. Шквір, Г. Д. Гуцуляк, Д. І. Добряк, М. Г. Ступень та ін. Публікації засвідчують, що зараз ведеться активний пошук шляхів удосконалення економіки землекористування.

Постановка завдання. Праця на земельних наділах (паях) призводить до великих загальних витрат ресурсів та високої собівартості продукції на фоні погіршення родючості та екологічного стану земель. Зберігається низька урожайність та низька якість вирощених сільськогосподарських культур. Вихід із цієї ситуації – створення землеволодінь і землекористувань нового типу.

Виклад основного матеріалу. Земельні ресурси – одне з найцінніших багатств людства. На жаль, сучасне використання земельних ресурсів в Україні не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушення якісного складу земель сьогодні існує практично на всіх освоєних територіях. Наприклад, в Україні водній і вітровій ерозії піддається понад 15 млн га сільськогосподарських угідь, або 35,2 % їх загальної площі, деградовано 60 % чорноземів. Економічні збитки від ерозії ґрунтів усіх видів становлять близько 22,6 млрд грн [3].

Екологічнобезпечне використання земель є однією з необхідних умов сталого розвитку не тільки сільського господарства, а й суспільства в цілому. Сучасний кризовий стан земельних ресурсів України, зниження родючості ґрунтів та масштабне поширення деградаційних процесів зумовлюють потребу радикальних змін у підходах до використання й охорони земель. Актуальність відтворення земельних ресурсів полягає також у тому, що існуюче законодавство недостатньо врегульовує зобов'язання суб'єктів господарювання щодо збереження та раціонального використання земель.

Руйнівну роль землекористування у сільськогосподарському виробництві України сьогодні відіграє розбалансованість у системі відносин власності на землю, неадекватність економічних і юридичних форм власності, розбіжність інтересів дрібних земельних власників і підприємств. Одержання прав приватної власності на землю членами колективних господарств не могло

створити ефективної системи землеволодіння і землекористування, оскільки з самого початку роз'єднувало власність на землю, землекористування, інвестування та організацію виробництва на землі.

При цьому виникла необхідність розробки та вживання землевпорядно-правових заходів з оптимізації землекористування сільськогосподарських підприємств через регулювання внутрішніх земельних відносин під час здійснення обороту земельних ділянок власниками земельних часток (паїв) [4, с.116].

Раціональне та невиснажливе землекористування є одним із чинників забезпечення національної безпеки держави та її господарської самодостатності через те, що формує продовольчу, природно-ресурсну, виробничу та інфраструктурну складову соціально-економічного розвитку. З огляду на це, питання формування правового поля використання земельних ресурсів набуває державної ваги і потребує реформаційних заходів, які усунуть низку негативів землекористування, що мають місце у сучасній практиці господарської діяльності й можуть виникнути в майбутньому [5, с. 312].

Важливим аспектом земельних відносин є форми і види землеволодіння і землекористування, їх розміри за земельною площею, які утворюються в процесі реформування та землеустрою – державної дії у проведенні аграрної політики, спрямованої на розвиток і зміцнення домінуючого способу виробництва.

Основна функція системи сільськогосподарського землекористування зводиться до досягнення максимально ефективного і раціонального використання земельних ресурсів і підтримки стійкості екологічного середовища. На перехідному етапі реальні можливості крупних і дрібних господарств для досягнення цієї мети є не готовими. Ефективне використання земель сільськогосподарського призначення може бути в першу чергу забезпечене в категорії землеволодіння, які володітимуть більшою концентрацією земельних та інших ресурсів.

Передавши землі в приватну власність у формі земельних часток (паїв), радикальними реформаторами з самого початку були допущені прорахунки. Тому земельні паї перетворилися сьогодні в одну із найскладніших проблем у сільському господарстві. Наявність великої кількості дрібних земельних ділянок стала причиною зниження оперативності й ефективності прийняття управлінських рішень і, як наслідок, зниження ефективності землекористування, поширення тінювих земельних відносин.

Без сумніву, у процесі втягування землі не тільки в ринковий, а й у позаринковий обіг склалась безвихідна ситуація. Шлях від формального права власності на абстрактну землю до реальної власності на конкретну земельну ділянку виявився надзвичайно важким і незрозумілим.

Позбутися роздрібнених земельних масивів можливо лише шляхом викупу земельних паїв і немає жодного значення ким – державою, органами місцевої влади, приватними структурами чи особами. Але, крім того, що це складний, суперечливий і небезпечний шлях, купівля-продаж землі потребує відповідної ринкової інфраструктури, призводить до збільшення надлишкового, найшвидше непотрібного, апарату обслуговування, великих витрат бюджетних коштів.

З цього випливає потреба пошуку інших шляхів вирішення цієї проблеми, переходу до нової політики та ідеології землеволодіння і землекористування – окремих перегляд наслідків земельної реформи. Еколого-економічний підхід до розвитку і сільського господарства, і землекористування вимагає серйозного коректування земельної реформи. Найреальніший шлях – викуп органами державної влади і місцевого самоврядування земельних часток (паїв) (на перших порах тих, що не обробляються), формування на їх основі нових територіальних земельних фондів з метою використання їх за призначенням.

Крупнотоварні приватні чи орендні підприємства створять основу системи сільськогосподарського землекористування, яка забезпечить її стійкість і стабільність. Дрібнотоварні індивідуальні приватні землеволодіння, зокрема дрібні фермерські господарства та особисті селянські господарства населення, слугуватимуть доповненням і будуть займати ніші, які недоступні чи неефективні для крупнотоварного виробництва. Таким чином, утвориться своєрідне конкурентне середовище в складній агроекономічній системі, що забезпечить її багатогранність і динаміку розвитку, які відповідатимуть новим формам земельних відносин і господарювання на землі. Однак потрібно зазначити, що економічні відносини, на відміну від правових, неможливо перебудувати протягом короткого періоду часу, оскільки відбувається подальша структуризація земель сільськогосподарського призначення та системи землеволодіння і землекористування.

При цьому принципово змінилася ситуація з розробкою і впровадженням проектів землеустрою, з оптимізацією схем організації території. Сьогодні приватні землевласники повинні

самі обирати найбільш бажані проекти, а місцеві громади бути згідні з відповідними змінами схем організації їх території. Власне тепер земельпорядна служба повинна запропонувати землевласникам декілька найбільш придатних моделей землеустрою для їх території і декілька сценаріїв їх впровадження.

Тому сучасне земельпорядкування має базуватися не на планових завданнях, які свого часу спускалися зверху, а на можливостях кожної території, сформованої на ландшафтно-екологічній основі, де обмеженнями рівня (інтенсивності) використання земель виступають інтереси охорони природи і навколишнього середовища. Тим більше недопустиме зведення ролі земельпорядних дій до юридично-технічного процесу (видача актів на право власності та користування землею), що, на нашу думку, є одностороннім підходом до вирішення проблем організації або створення нового типу господарювання на землі. Крім того, за сучасної інтенсивності землекористування вживання окремих агротехнічних заходів, у тому числі з контурно-меліоративною організацією території, не забезпечує припинення негативних процесів в агроландшафтах.

Сьогодні необхідно впроваджувати новітні земельпорядні розробки (проекти), щоб поступово створити замість функціонуючої застарілої сучасну модель землекористування з дотриманням принципів просторової організації території [1].

Висновки. Основним завданням органів влади на всіх рівнях і структурах Держкомзему України є здійснення в просторі і часі робіт із землеустрою, які б дозволили не тільки відновити нормальні властивості землі, а й забезпечити найсприятливіші умови господарюючим суб'єктам для раціонального використання і охорони земель. Іншими словами, вирішити двоєдине завдання: "охороняючи – відроджувати".

Таким чином, питання охорони земель, оптимізації використання і відновлення земельних ресурсів повинні бути піднесені до рівня державних пріоритетів у соціально-економічному розвитку України, найважливіших напрямів державної політики в галузі економіки та охорони навколишнього природного середовища. Припинення деградації і нераціонального використання земель не тільки відкриває значні резерви збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, поліпшення соціального стану громадян, а й забезпечить суттєве оздоровлення екологічних умов життя.

Бібліографічний список

1. Богіра М. С. Земельпорядкування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект : монографія / М. С. Богіра. – Львів : Львів. нац. аграр. ун-т ; Новий світ–2000, 2008. – 225 с.
2. Гуцуляк Г. Д. Система моніторингу земель Карпатського регіону України / Г. Д. Гуцуляк, М. В. Андрійшин. – Косів, 1994. – 247 с.
3. Сучасний стан земельної реформи в Україні / А. С. Даниленко, М. Ю. Гарбуз, В. В. Жмуцький та ін. – К. : Урожай, 2005. – 100 с.
4. Третяк А. М. Земельпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь / А. М. Третяк, В. М. Другак, І. Г. Колганова. – К. : ЦЗРУ, 2007. – 246 с.
5. Хвесик М. А. Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів : монографія / М. А. Хвесик, В. А. Голян. – К. : Кондор, 2007. – 480 с.