

УДК 631.115:332.2

РОЗВИТОК ВІДНОСИН ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

*Г.П.Лактіонова, кандидат економічних наук, доцент
Харківський національний аграрний університет ім. В.В.Докучаєва*

Постановка проблеми та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями. З розвитком перехідних процесів головними інструментами механізму подальшого розвитку земельних відносин у напрямку концентрації землі у власності ефективно

працюючих підприємств усіх типів є оренда землі, розширення її ринкового обігу та іпотеки з поступовим залученням у цей обіг усіх сільськогосподарських земель [3, 4]. Умовою такого залучення є всебічне формування всього ринкового механізму, чітке державне регулювання ринку землі та всієї системи аграрних відносин, законодавче закріплення такого регулювання, яке, як єдина система, поки ще відсутнє.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. При реформуванні земельних відносин доцільно враховувати світову практику і сучасну світову економічну науку із проблем земельної власності та господарських форм в аграрному секторі, оскільки в цій сфері суспільних відносин накопичено величезний досвід. Аналіз літературних джерел, що знаходилися у розпорядженні автора, свідчить, що нинішній зарубіжний інститут приватної власності на землю в розвинутих країнах давно не ідентичний існуючому раніше праву [1, 6, 10].

Формулювання цілей статті. Власність на землю була й залишається основою земельних і всієї системи аграрних відносин. Ефективність тієї чи іншої системи аграрних відносин пов'язується із правом власності на землю: які відносини власності складаються на селі, такий весь економічний фундамент аграрного устрою, його соціальна структура і відповідно, матеріальні умови реалізації головного двигуна виробництва — особистого інтересу. Все це вимагає дослідження, теоретичного обґрунтування та розробки напрямів удосконалення земельних відносин на сучасному етапі земельної реформи в Україні.

Викладення основного матеріалу. У законодавстві багатьох зарубіжних країн абсолютно чітко простежується тенденція підсилення державного втручання в земельні відносини, в першу чергу — відносини власності на землю. Це проявляється в конституціях, спеціальних законах, нормах цивільного законодавства.

Наприклад, у законодавстві ФРН під власністю розуміють правову владу особи над майном (землею), під володінням — фактичну владу над ним, яка не є формою правовідносин, але може бути предметом наслідування, дарування, інших форм відчу-

ження. Землевласників, у свою чергу, ділять на прямих і непрямих. До прямих землевласників відносять орендарів, утримачів закладу, тобто осіб, фактично володіючих землею, а до непрямих — орендодавців, тобто її власників, не обробляючих землю, але маючих право розпорядження. За законодавством цієї країни відчуження земель можливе тільки у випадках, які не суперечать суспільним інтересам. Угоди із продажу регулюються законом, який передбачає вид і розмір відшкодування, ступінь реалізації й відсутність протиріччя інтересам суспільства та приймаючих участь сторін.

Законом Іспанії від 1953 року про охорону та покращення сільськогосподарських угідь власників зобов'язували застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до нормативів, визначених міністерством землеробства.

Державне втручання в права розпорядження земельною власністю відбувається, в основному, шляхом встановлення порядку продажу та оренди земельних ділянок, а також їх наслідування. Так, у ФРН усі угоди по відчуженню сільськогосподарських і лісових земель здійснюються за спеціальним дозволом, причому, в ньому може бути і відмовлено, якщо це тягне за собою недоцільне зменшення або поділ земельної ділянки, чи якщо заявлена ціна не відповідає вартості земельної ділянки.

Хоча власність і оренда розглядаються як основні форми довгострокового права на землю, але їх співвідношення у загальному правовому полі не однакове. У Великій Британії, Німеччині та Швеції власність — основна та найбільш розповсюджена форма довгострокового права на землю, але поряд із ним існує і форма довгострокової оренди. Остання традиційно найбільше розповсюджена у Великій Британії, де немає навіть обмежень строків оренди землі. У Німеччині оренда звичайно триває 99 років і останній орендатор має право на її продовження.

Характеризуючи становище колишніх соціалістичних східноєвропейських країн, можна підсумувати, що хоча одноосібна власність на землю там частково відновлена, наряду з цим збережено значні обмеження на використання отриманої у приватну власність

землі, лімітовано максимальні та мінімальні розміри приватизованих ділянок, не дозволено продаж землі іноземцям, землі держгоспів передані власникам на основі довгострокової оренди. У жодній країні Східної Європи не існує вільного земельного ринку і необмеженого права приватної власності на землю, безконтрольних операцій купівлі-продажу землі. Використання землі власниками або орендарями ґрунтується на суворій відповідальності згідно із правовим режимом і вимогами національного або місцевого законодавства.

Окремої уваги заслуговує питання допуску на земельний ринок іноземних інвесторів. У США, наприклад, у 1978 році був прийнятий спеціальний федеральний закон, за яким усі іноземні покупці та власники повинні вести спеціальну звітність про здійснювані ними угоди купівлі сільськогосподарської землі та форми її використання. Іноземні власники землі у США володіють всього лише 0,2 % сільськогосподарських угідь, причому більше ніж дві третини цих площ знаходяться у співвласності американських громадян.

Історичний процес розвитку земельних відносин у світі свідчить про те, що в країнах, де протягом століть існувала приватна власність на землю, ринковий обіг землі та вся система ринкових земельних відносин усе більше лімітується сукупністю обмежувальних методів держави. В ході історичного процесу приватна власність на землю з реально необмеженої форми володіння, користування й розпорядження землею все більше перетворюється на відносну. Свобода власника в них поєднується з державним регулюванням земельних відносин, яке спрямоване на попередження спекуляції землею, недопущення надмірного подрібнення земельних ділянок, підвищення ефективності використання земель, перетворення сільського господарства в галузь промислового виробництва.

На жаль, наведені приклади не дають готових рецептів формування й регулювання земельних відносин власності. Методи та прийоми, виправдані в одних умовах, можуть бути неефективними в інших. З погляду на це Б.Д.Бруцкус стверджував: "...кожна

реформа здійснюється в певних умовах, і жодна соціально-політична реформа не може бути предметом для наслідування” [2, с.131].

І все ж, земельна реформа, що здійснюється в Україні в напрямку поділу великих господарств на дрібнотоварні, на наш погляд, є недостатньо обґрунтованою, тим більше, що з боку державних органів у надії на появу ефективного власника практично не здійснюються заходи щодо підвищення родючості земель. Більшість вчених-аграрників сьогодні схиляються до думки, що право приватної власності на землю за своєю сутністю не є абсолютним, воно пов'язано із правами суспільства і реалізується з урахуванням обмежень, які накладає держава [8, 9].

Прийнятий у 2002 році новий Земельний Кодекс України вимагає доповнення розділу про державне регулювання земельних відносин, яке не повинно допускати спекуляції землею, попереджувати надмірне подрібнення ділянок, сприяти підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. Заходи адміністративного регулювання використання приватних земель повинні включати контроль за їх забрудненням, дотриманням ґрунтозахисних заходів, прийняття єдиних стандартів застосування хімікатів, збереження природних ландшафтів.

Подальше проведення земельної реформи повинно здійснюватися на основі спеціальних державних та регіональних програм із визначенням наукового, матеріально-технічного, фінансового та правового забезпечення та пакета законодавчо-нормативних актів, які регламентують процес приватизації землі. Комплексні програми розвитку сільського господарства прийнято у багатьох регіонах України, в тому числі у Харківській області [7]. Але для успішного виконання цих програм доцільно провести землевпорядкування території й землеустрій господарств з урахуванням нових економічних умов.

Незважаючи на те, що Україна має значний і високоякісний земельний фонд, рівень використання земель значно поступається розвинутих країнам світу, що є наслідком недосконалості земельних відносин [5].

Розпочатий в Україні з 1990 року перехід на ринкові засади у системі земельних відносин здійснюється з великими труднощами.

Процес закріплення прав на землю для 18 мільйонів фізичних та юридичних осіб і проведення комплексу землепорядних і організаційно-економічних заходів супроводжувався гострим політичним протистоянням, ускладнювався браком технічних і фінансових можливостей для визначення меж населених пунктів, інвентаризації та приватизації земельних ділянок, їх грошової оцінки.

Висновки. На сьогодні серед учених-аграрників є домінуючою думка, що продаж земельних ділянок підвищує мотивацію до інвестування в економіку, розширення чи модернізацію підприємств, житла, об'єктів інфраструктури, інтенсифікацію господарської діяльності й поліпшення якості землі. Крім того, очевидним є той факт, що надходження коштів від продажу ділянок, які були у державній та комунальній власності до відповідних бюджетів, створює умови забезпечення соціальної спрямованості формування ринку землі. Для забезпечення організації прозорого ринку землі та ефективного його регулювання, потрібно внести зміни й доповнення до чинних кодексів і законів та прийняти спеціальний закон про ринок землі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Баян А.В. Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи // Економіка АПК.–2001.–№5. – С.36–47.
2. Бруцкус Б.Д. Народное хозяйство Советской России, его природа и судьбы // Вопросы экономики.–1991.–№1. – С.130–131.
3. Буздалов И. Частное землевладение – основа эффективной системы аграрных отношений // Международный сельскохозяйственный журнал.–2001.–№1. – С.27–32.
4. Булик А.Ф. Орендни відносини на сучасному етапі розвитку АПК // Вісник аграрної науки.–1999.–№9. – С.90–93.
5. Давидок В.П., Мовчан В.І та ін. Національна доповідь України про збереження біологічного розмаїття.–К.: Проспект ЛТД, 1997.–31с.
6. Коган М.Ю., Корбут С.С. и др. Аренда земли и сельскохозяйственная кооперация за рубежом. – М.: ВНИИТЭИАгропрорм, 1989.–48с.
7. Комплексна програма розвитку сільського господарства Харківської області на 2001–2010 роки – Харків, 2000.– 159с.
8. Малік М.Й., Валентинов В.Л. Методологічні аспекти включення землі в господарський оборот // Економіка АПК.–2000.–№4. – С.29–34.
9. Ревенко М.М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю // Економіка АПК.–2001.–№5. – С.36–47.
10. Тисенхьюзен У.К. Анализ земельных реформ произведенных в странах Латинской Америки.– М.: ВАСХНИЛ, 1991.–47с.