

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

І.В.Гончаренко, докторант

Миколаївський державний аграрний університет

У статті розглянуто проблеми формування ринку землі в Україні, виділено тенденції посилення державного регулювання земельних відносин в розвинутих країнах світу, наголошується на необхідності наукового обґрунтування політики держави в цій сфері.

Ключові слова: *землі сільськогосподарського призначення, земельний ринок, державне регулювання, земельні відносини.*

Вступ. Економічні процеси в Україні великою мірою спричинені дією ринкових механізмів господарювання, тому гостро постають специфічні питання щодо формування сучасних земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери. Це вимагає побудови в державі збалансованої системи земельних відносин, яка б забезпечувала одночасну реалізацію загальнонаціональних інтересів у цілому та задоволення соціально-економічних потреб власника землі.

Багато уваги вивченню проблем та перспектив розвитку земельних відносин приділено провідними економістами нашої країни, зокрема В.Г. Андрійчуком, М.В. Зубцем, П.Т. Саблуком, В.В.Юрчишиним. Однак, у сфері земельних відносин до сьогодні відсутня система фундаментальних наукових досліджень, тому немає загальнодержавної стратегії використання і охорони земель, потребує активного розроблення законодавча база, яка б не тільки вирішувала поточні проблеми, а й заклала основи розвитку на перспективу.

Основна частина. В Україні проходять відчутні зміни у земельних відносинах. Станом на 01.04.08 6,91 млн громадян набули право на земельну частку (пай), із яких 6,82 млн (98,6%) отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). Всього оформлено та видано державних актів на право

власності на землю 6,19 млн власникам сертифікатів, що становить 91% від кількості громадян, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай).

Основними причинами стримування видачі державних актів на право власності на земельну ділянку є те, що понад 130 тис. громадян нотаріально не переоформили право спадщини; близько 20 тис. – подали заяви про втрату сертифікату; майже 90 тис. осіб не визначилися щодо заміни сертифікатів (тобто фактично не виявляють бажання проводити таку заміну). Є також інші причини, серед яких варто відзначити питання реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку, виготовлених взамін сертифікатів [1].

Ринок земель в Україні формується в специфічних умовах, найбільш негативний вплив мають: низький рівень життя сільського населення, корупція, неефективність судової системи; потенційна перевага пропозиції над попитом, велика кількість дрібних продавців землі і незначна кількість покупців у віддалених від центру та великих міст регіонах, сприятиме низькому рівню цін на землю; великий попит на земельні ділянки під забудову на околицях міст сприятиме зростанню цін на землі с/г призначення, які використовуються сільгоспвиробниками навколо міст; відсутність державних програм з адаптації сільського населення до нових умов посилить соціальні проблеми; відсутність ефективної кадастрово-реєстраційної системи обмежує регуляторний потенціал держави та сприяє перетворенню її на спостерігача процесів, які відбуватимуться на земельному ринку та у сфері землекористування.

З кожним роком розвивається тіньовий земельний ринок, його обсяги зростають. Офіційної, вичерпної і повної інформації про його стан та обсяги операцій купівлі-продажу немає. Значна частина земель перебуває в тіньовому обігу, тобто ринок практично існує сам по собі, неконтрольований державою, відповідно, є й тіньовий ринок орендних відносин.

Частково стратегічні орієнтири розвитку земельних відносин виділено в розділі „Розвиток аграрного ринку” Держав-

ної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року, де вказано, що для подальшої оптимізації землеволодінь і землекористувань, підвищення ефективності використання земельних ресурсів, забезпечення реалізації конституційних прав власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, залучення інвестицій в аграрний сектор формується ринок земель сільськогосподарського призначення. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом:

- прийняття законів України про створення та функціонування ринку земель, ведення державного земельного кадастру, створення фонду земель державної власності та управління ними; створення єдиної системи реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок; сприяння розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо);
- удосконалення підходів до оцінки сільськогосподарських угідь з урахуванням ринкових умов; посилення захисту прав власників земельних ділянок і контролю за ціновою політикою на земельному ринку [2].

Варто відмітити те, що в законодавстві багатьох країн досить чітко простежується тенденція посилення державного регулювання земельних відносин, і в першу чергу – власності на землю. Історично, державне втручання у земельні відносини починалось наприкінці ХІХ – на початку ХХ століття, коли уряди деяких держав почали обмежувати дію договорів, які уклали власники землі. Наприклад, у Німеччині законом 1896 року було введено єдине успадкування земель селянських господарств, у Франції такий закон був прийнятий в 1909 році, у Швеції – 1912 році. Конституція Італії 1947 року поклала на приватних власників на землю ряд зобов'язань з метою раціонального використання земель та справедливих соціальних відносин, до яких належать граничні розміри сільськогосподарських землеволодінь по регіонах і зонах, необхідність меліорації, пріоритет дрібної і середньої земельної власності. В

Конституції ФРН 1949 року записано, що власність на землю зобов'язує користуватись нею відповідно до загального блага населення. Майже такі самі принципи містить і Конституція Іспанії. У багатьох країнах прийнято закони про ліквідацію черезсмужжя, тобто раціональне землевпорядкування. Слід також підкреслити, що у законодавстві багатьох країн прийнято спеціальні норми, які зобов'язують землевласників використовувати землю найраціональніше. Наприклад, цивільний кодекс Франції передбачає можливість вилучення земельних ділянок (з виплатою їх вартості) у власників, які не обробляють їх чи допустили зниження родючості, або нанесли своїм використанням цієї землі збитки суспільним інтересам.

В Іспанії закон 1953 року про охорону і поліпшення сільськогосподарських угідь зобов'язує власників землі застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, які визначило міністерство землеробства.

Досвід згаданих країн вказує на те, що політику держави варто спрямовувати на ефективне використання ресурсного та інвестиційного потенціалу земель, відновлення соціальної справедливості сільської місцевості, зростання інвестиційної привабливості сільськогосподарського виробництва.

Висновки. Необхідно прискорити прийняття Концепції розвитку земельних відносин в Україні на 2009-2015 роки, проектом якої основними завданнями розвитку земельних відносин визначено: зміцнення системи гарантій прав власності на землю; формування стабільних й ефективних ринків землі; розвиток повноцінної системи реєстрації прав власності на землю та нерухоме майно, ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру; запровадження інтегрованого підходу до управління земельними ресурсами, підвищення його координованості та ефективності; удосконалення законодавчої, нормативно-правової та інституційної бази й інструментів подальшого регулювання земельних відносин та створення сприятливих умов для планового і сталого розвитку всіх територій України; удосконалення порядку транс-

формації угідь та зміни цільового призначення землі з метою зниження рівня корупційних діянь; невідкладне проведення комплексного державного землеустрою та землевпорядкування всіх не міських територій; удосконалення систем оцінки земель та платності землекористування, збільшення надходжень плати за землю до державного та місцевих бюджетів; залучення громадськості до участі в процесі планування використання земельних ресурсів та підвищення рівня суспільної свідомості з охорони земель; вирішення питань з планування та використання урбанізованих територій на підставі містобудівної документації, яка узгоджується із комплексним державним землеустроєм; посилення охорони земель та забезпечення екологоорієнтованого використання земельних ресурсів. Доцільно розробити Державну цільову програму розвитку земельних відносин в Україні до 2015 року, спрямовану на системне здійснення довгострокових заходів у цій сфері.

ЛІТЕРАТУРА

1. Громадська організація "Інформаційно-ресурсний центр "Реформування земельних відносин в Україні", 2008. — Режим доступу: www.myland.org.ua.
2. Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року, затверджена постановою Кабінету Міністрів України 19.09.2007 № 1158.