

ГРЕЧАНЮК Н. В.,
аспірант кафедри адміністративного
та фінансового права
(Національний університет біоресурсів
і природокористування України)

УДК 342.9

**СТАН ТА МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ
СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

У роботі досліджено сучасний стан адміністративно-правового регулювання процесу становлення ринку землі в Україні, окреслено наявні кризові явища та запропоновано можливі шляхи його вдосконалення напередодні відкриття вільного земельного ринку.

Ключові слова: ринок землі, держава, адміністративно-правове регулювання.

В работе исследовано современное состояние административно-правового регулирования процесса становления рынка земли в Украине, очерчено имеющиеся кризисные явления и предложено возможные пути его совершенствования накануне открытия свободного земельного рынка.

Ключевые слова: рынок земли, государство, административно-правовое регулирование.

In this work we have studied the current state of administrative and legal regulation of the formation of land market in Ukraine, outlined existing crises and suggested the possible ways to improve it before the opening of free land market.

Key words: land market, state, administrative and legal regulation.

Вступ. Одним із найбільш актуальних завдань для держави та суспільства наразі є відкриття вільного ринкового обороту земель, в тому числі земель сільськогосподарського призначення. Тому важливим питанням є аналіз сучасного стану та шляхів вдосконалення механізму адміністративно-правового впливу держави на процес відкриття вільного ринку земель в Україні.

Питання правового регулювання правовідносин, предметом яких є земельні ресурси, досліджували багато науковців, зокрема В.І. Андрейцева, С.М. Братуся, В.І. Курила, П.Ф. Кулинич, О.П. Світличного, А.М. Третьяка та ін. Незважаючи на значні обсяги та важливість проведених наукових досліджень, проблема удосконалення механізму адміністративного регулювання процесу відкриття ринку земель в Україні залишається недостатньо вивченою.

Постановка завдання. Мета статті – проаналізувати стан адміністративно-правового регулювання процесу відкриття ринкового обороту земель в Україні та окреслити можливі шляхи його вдосконалення.

Результати дослідження. У процесі розвитку ринкових відносин у нашій державі земельні ресурси поступово, вкрай повільно і нерівномірно починають включатися в ринковий обіг. Ефективна реалізація даного процесу напряму залежить від його чіткого адміністративно-правового забезпечення.



На сьогодні в Україні в цілому створені основи ринкового земельного ладу: ліквідовано монополію держави на землю, здійснено перехід до багатоукладності землекористування, запроваджено платність використання земель. Відповідно до чинного законодавства земля стала об'єктом нерухомості та цивільних відносин. Проте ринкові перетворення земельних відносин не є динамічними, вони набули зтяжнього характеру [1].

Складна та подекуди суперечлива ситуація з адміністративним регулюванням становлення ринкового обороту земель в Україні виникла через відсутність системного та компетентного підходу до розв'язання основних завдань земельної реформи в Україні; відсутність адекватної державної політики з питань перетворення земельних ресурсів на об'єкт ринку та механізмів її реалізації; відсутність розвитку профільного законодавства; поширений непрофесіоналізм кадрових співробітників уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування; недостатнє фінансування розробки та розвитку фундаментальних наукових напрацювань для опосередкування перехідного періоду від роздержавлення до виходу на земельний ринок.

До основних проблем адміністративно-правового регулювання становлення ринку земель в Україні слід віднести:

- відсутність необхідних нормативно-правових актів щодо врегулювання процесу відкриття вільного ринку земель в Україні та невиконання повною мірою вже прийнятих законів;

- фактична відсутність роботи щодо створення інфраструктури земельного ринку;

- дублювання обов'язків між численними міністерствами і відомствами, що призвело до неефективного організаційно-адміністративного механізму регулювання та контролю процесу формування передумов відкриття ринкового обороту земель;

- дефіцит високопрофесійних кадрів;

- відсутність формування системної державної регуляторної політики з адаптацією до сучасних умов розвитку суспільства;

- незаконне надання у власність та користування земельних ділянок, яке часто провадиться за безпосередньої участі органів виконавчої влади;

- незадовільне державне фінансування проведення земельної реформи;

- недооцінка складності та специфіки зміни земельних відносин в країні.

Адміністративно-правове регулювання становлення ринку земель в Україні становить собою цілеспрямований вплив уповноважених органів на суспільні відносини з метою забезпечення за допомогою адміністративно-правових засобів прав, свобод і публічних законних інтересів фізичних та юридичних осіб, нормального функціонування громадянського суспільства та держави.

Адміністративне регулювання процесу відкриття вільного ринку земель в Україні повинно ґрунтуватися на наступних принципах:

- діяльність уповноважених органів на державному, регіональному та місцевому рівнях має враховувати комплекс науково обґрунтованих заходів з метою здійснення ефективних дій щодо включення земельних ресурсів до ринкового обороту;

- держава в особі уповноважених органів повинна враховувати інтереси територіальних громад, окремого індивіда, будувати за принципом самодостатності органи виконавчої влади у здійсненні ними своїх повноважень;

- ведення державного земельного кадастру в країні повинно гарантувати захист прав на землю і містити достовірну інформацію, необхідну для розвитку ринкових земельних відносин та ін.

Перехід до завершального етапу земельної реформи має базуватися на неупередженому, ґрунтовному аналізі здобутків і недоліків її попередніх етапів, змін, що відбулися у структурі, та якості земельних ресурсів, у земельних відносинах, в економіці загалом, результатів та перспектив інтеграції України в європейський і світовий економічний простір [3].



З огляду на зазначене, існує нагальна потреба у напрацюванні та систематичному втіленні комплексу заходів, які кардинально змінять якість адміністративно-правового регулювання процесу становлення ринку земель в Україні, серед яких можна виділити, зокрема, наступні:

- 1) удосконалення системи адміністративного управління земельними ресурсами країни;
- 2) реформування системи управління земельними ресурсами, її децентралізація і створення інтегрованої системи державних і самоврядних органів;
- 3) формування необхідної законодавчої і нормативної бази з питань функціонування ринку земель, особливо земель сільськогосподарського призначення та приведення вже існуючої до стандартів Європейського Союзу;
- 4) організація ринку землі на основі нормативів, визначених відповідним законом та підзаконними актами, тобто встановлених юридично-правових засад його діяльності;
- 5) визначення чіткого переліку повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у сфері діяльності на ринку землі;
- 6) створення правових механізмів ефективної реалізації прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що полягає у завершенні видачі державних актів на право власності на земельну ділянку, розмежуванні земель різних форм власності та ін.;
- 7) визначення особливого порядку переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- 8) встановлення виключних прав держави та територіальних громад на ринку землі;
- 9) забезпечення чіткого механізму державного регулювання ринку землі шляхом створення системи цінкових і податкових важелів впливу держави на ринковий обіг землі, недопущення спекулятивно-тіньових угод щодо земельних ділянок;
- 10) удосконалення порядку та системи ведення земельного кадастру, що дозволить забезпечити землевласників та землекористувачів актуальною інформацією про придатність земель та їхню якість під час здійснення операцій з купівлі-продажу, оренди та ін.;
- 11) посилення контрольно-стимулюючих функцій держави щодо раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення та ін.

Необхідність посилення регулятивної ролі держави, яка, не скасовуючи приватної власності на землю, бере на себе все більше контрольних функцій, стежить за операціями переходу права власності на земельні ділянки, обґрунтована вимогами часу. Процес формування земельного ринку потребує цілеспрямованого адміністративного регулювання, виходячи із його соціально-економічного екологічного його значення.

Ефективна реалізація державою зазначених заходів дасть можливість:

- вирішити основне завдання земельної реформи щодо трансформації земельних відносин, приведення їх до європейських вимог, включаючи розширення видів прав на землю з метою підвищення економічної ефективності та екологічної безпеки використання суспільством земельних ресурсів;
- зняти мораторій на купівлю-продаж землі, запровадити повноцінний земельний ринок в Україні;
- перейти на новий, більш якісний рівень управління земельними ресурсами;
- організувати цільову підготовку та перепідготовку кадрів, які забезпечують управління земельними ресурсами;
- збільшити рівень інвестицій в сільське господарство та в розвиток сільських територій;
- ефективно розвивати національну економіку правовими методами;
- зняти існуючу соціальну напругу та деполітизувати земельне питання.

Для стабілізації соціально-економічної і політичної ситуації в країні та виходу з системної кризи слід усвідомити, що відкриття вільного ринкового обороту земель не є



разовим актом. Це складний та поступовий процес, що повинен супроводжуватися застосуванням правового, адміністративно-управлінського, громадянського та морального аспектів та мати на меті створення ефективної та відповідальної перед суспільством системи влади і системи державного управління. При цьому слід пам'ятати, що включення земельних ресурсів в ринковий оборот неможливе без вироблення чіткої стратегії його вдосконалення адміністративно-правового регулювання.

Основним шляхом підвищення ефективності регулювання процесу відкриття ринкового обороту земель є чітка персоніфікація здійснення цього процесу та відповідальності за його реалізацію й одержані результати.

Удосконалення системи адміністративно-правового регулювання процесу запровадження ринку землі доцільно здійснювати шляхом продовження формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань землекористування і функціонування ринку земель, що ґрунтуватиметься на застосуванні державою комбінованих адміністративно-ринкових методів впливу на реформаційні процеси.

Висновки. Процес відкриття вільного ринку земель в Україні значною мірою гальмується недосконалим механізмом його адміністративно-правового регулювання. Тому лише з врахуванням теоретичних рекомендацій, гнучкості відносно соціально-політичних процесів та цілеспрямованої його реалізації уповноваженими органами можливо подолати наявні кризові явища та досягти реальних результатів земельної реформи.

Запровадження ефективного адміністративно-правового регулювання процесу відкриття ринку земель в Україні є головною передумовою підвищення ефективності використання земельних ресурсів, утвердження авторитету уповноважених органів влади, попередження численних негативних явищ, які неодмінно з'являться після включення земельних ресурсів в ринковий оборот, особливо у сільській місцевості.

Реалізований на законодавчому рівні, збалансований та адекватний механізм адміністративного регулювання ринку земель забезпечить повноцінне здійснення права приватної власності та інших прав на земельні ділянки, унормує процедуру переходу речових прав на нерухоме майно до ефективних власників із урахуванням особливої суспільної значимості землі як ресурсу та ін.

Список використаних джерел:

1. Дорош Й. Окремі аспекти вдосконалення земельної політики в Україні щодо адміністрування земельних відносин та системи землекористування / Й. Дорош // Ефективна економіка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=815>.
2. Галуцько В. Поняття та зміст адміністративно-правового регулювання : / В. Галуцько, О. Єщук // Actual problems of corruption prevention and counteraction. – 2011. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.law-property.in.ua/>.
3. Статівка Н. Удосконалення системи державного регулювання розвитку земельних відносин / Н. Статівка // Державне регулювання процесів економічного та соціального розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kbuapa.kharkov.ua/e-book/tpdu/2010-1/doc/3/05.pdf>.
4. Третяк А. Основні напрями змін та удосконалення державної земельної політики в Україні / А. Третяк // Центр Разумкова – Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 58–63.

