

СУЧАСНИЙ СТАН земельної реформи

та ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

УДК 332.2

земельних відносин в Україні

Дмитро ДОБРЯК,
член-кореспондент УААН,
доктор економічних наук, професор

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється понад 24 роки — з 1991-го... Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Пріоритетним завданням земельної реформи мало стати формування ринкових земельних відносин, які забезпечили б подальший ефективний перерозподіл земельних ресурсів на основі ринкової саморегуляції.

В силу як окремих системних прорахунків, так і недостатнього ресурсного її забезпечення більшість цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування [1], зокрема:

- не відбулося вдосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, натомість здійснена тотальна парцеляція товарних сільськогосподарських землекористувань, а також фіксація створеної неефективної системи землеволодіння заборонаю на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад, яке нерідко здійснюється в умовах «колективної безвідповідальності» розпорядників землі — органів місцевого самоврядування, що стає причиною безсистемної урбанізації та ускладнення умов для просторового розвитку містобудівних систем;

- законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель — ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення;

- обмежений характер має кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечне кредитування, яке здійснювалося щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення та істотно обмежалося лише фінансово-економічною кризою, що розпочалася у 2008 році;

- зберігається неефективний механізм справляння плати за землю, який був запроваджений ще у 1992 році, він базується на спрощених підходах визначення податкової бази та передбачає значну кількість винятків із загального режиму оподаткування, що не дозволяє розглядати земельний податок як повноцінну фінансову основу місцевого самоврядування та регіонального розвитку;

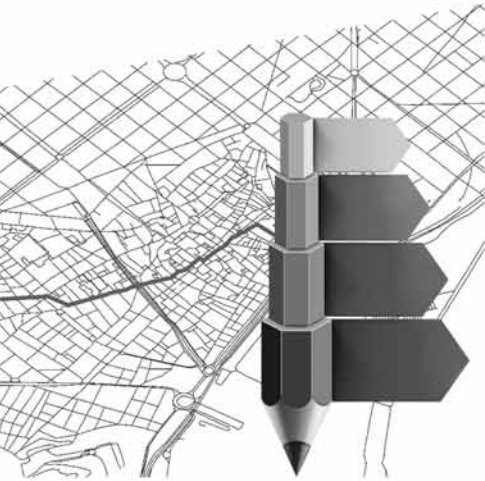
- не здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, що внеможливило ефективне гарантування прав на землю та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель;

- надзвичайно недосконалим залишається землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи, яке звелось до розробки проектів відведення при наданні земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, внаслідок чого майже втрачений науково-технічний потенціал землеустрою, деградувала землевпорядна наука;

- не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;

- масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;

- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин.



У цілому слід констатувати, що проведена в державі земельна реформа, здійснила соціалізацію землі — її перерозподіл між населенням. При цьому під час проведення реформи було знехтувано значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що нині є причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності.

Незважаючи на відповідне зростання виробництва зернових та зернобобових культур, соняшнику, ріпаку, картоплі і овочів (як зазначають деякі експерти завдяки сприятливим погодним умовам), залишається невирішеною проблема охорони земельних ресурсів, що деградують і їх стан погіршується. Дані динаміки вмісту гумусу в ґрунтах орних земель України наведені в табл. 1. Майже в усіх регіонах України відбувається зниження вмісту гумусу як основного енергетичного ресурсу, що забезпечує врожайність сільськогосподарських

культур. Зазначене обумовлено недостатнім внесенням органічних добрив, а також постійним збільшенням площ як просапних так і тих, що надто виснажують ґрунтовий покрив культур — ріпак, соняшник.

В умовах формування та розвитку ринкової економіки нагальною необхідністю стає наукове обґрунтування сутності, змісту й принципів реалізації положення ст. 14 Конституції України —

Таблиця 1

ДИНАМІКА ВМІСТУ ГУМУСУ В ҐРУНТАХ ОРНИХ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

Області	Вміст гумусу, %				Зниження вмісту гумусу за 1961–2001 рр.	
	1882	1961	1981	2001	абсолютне	відносне в % до 1961 року
Республіка Крим	3,0	2,8	2,4	2,3	0,5	17,8
Вінницька	3,5	3,1	2,9	2,8	0,3	9,7
Волинська	2,0	1,8	1,6	1,6	0,2	11,0
Дніпропетровська	5,5	4,9	4,5	4,4	0,5	10,2
Донецька	5,0	4,6	4,3	4,2	0,4	8,7
Житомирська	2,6	2,3	1,9	1,5	0,8	34,8
Закарпатська	—	3,1	2,8	2,6	0,5	16,1
Запорізька	4,0	3,4	3,1	3,0	0,4	11,8
Івано-Франківська	—	2,9	2,5	2,5	0,4	13,8
Київська	4,0	3,3	3,1	2,8	0,5	15,2
Кіровоградська	5,5	4,8	4,5	4,3	0,5	10,4
Луганська	5,5	4,7	4,4	4,2	0,5	10,6
Львівська	—	2,5	2,1	2,0	0,5	20,0
Миколаївська	4,5	4,1	3,8	3,3	0,8	19,5
Одеська	4,2	3,7	3,3	3,2	0,5	13,5
Полтавська	5,0	4,3	4,0	3,9	0,4	9,3
Рівненська	—	2,3	1,9	1,9	0,4	17,4
Сумська	4,5	4,0	3,7	3,6	0,4	10,0
Тернопільська	3,6	3,3	3,0	2,9	0,4	12,1
Харківська	7,0	5,3	4,9	4,6	0,7	13,2
Херсонська	3,0	2,6	2,3	2,2	0,4	15,3
Хмельницька	3,5	3,1	2,8	2,7	0,4	12,9
Черкаська	4,0	3,5	3,2	3,1	0,4	11,4
Чернівецька	4,0	3,4	3,0	2,9	0,5	14,7
Чернігівська	2,5	2,2	2,0	1,9	0,3	13,6
Україна (в цілому)	—	3,5	3,2	3,1	0,4	11,4

* Примітка.
Дані таблиці розраховані на основі досліджень Інституту ґрунтознавства і агрохімії і Інституту землеустрою УААН

«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Це можна здійснити тільки шляхом розробки загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель для виконання програм економічного, науково-технічного й соціального розвитку України та охорони довкілля. Вони визначають склад і обсяги першочергових та перспективних заходів щодо використання й охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації. Тому ці програми мають стати базовою основою для розробки схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень [2].

У зв'язку з реструктуризацією сільськогосподарських підприємств і створенням нових агроформувань виникає необхідність розробки моделей оптимізації структури земельних угідь землеволодіння та землекористувань на основі еколого-ландшафтного підходу, а також науково обґрунтованої структури посівних площ з урахуванням природних умов, ґрунтового покриву й фізіологічних потреб сільськогосподарських культур. Рекомендації з цих питань дадуть можливість землевласникам і землекористувачам динамічно вести господарювання в ринкових умовах з урахуванням як ринкових, так і екологічних умов.

Особливо слід відзначити негативний вплив багатьох політичних сил на характер удосконалення земельних відносин, що мають відповідати ринковим засадам за проголошеною доктриною реформування української економіки. Досі основні мотиви заборони «продажу української землі» обґрунтовані виникнен-

ням низки негативних явищ суспільно-економічного характеру, а саме:

- концентрація значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності фінансових груп, що матиме своїм наслідком «обезземелення» селян та утворення «латифундій» латиноамериканського типу з найманими працівниками;
- виникнення явищ «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансистами із метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості сільськогосподарської продукції.

Водночас, слід підкреслити, що продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення має такі негативні наслідки:

- стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування — застосування сучасних технологій у використанні й охороні сільськогосподарських земель внаслідок нерациональних розмірів землеволодіння, черезсмузжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств;
- неможливість створення високо-технологічних крупно товарних господарств ринкового типу, що кардинально знижує конкурентоздатність вітчизняного сільського господарства;
- збільшення площ невикористання земель за рахунок отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, інших країнах, які не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляють земельними масивами, та концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної

частини сільського населення (пенсіонерів та осіб пенсійного віку), які не мають ні фінансових, ні фізичних можливостей вдосконалити технологічні процеси в рослинництві;

- зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, що пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Як показує досвід розвинутих країн, введення земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг та його державного регулювання дозволить Україні забезпечити:

- кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування і в цілому аграрної сфери;
- підвищення ефективності використання та охорони природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- збереження та створення нових робочих місць у сільській місцевості;

■ встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обороту;

■ повноцінну реалізацію права приватної власності та інших прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин та їх раціональний перерозподіл;

■ створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід речових прав на нерухоме майно (в тому числі і на земельні ділянки) до найбільш ефективних власників;

■ стимулювання розвитку інститутів громадського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок тощо.

Аналіз реального стану земельної реформи свідчить про значне відставання її наукового забезпечення. На жаль, на сьогодні в Україні відсутні умови для формування державою наукової тематики, яка відповідала б невідкладним потребам суспільства і держави у подальшому вдосконаленні земельних відносин на завершальному етапі земельної реформи.

ВИСНОВОК

ЗА ВИЩЕЗАНАЧЕНИМ, УКРАЇНЬСЬКА ЗЕМЛЯ ПОТРЕБУЄ ЗАХИСТУ І ОХОРОНИ ВІД ДЕГРАДАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ ЗГІДНО З ПОЛОЖЕННЯМ ст. 14 КОНСТИТУЦІЇ УКРАЇНИ. А ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ЦЬОГО ПОЛОЖЕННЯ — ВІДНОВЛЕННЯ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОРГАНУ ВИКОНАВЧОЇ ВЛАДИ, ЩО ЗАБЕЗПЕЧУЄ ФОРМУВАННЯ І РЕАЛІЗАЦІЮ ДЕРЖАВНОЇ ПОЛІТИКИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.

Література

1. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / РВПС України НАН України. — К.: РВПС України НАН України, 2009. Ч. 3 — С. 289-292.
2. Добряк Д.С. Пріоритети сучасної Землепорядної науки (доповідь на засіданні науково-технічної ради Деркомзему України 17 лютого 2006 року) / Д.С. Добряк // Землеустрій і кадастр. 2006. — №21. — С. 3-10.
3. Мартин А.Г. Регулювання ринку землі в Україні. Монографія / Мартин А.Г., — К.: Аграр Медіа Груп, 2011. — 254 с.