

УДК 349.414

ЮРИДИЧНА КАТЕГОРІЯ «РИНОК ЗЕМЕЛЬ»: СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО ІНТЕРПРЕТАЦІЇ

**Ю.С. ПЕТЛЮК, кандидат юридичних наук, доцент,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України**

У публікації на основі аналізу чинного земельного законодавства та спеціальних джерел земельно-правового змісту досліджено сутність сучасних науково-практичних підходів щодо визначення поняття ринку земель як юридичної категорії.

Земельна реформа, право приватної власності на землю, приватизація земель, ринок земель, структура ринку земель, юридична категорія.

З початком реформування земельних відносин в Україні відбулася ліквідація монополії державної власності на землю, легалізація приватної власності на землю та встановлення рівного правового захисту для всіх форм власності на землю.

Поступовий перехід економіки країни на ринкові відносини призвів до значних перетворень у сфері власності на землю, запровадження різних її форм, а також надання права різним суб'єктам реалізації такої правомочності, як розпорядження земельними ділянками.

Формування ринкових механізмів у земельних відносинах пов'язане із законодавчим закріпленням приватної власності на землю з метою забезпечення рівного доступу на земельний ринок усіх заінтересованих суб'єктів. Без цього неможливе становлення та функціонування ринкової економіки, оскільки земля є основним засобом виробництва, просторовим базисом та місцем розташування різноманітних видів діяльності.

Питання формування ринку землі виникли не сьогодні. Вони надто довго та широко обговорювалися в українському суспільстві та стосувалися не лише намірів влади щодо вирішення означеної проблеми, але й долі кожної сільської громади. Тому принципово важливим є запровадження системного підходу до бачення всієї незбалансованості земельних відносин на основі аналізу окремих взаємообумовлених і взаємопов'язаних чинників розвитку як сільськогосподарського виробництва, так і сільських територій.

Натомість упродовж більш як двадцятирічного періоду земельного реформування в Україні жодне з її стратегічних завдань виконано не було. Паювання земель не сприяло досягненню своєї основної мети – передачу земель тим, хто їх обробляє. Колишні члени колективних

сільськогосподарських підприємств фактично були відсторонені від ведення товарного сільськогосподарського виробництва внаслідок реорганізації такого виду підприємств [1, с. 150].

Ґрунтовно досліджуючи проблеми регулювання ринку земель, А.Г. Мартин вказує на те, що запровадження ринкових відносин так і не стало запорукою формування сталого землевикористання. Адже при проведенні земельної реформи було знехтувано значення земель як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил і базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах спричинило виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру в землекористуванні, проблемність яких істотно ускладнюється відносинами власності [2, с. 10–11].

Відсутність сформованого цивілізованого ринку землі стала найактуальнішою проблемою сучасного українського села та конкретної сільської громади. Незважаючи на відносну забезпеченість сільського населення земельними угіддями, в останні роки загострюються соціальні проблеми, що пов'язані з погіршенням екологічного стану земель, незайнятості сільського населення, неможливості вкласти свою частку (пай) в земельний обіг та отримати відповідну оплату [3, с. 12].

На основі всебічного аналізу проблемних аспектів створення організаційно-правового механізму ринку земель В.І. Семчик запропонував його збалансовану структуру, яка має включати:

- інститут права власності на землю в його плюрастичній формі;
- ефективну систему державної реєстрації прав на землю та іншу нерухомість;
- правове забезпечення справедливої (ринкової) оцінки земельних ділянок;
- сприятливе «правове поле» для ринкового обігу земельних ділянок [4, с. 9].

У процесі вирішення питань щодо необхідності формування цивілізованого ринку земель також варто звернути увагу на проблему визначення поняття «ринок земель». Адже в контексті розвитку відповідного законодавства особливо чітко простежується недостатня дослідженість та розробленість його принципів, концептуальних положень, зокрема поняття ринку земель як юридичної категорії [5, с. 144–145].

Тому **метою** цієї статті є дослідження на основі аналізу чинного земельного законодавства та спеціальних земельно-правових джерел сутності сучасних науково-практичних підходів щодо визначення поняття ринку земель як юридичної категорії.

Серед науковців у галузі земельного та аграрного права, які займалися дослідженням окремих проблемних аспектів формування ринку земель, необхідно назвати В.К. Гуревського, І.І. Каракаша, І.О. Костяшкіна, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченка, В.В. Носіка, В.І. Семчика, Н.І. Титову, В.З. Янчука та ін.

Наукова проблематика запровадження ринкових земельних відносин в Україні розглядається також у працях таких дослідників

економічного та землепорядного профілю як Ю.Д. Білик, В.П. Галушко, Д.С. Добряк, А.Г. Мартин, С.І. Кручок, Л.Я. Новаковський, Б.Й. Пасхавер тощо.

У сучасних умовах серед вітчизняних учених-юристів відсутня одностайна думка щодо визначення категорії «ринок земель», не достатньо вироблено загальні концепції становлення та розвитку ринку земель в Україні, а також, як зазначає С.Л. Гоштинар, не розроблено відповідних економічних механізмів державного впливу на формування ринку земель, особливо земель сільськогосподарського призначення, з урахуванням національного рівня розвитку продуктивних сил [6, с. 129–130].

Відсутність у земельно-правовій науці визначеного поняття ринку земель, як наголошує П.Ф. Кулинич, є свідченням того, що вітчизняна доктрина правового регулювання ринку земель сформована не повною мірою. Разом з тим він висловлює думку про те, що під ринком земель як юридичної категорії слід розуміти організаційно-правовий механізм, який створює передумови для набуття земельних ділянок у власність чи користування та передачі прав на них, опосередковує перехід земельних ділянок і прав на них від однієї особи до іншої, а також гарантує непорушність набутих прав на землю [5, с. 152].

Ринок земель, на думку В.В. Носіка, – це коло суспільних правовідносин, що виникають між суб'єктами прав на землю. При цьому ринок земель не зводиться лише до закріплення права купівлі-продажу земель [7, с. 13]. Функціонування ринку земель, зауважує дослідник, стає можливим за умови належно закріплених у законодавстві прав і гарантій щодо набуття, реалізації та захисту права власності та права користування землею, забезпечення адекватного ринковим умовам державного регулювання земельних відносин, розширення повноважень органів місцевого самоврядування для задоволення інтересів територіальних громад у розвитку їх території.

В одному з численних проектів Закону України «Про ринок земель» міститься визначення ринку земель як системи правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (права оренди на них) та особами, які набувають право власності (оренди) земельними ділянками, органами державної влади та місцевого самоврядування, пов'язаних з укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, що передбачають відчуження земельних ділянок, права оренди на них [8].

З правової точки зору ринок землі, як стверджує Н.В. Шарафутдінова, – це сукупність суспільних відносин, які регулюються нормами чинного законодавства під час здійснення органами державної влади та органами місцевого самоврядування перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами [9, с. 95].

Ринок земель – це не ринок, на якому земля продається та купується будь-ким, у тому числі й нерезидентами, а це передусім ринок, що суворо регулюється та має відповідні обмеження щодо продажу земель. При цьому метою зазначеного регулювання повинно бути

дотримання засад вільного вибору, рівності сторін і забезпечення суспільних інтересів [10, с. 95].

Під ринком земель необхідно розуміти сукупність економічних, юридичних, соціальних та організаційних відносин між суб'єктами права власності на землю з приводу купівлі-продажу земельних ділянок відповідно до законів товарного та грошового обігу [11, с. 135].

Як зазначає І. А. Колесник, ринком землі є перехід у межах чинного законодавства та за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування й розпорядження землею шляхом укладення різного роду угод [12, с. 49].

Отже, дослідження на основі аналізу чинного земельного законодавства й наукових джерел окремих теоретичних проблем становлення та функціонування цивілізованого ринку земель дає змогу зробити висновок про те, що в сучасних підходах щодо визначення поняття ринку земель як юридичної категорії немає одностайності в поглядах науковців. Переважна більшість учених стверджує, що ринок земель – це певний організаційно-правовий механізм, унаслідок функціонування якого здійснюється обіг земель як товару. Але серед дослідників означеної проблеми є й такі, які схильні до думки про те, що під ринком необхідно розуміти процедуру купівлі-продажу землі, тобто перерозподілу земельних ділянок між власниками із застосуванням економічних методів.

Ця стаття є частиною наукового пошуку, метою якого є дослідження проблем визначення поняття ринку земель як юридичної категорії. Перспективним напрямом подальших наукових розвідок вважаємо вивчення основних засад правового, організаційного та економічного забезпечення становлення й розвитку ринку земель, а також формування правового механізму реалізації й захисту прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів. Тому вищевикладений матеріал може слугувати підґрунтям для такої роботи.

Список літератури:

1. Костяшкін І. О. До питання правового регулювання ринку земель в Україні / І. О. Костяшкін // Проблеми розвитку аграрного та земельного права України: матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Київ, 25 травня 2011 р.). – К. : Вид-во географічної літератури «Обрії», 2011. – С. 149–153.
2. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня докт. екон. наук : спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / А. Г. Мартин. – К., 2013. – 42 с.
3. Кустовська О. В. Елементи оптимізації землекористування з використанням даних експертної оцінки земель / О. В. Кустовська / Земельні ресурси і земельні відносини : стан, проблеми реформування, перспективи оптимізації : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 15-річчю факультету землевпорядкування національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 29–30 вересня 2011 р.). – К. : Медінформ, 2011. – С. 11–13.
4. Семчик В. І. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і

земельного ринку в Україні : моногр. / В. І. Семчик ; за ред. В. І. Семчика. – К. : Юридична думка, 2006. – 264 с.

5. Кулинич П. Ф. Проблеми правового регулювання ринку земель в аграрній сфері / П. Ф. Кулинич // Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринку в Україні : моногр. / П. Ф. Кулинич; за ред. В. І. Семчика. – К. : Юридична думка, 2006. – С. 144–201.

6. Гоштинар С. Л. Правові погляди з визначення поняття «ринку земель» та його формування / С. Л. Гоштинар // Проблеми розвитку аграрного та земельного права України : матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Київ, 25 травня 2011 р.). – К. : Вид-во географічної літератури «Обрії», 2011. – С. 129–132.

7. Носік В. В. Конституційно-правові засади формування ринку землі / В. В. Носік // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 11–13.

8. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dkzr.gov.ua/terra/control/uk/index>.

9. Шарафутдінова Н. В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н. В. Шарафутдінова // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1–2. – С. 92–97.

10. Шкатула В. П. Проблеми становлення ринку земель в Україні / В. П. Шкатула // Право як ефективний суспільний регулятор : матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Львів, 15–16 лютого 2013 р.) : у 2-х ч. – Львів : Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2013. – Ч. II. – С. 102–103.

11. Тоник М. О. Становлення ринку землі в перехідний період аграрної економіки / М. О. Тоник // Економіка АПК. – 2005. – № 11. – С. 132–137.

12. І. А. Колесник Проблеми та перспективи формування ринку сільськогосподарських земель / І. А. Колесник // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України : матеріали всеукр. наук. конф. (м. Київ, 10–11 вересня 2002 р.). – К., 2002. – С. 49–51.

В публикации на основе анализа действующего земельного законодательства и специальных источников земельно-правового содержания исследована сущность современных научно-практических подходов к определению понятия рынка земель как юридической категории.

Земельная реформа, право частной собственности на землю, приватизация земель, рынок земель, структура рынка земель, юридическая категория.

The target of modern research and practical ways of the definition of «land market» as a juridical object has been examined in this article, which is based on analyzing of land-legislation laws and other special land-laws sources.

Land reform, the right to private ownership of land, privatization of land, the land market, the structure of the land market, legal category.