

5. Надешкина Е.В., Лазарев К.К. Влияние известкования на азотный режим чернозема выщелочного, урожайность и качество зерна озимой пшеницы. – *Агротехника*. – 2001. – №2. – С.5-11.
6. Дмитрієва В.І. Грунти Чернігівської області. -К.: Урожай, 1969. -64с.
7. Мазур Г.А. Хімічна меліорація ґрунтів // Довідник по удобренню сільськогосподарських культур / За ред. П.О. Дмитренка, Б.С. Носка. – К.: Урожай, 1987. – С.34-47.
8. Бойченко П.Н., Байда В.И., Мельник А.И., Бердников А.М. / Методические рекомендации по программированию урожая сельскохозяйственных культур в колхозах и совхозах Черниговской области. – Чернигов, 1986. -22с.
9. Abraham Z. Kulymbuzci minosegu es mennyisegu javitoanyagok alkalmazasa savanyu talajokon. – *Magyar Tudomanyos Akademia Agrartudomanyok osztalyank Kozlemenyei*, 1965, 24 3/4: 343-346.

Определено динаміку кислотности почв и об'ємів известкования в 1966-2005 годах. Рассмотрены особенности изменений площадей кислых почв в полесской и лесостепной частях области в зависимости от интенсивности известкования. Приведены показатели эффективности и продолжительности действия известковой муки, мела и дефеката.

The dynamics of soil acidity and liming volumes in 1966-2005 are determined. The details of changes of acid soil areas in the Polesye and Forest-Steppe parts of the region are considered depending on liming intensity. The indexes of the efficiency and duration of action of pulverized limestone, chalk and defecate are adduced.

УДК 631

В.В.Горлачук, доктор економічних наук
МИКОЛАЇВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ГУМАНІТАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

В.П.Беглиця, кандидат економічних наук
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ІННОВАЦІЙНА ПАРАДИГМА ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ НА КУПІВЛЮ-ПРОДАЖ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Створення умов раціонального використання й охорони земель залишається головною проблемою держави, оскільки Україна „обрала найгірший, який тільки може бути, варіант земельної реформи. Жодна з країн світу не йшла таким шляхом”[1].

Наскільки несподувано є політика паювання земель, переданих у колективну власність, започаткована указами Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 року №666 та „Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарських підприємств і організацій” від 8 серпня 1995 року

© В.В.Горлачук, В.П.Беглиця, 2007

№720, і продовжена в указі Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення розвитку аграрного сектору економіки» від 3 грудня 1999 року. Результатом їх мільйони гектарів земель не обробляються, катастрофічно знижується родючість ґрунтів, погіршуються якісні характеристики земельних угідь. Мають місце розбазарювання землі й інші негативні тенденції. Штучні схеми паювання земель не мають нічого спільного з реальним процесом розвитку сталого землекористування. Українське суспільство, українські хлібороби негативно ставляться до насильницького паювання земель, усвідомлюючи, що парцеляція землі відкидає їх на сто і більше років назад[1].

Причин цьому є багато, але насамперед, – відсутність методології здійснення земельної реформи, правовий нігілізм – коли один закон суперечить іншому тощо. Наприклад, законом України „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власниками земельних часток (паїв)” від 5 червня 2003 року №899-IV проголошується, що з площі земельних ділянок, що підлягають розподілу виключаються:

- деградовані, малопродуктивні, а також техногенно забруднені;
- сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації;
- заболочені землі;
- інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб.

Цей закон був прогресивний, оскільки наповнював змістом методологію паювання земель. Але треба згадати, що указом Президента України „Про невідкладні заходи щодо прискорення розвитку аграрного сектору економіки” від 3 грудня 1999 р. проголошувалось, що до 1 квітня 2000 р. потрібно повністю закінчити комплекс робіт виділення земельних часток у натурі. Тобто, згадуваний Закон набув чинності значно пізніше, ніж у натурі були виділені земельні ділянки (паї) власникам.

Навіть при всіх недоліках управління процесами земельної реформи в Україні, які призвели до соціальної, еколого-економічної кризи в землекористуванні, курс до вільного ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачає купівлю-продаж, дарування, міну, прийняття спадщини, оренду, заставу залишається незмінним. Головним при цьому є те, що знявши мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, потрібно забезпечити високу ефективність їх використання, соціальну справедливість на селі, не допустити процвітання тіньової економіки й інших негативних процесів.

Досягнення цієї мети актуалізує проблему підготовки входження до ринку земель, оскільки спонтанні, не виважені кроки ще більше усугублять суперечливість землекористування.

Отже, потрібно розробити таку методологію купівлі-продажу земельних ділянок, яка була б спроможна забезпечити прозоре функціонування ринку

землі. Причому в основу такої методології потрібно покласти законодавче забезпечення як основу майбутнього успіху, яке б регламентувало дозволи і заборони, дисциплінарні (адміністративний порядок), інструктивні (робочу діяльність), трудові зобов'язання та регламентацію відносин між органами влади і власником землі. Спинимось на економічній цінності окремих законів, наукового управління ринком землі.

Відзначимо, що абсолютним власником на землю є держава, тому при купівлі-продажу земельних ділянок органи влади повинні віддавати перевагу тим потенційним власникам землі (покупцям), які можуть організувати й утримувати робочий процес на землі в ефективному руслі. Враховувати наявність аграрної освіти, досвід роботи на землі, історію господарського іміджу тощо. Купівля землі мусить відбуватися за процедурою: попереднє погодження - розробка проекту землеустрою території - проект відведення - погодження та розгляд органами влади. Управлінська цінність такої технології купівлі земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва сприймається як інновація, здатна трансформувати стихійне використання землі в науково обґрунтоване.

Проект організації має бути головною умовою отримання дозволу на купівлю землі, отримання кредиту в банку, квоту на державну закупку сільськогосподарської продукції у власника землі, відшкодування збитків, зумовлених стихійними лихами тощо. Відсутність проекту організації території позбавляє права купівлі землі.

При вирішенні завдань державного управління земельними ресурсами потрібно забезпечити умову недопущення зміни цільового призначення земель – ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Така загроза нині існує, особливо проблему великих міст, коли на орних землях, призначених для сільськогосподарського виробництва, шляхом «хитромудрих» комбінацій відбувається будівництво побутових промислових і інших об'єктів.

Певною загрозою для майбутнього України є той факт, що нині масово купуються земельні ділянки у власників паїв з метою їх перепродажу на вторинному ринку, але вже за цінами, приближеними до європейських. Не виключається, що така ситуація може виникнути і після зняття мораторію на продаж землі. У цьому зв'язку на законодавчому рівні потрібно поставити надійний заслон таким діям. Перепродажа землі на вторинному ринку може здійснюватися за ціною купівлі та врахуванні індекса інфляції, поліпшення якості ґрунтового покриву. Законом, який би регулював ці та інші процеси, має бути Закон «Про ринок землі», у ньому мусять регламентуватися норми площі продажу землі «в одні руки», реєстрація земельних ділянок, технічні паспорти земельних ділянок, права та обов'язки суб'єкта, що має намір купити землю тощо.

Гострою проблемою є той факт, що значна площа земельних часток (паїв) знаходиться в межах прибережних захисних смуг, використання яких мусить

носити обмежений характер і регламентуватися Земельним та Водним кодексами. Якщо на первинному ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва це завдання можна розв'язати із значно меншими зусиллями, наприклад, підвищити вартість земельного паю на різницю вартості, відчуження частин земельних ділянок для створення прибережної захисної смуги, то на вторинному ринку досягнення цієї умови є вкрай затрудненим, оскільки власник, заплативши гроші за орні землі, навряд чи погодиться на інше їх використання.

Враховуючи те, що включення прибережних ділянок землі в склад земельних часток не був осмислений, нині необхідно, перед тим як знімати мораторій на купівлю-продажу земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, встановити в натурі прибережні захисні смуги. Треба сказати, що обмежений режим використання земель слід встановити і на деградованих та малопродуктивних землях, у межах охоронних зон, зонах санітарної охорони, санаторно-захисних зонах, меліорованих землях тощо.

У цьому зв'язку до початку зняття мораторію потрібно прийняти закони „Про обмежений режим землекористування”, „Про державний земельний фонд”, які б забезпечували викуп земельних ділянок у їхніх власників та формування державного земельного фонду, що носить обмежений режим користування.

У контексті інтересів усього суспільства, щоб уникнути можливого маніпулювання суспільною свідомістю щодо процесів купівлі-продажу землі, потрібно мати об'єктивну інформацію про земельні ресурси. Йдеться про необхідність інвентаризації всіх земель, в тому числі, земельних паїв з метою ідентифікації фактичного стану їх використання і стану, що відповідає звітності за формою 6 ЗЕМ.

Досліджуючи питання повноважень сільських і селищних рад у галузі земельних відносин виявлено, що органам самоврядування потрібно перемістити центр ваги з розпорядження землями тільки комунальної власності, що заходиться переважно в межах населених пунктів, на розпорядження землями, що знаходяться у межах сільських та селищних рад, і позбавити таких повноважень місцевих державних адміністрацій які розпоряджаються землями за межами населених пунктів.

У контексті інтересів територіальної громади подолання існуючої моделі повноважень у галузі земельних відносин є ключовою, оскільки невтручання місцевих державних адміністрацій у справи територіальної громади є запорукою ефективного контролю над процесами розвитку ринку землі. У цьому зв'язку потрібно вдосконалити закон „Про місцеве самоврядування в Україні”, надавши повноваження в галузі управління земельними ресурсами територіальним громадам. Відповідно, потрібно внести поправки до статей 12, 17 Земельного кодексу щодо повноважень сільських, селищних та міських державних адміністрацій у галузі земельних відносин.

Підсумовуючи коротку характеристику організаційно-правових заходів щодо зняття мораторію на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток (паїв) можна зробити висновки:

- ключовою позицією, яка базується на суспільних цінностях в демократичному суспільстві, є соціально-орієнтований ринок усіх, без винятку, земель;

- право купівлі землі повинні мати ті особи, які володіють відповідними знаннями у галузі аграрного виробництва, мають практичний досвід роботи в аграрному секторі та господарський рейтинг покупця;

- купівля землі має відбуватися за процедурою: попереднє погодження - проект землеустрою території - проект відведення - погодження та розгляд органами влади, що унеможливить стихійне використання землі, яке супроводжується руйнівними процесами в екосистемах;

- не допустити зміни цільового призначення земель для товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток (паїв);

- перепродаж землі на ринку мусить відбуватися за цінами її придбання, але з урахуванням індексу інфляції та поліпшення якості землі;

- зняття мораторію на землю має соціально-економічний, екологічний, політичний зиск за умови попереднього прийняття законів „Про ринок земель”, „Про обмежений режим землекористування”, „Про державний земельний фонд”, а також вдосконалення закону „Про місцеве самоврядування в Україні”, Земельного кодексу України та інших законодавчих актів та нормативних документів, які забезпечать цілковиту прозорість ринку землі, не допустять вузькокоординованих або взагалі індивідуальних індексів, які часто-густо є суспільно деструктивними та протиправними.

Вищенаведені заходи забезпечать утвердження ринку землі як структурної складової перебудови економіки України, зніщують залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, розроблення інвестиційних проектів у галузі земельних відносин.

Феномен зняття мораторію потрібно прийняти як базову політику Уряду, але до такого вибору потрібно підходити поінноваційному [2].

1. Горлачук В. *Концептуальні основи розвитку земельних відносин в Україні* // *Наукові праці: Науково-методичний журнал*. – Миколаїв: Вид-во МДГУ імені Петра Могили, 2005. Т. 38. – Вип. 25. – С.125.

2. *Інноваційна стратегія українських реформ* // Гальчинський А., Геєць В., Кінах А., Семиноженко В. – К: Вид-во „Знання України”, 2002. – С.321.

В статтє раскрыта характеристика организационно-правовых мероприятий по снятию моратория на земли сельскохозяйственного назначения, что даст возможность обеспечить утверждение рынка земли на Украине.

The article reveals the characteristic of organization-legal measures on the removal of moratorium on lands of agricultural purpose what will give an opportunity to secure the statement of land market in Ukraine.

УДК 631

В.П.Янчук, кандидат економічних наук
ГОЛОВНЕ ОБЛАСНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

В Україні нині відбувається еволюційний процес формування і розвитку ринку землі як невід'ємний атрибут соціально-орієнтованої ринкової економіки. Основною тезою ринку землі є твердження, що земля, виступаючи як товар, знаходить свій прояв не тільки у даруванні, міні, прийнятті у спадщину, оренді, але і в купівлі-продажу.

Актуальність і новизна піднятої теми, що демонструє зрілість суспільства до прийняття такого важливого суспільно-політичного, економічного рішення визначає необхідність окреслити межі державного втручання та „правил гри” при виробленні та впровадженні державної (суспільної) політики розвитку ринку землі і, насамперед, її купівлі-продажу та оцінці наслідків такої політики, виходячи з існуючих правових норм.

Яскравим прикладом, який репрезентує купівлю-продаж земель, як реальний засіб розвитку соціально-орієнтованої ринкової економіки, є продаж земель несільськогосподарського призначення. Нині широко обговорюється об'єктивна доцільність зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок для ведення фермерського господарства й іншого товарного сільськогосподарського виробництва. Тому важливо, щоб держава ставила собі за мету підтримувати прагнення громадськості у придбанні у власність земель для таких цілей, що свідчатиме утвердження демократичної, соціальної, правової держави. Необхідно надати можливість громадянам України самовиразитись і самореалізуватись у прагненні зробити помітний внесок у розвиток національної економіки, зокрема, у розвиток землекористування. Йдеться про те, що започаткований підприємницький рух орендних відносин часто-густо не відповідає інтересам українського суспільства. Причин цьому багато, але однією з них є низький розмір орендної плати. Для прикладу: продавши земельний пай площею 5га при середній грошовій оцінці 9 тис. га та поклавши гроші на депозит під 15 % річних, громадянин через рік отримає 6750 грн, що у 10 разів більше від орендної плати, яка складатиме 650-700 грн.

Враховуючи, що нині багато одиноких людей похилого віку мають у

© В.П.Янчук, 2007