in force on land evaluation. It is determined that the obligatory condition of land market functioning is both the determination of this commodity cost and providing the rational land use and protection, restoring soil fertility.

УДК 624.131

С.О. Осипчук, кандидат геолого-мінералогічних наук
ДП «КИЇВСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ТА ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ»
І.П. Шевченко, кандидат сільськогосподарських наук
ННЦ «ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕРОБСТВА УААН»

ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Громадяни України, згідно з чинним законодавством, до кінця 2007–го можуть вільно купувати й продавати лише земельні ділянки, одержані у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, а також – присадибні наділи для ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва (відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України "Про приватизацію земельних ділянок" від 26 грудня 1992 р.). На відчуження інших земель сільськогосподарського призначення у нашій державі відповідно до Закону України "Про внесення змін до Земельного кодексу України" від 6 жовтня 2004 року було накладено мораторій до 1 січня 2007 р. [1, 2]. У грудні цього року Верховна Рада України продовжила термін мораторію до 1 січня 2008 р.

Тобто найближчим часом закінчується термін дії мораторію на продаж земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва. З цього часу землі сільськогосподарського призначення будуть залучатися до ринку і вільно продаватися. Ринок за своєю суттю є процесом взаємодії попиту і пропозиції на землю, їхнього задоволення на основі товарно-грошових відносин.

Становлення ринку земель - це одна з найпекучіших проблем, яка торкається інтересів суспільства і його майбутнього. Погляди на її вирішення різні – аж до протилежних.

На думку окремих дослідників, приватна власність на землю стимулює ефективне її використання, а також економічне зростання країни. Коли діє ринок землі, переваги приватної власності очевидніші: це стабільність прав власності, можливість передачі їх однією особою іншій, відповідність цін до реальної вартості землі та ін.

Заборона купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення деформує природу приватної власності на землю: юридично вона начебто й

© С.О. Осипчук, І.П. Шевченко, 2007

існує, але економічно - не працює. Власник не може використовувати землю як інструмент залучення кредитів та інвестицій. Без її застави кредити одержати неможливо. Алгоритм економічної політики безальтернативний: реформи, приватні інвестиції і тільки на цій основі - державна фінансова підтримка села. Це надто важливо в умовах відкритості економіки, особливо при вступі країни до СОТ, а також посилення конкуренції збоку Росії та Казахстану, які останнім часом нарощують аграрний потенціал, і збоку Польщі, Угорщини та інших країн, які в ЄС одержали величезний імпульс для аграрних перетворень.

Саме ринок землі має остаточно сформувати устрій аграрних відносин. Звичайно, йдеться про дуже тривалий процес. Найпоміркованіші політики розуміють, що для становлення реального власника землі, ефективного фермера, потрібні два-три покоління. Це дуже складний і далеко не в усіх аспектах популярний політичний шлях. Говорити про реальний, а головне ефективний, ринок землі за умов зниження рентабельності сільського господарства, у ситуації, коли в окремих регіонах чималі площі земельних угідь взагалі не використовуються, досить ризиковано. Насамперед потрібно піднімати соціальний статус і політичний престиж господаря землі, фермера. Розглядати приватну власність на землю не тільки, як джерело економічних преференцій, а й як основу нового суспільного устрою, який слід утвердити.

Існує ще одна, можливо, не менш важлива проблема - подолання розпорошеності земельної власності. Навряд чи можна вважати нормальною нинішню ситуацію, за якої власниками українських земель є 6,8 мільйонів жителів села, 2/3 з яких передпенсійного і пенсійного віку. Зважаючи на ці обставини, має працювати дієвий механізм відчуження земельних ділянок, який забезпечуватиме постійний перехід землі до ефективнішого господаря. Проблема реальної капіталізації аграрних відносин, поділ селян на клас земельних власників і клас найманих сільськогосподарських робітників мала б знайти своє вирішення на останньому етапі земельної реформи. Таким чином, на думку цих дослідників нині на долю селянина випав ще один шанс стати справжнім господарем на селі.

На думку інших дослідників, приватна власність на землю не є необхідною умовою виведення сільського господарства з кризи. Щоб користуватися, не обов'язково володіти. Англійський економіст і філософ Джон Стюарт Мілль, вважаючи, що земля не є товаром, а засобом виробництва і має бути однаково доступною для всіх, пояснює: «Держава повинна виступати в ролі єдиного землевласника, а землекористувачі мають бути орендарями, які отримують свої ділянки на засадах договору - безстроково або на певний термін». Ринковій економіці це не тільки не заважає, а навпаки – суттєво допомагає, бо за однакових усіх інших умов сільськогосподарська продукція, одержана з орендованої землі, значно дешевша, а тому й конкурентоспроможніша, ніж продукція з приватної землі.

Є досить обґрунтована наукова думка про те, що в умовах відсутності

чіткого законодавчо врегульованого механізму реалізації права приватної власності на землю (а тим більше її купівлі-продажу), коли існує велика різниця між нормативною і реальною (ринковою) ціною земельних ділянок, формування ринку неприпустиме. Обіг земельних ділянок доцільно обмежити в основному передачею права користування землею, тобто орендою [3].

Аналіз розвитку земельних відносин у країнах з ринковою економікою свідчить, що саме там категорія "земля" сприймається скоріше як об'єкт господарювання, аніж як об'єкт власності. Абсолютним лишається право власника на продукти виробництва, але практично в жодній країні не визнається такого права по відношенню до землі.

Саме тому у розвинених країнах вдосконалення земельних відносин спрямовується на державне стимулювання і підтримку орендарів. Зокрема, у США частка орендованої землі становить 70 %, у Німеччині близько 80 %. У Франції права орендаря настільки великі, що від абсолютного права землевласника нічого не зосталося. У Китаї існує державна власність на землю з довічно успадкованим правом землекористування орендованих земельних ділянок. В Ізраїлі 95 відсотків землі перебуває в державній власності й лише 5 відсотків - у приватній, і то тільки тому, що ця земля була скуплена у палестинців до 1948 р. Разом з тим тут ефективність господарювання сільськогосподарських кооперативів "Кібуц" на досить бідних ґрунтах в умовах напівпустелі удвічі-утричі перевищувала ефективність колгоспів і радгоспів у колишньому СРСР.

Такий підхід у вирішенні питання власності на землю прийнято практично в усіх країнах, які ми маємо за взірець як держав з ринковою економікою: в Японії, Південній Кореї, Тайвані, Скандинавії, Нідерландах тощо.

Серед західноєвропейських країн найбільш показовою у справі державного впливу на ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення є Норвегія. Мета державного контролю й регулювання ринку земель тут – це захист сільськогосподарських земель і створення умов для ефективного їх використання. Дозвільний порядок відчуження земель сільськогосподарського призначення здавна існує також в Австрії. Законодавство цієї країни спрямоване на ефективне використання сільськогосподарських земель і боротьбу зі спекулятивними угодами в сфері земельного обігу.

Формування ринку сільськогосподарських земель у Російській Федерації регулюється певною мірою Законом «Про оборот земель сільськогосподарського призначення», яким передбачено що земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть продаватися вільно тільки для виробництва сільськогосподарської продукції при дотриманні обмежень.

Окремо вирізняються постсоціалістичні країни і країни Латинської Америки, де законодавством дозволена вільна купівля-продаж землі.

Наслідки цього в Латинській Америці – латифундії – великі землеволодіння з найманими робітниками. Найближчим часом прогнозуються кардинальні зміни у земельному законодавстві постсоціалістичних країн, оскільки негативні наслідки купівлі-продажу земель проявляються вже сьогодні, зокрема різке падіння обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, деградація сільського населення, зміна демографічної ситуації та міжетнічні конфлікти, витіснення корінного населення з представницьких органів влади та ін.

Яким шляхом іти Україні? Шляхом розвинених країн Європи чи країн Латинської Америки (з ризиком залишитися на задвірках світової цивілізації)? Перш ніж відповісти на це запитання, проаналізуємо, яку роль відігравала земля в становленні та розвитку української нації.

Україна є аграрною державою. Багато віків у народів світу назва нашої держави асоціюється з найродючішими ґрунтами. І це небезпідставно. За оцінками різних авторів на території України сконцентровано від 6,7 до 12 % світових чорноземів.

Середнє Придніпров'я – один із стародавніх європейських центрів землеробської культури. Цьому сприяли помірно континентальний клімат з м'якою зимою і теплим літом, родючі ґрунти з достатньою кількістю поживних речовин, відносно рівнинний рельєф місцевості та значна заселеність території. Найбільш відомі ранні землеробські племена на території сучасної України пов'язані з Трипільською культурою, що розкинулася у долинах Дністра, сягнувши згодом Дніпра.

У кінці І тисячоліття до н.е. і перших віків н.е. на території України з'явилися східні слов'яни. Саме тут склалося первинне ядро Київської Русі. Основним заняттям східних слов'ян було землеробство та скотарство. Земельна власність стала невід'ємною рисою, нормою соціально-економічного життя Руської держави. В X-XI століттях тут існували великі землеволодіння, руська знать, князі і бояри мали свої землі та села, що характерно для феодального ладу. Величезну більшість населення становили селяни, які займалися землеробством. Загальновідомий факт: протягом усієї Київської доби більшість селян були відносно незалежними. Вільний селянин мав право звертатися до суду, змінювати місце проживання, передавати землю у спадщину синам (якщо він мав тільки дочок, то князь мав право претендувати на його землю).

Відносного розквіту української людності і сільськогосподарського виробництва було досягнуто в умовах Литовської держави у XIV-XV ст. Після монгольської навали залишилося мало людей, земель було багато. Простежується експансія селян з Поліської та Лісостепової частин України у Степову частину. Земля не продавалася, практично не було експлуатації селен, які в цих умовах забезпечували собі відносно широкі права. Це був вільний люд, котрий міг подавати в суд на знать, а за певних обставин - покидати маєток свого феодала у пошуках кращих умов.

Люблінською унією (1569 року) була утворена європейська держава – Річ Посполита – Україна увійшла до сфери її впливу. Було багато вільної землі, то ж селяни могли брати її в обробіток скільки завгодно. За право користуватися землею селянин мусив сплатити феодалові відробіткову або натуральну ренту. Якщо він виконував ці зобов'язання, його не можна було зганяти із земельного наділу. До того ж селянин міг продати чи відписати свій наділ у спадщину.

Задля сприяння колонізації польські магнати заохочували селян займати великі незаселені землі України. Цьому сприяли й слободи – звільнення поселень від сплати будь-яких повинностей (звідси і походить назва - Слобідська Україна). Поступово виникають великі землеволодіння. Наприклад, найбагатшому магнатові - спольщеному Яремі Вишневецькому, належали майже всі землеволодіння Полтавщини.

Степову частину України населяли кочові племена – половці, печеніги, хозари, татари, які не займалися землеробством. У кінці XVI на початку XVII ст., з виникненням Запорізької Січі, у степу з'являються перші осілі жителі, виникають хутори, села і міста, степи інтенсивно розорюються.

Розглядаючи еволюцію земельних відносин, не можна обійти важливих, хоч і тимчасових, змін у них, які відбулися в результаті визвольної боротьби українського народу проти польсько-шляхетського панування. Наслідком цієї боротьби було утвердження, так званої, козацької власності на землю. Вона визначалась як корпоративна, оскільки належала корпорації козаків Війська Запорізького. У часи Козацької республіки і Гетьманщини (1648-1767 рр.) функціонувала чітка структура як військової, так і адміністративної влади, яка турбувалася не лише про захист запорізьких вольностей, а й про їхнє господарське освоєння. Уся територія була поділена на паланки (повіти, округи). Раз на рік на Січовій Раді серед куренів, старшин і козаків земельних, перерозподілялися на користь ефективніших господарників лісові і водні угіддя, що містилися на цій території.

Козаки одержували землю у власність, якою раніше володіли, лише після вступу до козацького війська. Таким чином, українські селяни добилися особистої свободи, могли безперешкодно змінювати місце проживання. Було знищено велике і середнє феодальне землекористування, переважаючою стала державна та козацька власність на землю, було запроваджено вільну купівлю, продаж і заставу землі. Створювалися умови для інтенсивного розвитку прогресивніших земельних відносин, перетворення козацько-селянських маєтків у господарства фермерського типу.

Зразки синівського відношення до природи взагалі і землі зокрема, уповні виявили запорозькі козаки. Як свідчать документальні матеріали Архіву Коша Запорізької Січі (XVIII ст.), тамтешній уряд розробив систему економічних та природоохоронних заходів, упорядкованого і регульованого земле- і лісокористування. Жоден козак, який збирався заснувати власний зимівник, не отримував від Коша дозвіл, доки попередньо не давав

письмового зобов'язання дотримуватися сівозміни на полі, зберігати і примножувати навколишній ліс. На кожну вирубку лісу для зимівника або на продаж теж вимагався спеціальний дозвіл Коша. Заборонялося вирубати найцінніші породи дерев – дуба, граба, горіха, а також садові дерева, виловлювати дрібну рибу і бити молоду звірину.

Подальше економічне зростання Української держави цим шляхом у кінці XVIII ст. перервало скасування її автономії. Після зруйнування Січі царський уряд (1776-1782 рр.) роздав запорозькі землі своїм прибічникам, силою відібравши ці угіддя у козаків. В Україну знову повернулися феодальні порядки Російської імперії, які швидко поширювалися на запроваджені намісництва та новостворені губернії. Залежність селян від феодала посилювалася, оскільки більша частина землі у середині XVIII ст. була сконцентрована в руках феодалів.

Приватна власність на землю надавала можливість поміщикам і капіталістам по-хижацькому використовувати природні багатства, нещадно експлуатувати селян. З особливим визиском це коїлося в умовах кріпаччини. Селяни почали протестувати. По території України прокотилися селянські повстання і заворушення, Коліївщина, гайдамаччина та інші визвольні рухи. Боротьба за землю була уособленням самого права жити й називатися народом.

Унаслідок реформи 1861 р. більшість селянських сімей (70-80 відсотків) отримали індивідуальне право на землю, вели одноосібні господарства й несли особисту відповідальність за сплату земельного боргу. Така ситуація сприяла зміцненню досить розвиненого почуття господаря й приватного власника, що відрізняло українських селян від, наприклад, російських. Демографічне зростання кількості населення в кінці XIX ст. спричинилось до перенаселення і нестачі землі. А це, у свою чергу, призвело до різкого підвищення ціни на землю. Безземельні селяни змушені були переселятись, зокрема, на Далекий Схід.

У період запеклої боротьби селян з поміщиками в кінці XIX на початку XX століть земельне питання ще більше загострилося. За вирішення його взявся тодішній голова Ради Міністрів П.А. Столипін (звідси й походить назва аграрної реформи). Головна ідея земельної реформи – наділення селян землею та формування реального власника і господаря на землі. На жаль, розраховані на 20 років перетворення земельних відносин в аграрній сфері були перервані через десять років від їхнього початку, у червні 1917 р. столипінську програму аграрної реформи відмінив Тимчасовий уряд. Замість неї була висунута ідея нової аграрної реформи. Право й порядок одержання селянами земель були встановлені Декретом про землю 8 листопада 1917 р., яким відмінялася приватна власність на землю. Селяни одержали в користування 150 мільйонів десятин землі, яка стала повністю державною власністю.

Негативний вплив на наступне реформування земельних відносин

справило введення політики «воєнного комунізму». Жорстокою економічною політикою «воєнного комунізму», яка за своєю суттю виявилася прообразом майбутньої командно-адміністративної системи, було придушене головне почуття і бажання селянина – добре господарювати.

У 1921 р. було прийнято рішення про перехід до нової економічної політики (НЕПу). Це забезпечило порівняно швидке оздоровлення не тільки економіки сільського господарства, а всього народногосподарського комплексу в цілому.

Поступово відбувався перехід від одноосібного до колективного способу виробництва в сільському господарстві. З 30-х рр. запроваджується колективізація. Ліквідація «куркульства» як класу завдала непоправної шкоди. Сотні тисяч дбайливих господарів були вивезені до Сибіру, значну частину їх знищили. Ніколи не можна забути голоду 1932-1933 рр. в Україні, який також був наслідком сталінських аграрних перетворень на селі. Сталінська епоха змогла тільки тоді побороти селянина, коли створила поголовну колективізацію і голодомор.

Усуспільнення всього і вся у колгоспах поступово перетворилося на одержавлення. Кріпосницька модель монополії на землю і працю була покладена в основу сталінської системи радгоспно-колгоспного ведення сільського господарства. За цей період у колективному господарюванні були злети і падіння. Історія навічно вписала важливі сторінки розвитку сільського господарства, щоб наступні покоління могли зробити правильні висновки. Колективний спосіб господарювання на одержавлених засобах виробництва вичерпав себе і не сприяє подальшому розвитку сільськогосподарського виробництва [4].

Землеробство зумовило появу суттєвих відмінностей у ментальності, культурі й у соціально-економічній організації способу життя українських селян. Водночас вони продовжують дотримуватися своїх ідилічних і разом з тим архаїчних світоглядних традицій, звичок, поглядів. Ніхто, мабуть, не заперечуватиме, що в історії українського народу простежується своєрідний симбіоз «селянин-земля», що відобразилося на менталітеті та світоглядних традиціях українців. Ось як характеризує етнограф, демограф, історик В. Кубійович значення землі в житті українців: "...із усіх шарів суспільства селянин – найбільш тривкий елемент, він найбільш зв'язаний із землею і природою, він найбільше дорожить рідною землею, боронить її, він нелегко її покидає. Із взаємовідносин між ним і природою витворилася багата українська народна культура...". Останнє знайшло відображення в усній народній творчості, живописі, літературі тощо.

Споконвічна українська традиція – бережливе, розсудливе, господарське ставлення до землі, яку в народі від пращурів до тепер ласкаво називають «годувальницею». Навіть малородючі мерзлі ґрунти Сибіру й Далекого Сходу стараннями наших земляків, яких доля закинула туди на поселення, дають віддачу. Та й канадський АПК своїм відродженням завдячує

насамперед переселенцям з України.

При запровадженні ринку землі створяться умови для купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, відкриються перспективи пограбування за безцінь чужинцями життєвого простору українців, а відтак - нічим не обмеженої можливості організації на землі наших батьків чужоплемінних утворень. Нам слід було б повсякчас пам'ятати, що з руйнацією села буде зруйнована Україна, адже село було і є колискою нації, її культури, її цивілізації. Головна мета земельної реформи – побудова господарства особливого типу, що забезпечить сприятливе середовище для розширеного відтворення саме українського народу і його особливої культури – не була досягнута.

Сценарії приватизації української землі та злочинної приватизації об'єктів національної промислової галузі схожі між собою, мов дві краплі води. Так звані «ефективні власники» на практиці виявилися неефективними, бо розвалили все, що можна було. Але якщо промисловість коли-небудь теоретично ще можна відродити і виробляти власні товари, то з втратою землі українці втрачають будь-яку перспективу.

Аналогією майнових сертифікатів, за допомогою яких були пограбовані українці в ході приватизації промисловості, сьогодні служать земельні частки (паї). Діюча система розпаювання землі - наперед запланована можливість її скуповування за безцінь антиукраїнськими силами. Повним ходом процвітає підпільна торгівля загальнонародною (національною) власністю. Нині стоїть питання руба - пограбування узаконити чи ні.

Україна декларує свої наміри до інтеграції в європейські та євроатлантичні структури. Згідно з Договором про заснування ЄС забороняється будь-яка дискримінація на підставі громадянства, зокрема і при веденні сільськогосподарського бізнесу. Виникає риторичне запитання: Хто при нинішній фінансовій неспроможності наших селян скупить землю? Скільки мільйонів селян стануть розореними, безземельними, безробітними, без засобів до існування?!

У Торі, стародавній конституції євреїв, проголошується вимога Єгови: «А Земля не буде продаватись назавжди, бо моя та Земля». Цю настанову під страхом смертної кари неухильно виконують в Ізраїлі. Більше того - ллються потоки крові різноманітних терористів з обох боків саме за володіння землею предків. Ми, українці, теж такого бажаємо? З доленосного питання - бути чи не бути українському етносу господарем, власником своєї землі, своєї долі, референдум не був проведений!

Ніколи ще, навіть під час найстрашніших воєн, українці не були так близько до остаточної втрати головного засобу виживання в умовах всенаростаючої смертоносної глобалізаційної небезпеки. Більшістю опитаних респондентів можливість створення вільного ринку (купівлі-продажу) сільськогосподарських земель не сприймається, оскільки існує уявлення про землю як загальнонаціональне і загальнонародне надбання,

використання якого психологічно пов'язується з приналежністю землі державі. Вихід один - скасування купівлі-продажу землі й заміна ринку землі ринком оренди. Давайте ще раз подумаємо, перш ніж дозволяти різним пройдисвітам скуповувати землю.

Усі знають, наскільки небезпечним є нелегальний ринок, що існує вже багато років і давно став серйозним чинником «тінізації» економіки, а це тільки тому, що земля деякими "законодавчими" актами визначена товаром. Аналіз стану формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні свідчить, що за існуючого диспаритету цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, збитковості сільгоспвиробництва, відсутності законодавчих актів регулювання продажу земель, можливі серйозні спроби розкручування спекулятивно-тіньового ринку. При тіньовому ринку власники землі отримують при її продажу значно нижчу ціну, ніж в умовах відкритого ринку, занижується також і орендна плата за землю. Це може призвести до обезземелення значної частини селян (як наприклад в селах Гора і Щасливе Бориспільського району Київської області). Тому без ефективного державного регулювання економічного обігу землі, особливо на початковому етапі його функціонування, не обійтися.

Приймаючи важливі рішення, що стосуються землекористування, політикам слід пам'ятати 13 і 14 статті Конституції України, де визначено, що земля є об'єктом права українського народу і перебуває під особливою охороною держави. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення продовжено. Трішки часу ще є, тому треба наполегливо готуватися до запровадження ринку землі, щоб надійно захистити інтереси селян. Запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель через купівлю-продаж потребує ефективних регуляторних механізмів [5, 6].

Українські землі – це унікальний дар природи. Майбутнє України пов'язане з раціональним використанням її основного багатства – землі. В перспективі сільськогосподарські угіддя можуть стати товаром, а це близько 30 млн га земель з високою родючістю ґрунтів, однак для цього потрібне відповідне законодавче та фінансове забезпечення, щоб надійно захистити інтереси селян. Земля не мусить стати власністю тих, кому чужі інтереси української нації і держави.

Головною метою земельної реформи має стати не стільки створення ефективної аграрної сфери, скільки побудова господарства особливого типу, що забезпечуватиме сприятливе середовище для розширеного відродження працелюбного українського народу і його традиційної культури. Ніхто, мабуть не заперечуватиме, що в історії українського народу простежується своєрідний симбіоз "селянин-земля". Тим більше, зарубіжний досвід свідчить що найефективнішою моделлю є національний поступ в майбутнє, який живиться розчищеними віковими джерелами народної мудрості й працелюбства за творчого засвоєння загальнолюдських цінностей і світових досягнень науки і техніки

Першочергові дії, щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення:

- по-перше, доцільно розробити законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення, де визначити, скільки сільськогосподарських угідь буде в обігу. Об'єктом купівлі-продажу можуть бути сільськогосподарські угіддя площею близько 30 мільйонів гектарів з високою родючістю ґрунтів, але без зміни їхнього цільового призначення. Науково обґрунтована площа необхідної ріллі для задоволення потреб внутрішнього і зовнішнього ринку України складає близько 23 мільйони гектарів;

- по-друге, необхідно невідкладно прийняти Закон України "Про ринок земель" (прийнятий у першому читанні і вже три роки готується до другого читання), а точніше "Про ринок земель сільськогосподарського призначення" з наперед визначеним терміном уведення його в дію, наприклад, не через рік, а через 2-3. За цей період мають бути підготовлені всі нормативно-правові акти для реалізації Закону щодо здійснення організаційно-підготовчих заходів. За таких умов можна значною мірою уникнути багатьох прорахунків на ринку землі, стосовно яких існують численні застереження;

- по-третє, слід налагодити систему реєстрації всіх земельних ділянок, попередньо розмежувавши землі державної, комунальної і приватної власності. У результаті маємо отримати комп'ютеризовану систему державного земельного кадастру. Завдяки їй кожен, хто хоче купити землю, зможе отримати всю інформацію про ту чи іншу земельну ділянку, її якість, оціночну вартість тощо;

- по-четверте, прийняти Закон України "Про Державний земельний іпотечний банк" - така державна установа повинна бути основним гравцем на земельному ринку;

- по-п'яте, слід відпрацювати механізм роботи ринку землі, тобто законодавчо визначити, хто має переважне право купувати землю та яким може бути рівень концентрації земель в однієї особи. Поки що, згідно з Перехідних положень Земельного кодексу України на період до 2010 року дозволено мати у приватній власності громадян не більше 100 га земель сільськогосподарського призначення;

- по-шосте, законодавчо закріпити орендну плату за використання сільськогосподарських угідь на рівні 10 відсотків річних від їхньої ринкової вартості;

- по-сьоме, сільськогосподарські угіддя мусять належати тільки громадянам України, які живуть і працюють на цій землі;

- по-восьме, повинні бути сформовані земельний і природоохоронний резерви держави. Останній повинен становити близько 6-7 % всієї площі України, що разом з іншими природоохоронними територіями України дорівнюватиме приблизно 30 % її площі.

У період, коли ринок землі лише формується, державі надається право

регулювати обсяги обігу аж до визначення обмежень, особливо коли йтиметься про перепродаж земельних ділянок, здійснювати контроль за ціноутворенням, через відповідне законодавство тощо.

Розглядаючи соціальну площину проблем, необхідно повною мірою залучити і використати порівняльно-історичні підходи, тобто визначити і чітко розмежувати всі позитивні надбання і негативні атрибути колишнього суспільного ладу, уникаючи огульного нехтування тим, що пройшло достатню перевірку часом і має позитивну оцінку. На жаль, такі підходи не завжди і не повною мірою застосовувалися при вирішенні ключових завдань земельної реформи, що дається взнаки вже сьогодні і не зможе не позначитися у майбутньому. Це стосується головним чином всієї гамми питань охорони земель, які при певній недосконалості мали, разом з тим, значну теоретичну базу, створену в 60-80 роках, і порівняно широке практичне впровадження.

Безумовно, запровадження ринку земель насамперед має вдосконалити форми господарювання, методологію й методику ціноутворення, економічний механізм господарювання, сприяти залученню інвестицій через іпотеку землі, а також міжгалузевому розвитку народногосподарського комплексу України.

Ринкова ціна на землі сільськогосподарського призначення формуватиметься в міру зростання платоспроможності населення й збалансування попиту і пропозиції. Стартову ціну земель має визначати експертна грошова оцінка.

Основною умовою запровадження ринку землі є підвищення ступеня її ліквідності, що передбачає забезпечення значних прибутків від використання землі та зростання платоспроможності сільського населення. Тоді і ціна на землю буде високою. На початковому етапі запровадження ринку земель для одержання середньо- і довгострокових кредитів заставою можуть бути земельні ділянки, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб. Для активізації кредитного забезпечення аграрного виробництва необхідно законодавчо запровадити заставу права оренди землі.

З метою визначення об'єктивної ринкової оцінки земель, їхніх якісних показників потрібно найближчим часом провести ґрунтове обстеження всіх земель сільськогосподарського призначення, скласти картограми агровиробничих груп ґрунтів. В основу такої оцінки земель доцільно покласти не тільки капіталізований рентний дохід, тобто економічну складову, але і екологічну, соціальну, можливо, й історичну.

Нині ж потрібно ширше використовувати оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв), що сприяє руху землі до ефективнішого господаря, який забезпечує належну орендну плату селянам-власникам.

Крім того, власникам земельних ділянок потрібно пам'ятати, що свою землю він продає лише раз, у той час як орендга плата за землю справляється щорічно у тому числі і спадкоємцям.

1. Земельний кодекс України. // Землевпорядкування. – 2001. – №4.– С.44-107.
2. Закон України "Про охорону земель": Прийнятий 19.06.2003, №962-IУ// Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №39 – ст. 349.
3. Борисова В.А. Економічні основи природокористування в АПК. – Суми: Вид. "Довкілля", 2004. – 356 с.
4. Третяк А.М., Другак В.М., Романська Д.П. Землевпорядне проектування – Теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування / Під. заг. ред. Третяка А.М. – Київ: ТОВ "ЦЗРУ", 2007. – 292 с.
5. Новаковський Л.Я., Олещенко М.А. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування – К.: Урожай, 2007. – 276 с.
6. Третяк А.М. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів України "Австрія - Україна. Сільське господарство: наука та практика" IУ симпозіум. 26-29 серпня 2002 р., Штирія, Австрія. – С. 82-86.

Рассмотрены вопросы рынка земли в Украине, пути их решения. Проведен анализ земельных отношений за прошедшие годы. На основании отмеченого материала и хода развития земельной реформы, которая началась с 1991 года, приведены предложения для создания эффективной аграрной сферы развития сельскохозяйственного производства.

The questions of land market in Ukraine, the ways of their decision are considered. The analysis of the landed relations is conducted for last years. On the basis of mentioned material and the course of land reform development which began since 1991, the proposals for creation of effective agrarian sphere of agricultural production development are adduced.

УДК 349.4
О.Ю.Піддубний
НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОЇ ОХОРОНИ ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ СМУГ В УМОВАХ ПОШИРЕННЯ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЮ

Від правової охорони земель водного фонду залежить збереження екологічної рівноваги в масштабах країни. У радянські часи порушення правил охорони вказаних земель мало місце переважно з міркувань виробничого характеру. Загрозу для земель водного фонду, як і для екології в цілому, несли масштабні промислові і сільськогосподарські проекти. Протистояти їм в тій чи іншій мірі могла громадськість, провідні вчені, хоча вирішувались питання партійними посадовцями не на користь екології.

Сучасний стан речей значно відрізняється від минулого. Фінансово потужний приватний сектор, з огляду на світові стандарти якісного життя заможних верств населення, а інколи із значно більшим масштабом, здійснює інвестиції в земельні ділянки під будівництво з різними правовими титулами

© О.Ю.Піддубний, 2007