

УДК 504. 53:714.14

ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПОВНОЦІННОГО РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ В УКРАЇНІ

Кривов В.М., д. с.-г. н., доц.

Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ

вул. Васильківська, 17, 0304, м. Київ, Україна

E-mail: agmartiyn@gmail.com

Сараненко І.І., к.б.н., доц.

Кременчуцький державний університет імені Михайла Остроградського

вул. Першотравнева, 20, 39600, м. Кременчук, Україна

E-mail: inn9151@yandex.ru

Обґрунтовано скоріше створення (формування) ринку земель сільськогосподарського призначення, що є одним із найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Показана необхідність формування ринку земель сільськогосподарського призначення за умови нормативно-правового забезпечення засад його функціонування, запровадження ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, що можливо здійснити через його державне регулювання, яке буде відповідати суспільним інтересам власників земельних часток (паїв).

Ключові слова: парцеляція, агроформування, мораторій, ринок земель сільськогосподарського призначення.

Вступ. Земельна реформа в Україні почалась у далекому 1991 році. Основним принципом земельної реформи стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Але у зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель у нашій державі тимчасово встановлений мораторій (заборона на відчуження земель сільськогосподарського (СГ) призначення шляхом їх продажу) обмежує права власників земельних ділянок, коли це право закріплено статтею 90 Земельного Кодексу України від 25.10. 2001 року № 2768-III: "Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину"[1]. Але мораторій постійно подовжується, навіть незважаючи на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку й замість розв'язання існуючих проблем призводить до нагромадження нових. Мораторій (за оцінками вчених і фахівців) перешкоджає ефективному використанню земель, їхньому поліпшенню й меліорації (особливо меліорованим орним землям у Поліссі).

Головною передумовою розвитку сільського господарства є підвищення продуктивності, а його можна забезпечити застосуванням сучасних технологій на великих земельних масивах. Малі та середні земельні паї (2 – 4 га), отримані селянами в середині 90-х років минулого сторіччя, не дозволяли їм інвестувати кошти в поліпшення якості земель і підвищення їх родючості [1].

Аналіз попередніх досліджень. Питанням формування та розвитку ринку земель в Україні присвячено роботи таких відомих науковців, як А.Г. Мартин, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, О.М. Шинчак і інші. У той же час не можна вважати розробленим достатньою мірою питання формування ринку земель сільськогосподарського

призначення та організаційно-економічні засади державного регулювання ринку земель як провідного інструмента забезпечення інтересів суспільства в умовах сучасних земельних відносин.

Мета роботи. Висвітлення актуальності питання щодо зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення і створення цивілізованого відкритого ринку за допомогою механізмів державного регулювання землекористування, які забезпечать високу ефективність земельних відносин, попереджуючи не лише надмірну концентрацію, але й невинуватну парцеляцію земель у сільській місцевості.

Матеріал і результати дослідження. Стаття 14 Конституції України [4] визначає землю національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а тому, хоча право власності на землю гарантується, воно має набуватися і реалізуватися громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Таким чином, в основний закон закладено головні засади суспільно-правових відносин щодо набуття та реалізації права власності на землю, визначає прямим обов'язком держави функцію захисту всіх суб'єктів права власності на землю та забезпечення соціальної спрямованості земельних відносин. Сформований відкритий ринок повинен забезпечити перехід СГ земель до ефективніших власників [2]. У той же час держава повинна дотримуватись у продажі соціальної справедливості при перерозподілі землі, попередження спекуляції, надмірної концентрації земельних ресурсів або, навпаки, подрібненню (парцеляції) земель.

Аргументами на користь скорішого створення цивілізованого ринку с.-г. земель та зняття мораторію є: 1) стримування на сучасному етапі оптимізації СГ землеволодіння та землекористування, неможливість через парцеляцію поліпшити технологічні умови використання СГ земель унаслідок не-

раціональних розмірів новостворених агроформувань, черезсмужжя, далекоземелля, вкраплення дрібних ділянок інших власників у цілісні орні масиви; 2) наявність 70% пенсіонерів із числа власників земельних часток (паїв), робить неможливим ефективно, із дотриманням технологій, використовувати с.-г. землі та поліпшення її виробничих якостей та родючості ґрунту; 3) отримання земельних ділянок СГ призначення у спадщину, особами, які проживають в містах і без відповідної СГ освіти не мають наміру займатись СГ виробництвом, що призводить до невикористання земель СГ призначення (так звані "залежи"); 4) затримка процесів створення великотоварних сільськогосподарських підприємств ринкового типу, що знижує конкурентоспроможність вітчизняного сільського господарства на європейських та світових ринках; 5) іноземні інвестори не можуть прийти на наш ринок, що пов'язано з підвищенням ризику вкладень унаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Таким чином, окрім головного завдання щодо створення обороту речових прав на земельні ділянки СГ призначення є обов'язковою умовою мінімізації потенційно негативних соціальних наслідків земельних перетворень. Можливо визначення причин, які стримують при сучасному реформуванні земельних відносин, розвиток цивілізованого ринку земель СГ призначення, а саме:

- незавершеність законодавчої бази щодо регулювання ринку земель, державної реєстрації земельних ділянок, передусім, закон України "Про ринок земель" і "Державний земельний кадастр";

- відсутність розвиненої інфраструктури ринку земель с.-г. призначення (земельних іпотечних банків та установ);

- невизначеність державної регуляторної політики в питаннях обороту речових прав на земельні ділянки СГ призначення;

- відсутність з боку держави дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства та конституційних вимог стосовно набуття громадянами та юридичними особами у власність земельних ділянок;

- недостатня поінформованість громадськості щодо наслідків мораторію та відсутність достатнього фінансового забезпечення створення реєстру речових прав.

Виходячи із вищезазначеного, державна регуляторна політика у сфері обороту речових прав на земельні ділянки має бути спрямована на:

- правового регулювання земельних і адміністративних відносин між регуляторними органами та суб'єктами ринку земель щодо обороту речових прав на земельні ділянки;

- розвиток економічної конкуренції, прозорості й адекватності регуляторних дій органів державної влади;

- дотримання рівності прав і збалансованості інтересів суб'єктів господарювання, громадян і держави.

Під державною регуляторною політикою потрібно розуміти цілеспрямований адміністративний, фінансовий та економічний вплив органів державної влади на суб'єкти ринку земель з метою досягнення необхідних параметрів ринкового середовища, що відповідатимуть усвідомленим суспільним інтересам.

Однак, надмірне адміністративне регулювання ринку (особливо біля Києва та міст-мільйонерів) призводить до його "тінізації", застосування "напівлегальних способів" реалізації прав на землю тощо. Так, майже 50–60% земельних часток (паїв) навколо Києва, незважаючи на мораторій земель СГ призначення, через механізми зміни цільового призначення до 2007 року викупали великі частини розпайованих земель. Після появи відповідної заборони на зміну цільового призначення "примусовий" перехід прав власності здійснювався за рішенням суду. При цьому зміна цільового призначення ділянок, за необхідності, проводилась через викуп земельних ділянок для суспільних потреб і у судовому порядку.

Ефективне державне управління та регулювання ринку земель можливо за умови:

- визначати попит і пропозицію на земельні ділянки різного цільового призначення;

- інтереси ринку повинні представляти спеціалізовані підприємства, виступаючи від імені держави, а не чиновники державних органів і органів місцевого самоврядування;

- постійного аналізу відповідності вартості землі реальній купівельній спроможності громадян і господарюючих суб'єктів. Завдяки цьому можна запобігти "перегрівання" ринку, або кризи іпотечного кредитування.

Висновки. Запровадження ефективного державного регулювання ринку земель в Україні є основною передумовою конструктивних земельних відносин, утвердження значущості земельних ресурсів як суспільного надбання, попередження деяких негативних наслідків залучення земель сільськогосподарського призначення в активний економічний оборот, насамперед, у сільській місцевості.

Запроваджені на рівні законів України "Про ринок земель", "Про земельний кадастр" збалансовані й адекватні механізми державного регулювання ринку земель дадуть змогу повною мірою реалізувати право приватної власності та інші права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма суб'єктами земельних відносин, а також створити сприятливе середовище. Це забезпечить постійний перехід речових прав на нерухоме майно до найефективніших власників з урахуванням суспільних інтересів і дотримання соціальної справедливості у земельних відносинах.

ЛІТЕРАТУРА

1. Аванесов Э.Г., Ковалев М.М., Руденко В.Г., Инвестиционный анализ. – Минск: БГУ, 2002. – 120 с.

2. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За ред. Марчина Свенціцькі. – К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.

1. Земельний кодекс України: Прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2002. – № 3 – 4. – Ст. 27.

4. Конституція України: Прийнята 28 червня 1996 року № 254к/96 – ВР // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – С. 141.

Стаття надійшла 30.04.2010 р.
Рекомендовано до друку к.т.н., доц.
Жорняком М.С.

ВНЕДРЕНИЕ ПОЛНОЦЕННОГО РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ЕГО ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В УКРАИНЕ

Кривов В.Н., д. с.-г. н., доц.

Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, г. Киев

ул. Васильковская, 17, 0304, г. Киев, Украина

E-mail: agmartiyn@gmail.com

Сараненко И.И., к.б.н., доц., стажист

Кременчугский государственный университет имени Михаила Остроградского

ул. Первомайская, 20, 39600, г. Кременчуг, Украина

E-mail: inn9151@yandex.ru

Раскрыта сущность моратория на земли сельскохозяйственного назначения. Обоснованы принципы, задачи и механизмы государственного регулирования рынка земель, которые призваны обеспечивать высокую социально-экономическую эффективность земельных отношений, утверждать значимость земельных ресурсов как общественного достояния, предупреждать не только чрезмерную концентрацию, но и неоправданную парцеляцию земель в сельской местности.

Ключевые слова: парцеляция, агроформирования, мораторий, рынок земель сельскохозяйственного назначения.

INTRODUCTION OF VALUABLE MARKET OF AGRICULTURAL LANDS AND HIS GOVERNMENT CONTROL IN UKRAINE

Krivov V.N., Doc. Sc. (Agric.), Assoc. Prof.

National University of bioresearches and prirodopolzovaniya of Ukraine, Kiev

0304 Kiev, Vasilkovskaya St., 17, Ukraine

E-mail: agmartiyn@gmail.com

Saranenko I.I., Cand. Sc. (Biol), Assoc. Prof.

Kremenchug Mykhaylo Ostrogradskyi University

39600, Pervomayskaya St., 20, Ukraine

E-mail: inn9151@yandex.ru

Essence of moratorium on lands the agricultural setting open. Principles, tasks and mechanisms of state regulation of the lands market, which is called to provide high social and economic efficiency of land relations, to confirm the importance of land resources as public property, to warn both excessive concentration, and a unjustified parceling of the countryside lands are proved.

Key words: parcelyaciya, moratorium, agrofomirovaniya, market of lands of the agricultural setting.