

УДК 338.42:16.1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

*К. Руліцька, к.е.н., В. Поплавський, д.е.н.
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. Кінцевим результатом земельної реформи є приватна власність і ринок землі. Але справжнє формування ринку землі – це значна і наразі невирішена проблема. В Україні вона перебуває у глибокому анабіозі, оскільки наші законодавці пішли найлегшим шляхом – заборонили купівлю–продаж землі до 2007 р., а потім продовжили цю заборону до 2008 і 2009 рр. Зараз 2013 р., а цей процес триває, ще й із продовженням до 2014 року. За цей час вони не спромоглися прийняти навіть першочергових законів щодо вдосконалення Земельного кодексу України. Досі не визначили, хто вестиме єдину систему державної реєстрації – Держкомзем чи Мін'юст. Сільськогосподарські угіддя деградують, розбазарюються, а відповідні інституції ніяк не налагодять контролю за ними, зволікають із запровадженням системи, яка б ефективно заохочувала власників землі відновлювати силу орного шару, а державних чиновників – дорожити національним багатством.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значним доробком теоретичних і практичних положень стосовно земельних відносин в аграрних підприємствах стали праці вітчизняних і зарубіжних учених–аграріїв, серед яких І. Баланюк, О. Біттер, П. Саблук та ін. Завдяки їх вагомому внеску науковці мають змогу щоразу з новими ідеями підходити до вирішення, здавалось би, вже давно обговорених, проте досі не вирішених проблем.

Постановка завдання. У нашій статті зробимо спробу окреслити основні аспекти вітчизняних земельних відносин і сформулювати певні рекомендації щодо удосконалення нормативно–правових напрямів їх ефективного функціонування.

Виклад основного матеріалу. Офіційний чесний, прозорий ринок – це важлива ланка господарського механізму, яка забезпечує перевірку економічних рішень виробників і держави, дає оцінку результатам господарювання. Крім того, ринок – це важливий елемент загальної системи економічних відносин суспільства, які виникають у результаті купівлі–продажу товарів. Водночас у сфері обміну економічні відносини опосередковуються законами товарного виробництва, вартості, попиту й пропозиції, конкуренції та грошового обігу. Саме ці закони й формують ринкову ціну, яка зрівноважує попит і пропозицію, впливає на розвиток виробництва і є основним регулятором господарської діяльності суб'єктів економіки.

Саме під час формування ринку землі визначатиметься майбутня структура як сільськогосподарського виробництва, так і всього АПК: або поширяться і функціонуватимуть великі товарні господарства–латифундисти, або будуть формуватися господарства сімейно–фермерського типу чи переважатимуть середні підприємства, що базуються на реорганізованих КСП. Це залежатиме від того, хто буде власником земель сільськогосподарського призначення.

Українська економіка довгий час розвивалась за умов відсутності визначальної ринкової інституції – економічної самостійності суб'єктів господарювання. Земля тут належала державі, що зумовлювало високий ступінь монополізму.

Становлення в Україні ринкових відносин було пов'язане із впровадженням інституту приватної власності на землю та інші засоби виробництва. Це сприяло розвитку різних форм господарювання і на цій основі відтворенню конкурентного середовища.

Реформування відносин власності на землю в Україні створило необхідні умови для становлення та розвитку ринку землі, за яких цей засіб виробництва стає товаром, а отже, він має ціну, користування ним – платне, а всі операції із земельними ділянками здійснюються з урахуванням їх вартості [1; 3].

Водночас заборона ринку земель сільськогосподарського призначення (хоч і тимчасова) унеможливила функціонування іпотечного кредитування під заставу землі, а це втрата приблизно 70 млрд грн. Крім того, залучення земель сільськогосподарського призначення до економічного обороту дасть змогу враховувати ціну землі у вартості сільськогосподарської продукції, що у свою чергу сприятиме забезпеченню стабільності цін на ту чи іншу продукцію та встановленню паритетних міжгалузевих відносин між аграрним сектором і промисловістю.

Землю, як фактор виробництва в агросфері, потрібно залучати в економічний оборот, її вартість – враховувати нарівні з іншим капіталом під час визначення норми прибутку, формування цінової та податкової політики. За всіма правилами ринкової економіки вона повинна бути товаром, тобто вільно, прозоро як купуватися, так і продаватися, а не так, як це відбувається навколо Києва чи в Криму. Стосовно цього колишній глава уряду АР Крим Сергій Куніцин заявляв, що "земля на південному березі Криму в умовах приватизації стала одним із найдорожчих видів товару" [4]. Це підтверджують матеріали Держкомзему Криму, згідно з якими одна сотка присадибної ділянки на початку тисячоліття коштувала 1,2 тис. грн, у 2003 р. – 8 тис. грн, а на "чорному" ринку – від 5 і більше тисяч доларів. Бажаючих придбати її за "будь-яку ціну" – чимало, і не лише в Україні, а й у Росії та в інших державах світу.

Основа ринкових перетворень – це розвиток інституту приватної власності, ринку землі, земельно-іпотечного кредитування, реєстрування прав власності на землю та об'єкти нерухомості, створення необхідної законодавчої бази та потрібної інфраструктури для їх здійснення. Якщо земля у нас стане товаром (буде знято мораторій на її купівлю-продаж), третина земельних площ відразу опиниться у руках повноправних власників. На думку самих селян, такими власниками на першому етапі стануть інвестори. При цьому відкриються фінансові шлюзи і земля буде в економічному (грошовому) обігу: розквітне іпотечне кредитування під заставу, що дасть змогу залучити в аграрний сектор до 80 млрд грн інвестицій. Далі ціну враховуватимуть для визначення вартості виробленої продукції, визнаватимуть роль землі як елемента виробничих витрат аграрного виробництва. Значне місце в системі цих перетворень належатиме грошовій оцінці землі.

Першими продавцями землі найімовірніше стануть сільські пенсіонери, які не мають спадкоємців, а також самотні люди (власники земельних часток), які не живуть у селах. Якщо спочатку для цих соціальних груп зняти обмеження на продаж землі, то це не тільки стримає натиск "великої хвилі" пропозиції на старті земельного ринку і вбереже від обвалу цін (інфляція, економічні кризи, психологічні проблеми), а й сприятиме зміні суспільного ставлення до ринку землі, якщо його процедури будуть прозорими.

Отже, ринок і лише ринок з усією його атрибутикою, насамперед із конкуренцією та диференціацією, є єдиною можливою конкурентоспроможною формою розвитку сільського

господарства. Це не вигадка вчених, це – природа аграрних відносин. На сьогодні середня вартість, за якою селяни готові продати землю, становить трохи більше, ніж 17 тис. грн/га (за середньонормативної вартості сільськогосподарських угідь в Україні – 8,7 тис. грн/га).

Ще в листопаді 1994 р. вийшов Указ Президента України "Про негайні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" [5]. Документ передбачав три етапи земельної реформи. На першому етапі – роздержавлення землі. Так, якщо станом на 1 січня 1994 р. власником 96 % сільськогосподарських угідь була держава, то станом на 1 січня 2005 р. – лише 27 % . Загальна вартість земель, переданих державою безоплатно, становила 210 млрд грн. У 2011 р. ці показники ще гірші.

Другий етап – це розподіл землі між тими, хто її обробляє. Результат такий: станом на 1 січня 2005 р. право на земельні паї одержали 6,8 млн працівників і пенсіонерів колишніх колгоспів і радгоспів. Середній розмір паю – 4,0 га, разом – це 27,5 млн га сільськогосподарських угідь.

Земельний кодекс України у 2001 р. узаконив приватну власність і забезпечив передумови для реалізації третього етапу земельної реформи – створення ефективного ринку землі. Проте "ліва фаза" у Верховній Раді перемогла і до 2010 року на приватизацію землі було накладено мораторій. Це фактично і політичні, й економічні втрати, оскільки нелегальний ринок землі існує і процвітає, "тінізуючи" економіку [1]. Така заборона позбавила можливості залучення кредитів в агросферу на суму 10 – 12 млрд грн. Отже, тут у земельному питанні відображено суцільну палітру суспільних настроїв – від сподівань до розчарувань і повної безнадії. Тим більше, що кошти для розвитку АПК, починаючи з Держбюджету – 06, а також у проєкті – 13, як завжди, обмежені [1].

Донедавна теорія і методологія земельних відносин ґрунтувалися лише на державній власності на землю та централізованому директивному плануванні розвитку сільського господарства. Зараз започатковано їх новий характер і зміст, визначені реформуванням. Приватизація землі та ліквідація монополії державної власності на неї радикально змінили характер і зміст земельних відносин – держава втратила монопольне право на землю. Так, за десять років реформування у відносинах земельної власності відбулися суттєві зміни: впроваджено плату за користування землею, набули розвитку орендні відносини, створюються умови для формування ринку землі. Але найголовнішим стало становлення приватного власника, господаря землі, земельно-іпотечного кредитування.

Структуру земельного фонду України за формами власності подано у таблиці.

Таблиця

Структура земельного фонду України за формами власності*, %

Форма власності	Загальна земельна площа		Сільськогосподарські угіддя			
			всього		у т.ч. рілля	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Приватна	29807,0	49,4	29439,63	70,5	25509,7	78,4
	37305,7	61,8	5979,5	86,1	20616,3	63,5
Державна	30027,1	49,7	12011,0	28,7	6824,8	21,0
	22698,4	37,6	5582,3	13,4	11716,6	36,0
Колективна	520,7	0,9	312,4	0,8	202,6	0,6
	350,7	0,5	226,7	0,5	153,3	0,5

В с ь о г о	60354,8	100,0	41817,0	100,0	32537,1	100,0
	60354,8	100,0	41788,5	100,0	32480,2	100,0

*Розраховано на основі джерела [7]. Використано дані станом на 1.01.2002 р. (чисельник) і дані на 1.01.2011 р. (знаменник).

Множинність форм земельної власності, їх правова рівність, залучення землі як нерухомості у систему ринкового обігу завдяки укладенню угод через купівлю-продаж, заставу, спадкування, дарування, оренду призвели до того, що, залишаючись, по суті, земельними відносинами, вони набули майнового статусу. У такій ситуації наявність приватної форми власності стала не тільки мотивом для сільськогосподарських товаровиробників у справі нарощування обсягів виробництва сільськогосподарської продукції й отримання прибутків, а й обов'язком раціонального використання та охорони земель як доброго майна [7, с. 258]. У майновому сенсі до землі як до невід'ємної належності, належать ґрунтовий шар і природна рослинність, захисні та меліоративні споруди, багаторічні насадження тощо. Отже, виникнення відносин власності на землю, як умова матеріального виробництва, зумовлює економічний характер земельних відносин.

У правовому аспекті земельні відносини – це сукупність суспільних взаємин, що виникають у зв'язку з розподілом, використанням і охороною земель. У Земельному кодексі України зазначено, що земельні відносини – це система суспільних взаємин між органами державної влади, місцевого самоврядування, юридичними особами, громадянами щодо володіння, користування і розпорядження землею, а також щодо управління земельними ресурсами.

Земельні відносини не постійні й зазнають суттєвих змін. Особливою динамічністю вони характеризуються у сфері сільськогосподарського виробництва, рівень розвитку якого визначається станом використання землі [6]. Механізмом їх матеріалізації слугує державне управління земельними ресурсами. Земельні відносини піддаються впливу з боку держави через організаційні, економічні та інші заходи за допомогою правових чинників, механізм яких складається з адміністративних і економічних важелів впливу на поведінку суб'єктів земельних відносин.

Висновки. Земельні відносини як комплекс управлінських заходів треба розуміти так: держава через Держкомзем України та його органи на місцях здійснює державний земельний кадастр і моніторинг земель, їх надання та вилучення, землеустрій, державний контроль за використанням і охороною земель, вирішення земельних суперечок, судовий захист прав землевласників тощо.

Земельні відносини за своєю суттю становлять сукупність правових, економічних, соціальних, природоохоронних і екологічних взаємин, що виникають між суспільством і його членами у процесі використання земельних ресурсів і управління ними. Матеріалізацію земельних відносин здійснюють за допомогою системи об'єктивно пов'язаних адміністративно-правових та економічних заходів впливу держави на їх суб'єкти, що забезпечує права землевласників і землекористувачів, умови ефективного, раціонального та екологічного використання земельних ресурсів та їх охорону.

Відсутність ринку землі – це відхід від економічних методів перерозподілу земель і, як наслідок, впровадження адміністративних методів у цю сферу, що є відходом від формування ринкової системи господарювання. Тільки реальний власник землі може стати

дійсним господарем на ній, а ринок землі буде об'єктивним механізмом відбору ефективних форм господарювання.

Бібліографічний список

1. Верховна Рада України. Законодавство України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Данкевич А. Є. Орендні земельні відносини у сільському господарстві / А. Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2006. – № 5. – С. 63 – 70.
3. Осташко Т. О. Ринкова трансформація аграрного сектора / Т. О. Осташко. – К. : Феміна, 2004. – 278 с.
4. Поплавська Ж. В. Економічні відносини в АПК / Ж. В. Поплавська, В. Г. Поплавський. – Львів, 2008. – 112 с.
5. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666 / 94 // Голос України. – 1994. – 16 лист.
6. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. – К. : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2006. – 396 с.
7. Статистичний щорічник Львівської області за 2011 рік. – Львів, 2012. – Ч. 1. – 314 с.
8. Рулицька К. М. Трансформація земельних відносин в організаційно-правових структурах Львівської області / К. М. Рулицька // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства : економічні науки. – 2010. – Вип. 99. – С. 256–263.

Рулицька К., Поплавський В. Нормативно-правові аспекти земельних відносин

Розглянуто двоякий характер земельних відносин та множинність форм земельної власності. Наголошено на розвитку цього аспекту в аграрній сфері; на необхідності створення умов сільськогосподарським товаровиробникам для високої конкурентоспроможності їх продукції та використання ними іпотеки землі під час одержання довгострокових кредитів.

Ключові слова: ринок землі, земельно-іпотечне кредитування, економічний та правовий характер земельних відносин, іпотечні банки.

Rulitska K., Poplavskyy V. Normative and legal aspects of the landed relations

The article describes the double character of land relations and multiple forms of land ownership. Special attention is paid to the development of that aspect in agrarian sphere. The author emphasizes the necessity to provide conditions for agricultural producers to make their goods competitive and use land mortgage in case of getting long-term credits.

Key words: land market, land and mortgage crediting, economic and law character of land relations, mortgage banks.

Рулицкая К., Поплавский В. Нормативно-правовые аспекты земельных отношений

Рассматривается двойственный характер земельных отношений и множественность форм земельной собственности. Акцентируется внимание на развитии данного аспекта в сельскохозяйственной сфере, на создании условий сельскохозяйственным товаропроизводителям для высокой конкурентоспособности их продукции и использования ими ипотеки земли при получении долгосрочных кредитов.

Ключевые слова: рынок земли, земельно-ипотечное кредитование, экономический и правовой характер земельных отношений, ипотечные банки.