

УДК 332.2

ПРОБЛЕМИ НОРМАТИВНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Крисак А.І.

Луцький національний технічний університет

Досліджено та проаналізовано проблемні питання нормативного забезпечення регулювання земельних відносин. Визначено пріоритетні напрями у сфері регулювання земельних відносин. Доведено, що земельні відносини є ефективними за умов створення досконалої нормативної правової бази.

Ключові слова: земельна реформа, законодавство, ринок, стале землекористування.

Постановка проблеми. Земля завжди була, є і буде залишатися особливим об'єктом суспільних відносин, який характеризується просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо. Важко переоцінити значення землі як домінуючого ресурсу людського розвитку на селі, де вона виступає як основний засіб виробництва [1]. Зміни, що відбуваються останнім часом в земельній сфері, вимагають від держави принципово нових та якісних підходів до регулювання земельних відносин на законодавчому та нормативно-правовому рівнях.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблемі вивчення нормативного забезпечення земельних відносин приділяли увагу ряд вчених, таких як А.Даниленко [5], Д.Бабміндра, Д.Добряк [1], Д.Ковальський [4], А.Мартин [1; 2], Л.Панькова [4], Т.Євсюков [2], та ін. Особливий наголос у їхніх працях робиться на необхідності прийняття законодавчих актів щодо формування ринку земель, що виражає дуже вузький напрям досліджень

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. В умовах переходу України до сталого розвитку не можна залишати поза увагою цілий ряд соціальних, екологічних та економічних проблем у сфері земельних відносин. Тому необхідний комплексний підхід у нормативно-правовому забезпеченні для впровадження перспективних напрямків регулювання земельних відносин.

Мета статті. Метою даного дослідження є виявлення проблемних питань нормативно-правового регулювання земельних відносин та основі їх аналізу визначити деякі напрями вдосконалення законодавчого забезпечення в земельній сфері, які сприятимуть створенню передумов для сталого землекористування.

Виклад основного матеріалу. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III у статті 2 визначає земельні відносини як суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. В основному нормативно-правовому акті земельного законодавства також прописано, що земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. У відповідності до Земельного кодексу в нашій країні прийнято цілу низку законодавчих актів, але вони все ж таки ще не

створили бажаного інституційного забезпечення щодо державного регулювання земельних відносин, управління земельними ресурсами, системи землевпорядкування та кадастру.

Проблема нормативного забезпечення регулювання земельних відносин відрізняється багатогорітним змістом та особливою складністю. Передумовою її подальшої розробки є:

- затвердження у вітчизняному законодавстві положення щодо закріплення статусу держави як невід'ємного активного суб'єкта земельних відносин з усіма відповідними функціями регулювання відтворювальних процесів;

- опрацювання методологічних засад розробки й впровадження в законотворчу практику нормативно-правових актів, які б забезпечували, з одного боку, системний характер земельних відносин, а з іншого, – давали б можливість своєчасного та адекватного відображення нових тенденцій соціально-економічного розвитку;

- визначення чітких базових положень адміністративної реформи з метою встановлення й правового закріплення повноважень регіональних та місцевих органів влади щодо регулювання земельних відносин [1].

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється більше 20 років. Основним принципом, який визначив напрями реформування, стало подолання монополії держави на земельну власність і встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Пріоритетним завданням земельної реформи мало стати формування ринкових земельних відносин, котрі забезпечили б подальший ефективний перерозподіл земельних ресурсів на основі ринкової саморегуляції.

В силу, як окремих системних прорахунків авторів земельної реформи, так і недостатнього ресурсного її забезпечення, більшість цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування, зокрема:

- не відбулося удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, натомість здійснена тотальна парцеляція товарних сільськогосподарських землекористувань, а також фіксація створеної неефективної системи землеволодіння заборонаю на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- подальше реформування земельних відносин

у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад, яке нерідко здійснюється в умовах «колективної безвідповідальності» розпорядників землі – органів місцевого самоврядування, що стає причиною безсистемної урбанізації та ускладнення умов для просторового розвитку містобудівних систем;

законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель – ринковий оборот земель сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7 % від площі держави;

обмежений характер має кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечне кредитування, яке здійснювалось виключно щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення і істотно обмежилось внаслідок фінансово-економічної кризи, що розпочалась у 2008 році;

зберігається неефективний механізм справляння плати за землю, який був запроваджений ще у 1992 році, базується на спрощених підходах до визначення податкової бази та передбачає значну кількість виключень із загального режиму оподаткування, що не дозволяє розглядати земельний податок на повноцінну фінансову основу місцевого самоврядування та регіонального розвитку;

не здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, що унеможливує ефективне гарантування прав на землю та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель;

надзвичайно недосконалим залишається земельне законодавство, яке звелось до розробки проектів відведення при наданні земельних ділянок та оформлення правостановлюючих документів на земельні ділянки, внаслідок чого практично втрачений науково-технічний потенціал землеустрою, деградувала земельно-господарська наука;

не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;

масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;

залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин [2].

Ще одним із недоліків регулювання земельних відносин є неефективність нормативного забезпечення економічних регуляторів у вигляді грошової оцінки земель. Нормативна (кадастрова) та експертна (ринкова) оцінка земель має різне функціональне призначення і на одну і ту ж саму земельну ділянку може відрізнятися в декілька разів. Крім того, Постанова Кабінету Міністрів України №231 від 4.03.2013 року визначила ще й оцінку для цілей оподаткування, що застосовується при визначенні доходу фізичної особи в результаті відчуження земельної ділян-

ки. В даному випадку ефективним регулятором земельних відносин є вирівнювання оціночних процедур та приведення до одного показника цих видів оцінки, застосовуючи найбільш реальне значення в конкретний період часу в конкретних соціально-економічних умовах, на нашу думку, таке реальне значення відображає експертна грошова оцінка земель. Наявність оцінки землі дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження на підставі створення економічних умов раціонального використання земель, забезпечити необхідну основу для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справляння плати за землю.

Вирішення проблем нормативно-правового регулювання земельних відносин є необхідною умовою систематизації вітчизняного земельного законодавства для посилення його стабільності, усунення правових колізій, створення науково обґрунтованої системи нормативно-правових актів тощо.

Нині пріоритетними напрямками у сфері регулювання земельних відносин є:

- забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю;
- удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві;
- подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах;
- розвиток ринку земель;
- розвиток кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування;
- удосконалення порядку справляння плати за землю;
- земельно-господарське забезпечення проведення земельної реформи;
- удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин [3].

Розробку законів та інших нормативно-правових актів необхідно спрямовувати на поглиблення й завершення земельної реформи, розбудову та розвиток, в першу чергу, цивілізованих ринкових земельних відносин. Отже, в найближчий період необхідно розвивати саме цивілізований ринок земель, який розпочався в умовах саморегулювання та без належної правової бази, зокрема основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безкоштовної приватизації і продажу з державної власності земельних ділянок, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі тощо. Крім того, немає чіткого визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їхніми межами [4]. Здійснений аналіз показує, що правовою проблемою формування ринку землі є і невідповідність законодавчих та нормативних документів щодо земельних відносин, а сама законодавча база, яка регулює ці відносини, стає все більше і більше розгалуженою у різних нормативних актах, які приймаються Президентом України, центральними органами виконавчої влади та іншими владними суб'єктами земельних відносин.

В цілому слід констатувати, що проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності. Сталий розвиток продуктивних сил, за таких умов, стримується незадовільним станом земельних відносин, що вимагає від управлінців, науковців та фахівців переосмислення цілей та завдань земельної реформи та вжиття заходів щодо гармонізації економічного, екологічного та соціального напрямів оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України [2].

Зазначимо, що про великомасштабний вплив на вдосконалення земельних відносин у нашій державі можна стверджувати лише після прийняття і введення в дію низки нових законів та внесення змін до діючих, які безпосередньо регулюватимуть відповідні ланки цих відносин – про ринок землі, про обіг земель сільськогосподарського призначення, про Державний земельний фонд, про охорону сільськогосподарських земель

та охорону земель зі спеціальним режимом використання та деякі ін., а також Державної цільової програми розвитку земельних відносин на перспективу.

Отже, ситуація, яка склалася в удосконаленні та розвитку регулювання земельних відносин, потребує рішучих дій, вжиття термінових заходів, що сприятиме піднесенню економіки та підвищенню добробуту нашого народу.

Висновки і пропозиції. Таким чином, можна зробити висновок, що завдяки комплексному підходу, а не поодинокими заходами, можна створити передумови сталого розвитку землекористування на основі досконалої законодавчої бази, що в свою чергу дасть можливість підвищити ефективність та екологічну безпеку використання, охорони та відтворення суспільством земельно-ресурсного потенціалу, належне розпорядження та володіння ними; здійснити раціоналізацію землекористування та створити інвестиційний клімат для сталого землекористування; впровадити повноцінний ринок земель, особливо це стосується сільськогосподарських земель, створити привабливі іпотечні умови землевласникам під заставу земельних ділянок; збільшити наповнення бюджетної системи від платежів за землю; підвищити ефективність орендних відносин землі.

Список літератури:

1. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин // Землеустрій і кадастр. – № 4. – 2009. – С. 5-10.
2. Мартин А.Г., Євсюков Т.О. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2009. Ч.3 – С. 289-292.
3. Даниленко А.С. Актуальні проблеми та перспективи розвитку земельних відносин // Економіка та держава – № 1. - 2006. – С. 12.
4. Земельні відносини в Україні: [зб. нормат. актів] / уклад.: Д.В.Ковальський, Л.О.Панькова. – К.: Юрінком Інтер, 2009. – 720 с.

Крисак А.И.

Луцкий национальный технический университет

ПРОБЛЕМЫ НОРМАТИВНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Резюме

Исследованы и проанализированы проблемные вопросы нормативного обеспечения регулирования земельных отношений. Определены приоритетные направления в сфере регулирования земельных отношений. Доказано, что земельные отношения являются эффективными при условиях создания совершенной нормативно правовой базы.

Ключевые слова: земельная реформа, законодательство, рынок, устойчивое землепользование.

Kryszak A.I.

Lutsk National Technical University

PROBLEMS OF NORMATIVE PROVIDING OF ADJUSTING OF THE LANDED RELATIONS

Summary

Investigational and analysed problem questions of the normative providing of adjusting of the landed relations. Certainly priority directions in the field of adjusting of the landed relations. It is well-proven that the landed relations are effective at the terms of creation of perfect normatively legal base.

Key words: landed reform, legislation, market, sustainable land-tenure.