

**Г.І. Шарий, канд. наук з держ. упр., доцент
Полтавський національний технічний університет
імені Юрія Кондратюка**

КОНЦЕПЦІЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. До громадян України, перейшла у власність майже половина земельного фонду держави із включенням приватизованих земель частково в товарно-грошові відносини і економічний обіг. П'ятнадцять років перед Україною стоїть вибір, чи надавати повну свободу громадянам-власникам по розпорядженню сільськогосподарськими землями чи запровадити регульований обіг даних земель. Зважаючи на ризики країни Європи накопичили досвід обмеження вільного обороту та економічного обігу земель, особливо сільськогосподарського призначення.

Спадкове право власності на паї для селян, що не мають спадкоємців, веде до націоналізації селянських земель державою без будь якого механізму перерозподілу земель безземельним селянам. Землі запасу за межами поселень взагалі виведені з будь якого впливу і розпорядження сільських громад, а це в минулому землі селян. Селяни розуміють, що соціальна несправедливість, наруга над землею, знищення природної родючості, зубожіння села тягне за собою знищення поселенської мережі, сільського побуту, але вдіяти нічого не можуть.

Тому державне регулювання земельних відносин та аграрного виробництва в країні, а особливо обігу земель сільськогосподарського призначення потребує кардинальних, політично – радикальних змін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми правового регулювання економічного обігу земель сільськогосподарського призначення та формування ринку земель в Україні відображені в роботах: І. Бистрякова, Ю. Білика, Д. Гнаткович, О. Гуторова, А. Даниленка, Б. Данилишина, І. Лукінова, П. Саблука, О. Ульяновченко, М. Федорова, та ін. [1, 2, 3, 4, 5, 6], однак багато питань, цієї важливої проблеми, теоретичного та прикладного характеру залишаються ще недостатньо дослідженими.

Формулювання цілей статті. Метою статті є теоретико-методологічне обґрунтування шляхів подальшого розвитку земельних відносин в аграрній сфері, в частині економічного обігу та формування ринку земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу досліджень. Введення земель сільськогосподарського призначення в активний економічний обіг потрібне країні, поряд з завершенням земельних та аграрних перетворень. Розуміючи, що трансформаційні процеси в землекористуванні і аграрному виробництві постійні і безупинні, необхідно терміново державними важелями і правовими нормами направити їх в русло цивілізованих суспільно-необхідних та соціально-виважених відносин [1].

Ринок земель необхідно визначати як систему економіко-правових відносин функціонування земель, в якості особливого товару в умовах ринкової економіки. Формування ринку земель повинно передбачати формування його інфраструктури, як одного з основних структурних елементів, що впливає на ефективність функціонування ринку земель. До інфраструктури ринку земель необхідно віднести Державне агентство, Державний земельний банк, спеціалізовані підприємства та організації, метою діяльності яких є проведення земельних торгів, юридичні та фізичні особи, які здійснюють діяльність у сфері землеустрою, суб'єкти оціночної діяльності, які проводять оцінку земельних ділянок.

Необхідно визначити особливу роль держави, як одного з основних суб'єктів ринку земель та застосування механізмів державного регулювання ринку в період його дестабілізації в результаті інфляційних процесів, особливо ринку земель сільськогосподарського призначення з особливо цінними ґрунтами, як основи національного багатства народу України та одного з основних факторів впливу на рівень формування цін на продукцію аграрного сектора економіки.

Цілий ряд норм і положень законів "Про оцінку земель та професійну оціночну діяльність" і Постанови Кабінету Міністрів України "Про Методику нормативної грошової оцінки земель", та "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок" застарілі. Крім новітніх методик нормативної грошової оцінки земель необхідно розробити вдосконалену методику експертної оцінки земель сільськогосподарського призначення, з врахуванням сучасної цінової ситуації та продуктивності сільськогосподарського виробництва, місця розташування земельних ділянок, сервітутних платежів, можливості включення земель до вторинного ринку, зміни їх цільового використання [2].

Досвід функціонування ринку земель в країнах Європи засвідчив ефективність діяльності Земельних банків в частині створення оптимальних умов для виробників сільськогосподарської продукції та забезпечення стабільності в їх кредитуванні.

Правове і фінансове наповнення для реалізації Закону України "Про Державний земельний банк" та створення відповідної структури на території держави, повинне передбачати за відсутності інфраструктури включення до Державного земельного банку 2-3 одержавлених банки, які вже мають розгалужену сітку банківських установ в країні.

Законом України "Про особисте селянське господарство" визначити, що покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути власники земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, які будуть наділені особливою правосуб'єктністю на ринку земель вказаної категорії. Необхідно розділити земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, що формально сформувались в поселеннях на садибах селян в результаті недосконалого законодавства та дійсних земельних ділянок ОСГ селян, які займаються вказаною господарською діяльністю і ділянки знаходяться за межами поселень в товарних площах.

Зміни до Господарського кодексу України та новий Закон України "Про сільськогосподарське підприємство та сільськогосподарську діяльність", повинні передбачити: ліцензування господарської діяльності в сільськогосподарському виробництві; відповідальність при створенні перешкод до консолідації земель, використання земель колективної форми власності; недопущення членства в сільськогосподарських підприємствах та в інших суб'єктах господарської діяльності в сфері сільськогосподарського виробництва іноземних громадян; реєстрацію виробничих суб'єктів за місцем знаходження земельних ділянок; обов'язковість використання земель за проектами землеустрою; норми протидій стосовно поглинання сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств, особистих селянських господарств, крім випадків їх кооперації та об'єднання земель лише законними способами; створення виробничих структур з обов'язковою ув'язкою з поселенською мережею, ввівши систему штрафних санкцій щодо неув'язки виробничої структури і поселенської мережі, які б фінансували заходи по боротьбі з безробіттям на селі, реконструкцію поселенської мережі, повторне розселення та утримання соціальної інфраструктури.

В Законі України "Про сільськогосподарське підприємство та сільськогосподарську діяльність" необхідно визначити роль і місце

Міністерства аграрної політики і продовольства, як головного регулятора і провідника державної політики не тільки в аграрній сфері, а й усій системі земельних відносин і охорони земель. Сільськогосподарське виробництво на даному етапі повинно мати дозвільний характер щодо його ведення та оренди земель.

Власне запропонований проект закону "Про економічний обіг земель сільськогосподарського призначення" можна розглядати як перехідний, тимчасовий документ, який розпочинає формувати цивілізований обіг земель сільськогосподарського призначення і в більшості виступає не як окремий закон, а як система змін до інших нормативних правових документів.

Закон "Про економічний обіг земель сільськогосподарського призначення" по своєму суспільному базису повинен бути набагато ширший і повинен охоплювати весь спектр соціально-економічного розвитку сільських територій, стимулюючи реконструкцію і відновлення сільських поселень, малих сіл, хуторів. Закон призваний регулювати трудозабезпеченість аграрного сектору, тобто визначати соціально-економічну політику держави на селі, залучивши економічні механізми державного регулювання.

Закон повинен сформувати заново більшість норм нині діючих нормативно правових документів у вказаній сфері, а не просто вносити зміни до інших законів, які регулюватимуть земельні відносини. В аграрній сфері необхідно кардинально змінити принципове ставлення до земельних відносин та до землі, як основного природного і просторового ресурсу та головного засобу сільськогосподарського виробництва.

Держземагентство України повинно формувати і регулювати обіг земель сільськогосподарського призначення сприяючи їх охороні, здійснюючи державний моніторинг земель, забезпечуючи підвищення їх родючості, оцінку вартість земель всіх категорій і не залежно від форм власності. Постійно нарощуючи активи держави та формуючи разом із Земельним банком кредитно-ресурсний іпотечний обіговий капітал.

Земельні ділянки сільгосппризначення не залежно від форм власності, необхідно завести в державний кадастровий реєстр земель і ввести в державний кадастровий облік, не заявочним, а обов'язковим порядком, за умови їх оцінки, як невід'ємної частини поземельної книги на ділянку. Елементом поземельної книги також повинні бути дані державного моніторингу земельної ділянки, якості ґрунту, елементи історії поля в частині фактичного використання.

Державні санкції щодо недопущення погіршення стану угідь повинні розповсюджуватись на всі без виключення сільгоспземлі, а розміри санкцій повинні відповідати розмірам втрат і погіршень угідь.

Необхідно провести переоблік державних сільгоспземель, обов'язково завершивши їх інвентаризацією. Оцінка земель, це другий по значимості елемент кадастру та земельних правовідносин після їх кадастрового обліку і реєстрації. Грошова оцінка сільгоспземель якщо її визначити, як капіталізований рентний дохід (9 ц пшениці × ціну × 33 роки – термін капіталізації) повинна бути в середньому на рівні 45 тис. грн за 1 га орної землі.

В більшості, проблеми сучасного села лежать далеко не в площині земельних відносин, а мають економічне коріння. Головне мірило розмірів абсолютної ренти, що отримують селяни-власники – орендна плата. Середній розмір орендної плати в 2011 р. за 1 га ріллі паїв в Полтавській області склав 579 грн або 3,7 % нормативної оцінки. В десяти відсотках орендних договорів, орендна плата складає 1250 і більше гривень або 5 і більше відсотків.

Сучасна нормативна грошова оцінка повинна базуватися по новітній методиці з врахуванням урожайності 3-5 основних культур, по показниках нормативних затрат з обов'язковим врахуванням природного бонітету земель. Не коректність існуючих підходів в нормативній оцінці землі, ми бачимо не лише в ігноруванні природної родючості, а і в виборі домінуючої культури. Для більшості регіонів це не озима пшениця, а кукурудза.

Орендні платежі за 1 га орних земель в країні занижені в п'ять разів, як за паї громадянам, так і за державні орні землі. Орендна плата за 1 га орної землі повинна бути в межах 1-2,5 тис. грн. або 5-10 тис. грн. на середній пай.

Необхідно не тільки переоцінити сільгоспземлі, а і ввести нову методику, замінивши, за прикладом Росії, грошову нормативну оцінку на кадастрову ввівши до показників формування оцінки, більше показників і оціночних факторів, таких, як якість земель по району або оціночній зоні, місце розташування земельної ділянки.

Актуалізація оцінки землі дасть можливість вийти на об'єктивні земельні як податкові так і орендні платежі. Фактичну більшість державних і комунальних земель уже надані на 49 років, Держземагентству і Держзембанку розпоряджатись на сьогодні нічим. По Полтавській області оперативному розпорядженню підлягають лише близько 17 тисяч гектарів державних земель, головним чином

дрібноконтурних ділянок орних земель, що менше 1% від їх загальної кількості в області. Даний фактор, як і будь який інший економічний фактор, що менше 6-8 %, системно не впливає на стан об'єкту в цілому, а системний вплив з'являється від 12-15 % охопту об'єктів тією чи іншою регуляторною політикою.

Не вдаючись до формування конкретних правових норм і правових інституцій щодо регулювання земельних відносин на землях сільськогосподарського призначення можна назвати багато неврегульованих питань. Так, наприклад, виділення, посвідчення та визначення платності за користування землями під опори існуючих ліній електропередачі. По нині діючим нормам ситуація доведена до правового абсурду, коли на кожному опорі необхідно визначити земельну ділянку від 4 м² і більше з наданням їй правооб'єктного статусу. За межами населених пунктів в середньому на сільський район припадає до 15 тисяч опор. В цей же час в державі відсутні будь-які сервітутні платежі селянам, в зв'язку з існуючими лінійними об'єктами, що суттєво погіршують умови обробітку і використання земель.

Висновки. Земельне законодавство повинне бути адаптований до норм європейського законодавства і використовуючи досвід країн Східної Європи та зважати на негативний досвід Російської Федерації, в якій ринок сільгоспземлі існує більше 10 років. Україна, в основному, аграрна країна з унікальними природними ресурсами, особливо земельними, тому конкретною реалізацією ст. 14 Конституції України повинна бути реалізація в новому Кодексі основних принципів державної політики у сфері ринку та економічного обігу земель сільськогосподарського призначення.

Законодавство повинно системно широко і глибоко регулювати земельні відносини на селі і мати соціально-економічну спрямованість та визначені цілі, досягнення яких поліпшить соціальний розвиток села і сформує якісний соціальний розвиток села і формує економічну основу існування сільської поселенської мережі.

Бібліографічний список: 1. Аграрна реформа в Україні / П.І. Гайдуцький, П.І. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.; за ред. П.І. Гайдуцького. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 424 с. 2. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія / О.І. Гуторов. – Харків: Едена, 2010. – 405 с. 3. Даниленко А.С. Вдосконалення земельного законодавства та реформування земельних відносин в умовах ринкової економіки /

А.С. Даниленко, І.П. Манько // Регіональна економіка. – 2004. – № 3. – С. 147-153. 4. Данилишин Б. Земельні ресурси як чинник розвитку / Б. Данилишин // Урядовий кур'єр. – 2006. – № 91. – С. 6. 5. Ульянченко О.В. Ресурсний потенціал аграрного сектора економіки України: управлінський аспект монографія / О.В. Ульянченко. – Суми: Довкілля, 2009. – 383 с.

Шарий Г.И. Концепция правового регулирования экономического оборота земель сельскохозяйственного назначения и формирования рынка земель в Украине. Предложены концептуальные пути правового регулирования экономического оборота и формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Sharyi G. The concept of legal regulation of economic relations of agricultural land and land market development in Ukraine. The conceptual ways of regulation of economic circulation and market development of agricultural land.