

ПРІОРИТЕТ ЗАХИСТУ ПРАВ ГРОМАДЯН ПРИ ФОРМУВАННІ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

THE PRIORITY OF DEFENDING CITIZENS' RIGHTS WHEN FORMING THE LAND-MARKET IN UKRAINE



Петро МАЦКО,
кандидат сільськогосподарських наук,
Херсонський державний аграрний
університет

Petro MATSKO,
PhD Agricultural Economics,
Kherson State Agricultural University

Юрій ЯРЕМКО,
кандидат економічних наук,
Херсонський державний аграрний
університет

Yuriy YAREMKO,
PhD Economics,
Kherson State Agricultural University



У сфері економіки та суспільних відносин земля як територіальний базис, природний ресурс, а також основний засіб виробництва є одним з головних факторів продуктивності економічного й суспільного розвитку. На сьогодні фактично вирішено проблему забезпечення громадян земельними ділянками, введено платність землекористування, створено передумови для формування ринкових відносин у сфері використання земель [1].

В Україні нині є близько 20 мільйонів землевласників та землекористувачів. Практично немає жодної особи незалежно від виду її діяльності, яка б не була якимось чином причетна до земельних відносин.

Стисло зупинимось на статистичних даних по Херсонській області: станом на 01.01.2013 року 333,7 тис. громадян безкоштовно приватизували 370,1 тис. земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, ведення особистого підсобного господарства, садівництва, дачного й гаражного будівництва, їм передано у власність 123,5 тис. га землі.

Якщо по Україні населенням країни приватизовано 85% земельних ділянок для будівництва й обслуговування житлового будинку, ведення підсобного господарства, садівництва, дачного й гаражного будівництва, то на території Херсонської області цей показник становить 73%. У тому числі 144,6 тис. громадян використовують 125,2 тис. га землі для ведення особистого селянського господарства, з них 35,4 тис. громадян – працівники соціальної сфери села та пенсіонери з їх числа. Найбільшою за обсягом робіт з реформування земельних відносин на селі є реорганізація сільськогосподарських підприємств області та передача земельних паїв у власність колишнім членам цих підприємств. 206 тисяч, або 97,2% від загальної кількості громадян, що отримали право на приватизацію земельних паїв (212,8 тис. чол.), вже посвідчили своє право власності державними актами. Згідно з цими державними актами право власності на земельний паї закріплено на площі 1,3 млн. га сільськогосподарських угідь.

За 2012 рік власники земельних паїв сплатили земельного податку на загальну суму 30 млн. гривень. Крім того, більшість земельних паїв передані їх власниками в оренду, що також дозволяє відраховувати відповідні кошти до бюджетів різних рівнів.

За весь період земельної реформи на первинному ринку України продано понад 45 тис. земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав оренди на них загальною площею майже 29 тис. га та вартістю понад 10 млрд. гривень. На території Херсонської області з 1999 року станом

на 01.01.2013 року місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування області на неконкурентних засадах продано 2029 земельних ділянок несільськогосподарського призначення під об'єктами нерухомості загальною площею 940 га на суму 259,7 млн. грн. Протягом 2012 року органами земельних ресурсів Херсонської області підготовлено матеріали з продажу 124 земельних ділянок загальною площею 23,6 га на суму 11,77 млн. грн. [2].

За даними Головного фінансового управління Херсонської обласної державної адміністрації, до бюджетів усіх рівнів від продажу земельних ділянок та сплати розстрочки за раніше викуплені земельні ділянки станом на 01.01.2013 року фактично надійшло 19,64 млн. грн.

На цю ж дату в області на конкурентних засадах продано права оренди на 7 земельних ділянок на території м. Каховка загальною площею близько 3 га вартістю 397,20 тис. грн. На жаль, ще не до кінця врегульовано питання аукціонної діяльності на ринку земель, як це передбачено Земельним кодексом, а також не прийнято Закон України «Про ринок земель».

Чинний Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» з моменту його прийняття не діє. Цим законом встановлено необхідність розмежування шляхом розробки відповідних землепорядних проектів. За розрахунками, проведеними на підставі офіційних земельно-кадастрових даних, таких проектів необхідно розробити понад 2 млн. При вартості робіт з розробки землепорядного проекту 2-3 тис. грн. витрати на роботи щодо розмежування земель можуть становити 4-6 млрд. грн. Однак розмежування земель державної та комунальної власності можна здійснити в стислі строки і без цих витрат на підставі даних державного земельного кадастру та за спільними рішеннями органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування [3-6].

Ситуація, що склалася на сільських територіях, потребує особливої уваги. Статистика свідчить, що з 29872 населених пунктів близько 430 практично мають всього від 10 до 50 жителів. Щорічно з мапи України зникає майже 25 населених пунктів. У більшості існуючих населених пунктів соціальна інфраструктура знаходиться в незадовільному

стані. Земля-годувальниця, до якої в нашого селянина завжди було шанобливе ставлення, теж потребує захисту. За даними Держземагентства, 2,7 млн. га земельних угідь у населених пунктах використовується нерационально. Частково до цього призвело те, що в 850 районах 60% сільськогосподарських угідь сконцентровано в руках інвесторів, які не вкладають кошти в загальний стан рационального землекористування.

Розкрито основні питання, які виникають під час приватизації земельних ділянок. Наведено статистичні дані щодо земельної реформи в Херсонській області. Показано шляхи захисту прав громадян економічними методами.

The article reveals the main issues which appear when land plots are privatized. It is given a statistical data concerning the land reform in Kherson region. The article introduces the ways of defending citizens' rights by the means of economic methods.

На жаль, законодавча база не дає однозначної відповіді, яким має бути порядок капіталовкладень інвестором в орендовані землі під меліорацію, багаторічні насадження, протиерозійні гідротехнічні заходи тощо. Також не визначено на законодавчому рівні умови довгострокової оренди, анулювання договорів, суттєвого підвищення розміру орендної плати. Загальновідомо, що вартість оренди земель, які знаходяться в державній та комунальній власності, на порядок нижча від приватної. Рідко коли орендар дотримується проєктів землеустрою щодо технології використання земель, а це негативно позначається на її родючості [7-8].

За такої ситуації податки на місцевому рівні не сплачуються сповна. У землеробстві переважають монокультури та технічна група культур. Суттєво послаблені позиції держави в управлінні сільськими територіями. Для формування сталого землекористування відсутня достатня кількість земель резервного фонду.

Не може задовольнити й використання земель приватної форми власності. На сьогодні 30,4 млн. га землі, що становить 73,1% усіх сільськогосподарських угідь, належать приватному землевласнику, причому 7-15% цієї землі щорічно не обробляється. Основна причина – небажання товаровиробника укладати договір оренди із власниками земель гіршої якості, які переважно еродовані, заболочені, засолені або знаходяться на крутосхилах.

Щодо земель запасу, загальна площа яких на сьогодні становить майже 7 млн. га, то, за даними райдержадміністрацій, щорічно на 3 млн. га не укладаються договори оренди. Ці землі використовуються практично без контролю. Як наслідок, поширеним порушенням земельного законодавства є самовільне зайняття земельних ділянок сільськогосподарського призначення. За даними Держземагенції, нині в оренді перебувають понад 17 млн. га землі сільгосппризначення з розпайованих 27,8 млн. га, 50-250 тис. га орендованої землі мають у своєму розпорядженні близько трьох десятків агрофірм. Найбільші з них – ТОВ «Українські аграрні інвестиції», що орендує близько 250 тис. га в різних регіонах країни, сільгоспідприємства ММК ім. Ілліча, що контролюють до 240 тис. га, ТОВ «Миронівський хлібопродукт» (близько 250 тис. га), аграрні компанії групи «Приват» (понад 100 тис. га).

За даними Держземагентства, більшість наділів знаходиться в короткостроковій оренді: 59% – на період до п'яти років, 30% – від 6 до 10 років. Причина криється в тому, що орендні відносини за великим рахунком не вигідні ні орендарям, ні селянам. Оренда землі робить безглуздими вкладення в розвиток інфраструктури, такі наділи навіть не можна закладати в банк під отримання кредитів. А головне – над орендарями постійно навісає небезпека розірвання договорів власниками паїв, що часто відбувається, якщо підприємство піддається рейдерській атаці. Селяни ж, які здають свої наділи, ризикують залишитися з «мертвою» землею. Орендарі особливо не піклуються про її збереження, вичавлюючи з наділів максимальну врожайність. До того ж вони, як правило, розраховуються з власниками земельних ділянок в натуральній формі: частиною вирощеного врожаю, спеціально завищуючи вартість. Оскільки офіційно продаж землі заборонено, селяни, які не можуть самостійно обробляти свої наділи, здають їх в оренду за 500-600 грн. у рік, не маючи гарантій збереження їх родючості. Дієвого контролю над сівозмінами немає і до сьогодні.

Всі вищенаведені дані свідчать про те, що питання обігу земель сільськогосподарського призначення, їх відтворення й публічний контроль повинні бути пріоритетним напрямом розвитку держави.

Щоб ринок продажу землі став цивілізованим, необхідно запустити регульований ринок обігу сільськогосподарських земель. Це передбачає не тільки скасування мораторію на продаж аграрних наділів, а й затвердження закону «Про ринок землі» та інших законодавчих актів, які вводять в дію та забезпечують функціонування єдиного електронного земельного кадастру. Однак затвердження згаданих законів гальмується з року в рік з простої причини: наявність тінювих схем обігу землі вигідна чиновникам. По-перше, саме вони заробляють на тому, що запліщують очі на незаконні

продажі наділів. По-друге, багато з них самі є співвласниками досить великої кількості ділянок сумнівного походження. І перша ж спроба інвентаризації та систематизації всіх операцій щодо переходу їх від одного власника до іншого розкриє такі схеми.

Обмеження чи навіть позбавлення власників можливості розпоряджатися їхніми земельними ділянками невеликої площі насправді фактично в багатьох випадках означає позбавлення власника більшої частини благ, які могло б принести йому здійснення права власності. Схожа ситуація буде у випадку, коли особа через похилий вік не здатна сама обробляти землі сільськогосподарського призначення. Тоді заборона продати земельну ділянку означає, що від свого майна – земельної ділянки – власник не може отримати нормального економічного ефекту. При розмірі орендної плати від 2% до 3% мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення призводить до заподіяння власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення значних матеріальних збитків [5; 8].

Головною передумовою виправлення такої ситуації є удосконалення державного регулювання земельних відносин із широким застосуванням економічних методів управління. З цією метою потрібно здійснити певні заходи, а саме:

- удосконалити нормативні акти щодо контрольованого державою обороту земель;
- запровадити заходи щодо попередження недобросовісних угод із земельними ділянками;
- запровадити прогресивне оподаткування земельних ділянок при перевищенні встановлених законом норм площі безоплатної приватизації земель та у випадках неефективного землекористування;
- скасувати пільги щодо плати за землю (на сьогодні 2 млрд. гривень ненадходжень за рахунок пільг від сплати за землю; для 1 млн. з 2,4 млн. га забудованих земель встановлено пільги щодо сплати земельних податків);
- запровадити ефективні економічні стимули набуття й реалізації права на землю у випадках здійснення приватних інвестиційних проєктів;
- докорінно змінити існуючі процедури оформлення правоустановчих документів на землю та відповідного погодження надання земель спеціально уповноваженими органами.

Таким чином, вирішення цих завдань, а також низки інших правових, економічних питань землевпорядниками, юристами, економістами, вченими при майбутньому знятті мораторію з продажу землі та різноманітних угодах, предметом яких є і буде залишатися земля як товар, значною мірою сприятиме успішному розвитку села, сільських територій та України в цілому.

ЛІТЕРАТУРА

1. Державна програма розвитку земельних відносин в Україні на 2006-2015 роки (проєкт) / Добряк Д. С., Мартин А. Г., Канах О. П. та ін. – Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 100-128.
2. Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Херсонській області / Інформаційно-аналітичні матеріали Херсонського обласного управління земельних ресурсів. – Херсон, 2012. – 157с.
3. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. – Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 3-7.
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України від 05.09.2003. – 2003 р., № 36, стаття 282.
5. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України від 17.11.1998. – 1998 р., № 46, стаття 280.
6. Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 05.02.2004 № 1457-IV // Відомості Верховної Ради України від 27.08.2004. – 2004 р., № 35. – С. 1370, стаття 411.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002. – 2002 р., № 3, стаття 27.
8. Мартин А. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи / А. Мартин, С. Горбатюк // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 2. – С. 58-60.