

## ВПЛИВ ДЕРЖАВИ НА РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

**ЧАГОВЕЦЬ О.В., ЗДОБУВАЧ\*,**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ**  
**УНІВЕРСИТЕТ ІМ. В.В. ДОКУЧАЄВА**

*Вивчаються питання пов'язані з державним регулюванням земельних відносин, обґрунтовуються пропозиції щодо подальшого вдосконалення ефективності використання земельних ресурсів.*

*Studied questions related to government control of the landed relations, suggestions are grounded in relation to subsequent perfection efficiency of the use landed resources.*

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** У соціально-економічному розвитку України важливу роль завжди відіграють земельні ресурси. По земельній площі наша держава є першою в Європі і дванадцятою державою світу.

Розподіл земель між різними формами власності, тобто забезпечення рівноправного розвитку різних форм власності на землю і усіх форм господарювання на землі вимагає створення економічного механізму регулювання земельних відносин та стимулювання раціонального, соціально виправданого використання і охорони земель.

У системі земельних відносин мають місце участі три основні фактори: об'єкт земельних відносин з його природними, соціально-економічними, біологічними та іншими умовами; суб'єкт земельних відносин – юридичні та фізичні особи, які знаходяться на об'єкті земельних відносин або за його межами; закони, які регулюють земельні відносини.

Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [6]. Право власності на землю гарантується. Тому розробка і запровадження раціональних засобів державного управління земельними ресурсами, гарантії прав власності на землю є одним із найактуальніших питань.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема удосконалення управління земельними відносинами та підвищення ефективності використання земельних ресурсів займалися такі відомі науковці та практики, як Даниленко А.С., Добряк Д.С., Саблук П.Т., Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Соснін А.Я., Гнаткович Д.І., та інші [1; 2; 3; 4; 8; 9]. Кожний з них вносив свої пропозиції щодо удосконалення системи управління на різних етапах. Але на сьогодні є проблеми, які потребують вирішення.

**Цілі статті.** Метою статті є вивчення питань, пов'язаних з державним регулюванням земельних відносин, обґрунтування пропозицій щодо подальшого вдосконалення ефективності використання земельних ресурсів.

**Виклад основного матеріалу.** Управління земельними ресурсами є комплексна справа держави в регулюванні розвитку та існування земельних відносин на її території і відповідних поділах.

Земля в зарубіжному трактуванні об'єкт складніший, ніж в Україні. Це - і ґрунт, і територія розміщення продуктивних сил, і надра, і навіть простір над нею. Зарубіжне юридичне розуміння земельної ділянки - тримірне. Розміщення її визначається реальними і уявними точками, які встановлені стосовно до земної поверхні [4]. Із аналізу земельної політики розвинених країн витікає декілька висновків, які можна застосувати в Україні. Перший зводиться до того, що, усвідомлюючи наслідки реформування земельних відносин по-різному вирішуються питання про форми власності на землю у бувших країнах соціалістичного лагера. Наприклад, в Румунії змінилась земельна політика в напрямі формування кооперативних землеволодінь. У Болгарії зупинились на варіанті існування трьох форм власності на землю: державна, громад і громадян. У більшості колишніх соціалістичних країн збережено значні обмеження на використання одержаної у приватну власність землі, лімітовано максимальні і мінімальні розміри приватизованих ділянок, не розширено продаж землі іноземним громадянам, землі державних сільськогосподарських господарств передано їм на умовах довгострокової оренди. Питання про форми власності на землю по-різному вирішуються і в країнах стійкої капіталістичної орієнтації. Другий висновок полягає у розумінні переваг великого (відносно великого) колективного аграрного виробництва, яке вимагає відповідних земельних площ. Третій - в тому, що головне питання для них не яка форма власності на землю, а які права і обов'язки землевласників і землекористувачів.

Не випадково, східноєвропейські країни, які раніше України приступили до приватизації землі, дійшли висновку про необхідність коректування своїх земельних реформ. Бурхлива приватизація в цих країнах швидко змінилась на обережні підходи до трансформації форм власності. І для цього

---

\* Науковий керівник к.е.н., доцент Г.П. Пасемко.

були вагомими причини. Наприклад, в Румунії масова приватизація землі призвела до ліквідації великих площ виноградників, руйнування на приватизованих землях господарських будівель, скорочення поголів'я худоби.

Сьогодні ставлення до сільськогосподарських земель як товару змінилось. Наприклад, у Швеції землю можуть купити особи, які ведуть сільськогосподарське виробництво і мають необхідну професійну підготовку. Фермерська система США зароджувалась і складалась у принципово інших історичних, економічних і земельних умовах. Фермерство Америки сформувалося не в ході економічної реформи, подібно тій, що здійснюється зараз в Україні, а в процесі тривалого розвитку. Простори американських земель були відкриті для прибулих із-за океану людей, які шукали щастя на нових місцях. Вони самі визначали (межували) собі земельні масиви і влаштували на них свої господарства. Саме Америка і визначила фермерський тип сільського господарства.

У ФРН, наприклад, заборонено дроблення селянських господарств і їх земельних ділянок при зміні власників, в т.ч. спадкоємців. Передбачено державний контроль за угодами щодо відчуження земельних ділянок, стимулювання якості земельних угідь, перевагу інтересів орендаря перед особою, яка здає землю в оренду. У західних землях ФРН селянські господарства мають середню площу біля 18 га, у східних - 90 га, а сільськогосподарські підприємства - в межах 1030-1710 га, такі господарства бажаніші порівняно з дрібними сімейними, що підтверджується зростанням в останні роки продуктивності праці в рослинництві великих господарств східних земель.

Основа сільського господарства Фінляндії складають сімейні ферми із середнім розміром 12 га. Тут, як і в інших країнах, середні розміри теж збільшуються. Аналогічні процеси відбуваються і в Норвегії.

Використання оренди стає для багатьох країн переважним і тим самим скорочує ринок землі як об'єкта власності. Китай висунув орендні відносини як основні, зберігши на земельні ресурси, як національне надбання, власність народу в особі держави, але надав колективним і індивідуальним орендарям всю повноту прав, необхідну для організації ефективного використання землі.

У законодавстві багатьох країн досить чітко простежуються тенденції посилення державного регулювання земельних відносин, в першу чергу відносин земельної власності.

Одним із важливих методів державного регулювання земельних відносин, як і управління земельними ресурсами в зарубіжних країнах, є планування використання земель. У різних країнах воно має різну назву: у Великобританії - "Планування міської і сільської території", в ФРН - "Упорядкування території", у Франції - "Облаштування території", в США - "Зонування".

Процес територіального планування земель у зарубіжних країнах адекватний виділенню категорії земель за цільовим призначенням і видами функціонального використання в Україні [8].

Використання землі у багатьох країнах всіма власниками відбувається в суворій відповідності до правових режимів зон, хоч і регулюється по-різному. В Шотландії, наприклад, власнику, який порушив його, залишається земля, яка може бути від нього вилучена в примусовому порядку. В США при порушенні цього порядку діє система штрафів.

У законодавстві багатьох країн є спеціальні норми, які зобов'язують землевласників використовувати землю найраціональніше. Цивільний кодекс Франції передбачає можливість вилучення земельних ділянок (з виплатою їх вартості) у власників, які не обробляють їх чи допустили зниження родючих властивостей, або нанесли своїм використанням цієї землі збитки суспільним інтересам.

В Іспанії закон 1953 року про охорону і поліпшення сільськогосподарських угідь зобов'язує власників застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, визначених міністерством землеробства.

Все це свідчить, що право власника на землю законодавче піддається суттєвому регулюванню, в тому числі і обмеженню.

Державне втручання в права розпорядження землею відбувається, в основному, встановленням порядку продажу і оренди земельних ділянок, а також їх успадкування.

Заходи, які використовуються в США для регулювання земельних відносин, і зорієнтовані на створення умов для екологічно-здорового і економічно-ефективного використання землі, можна поділити на чотири типи:

- система регулювання відносин щодо земельної власності;
- правила і вказівки щодо режиму використання земель;
- процедури управління громадськими землями;
- процедури, які гарантують виконання правил і вказівок щодо використання землі.

Органами, які регулюють земельні угоди, в різних країнах є різні структури. В ФРН і США - це земельні департаменти міністерства внутрішніх справ, Австралії - бюро землі реєстрації, яке діє в складі Департаменту по землекористуванню і землеустрою, Шотландії - самостійне бюро земельної реєстрації, Швеції - національна земельна служба.

Бережливе ставлення до землі важливе для сьогодишнього і майбутніх поколінь. Конституція, зважаючи на виключно важливе значення землі у всіх сферах життєдіяльності України та її народу, відокремлює землю від об'єктів нерухомості і запроваджує принцип її особливої охорони з боку держави. Це вимагає особливих підходів до управління використанням землі як виду природних

ресурсів з метою забезпечення її стійкого розвитку. Тим більше, що саме управління використанням земельних ресурсів торкається соціальних, правових, економічних і технічних аспектів, які формують основу землекористування [10].

Земля – ресурс особливого виду. Контроль над нею є важливою умовою державності. Саме в земельній політиці Україна може знайти прогресивний шлях свого розвитку.

Економічна політика – це свідомо організована система суспільно-економічних цілей та засобів їх досягнення, що виражається суспільними інтересами. Її особливим напрямом є земельна політика, яка впливає на сферу суспільних відносин пов'язаних з використанням землі. Земля як суспільне необхідний засіб докладання праці – один з найважливіших об'єктів організаційних турбот демократичної держави [5].

Економічну функцію землі в життєдіяльності суспільства потрібно розглядати всебічно. Земля – вихідна матеріальна основа добробуту як кожного індивідуума, так і суспільства в цілому в силу своєї функції головного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві: просторового базису для розміщення виробничих сил і розселення людей; основи для нормального відтворення всіх факторів економічного зростання трудових, матеріально-технічних і природних.

Таким чином система управління земельними ресурсами повинна включати декілька основних напрямків: адміністративний, політичний, економічний, соціологічний, технологічний, екологічний та інші.

Сучасна земельна реформа в Україні є важливою складовою частиною загальнодержавної економічної реформи, яка направлена на структурну перебудову засад господарювання. Головне завдання полягає в тому, щоб за допомогою правових норм, фінансово-економічних важелів забезпечити проведення робіт по землеустрою, створити автоматизований державний банк даних про власників землі і землекористувачів, економічний стан, напрями і структуру використання земельних ресурсів, підвищити відповідальність усіх суб'єктів господарювання на землі за раціональне і ефективне їх використання та якісний склад ґрунтів, створити умови для їх морального і матеріального зацікавлення у проведенні заходів щодо охорони і відтворення родючості ґрунтів.

**Висновки.** Конституція України визначила, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки.

Ефективне вирішення проблем радикального поліпшення природокористування й охорони довкілля, на нинішньому етапі неможливе без виваженої і послідовної політики у цій сфері, чітко організованого виконання намічених програм, планів та конкретних заходів, дійового контролю за ходом їх реалізації і цільовим використанням бюджетних коштів. При цьому повинна бути застосована гнучка система стимулюючих (фінансово-економічних) і примусових (адміністративних) важелів та інструментів впливу на власників землі і землекористувачів, від яких насамперед і залежить ефективне використання національного багатства – земельних ресурсів.

### Література.

1. Даниленко А.С., Горлачук В.В., Ярчук В.П. та ін. Управління відтворенням і збереженням родючості ґрунту у контексті сталого розвитку природокористування / А.С. Даниленко, В.В. Горлачук, В.П. Ярчук – Миколаїв: Іліон, 2004 – 185с.
2. Добряк Д.С., Канапш О.П., Розумний І.А. Класифікація та екологобезпечне використання сільськогосподарських земель / Д.С. Добряк, О.П. Канапш, І.А. Розумний – К.: Ін-т землеустрою, 2001. – 308 с.
3. Земельний кодекс України // Х.: Інформаційно-правовий центр “Ксилон”, – 2001. – 100 с.
4. Землепорядна наука, виробництво і освіта ХХІ століття: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. – К., 2001 – 380с.
5. Земельні відносини в Україні. Організаційно-правовий механізм: Зб. основополож. актів законодавства / За заг. ред. А.С.Даниленка. – К.: К.І.С., 2001. – 128с.
6. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996р. – К.: Юрінком, 1996. – 80 с.
7. Лихогруд М.Г. Структура бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру / М.Г. Лихогруд // Інженерна геодезія. – К.: КНУБА, 2000. – №43. – С. 120 – 128.
8. Михасюк І.О., Маланчук М.М. Земельний кадастр і диференціальна рента/ І.О. Михасюк, М.М. Маланчук – Львів: Вид-во Львів. ун – ту, 1971 – 187с.
9. Новаковський А.Я., Третяк А.М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні/ А.Я. Новаковський, А.М. Третяк– К. – 2000 – 185с.
10. Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки / За ред. Д.І.Гнатовича. – Львів: ЛДАУ, 1996 – 265с.
11. Удачин С.А. Научные основы землеустройства/ С.А. Удачин – М. – 1965. – 305с.