

# ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ: ІСТОРІЯ, ПЕРСПЕКТИВИ І РЕАЛІЇ

На виконання Програми економічних реформ на 2010–2014 роки Президента України В.Ф. Януковича «Заможне суспільство, конкурентноспроможна економіка, ефективна держава» розроблено План дій із впровадження земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення, який визначає конкретні заходи з реалізації стратегічних цілей земельної реформи щодо розвитку земельних відносин, використання та охорони земель.

Зазначений План дій передбачає розробку та прийняття низки законопроектів, одним з яких є Закон України «Про державний земельний кадастр».

Щодо входження України до найбільш розвинених країн світу необхідно визнати, що аграрний сектор економіки є одним із найважливіших пріоритетів і потребує проведення системної реформи аграрних відносин у державі.

Реформування та сталий розвиток земельних відносин на сьогодні неможливі без прийняття важливих документів, які б визначили конкретні заходи з реалізації стратегічних цілей земельної реформи щодо розвитку земельних відносин, використання та охорони земель.

Залучення в ринковий обіг земель с-г. призначення – одне з найбільш дискусійних та заполітизованих питань сучасної України, навкруги якого йдуться сперечання протягом тривалого часу.

Частина суспільства і політичних сил негативно ставляться до купівлі-продажу земель с-г. призначення. Вони наполягають на необхідності формування виключно ринку оренди землі.

Друга частина суспільства вважає, що приватна власність на землю стимулює ефективне її використання, і, як наслідок, економічне зростання країни. Політики, що підтримують думку цих людей, вимагають ліквідувати будь-які обмеження на передачу у власність і торгівлю землями с-г. призначення.

Боротьба протилежних точок зору на ринок земель с-г. призначення знаходить відображення в законотворчій діяльності нашої країни.

У 2004 році Верховна Рада України наклала мораторій – заборону на відчуження земельних ділянок с-г. призначення шляхом їх продажу до 01.01.2007 року. В грудні 2007 року Верховна Рада України подовжила заборону купівлі-продажу земельних ділянок до вступу в силу законів України про державний земельний кадастр та про ринок земель.

І, нарешті, в 2009 році Верховна Рада прийняла закон про подовження до 01.01.2012 року мораторію на купівлю-продаж земель с-г. призначення.

Нині діюча редакція Земельного Кодексу України передбачає, що до набрання чинності законів України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року, не допускається купівля-продаж земельних ділянок с-г. призначення.

Діючий мораторій обумовлений тим, що в умовах відсутності чіткого законодавчо врегульованого механізму купівлі-продажу землі, за наявності великої різниці між нормативною і ринковою ціною земельних ділянок, формування ринку неприпустиме. Нині діюча практика тіншової купівлі-продажу земель в Україні свідчить про те, що ці операції здійснюються з метою не організації с-г. виробництва, а, виключно, заради отримання спекулятивного прибутку в результаті зміни цільового призначення земель і їх перепродажу.

Верховна Рада України 7 липня 2011 року прийняла Закон України «Про Державний земельний кадастр», який є однією з передумов для завершення земельної реформи, раціоналізації землекористування та формування повно-

цінного та прозорого ринку земель с-г. призначення. Закон набуде чинності з 01.01.2012 року.

Відповідно до цього закону Державний земельний кадастр — це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

5 серпня 2011 року Державним агентством земельних ресурсів України спільно з Всеукраїнським громадським об'єднанням «Спілка оцінювачів землі» та Харківською обласною державною адміністрацією на базі Харківського національного університету сільського господарства ім.Петра Василенка проведено семінар у рамках фахової комунікаційної кампанії щодо земельної реформи, консультацій з громадськістю, власниками земельних ділянок, місцевою владою і громадами щодо проекту Закону України «Про ринок земель».

Семінар відкрив заступник голови Харківської державної адміністрації—Алексейчук В. В.

Виступ голови Державного агентства земельних ресурсів України Тимченко С. М. був присвячений загальним питанням земельної реформи та її впливу на економічне зростання в Україні. Підкреслено, що здійснення земельної реформи, запровадження різних форм власності на землю, формування ринку земельних ділянок потребують чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, важливим елементом якого є оцінка землі. В зв'язку з цим, напередодні зняття заборони на продаж с-г. земель буде істотно посилено соціальний захист селян-власників земельних ділянок та земельних часток(паїв), а саме, збільшення нормативної грошової оцінки земель с-г. призначення, що дасть змогу громадянам-власникам земельних часток(паїв) отримати 700 гривень орендної плати за 1 гектар (замість 300-350 гривень). А це, в свою чергу, сприятиме збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів.

До кінця 2011 року планується завершити проведення нормативної грошової оцінки земель усіх населених пунктів України.

Одною з головних задач на шляху розвитку сучасного агробізнесу стає консолідація, тобто своєрідне «збирання до купи», ділянок, які були свого часу виділені із земельних часток.

Вітчизняні економісти-аграрники давно стверджують, що ефективне товарне с-г.виробництво починається лише тоді, коли господарство володіє достатнім земельним ресурсом. Оптимальною для Полісся вважається площа землекористування у 500-1000 га, для Лісостепу-1000-1500 га, а для Степової зони-від 1500 до 2500 га. Валовий дохід, що одержується з меншої площі, як правило, не здатен компенсувати витрати, пов'язані із застосуванням сучасних агротехнологій, придбанням засобів хімізації, новітньої с-г. техніки тощо. Зрозуміло, що власники дрібних пайових наділів, які бажають обробляти їх

самостійно, ніколи не зможуть придбати власний комбайн, побудувати власне зерносховище — дохід від звичайної с-г. діяльності для цього буде явно недостатньо. Економічна логіка досить проста — чим більше землекористування, тим більше ресурсних можливостей, що дозволяє досягнути меншої собівартості с-г. продукції.

Консолідація земель дозволить захистити конституційні права і законні інтереси власників земельних ділянок с-г. призначення;

подолати проблему роздрібності с-г. землеволодіння;

підвищити конкурентноспроможність сільського господарства;

відновити інфраструктуру сільських територій;

удосконалити методи управління, посилити координацію і взаємодію органів виконавчої влади у сфері консолідації с-г. земель;

покращити агротехнологічні умови для виробництва продовольства у сільських районах;

відродити сільські території завдяки сталому економічному розвитку, створити умови для охорони і стійкого регулювання природокористування.

Завдяки консолідації земель ринкова вартість земель с-г. призначення збільшиться з 3-5 тис. гривень до 15-20 тис. гривень за гектар.

Лейтмотивом виступу члена ВГО «Спілка оцінювачів землі» Горбатович С. М. прозвучало, як один з важливіших заходів захисту сільської громади, введення обмежень на удосконалення ринку земель с-г. призначення. Обмежується участь іноземного капіталу у придбанні земель с-г. призначення, що дозволить попередити втрату Україною національного суверенітету у вирішенні питань виробництва продовольства, а саме, обмежується право купувати землі с-г. призначення для:

- корпоративних підприємств холдингових компаній;

- приватних підприємств, що діють на основі приватної власності іноземних громадян чи іноземних суб'єктів господарювання;

- підприємств з іноземними інвестиціями та іноземних підприємств.

Для недопущення спекуляції земельними ділянками с-г. призначення запроваджуються диференційовані ставки державного мита за посвідчення угод, за якими відбувається перехід прав на земельні ділянки:

- у разі відчуження у перший рік — 100 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- у разі відчуження у другий рік — 90 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- у разі відчуження у третій рік — 80 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- у разі відчуження у четвертий рік — 70 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- у разі відчуження у п'ятий рік — 60 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

Виступ начальника відділу моніторингу ринку та оцінки земель Депар-

таменту ринку та оцінки земель Держзагемгентства України Сімчишиної Т. М. був присвячений проблемам становлення ринку с-г. земель в Україні з огляду на світовий досвід.

Значення державного земельного кадастру України у реформуванні земельних відносин було відображено у виступі директора Департаменту нормативно-правового забезпечення розвитку земельних відносин Є.С. Берднікова Він роз'яснив зміст ряду принципово нових положень щодо підстав, процедури та строків здійснення державної реєстрації земельних ділянок, які спрямовані на зменшення корупції, спрощення та прискорення всіх необхідних процедур. Так:

- аналіз поданої документації та внесення усіх відомостей про земельну ділянку вносяться виключно районними (міськими) територіальними органами центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів;

- запроваджено інститут державних кадастрових реєстраторів-спеціально уповноважених посадових осіб територіального органу центрального органу виконавчої влади із земельних ресурсів, що несуть особисту відповідальність за реєстрацію документів Державного земельного кадастру та є процесуально незалежними суб'єктами;

- отримання відповідних відомостей Державного земельного кадастру тепер можливо не тільки у кадастрового реєстратора за місцем розташування земельної ділянки, а у будь-якого кадастрового реєстратора;

- встановлюється загальний строк внесення відомостей про землі та земельні ділянки до Державного земельного кадастру-чотирнадцять днів з дня подання необхідних документів, а у разі порушення цих строків виникає адміністративна відповідальність згідно із нещодавно прийнятим Законом України « Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо процедури посвідчення права власності на землю»;

- передбачено відміну державних актів на право власності на земельні ділянки, процедура виготовлення та видачі яких обросла значимими бюрократично корупційними схемами і створювала суттєві перешкоди у реалізації прав фізичних та юридичних осіб, але усі раніше видані державні акти залишаються дійсними.

Отже, на черзі прийняття ще ряду нормативно-правових актів щодо регулювання земельних відносин, серед яких найбільш важливий поряд із Законом України «Про Державний земельний кадастр» - Закон України «Про ринок земель», який визначить правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів. Закон був прийнятий Верховною Радою в першому читанні і наразі Міністерство аграрної політики та продовольства України спільно з Комітетом з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної Ради доопрацьовують цей документ відповідно до всіх зібраних пропозицій.

*Доц., к.т.н. Антощенко В.М., заступник директора ННІ МСМ, Семашко Л.А., ст. викл. кафедри «Безпека життєдіяльності»*