

УДК 332.2.021.8 (477)

## ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА – ОСНОВНА ЛАНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ПЕРЕТВОРЕНЬ В УКРАЇНІ

М. Ступень, С. Малахова

Львівський національний аграрний університет

**Ключові слова:** земельна реформа, земельна власність, процес роздержавлення земель, земельні ділянки, система державного управління земельними ресурсами.

### Постановка проблеми

Одним з найважливіших напрямів соціально-економічної політики держави є земельна реформа. Постановою Верховної Ради України “Про земельну реформу” 18 грудня 1990 року всі землі в Україні з 15 березня 1991 року оголошено об’єктом земельної реформи. Основним завданням реформи стало: запровадження різних форм власності і господарювання на землі та забезпечення їх рівноправного розвитку; законодавче забезпечення земельної реформи; створення ефективного апарату державного управління в галузі раціонального використання та охорони земель; відновлення та поліпшення природного стану земель усіх категорій.

За минулий період ліквідовано монополію держави на земельну власність. Якщо в 1991 р. у державній власності перебувало 100 % земельного фонду, то сьогодні частка державної власності зменшилась приблизно наполовину, тобто процес роздержавлення земель майже завершився. Але не вирішеним залишається питання поділу земель на землі комунальної та державної власності.

У результаті реформування колективних сільськогосподарських підприємств, акціонерних товариств і сільськогосподарських кооперативів 6,9 млн. громадян одержали сертифікати на земельну частку (пай) і з них майже 6,8 млн. – визначили свої земельні ділянки в натурі та стали власниками державних актів на право власності на земельну ділянку. Здійснено грошову оцінку земель і запроваджено платність землекористування, почав діяти ринок земель несільськогосподарського призначення.

Загалом створено нову систему ринкового земельного законодавства та організаційну структуру, тобто державні організації різного рівня, на які покладаються управлінські функції у галузі земельних відносин.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми.** Аналізуючи процес формування державної земельної політики, можна зробити висновок що, насамперед, земельне законодавство залишається неповним і суперечливим, і тому гальмує процес земельної реформи.

Серед основних проблем чинного земельного законодавства можна виділити: наявність норм у Земельному кодексі та інших законах у сфері земельних відносин, які мають декларативний характер або не визначено механізмів їх реалізації; несистемне та часто необгрунтоване внесення змін до Земельного

кодексу України та інших законів у цій галузі, що призводить до розбалансованості норм та невідповідності таких норм іншим законодавчим актам, а також зміни вимог до землекористувачів, що, своєю чергою, не сприяє розвитку інвестиційної діяльності; Земельний кодекс України містить велику кількість відсильних норм, що ускладнює виконання норм цього Кодексу, а у деяких випадках взагалі унеможливує.

### Постановка завдання проблеми

Земельна реформа поки логічно не завершена. Одним з найбільш важливих питань на сьогодні є заборона продажу земель сільськогосподарського призначення. Багаторазово відстрочуючи приватизацію землі і досі вважаючи незаконним її продаж, законодавці відмовляють селянам у їхньому фундаментальному праві власності.

Залишаються законодавчо неврегульованими такі важливі для розвитку земельних відносин питання, як питання про державний земельний кадастр, ринок землі, земельний іпотечний банк тощо. Врегулювання цих питань щоразу відкладається на невизначений термін, попри задекларовану Президентом, Урядом і самим Парламентом їх терміновість. У результаті земельне законодавство залишається неповним і суперечливим, а сам процес його формування свідчить про неопослідовність державної земельної політики. Для цього процесу характерними є часта зміна редакцій законодавчих актів, їх несистемне прийняття.

Створеній системі державного управління земельними ресурсами та землекористування притаманні недоліки, які перешкоджають запровадженню належного врядування у сфері земельних відносин. Головні з них – надмірна політизація підбору керівних кадрів, що призводить до їх плинності, а також до зниження професійності в діяльності органів управління.

Не створено до сьогодні прозорої системи реєстрації земель та нерухомоті, тобто держава позбавляє себе достовірної інформації, ставить під сумнів гарантії прав власності й тим самим робить менш привабливим інвестиційний клімат у країні. Таку ситуацію спричинили незавершеність інвентаризації земель, розмежування земель державної і комунальної власності, встановлення меж населених пунктів, зволікання з оновленням нормативної оцінки земель планово-картографічних матеріалів.

### Виклад основного матеріалу проблеми

Розглядаючи земельну реформу як визначальний фактор переходу сільського господарства до ринкових відносин, державотворці передбачили, що вона стане основною ланкою аграрних перетворень в Україні, а

саме – дасть змогу повністю забезпечити населення України сільськогосподарською продукцією та частину її експортувати; підвищувати врожайність наших традиційних сільськогосподарських культур; зробити вищою продуктивність праці в сільському господарстві; підвищити якість сільськогосподарської продукції, якісно змінити соціальну ситуацію в селі.

Щоб реалізувати ці завдання, необхідно передовсім створити в державі повноцінних власників землі, що й визначило основні завдання земельної реформи: перерозподіл земель задля створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання, формування багатуокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. Однак державна земельна політика досі перебуває у стадії становлення. Потрібні фахові виважені пропозиції для розроблення загальнодержавної програми завершення земельної реформи. “Земля повинна належати тим, хто її обробляє”, – проголосив Президент України в Указі від 10 листопада 1994 року № 666/94, проте цей “невідкладний першочерговий захід у здійсненні земельної реформи в Україні” не завершено й досі, оскільки власник не може розпоряджатися своєю земельною власністю. Разом з тим на думку багатьох фахівців, непродумане паювання земель у ході земельної реформи призвело до подрібнення земельних наділів, втрати основи великотоварного сільськогосподарського виробництва, близько 5 млн гектарів земельних ділянок сільськогосподарського призначення не використовуються зовсім. Земельна реформа не супроводжувалася заходами збереження і зміцнення соціальної інфраструктури села, що негативно позначилося на загальному розвитку сільських територій і відповідно – на агропромисловому комплексі країни.

Серйозні проблеми виникли під час реформи з охороною земельного фонду: порушено сівозміни, подрібнено земельні масиви сільськогосподарських угідь. Нові агроформування, створені на засадах орендних відносин, надають перевагу короткостроковій оренді, що спричиняє виснаження родючості ґрунтів і погіршення якісного стану земель взагалі.

Як бачимо проголошені на початку земельної реформи завдання реалізуються дуже повільно, від чого втрачають як окремі громадяни, так і уся держава.

Подальший розвиток земельної реформи та вдосконалення земельних відносин в аграрній сфері має здійснюватись у таких пріоритетних напрямках:

1) удосконалення системи державного управління земельними ресурсами, завершення створення правових і соціально-економічних механізмів ефективної реалізації прав власності на землі сільськогосподарського призначення;

2) формування ефективного механізму функціонування повноцінного, регульованого державою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, який має передбачати: організацію Державного земельного банку або Державної агенції із землеоблаштування, створення інфраструктури, яка забезпечуватиме державний контроль та первинний викуп земель сільськогосподарського призначення з подальшим передаванням

їх в оренду або продаж на спеціальних конкурсах досвідченим господарям-спеціалістам без права зміни сільськогосподарського призначення;

3) законодавче врегулювання неможливості порушувати цілісність земельних масивів господарств у разі виходу з них окремих власників паїв;

4) удосконалення оренди в сільському господарстві застосуванням дієвих механізмів відповідальності за недотримання договірними сторонами умов орендних угод, підвищення та диференціації орендної плати за землю, удосконалення порядку стягування плати за землю;

5) удосконалення методики і перманентне оновлення грошової оцінки земель, запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку та плати за оренду землі;

6) здійснення землеустрою і землевпорядкування сільських територій, новостворених сільськогосподарських підприємств відповідно до вимог концепції сталого розвитку та необхідності застосування контурно-меліоративної організації території аграрних підприємств усіх форм власності і господарювання на землі;

7) розвиток кредитування під заставу землі, зокрема іпотечного кредитування;

8) удосконалення системи ведення земельного кадастру й моніторингу земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів, запобігання деградаційним процесам;

9) забезпечення землевласників і землекористувачів інформацією про якість ґрунтів;

10) створення сервіс-центрів з надання консультативної допомоги землевласникам і землекористувачам щодо раціонального й екологічнобезпечного землекористування;

11) підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами, удосконалення організації контролю за використанням і охороною земель, припинення тіньової приватизації особливо цінних земель тощо.

### Висновок

На сьогодні кінцевої мети – економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель – ще не досягнуто. Позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи ще не привели до радикального й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, поживлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. Це зумовлює необхідність комплексного підходу до реформування земельних відносин на ринкових засадах у тісному поєднанні з економічними реформами у державі загалом.

### Література

1. Державна програма використання та охорони земель в Україні на 2006–2015 роки (проект) // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 100–128.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – 27 с.

3. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. – 2-ге вид., допов. / Д.С. Добряк, О.П. Кашанш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. – К.: Урожай, 2009. – 464 с.
4. Україна. Закон. “Про землеустрій”: Прийнятий 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – 282 с.
5. Україна. Закон “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів”: Прийнятий 04.06.2009 р. № 1443-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2009. – № 47–48. – 719 с.

#### **Земельна реформа – основна ланка земельних перетворень в Україні**

М. Ступень, С. Малахова

Для розуміння сутності української земельної реформи необхідно ставити дві цілі: реформування земельних відносин на основі визнання прав та інтересів людини (роздержавлення земель) та раціональне, високоефективне й екологічнобезпечне використання земельних ресурсів, підвищення родючості та всебічна охорона ґрунтів.

Земельна реформа буде здійснена лише тоді, коли забезпечимо економічне ефективне й екологічно безпечне використання земель. Тільки тоді Україна зможе стати конкурентоспроможною на європейському й світовому агропродовольчих ринках.

#### **Земельная реформа – основное звено земельных преобразований в Украине**

М. Ступень, С. Малахова

Для понимания сущности украинской земельной реформы необходимо ставить две цели: реформирование земельных отношений на основе признания прав и интересов человека (разгосударствления земель) и рациональное, высокоэффективное и экологически безопасное использование земельных ресурсов, повышение плодородия и всесторонняя охрана почв.

Земельная реформа будет осуществлена лишь тогда, когда обеспечим экономически эффективное и экологически безопасное использование земель. Только тогда Украина сможет стать конкурентоспособной на европейском и мировом агропродовольственных рынках.

#### **Land reform – key chain land changes in Ukraine**

М. Stupen, S. Malakhova

To understand the essence of Ukrainian land reform is necessary to put two goals: reforming the existing land relations on the basis of recognition of the rights and interests of rights (privatization of land) and management, highly efficient and ecologically safe land use, soil fertility and overall soil protection.

The future of land reform can answer that – the idea will be implemented only when provide cost-effective and environmentally safe land use. Only in this way Ukraine can become competitive on the European and world food markets.



**18 травня 2011 р.  
м. Марракеш, Марокко**

International Federation of Surveyors  
Fédération Internationale des Géomètres  
Internationale Vereinigung der Vermessungsingenieure

Головною подією у 2011 р. для Світової федерації геодезистів – FIG є Робочий тиждень, який розпочнеться 18 травня 2011 р. у м. Марракеш, Марокко.

Працюватимуть усі десять комісій FIG, а саме:

- Професійні стандарти і практика
- Професійна освіта
- Просторова інформація
- Гідрографія
- Позиціонування та вимірювання
- Інженерні вишукування
- Кадастр та землевпорядкування
- Просторове планування і розвиток
- Оцінка і управління нерухомістю
- Економіка будівництва і управління.

Більше інформації на <http://www.fig.net/fig2011/>