

## СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Здійснення земельної реформи потребує зараз нових форм і методів державного регулювання земельних відносин. Розвиток ринкових економічних відносин вимагає докорінних змін змісту державного управління у сфері використання й охорони земель.

Сьогодні проблеми управління в цій царині викликають значний інтерес у науковців [Див.: 2-5; 7-13]. Комплексного ж аналізу спектра питань у зазначеній сфері фактично не існує, тому метою даної статті є дослідження низки сучасних проблем правового регламенту земельних відносин.

Питання щодо поняття державного управління земельними ресурсами та його змісту знайшли своє відбиття в наукових працях ще в середині ХХ ст. Так, на думку Г.О. Аксеньонка, право управління землею набуває особливого значення в умовах виключно державної власності й не може ототожнюватися з правом розпорядження [1, с.304]. В.В. Карас доводить, що розпорядження державою земельним фондом здійснюється в порядку управління [6, с.299]. Слід підкреслити, що й деякі сучасні науковці наголошують: хоча функції державного управління земельним фондом й державної регламентації і співпадають, однак їх не треба ототожнювати, якщо йдеться про межі цієї діяльності [11, с.94, 95].

Ринкове реформування виявило значні протиріччя в розвитку земельних відносин, спричинені монополією виключної державної власності на землю. Особливе занепокоєння викликає проблема купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, їх збереження при масовій житловій забудові сільської місцевості. В умовах земельної реформи розвиток ринку землі взагалі відбувається без прийняття відповідного закону. Існуючі ж Закони України (“Про землеустрій” [14; 2003. – № 129. – С. 1], “Про охорону земель” [14; 2003. – № 144. – С. 1], “Про оцінку земель” [14; 2004. – № 5. – С. 13]) не відповідають міжнародним стандартам і нормам. Для розвитку зазначених законів необхідно було розробити 115 стандартів. Але сьогодні, за даними Української академії аграрних наук, прийнято тільки 11 [14; 2007. – № 99. – С.16], що викликає здійснення державного регулювання користуванням та охороною земель сільськогосподарського призначення без належної правової бази. За відсутності державного контролю за ринком землі зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення проходила б дуже швидко, що спричинило б значний негативний вплив на розвиток сільського господарства. У більшості розвинених країн земельна політика збереження сільськогосподарського земельного фонду формується на державному рівні, на регіональному ж складаються землевпорядні карти, плани трансформації угідь, тобто поєднується земельна політика на державному рівні з регіональними умовами. Картування земель на місцевості й відведення їх здійснюються на районному рівні, що створює належні умови для проведення єдиної земельної політики. Поряд з контролем державним за ринком землі буде корисним також і запровадження громадського за її збереженням і раціональним використанням.

Нагальною проблемою залишається приватизація земель сільськогосподарського призначення. Нині понад 90 % громадян отримали державні акти на право власності на земельні ділянки із земель пайового фонду. Водночас було створено фонд земель загального користування, що не підлягають паюванню, які були передані в колективну власність. Динаміка перерозподілу земель за господарськими дворами в 1990 – 2007 рр. свідчить про відмову сільськогосподарських підприємств від 370 тис. га земель [14; 2007. – № 185. – С.10], що призвело до переходу їх до категорії “землі запасу”.

Певні проблеми регулювання земельних відносин існують і на місцях. Гальмування процесу розмежування земель державної й комунальної власності є фактично результатом позбавлення впливу обласних рад на процес розпорядження землями рекреаційного, природоохоронного й історико-культурного призначення. Міські ж ради, зловживаючи владними повноваженнями щодо розпорядження землями зазначених категорій, нерідко порушують чинне земельне законодавство. Прикладом цьому може слугувати діяльність Приморської міської ради, якою за даними перевірки чинного земельного законодавства облдержземінспекцією було прийнято, починаючи з 2002 р., 18 рішень про надання у приватну власність і 13 – в оренду земельних ділянок, розташованих за межами міста, зокрема, на узбережжі Азовського моря [14; 2006. – № 229. – С.10]. Стосовно зазначеного можна схвалити пропозицію деяких фахівців про необхідність законодавчого визначення строку, після якого місцеві державні адміністрації, які своєчасно не розмежували землі, втрачають право ними розпоряджатися [14; 2007. – № 60. – С.7]. Певне занепокоєння викликає й сучасний стан полезахисних, стокорегулюючих і прибалкових лісосмуг. Сьогодні частина таких об’єктів перебуває на балансі сільських рад. Очевидно, доцільно і їх передати виробникам сільськогосподарської продукції або спеціалізованим лісгосподарським підприємствам.

Нормативно-правова база щодо використання й оренди землі також залишається не досить чітко сформованою. За останні 16 років було прийнято десятки нормативно-правових актів, проте комплексної програми з чіткою кінцевою метою земельної реформи й досі не розроблено. Землі деяких категорій частково взагалі не охоплені цією реформою (це близько 10,5 млн. га земель лісового й 2,5 млн. га водного фонду) [14; 2006. – № 91. – С.6]. Є сенс погодитися з думкою деяких науковців, що в державі ще й донині не створено достатніх умов для реалізації в повному обсязі вимог Земельного кодексу України [12, с.15].

Досліджувані явища негативно впливають на стан земель. Так, безперервно посилюється деградація ґрунтів. За висновками фахівців, з активного обороту випало близько 6-8 – ми млн. га земель, у тому числі на 3-4 млн. га зменшилися посівні площі [14; 2006. – № 91. – С.6].

Саме землеустрою як головному державному механізму управління у сфері використання й охорони земель належить провідна роль. Нині землевпорядні роботи фактично зведені лише до розробки проектів відведення земельних ділянок і підготовки документів, що посвідчують права на землю. Переважна частина земель природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення взагалі не забезпечена відповідною документацією щодо встановлення

меж. Деякі ж із населених пунктів і рекреаційних зон взагалі їх не мають.

Виходячи з викладеного, можемо зробити деякі висновки і пропозиції. Необхідно створити ефективне державне управління й посилити контроль у сфері використання й охорони земельних ресурсів. Доцільно якнайшвидше вдосконалити систему принципів управління в зазначеній царині, що сприятиме ефективності й прозорості останнього. Найближчим часом треба завершити формування механізму державного управління земельними ресурсами – землеустрою, державного земельного кадастру. Потрібно терміново завершити розробку Закону України “Про ринок земель”, у якому слід детально визначити механізм купівлі-продажу землі через проведення аукціонів і торгів. Слід розробити низку нормативно-правових актів до законів, які враховували б особливості регіонів. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення має здійснюватися законодавчими актами з мінімальним застосуванням підзаконних нормативних актів. Було б досить корисним закріпити на правовому рівні вимоги щодо покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Адже в багатьох країнах світу головною вимогою до покупців таких земель є наявність сільськогосподарської освіти. Прийшов час закріпити на законодавчому рівні форму державного акта на право комунальної власності на землю. Буде корисним і посилення кримінальної відповідальності за пошкодження земельних ресурсів, а також за незабезпечення прозорості реєстрації права власності на землю.

**Список літератури:** 1. *Аксененок Г.А.* Право государственной собственности на землю в СССР. – М.: Госюридгиздат, 1950. – 308 с. 2. *Бабміндра Д.І., Добряк Д.С.* Сучасний землеустрій – основоположний державний механізм управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів України // Вісн. нац. аграр. ун-ту. – 2003. – Вип.67. – С. 235-242. 3. *Банашко І.Ю.* Питання державного управління в сфері регулювання земельних правовідносин // Стан та перспективи розвитку аграрного права: Матер. міжнар. наук.-практ. конф. Київ, 26-27 трав. 2005 р. / За заг. ред. *В.І. Курило, В.М. Єрмоленка.* – К.: Магістр ХХІ ст. – С. 258-262. 4. *Гуцуляк Ю.Г.* Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. – Чернівці: Прут, 2002. – 124 с. 5. *Дорош О.С.* Принципи управління земельними ресурсами // Землепорядкування. – 2002. – № 4. – С. 58-62. 6. *Карас В.В.* Право государственной социалистической собственности. – М.: Изд-во АН СССР, 1954. – 280 с. 7. *Костюк В.* Правовые проблемы регулирования земельных отношений и судебная практика в условиях формирования земельного законодательства // Хоз-во и право. – 2000. – № 3. – С. 10-15. 8. *Кулинич П.* Як нам реформувати Держкомзем // Юрид. вісн. України – 2005. – № 7. – С. 6, 7. 9. *Мірошніченко О.С.* Місце та роль державних органів у забезпеченні правової охорони земельних ресурсів // Вісн. Луганськ. акад. внут. справ МВС. – 2003. – № 3. – С. 187-192. 10. *Панцир С.* Державне управління земельними ресурсами в Україні: сучасний стан та перспективи в контексті світового досвіду // Парламент: Часоп. – 2002. – № 1 – 2. – С. 55-59. 11. *Прохорова Н.А.* Понятіе “управление” в земельном праве // Гос-во и право. – 2003. – № 6. – С. 90-95. 12. *Третяк А.М.* Про невідкладні проблеми вдосконалення регулювання земельних відносин в Україні // Земельне право України. – 2006. – № 5. – С. 14-21. 13. *Третяк А.М.* Теоретичні основи землеустрою. – К.: Ін-т землеустрою УААН, 2002. – 152 с. 14. Урядовий кур’єр.

*Надійшла до редакції 07.03.2008 р.*