

Аналіз закордонного досвіду щодо управління використання земель сільськогосподарського призначення

Ігнатенко Ірина Володимирівна,
кандидат юридичних наук, доцент,
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(м. Харків, Україна)
irena.nekosargot@gmail.com

Анотація. На основі проаналізованого досвіду Великої Британії щодо управління використання земель сільськогосподарського призначення, зроблено висновок, що в Україні зможуть знайти застосування такі важелі організаційно-економічного механізму управління землями сільськогосподарського призначення та підвищення ефективності їх використання, як: (а) пріоритет державного механізму в управлінні землями над ринковим; (б) правовий захист високопродуктивних сільськогосподарських угідь від необґрунтованих вилучень та псування; (в) компенсація власникам та користувачам збитків від вилучення та забруднення землі, зниження родючості ґрунтів та виведення землі із сільськогосподарського обігу; (г) економічне стимулювання поліпшення якісного стану земель.

Abstract. On the basis of the analyzed experience of Great Britain regarding the management of the use of agricultural land, it was concluded that such levers of the organizational and economic mechanism of the management of agricultural land and the improvement of the efficiency of their use can be applied in Ukraine, as: (a) the priority of the state mechanism in the management of land over market; (b) legal protection of highly productive agricultural lands against unjustified removals and damage; (c) compensation to owners and users for losses from the extraction and contamination of land, reduction of soil fertility and withdrawal of land from agricultural use; (d) economic stimulation of improving the quality of land.

Основою організації управління землями сільськогосподарського призначення у більшості розвинених країн є державне регулювання правовідносин щодо землі. Вирішальне значення має не форма власності на землю, а питання прав та обов'язків власників і землекористувачів. Приватна власність не завжди є запорукою високої економічної, екологічної та соціальної ефективності використання землі. Закордонний досвід свідчить, що ефективно сільське господарство можна здійснювати не тільки на приватній, а й орендованій та державній землі.

Управління земельними ресурсами у країнах англосаксонського типу будується на даних із Земельного реєстру її Величності (Her Majesty Land Register), який є реєстром титулів на землю та інших об'єктів нерухомості і містить юридичні відомості щодо угод із земельними ділянками на території

Англії та Уельсу. У Шотландії діє самостійна система реєстрації земель (Land Registration system), яка відображає юридичні титули та обмеження прав на земельні ділянки. Це дозволяє вести облік земель та є гарантією законних прав власників.

У Великій Британії земля та земельні ділянки юридично є власністю Королеви, тому громадянам вони надаються на інших речових правах. Традиційно титули на землю поділяють на дві групи: перша – титули, пов'язані з правом власності (fee simple absolute); право власності, обмежене в порядку наслідування та відчуження (fee conditional, fee-tail); друга – титули так званого «невільного утриманням» земельних ділянок (строкова оренда, оренда з пролонгацією, безстрокова оренда та оренда за згодою власника). Відомості про перехід прав на земельні ділянки вносяться до Земельного реєстру.

Велика Британія всіляко стимулює використання земельних ділянок саме на титулі оренди. Наприклад, на законодавчому рівні закріплено положення, що обидві сторони можуть самостійно визначити розмір орендної плати. Але потім вона розглядається та затверджується місцевою владою, яка керується відповідними стандартами, що регулюють розмір такої плати. Оцінка нерухомості, що здійснюється раз на 10 років, є базою для розрахунку орендної плати та майнового податку. У основі оцінки лежить визначення сукупного річного доходу від земельної ділянки. Майно класифікується за однією з восьми оціночних категорій та оподатковується за диференційованими ставками, які встановлюються виходячи з потреб населеного пункту у фінансових ресурсах.

Окрім адміністративних заходів поширене й економічне, фінансове стимулювання щодо збереження землі у сільськогосподарському використанні. Основним інструментом тут є пільгове оподаткування сільськогосподарських земель порівняно із землями, зайнятими житловою та промисловою забудовою. Вважається, що гектар землі у ринковій економіці завжди принесе менший дохід у сільському господарстві, ніж відданий під житлову забудову чи промислове підприємство. Щоб утримати землю у сільському господарстві, необхідний і певний економічний механізм, зокрема у вигляді відмінностей у оподаткуванні, щоб якимось згладжувати цю різницю. Так, наприклад, ферми звільнено у Великій Британії від податку на нерухомість. А з метою економічного стимулювання екологічного землеробства держава сплачує господарствам трансферти.

Весь комплекс як адміністративних, так і фінансових заходів спрямований на збереження земель сільськогосподарського призначення та створення перешкод на шляху переведення їх у інші категорії земель. Зокрема, контролю з боку держави підлягає зміна цільового призначення, оскільки це безпосередньо змінює ціну на земельну ділянку.

Планування території проводиться на всіх рівнях влади – державному, регіональному та місцевому. Дотримуючись головної мети – забезпечення раціонального використання та охорони земель у Великій Британії, використовують методи територіального землеустрою, який включає зміну кордонів, площ і місцезнаходження земельних ділянок.

Виникають іноді такі ситуації, що при відчуженні частини земельної ділянки іншу частину, що залишилася, неможливо використовувати. З цією

метою в законодавстві Англії та Уельсу передбачена виплата компенсацій власнику землі за відчуження частини ділянки. У такому разі власник земельної ділянки надсилає повідомлення органу державної влади. Результатом цього повідомлення є рішення про придбання всієї власності.

До компенсаційних виплат відносять: вартість землі, що вилучається; компенсацію за поділ; компенсацію за занепокоєння та інші незручності; втрату прибутку; інші збитки, наприклад, знецінення акцій від продажу; компенсацію за перенесення чи припинення частини бізнесу; оплату зайвого часу у разі пошуку альтернативного приміщення тощо; банківські відсотки. Компенсаційні виплати надаються навіть у тому випадку, якщо земельну ділянку не вилучають, але внаслідок проведення робіт з'явився шум, пил, дим, вогонь. Якщо раптом виникають питання щодо визначення компенсаційної виплати, то такі питання вирішують у земельному суді.

У Великій Британії земельні відносини характеризуються стабільністю, розробленістю ринкових інститутів, відсутністю активних перетворень. Земельна політика спрямована на підтримку найкращої екологічної ситуації, збереження якості землі, проведення заходів щодо покращення стану земель, підтримки земельного ландшафту, а також забезпечення захисту прав фермерів. Крім того, розроблено низку заходів земельної політики, які не дають можливості втрачати сільськогосподарські землі за допомогою ринкового механізму, податкових систем та різноманітних сільськогосподарських кредитів та субсидій для забезпечення стійкості аграрного виробництва та розвитку сільськогосподарського виробництва на неродючих землях.

Використання зазначеного досвіду Великої Британії в управлінні землями сільськогосподарського призначення допоможе підвищити ефективність використання земель в Україні. У нашій країні зможуть знайти застосування такі важелі організаційно-економічного механізму управління землями сільськогосподарського призначення та підвищення ефективності їх використання, як: (а) пріоритет державного механізму в управлінні землями над ринковим; (б) правовий захист високопродуктивних сільськогосподарських угідь від необґрунтованих вилучень та псування; (в) компенсація власникам та користувачам збитків від вилучення та забруднення землі, зниження родючості ґрунтів та виведення землі із сільськогосподарського обігу; (г) економічне стимулювання поліпшення якісного стану земель.