

УДК 349.4

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

А. О. Шнайдер

студентка 2 курсу, група ПР-23, навчально-науковий інститут права

Науковий керівник – к.ю.н., доцент О. М. Швець

*Національний університет водного господарства та природокористування,
м. Рівне, Україна*

Стаття присвячена систематизації та узагальненню проблем реалізації земельної реформи в Україні у частині впровадження ринку земель. На підставі аналізу наукових досліджень провідних вчених України визначено дефініцію поняття «ринок земель», структуровано та узагальнено основні проблеми впровадження ринку земель, визначено перспективи подальших досліджень щодо розвитку земельної реформи в Україні.

Ключові слова: ринок земель, земельна реформа, земельні відносини, землекористування.

Статья посвящена систематизации и обобщению проблем реализации земельной реформы в Украине в части внедрения рынка земель. На основании анализа научных исследований ведущих ученых Украины определено дефиницию понятия «рынок земель», обобщены основные проблемы внедрения рынка земель, определены перспективы дальнейших исследований по развитию земельной реформы в Украине.

Ключевые слова: рынок земель, земельная реформа, земельные отношения, землепользование.

The article is devoted to systematization and generalization of problems of land reform implementation in Ukraine in terms of land market implementation. Based on the analysis of scientific research of leading scientists of Ukraine, the definition of the concept of «land market» is defined, the main problems of land market implementation are structured and generalized, the prospects of further research on land reform in Ukraine are determined.

Keywords: land market, land reform, land relations, land use.

Простежуючи розвиток суспільства ще з давніх-давен, ми можемо стверджувати, що земельні відносини завжди були об'єктом уваги громадськості, оскільки земля є одночасно як основним засобом виробництва, так і предметом соціально-економічних зв'язків.

Сьогодні ми можемо спостерігати, що тема реалізації земельної реформи є актуальною та дискусійною, особливо в частині, що стосується закріплених в Конституції України та Земельному Кодексі України прав на землю. Адже запровадження раціональних земельних відносин та становлення прозорого ринку землі слугуватиме покращенням економічного та соціального добробуту населення, що в кінцевому результаті повинне призвести до сталого національного розвитку нашої країни. Відтак, становлення ринку земель є одним з основних завдань земельної реформи на сучасному етапі.

Мета статті полягає в дослідженні та висвітленні проблем реалізації земельної реформи та становлення ринку землі в Україні.

Дослідженням проблематики реалізації земельної реформи та впровадження ринку земель в Україні займалась значна кількість вчених з різних галузей науки, адже механізм запровадження ринку земель потребує формування прозорості та науково обгрунтованої

нормативно-правової бази. Теоретико-методологічну базу дослідження питання впровадження земельної реформи складають наукові доробки таких вчених, як: О. Арнаутової, А. Бойко, І. Грінберг, О. Іваній, В. Істоміна, А. Мірошніченка, В. Носіка, С. Смирнова, М. Сохацької, А. Третяка, А. Червоної, С. Фокіна, Г. Шарій, Ю. Швець та інших науковців.

Загалом сучасні наукові дослідження у сфері земельної реформи щодо запровадження ринку земель в Україні можна розділити на кілька основних напрямків: 1) дослідження економічного механізму функціонування ринку земель; 2) формування вимог щодо нормативно-правового забезпечення ринку земель із врахуванням національних інтересів і конституційних прав громадян щодо володіння та користування землею; 3) визначення дефініції основних понять, що стосуються ринку земель з метою їх вірної інтерпретації законодавством; 4) вивчення зарубіжного досвіду щодо впровадження ринку земель.

Наявність значної кількості наукових доробок у сфері запровадження ринку земель не знімає актуальності подальших досліджень, адже наразі існує значна кількість невирішених проблем, що слугують перепорою становлення прозорого ринку земель в Україні. Сукупність сучасних наукових праць в сфері розвитку ринку земель, як вже зазначалось, характеризується розрізненістю аспектів дослідження, відсутністю системного аналізу наявних напрацювань, різнополюсними висновками науковців. З огляду на це, основою наших досліджень є системний підхід до вивчення наявних наукових напрацювань та їх узагальнення.

Постановка завдання – систематизація проблем становлення ринку земель в Україні, що виділені провідними науковцями, та їх узагальнення.

Для початку розкриємо суть поняття «ринку земель». За словами С. Фокіна та О. Арнаутової: «Ринок землі в Україні – сукупність суспільних відносин щодо відчуження та набуття земельних ділянок» [1, С. 356].

Частина науковців, що досліджували сутність зазначеного поняття, вважають ринком землі процес переходу прав використання земельних ділянок від одних суб'єктів до інших. Інші вважають, що ринок землі – це, насамперед, визначення вартості землі і визнання її капіталом на рівні з іншими засобами виробництва і оборотними коштами [2, С. 233].

Теоретичне узагальнення наукових досліджень дозволило нам уточнити дефініцію поняття «ринку землі», під яким ми надалі будемо розуміти сукупність як правових, так і економічних відносин, в яких земля визнається капіталом, а суб'єкти таких відносин наділяються правом введення їх в обіг.

Становлення ринку землі на території України є одним з провідних завдань земельної реформи.

«Земельна реформа, яка здійснюється в Україні, спрямована на докорінну перебудову відносин землекористування, ліквідацію державної монополії земельної власності, подолання відчуження від землі тих, хто її обробляє, відновлення приватної власності на землю, створення нових господарських формувань. Вона являє собою комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення яких забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного устрою, формування і розвиток ринку землі» [3, С. 278].

Беззаперечним є той факт, що: «Одним з важливих завдань земельної реформи в Україні є включення такого ресурсу як земля до економічного обороту й напрацювання прозорих інструментів його регулювання. Без існування земельного ринку не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських» [4, С. 22].

Думки вчених з приводу аналізу реалій становища ринку землі в Україні розходяться, адже постає дискусійне питання щодо його фактичного існування в країні, що, відповідно, викликає у населення багато сумнівів та недовіри. Такі думки та судження мають право на існування, оскільки суспільство вважає це аферою. Адже, на думку суспільства, ці процеси є схожими із подіями в 90-х роках в часи великої приватизації. «Тоді населення запевняли в

ефективності дій керівництва держави. Стверджувалось, що приватизація змусить розквітнути навіть найбільш занедбані галузі промисловості та принесе народу України небачені економічні звершення. Однак, всі потужні підприємства нашої держави опинилися у руках людей, наближених до влади, або тих, кого влада на це уповноважила. Так виникли олігархи. Сьогоднішня ситуація начебто нагадує народу намагання провести таку саму аферу, тільки вже з землею.

Іншою претензією є те, що людей у маніпулятивний спосіб змусять продати їхній земельний пай за ту ціну, яка є неконкурентоздатною. Деякі спеціалісти вказують на те, що у найближчі 10–20 років агрохолдинги та олігархи можуть скупити 50% землі в Україні» [7, С. 199].

На думку С. Смирнова та О. Ткаченко: «Головною проблемою на шляху земельної реформи є тіньовий ринок земель. При цьому незавершеність нормативно-правової бази земельних відносин, неналежне інституційне забезпечення ринкового обігу земельних ділянок, недосконала система обліку земель та відсутність кадастрово-реєстраційної системи, непрозорість процесів приватизації та відведення земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду і постійне користування, недосконала методологія оцінки земель і заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення призвели до формування тіньових земельних відносин та тіньового ринку землі» [5, С. 220].

Такі вчені як Ю. Швець, І. Грінберг та багато інших вбачають проблему в тому, що: «Протягом 2019–2000 рр. знайдено чимало недоліків у нормативно-правових актах, що регулюють земельні відносини, за допомогою яких можна «обійти» мораторій (зміна цільового призначення землі, торгівля корпоративними правами, договори, строк дії, яких, як правило, понад 50 років. Всі ці фактори та прогалини в законодавстві України створюють велике поле дії для корупції, яка в цій сфері перебуває на високому рівні. За останніми підрахунками ЄБРР, Україна через закритість ринку втрачала 56 млрд гривень ВВП щороку» [6, С. 165].

Г. Шарій основними проблемами на шляху становлення ринку земель вважає:

- ігнорування проблем розвитку територіально-просторового планування землекористування;
- необґрунтовано низька плата за землю порівняно з розвиненими країнами;
- занадто велике регулювання земельних відносин, що тягне за собою повільну реєстрацію та перереєстрацію права власності на земельні ділянки [9, С. 3].

А. Бойко вважає, що: «Складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин, спричинена насамперед відсутністю зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації, ефективною системою фінансово економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин в Україні, і в першу чергу, відсутні науково обґрунтовані критерії формування і реалізації державної політики в сфері земельних відносин, на основі яких можна було б визначати ефективність і якість цих процесів, відсутні дієві механізми забезпечення якості формування і реалізації державної політики в сфері земельних відносин України і зокрема якості функціонування системи державного управління на усіх рівнях державної влади» [8, С. 108].

Не можемо не погодитись із думкою такого вченого, як О. Іваній, який вважає, що окремою проблемою постає недостатньо раціонально організоване інституціональне й інституційне забезпечення земельних відносин [7, С. 197].

Аналіз наукових праць вчених та тверджень, що були викладені вище, дозволили нам виокремити та узагальнити проблеми земельної реформи в частині впровадження ринку земель, які спричинені відсутністю:

- встановленої збалансованої національної системи земельної політики для формування ринково-орієнтованої екологічно збалансованої моделі управління земельними ресурсами та механізму землеустрою, що реалізує земельні відносини;
- ефективного механізму оренди для регулювання земельних відносин та землекористування;
- національної політики та законодавства щодо балансу в розвитку земель, особливо щодо власності на землю та на інші природні ресурси, фінансування національного земельного кадастру, здійснення територіального планування землекористування та землеустрою, охорони земель та ґрунтів, моніторингу земель та залучення до інвестицій в землекористування;
- національної політики щодо формування та розвитку інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;
- фінансового забезпечення для базової та прикладної науки про землеустрій;
- інституційного компоненту, при якому повинен бути оголошений план дій для досягнення ефективних земельних відносин, а також суспільних інтересів загалом, довгострокової продуктивності земель та інших природних ресурсів, а також захисту екосистем для майбутніх поколінь;
- довіри населення до сучасної політики через бюрократизацію;
- достатньої поінформованості та обізнаності громадськості у питаннях впровадження реформи.

Аналізуючи українську аграрну політику, ми можемо побачити, що кожне коригування земельних відносин щодо раціонального використання землі є складним завданням, яке вимагає комплексного підходу. В умовах національно-правових реалій сьогодення, коли вплив людини на землю має надзвичайно велике значення, проблеми проведення реформ задля захисту та використання земельних ресурсів стають все більш важливими для країни в цілому.

Проведене дослідження не претендує на остаточне розв'язання усіх аспектів обраної тематики. Перспектива подальшого дослідження може бути спрямована на з'ясування перспектив та переваг у проведенні земельної реформи в Україні.

1. Фокіна С. В. Законодавчі засади щодо формування ринку земель в Україні. *Підприємництво в аграрній сфері: глобальні виклики та ефективний менеджмент* : матеріали I Міжнародної науково-практичної конференції (12–13 лютого 2020 р.) : у 2 ч. Запоріжжя : ЗНУ, 2020. Ч. 1. С. 357–359.
2. Істоміна В. В. Інституційні передумови ринкового обороту земель в Україні. *Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади: стан, проблеми та перспективи їх вирішення* : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції молодих вчених, аспірантів та студентів. Київ, 2016. С. 232–235.
3. Червона А. Реформування земельних відносин і становлення ринку землі в Україні: актуальні аспекти. *Перспективи розвитку освіти, науки і бізнесу в глобальному середовищі* : матеріали VIII Міжнар. наук.-практ. конф. м. Тернопіль, 23.10.2020 р. Тернопіль : ЗУНУ, 2020. С. 278–280.
4. Сохацька М. С. Сучасні проблеми ринку землі в Україні. *Сучасна наука: проблеми і перспективи (частина III)* : матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції м. Київ, 10–11 грудня 2020 року. Київ : МЦНіД, 2020. С. 22–23.
5. Смирнова С. М., Ткаченко О. С. Формування ринку земель в Україні. *Вплив кліматичних змін на просторовий розвиток територій Землі: наслідки та шляхи вирішення* : матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції. м. Херсон, 11–12 червня 2020 року. Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2020. С. 220–223.
6. Швець Ю. О., Грінберг І. О. Аналіз ринку землі України за сучасних умов. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Сер. Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2020. Вип. С. 164–170.
7. Іваній О. М. Проблеми реалізації земельної реформи в Україні. *AGRARIAN AND ENVIRONMENTAL LAW. LAND LAW* : International scientific and practical conference. Lublin, the Republic of Poland. 2020. С. 197–201.
8. Бойко А. О. Сучасні тенденції розвитку наукового знання щодо механізмів формування та реалізації державної політики у сфері земельних відносин в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 1. С. 107–111.
9. Шарій Г. І. Проблеми державного управління земельними ресурсами в сучасних умовах та основні шляхи завершення земельної реформи в Україні. *Науковий вісник*. № 2. 2008.