

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет магістерської та аспірантської
підготовки
Кафедра екологічного права і контролю

Магістерська кваліфікаційна робота

на тему: «Еколого-економічні аспекти земельної реформи»

Виконала: студентка II курсу, групи МЗС-66
спеціальності 8.04010606
«Заповідна справа»
Павлишена Таїса Миколаївна

Керівник
к.ю.н., ст. викл. Фролова Наталія Валентинівна

Рецензент к. геогр. н., доц. Жигайло О.Л.

Одеса – 2016 рік

АНОТАЦІЯ

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Еколого-економічні аспекти земельної роботи». Автор: Павлишена Т. М.

Актуальність теми. Проведена в Україні земельна реформа, що юридично оформила зміну земельного ладу, економічних пріоритетів, ідеології, вимагає глибинного перегляду земельного законодавства.

Мета полягає у розкритті основних здобутків проведення земельної реформи за роки незалежності, плоди, які принесла така реформа.

Завданням роботи є аналіз результатів земельної реформи в Україні, а також розгляд шляхів вдосконалення земельного законодавства.

Об'єктом дослідження є земельна реформа.

Предметом дослідження є теоретичні та методологічні проблеми розвитку земельного законодавства України, що регулює суспільні земельні відносини.

Методологічною основою роботи являються такі методи наукового дослідження, як метод структурно-функціонального аналізу, історико-правовий метод, формально-юридичний метод, порівняльно-правовий метод, а також соціологічні методи.

Наукова новизна полягає в тому, що на основі аналізу чинного законодавства України та наукової літератури виконане комплексне дослідження, присвячене проблемам правового забезпечення земельної реформи в Україні.

Магістерська робота складається із змісту, вступу, чотирьох розділів, висновків та переліку посилань із 41 джерела, загальний обсяг роботи 98 сторінок.

Ключові слова: земельне законодавство, земельна реформа, Земельний кодекс, земельний кадастр, власність на землю.

SUMMARY

Theme of master's qualifying work «Ecological and Economic aspects of the Land Reform». Author: T. Pavlyshena.

Actuality of theme. Carried out land reform in Ukraine that legalize land system change, economic ideology requires deep revision of the land law.

The aim is to expose the main achievements of land reform since independence, the fruit, which brought such a reform.

The objective is to analyze the results of land reform in Ukraine, as well as consideration of ways to improve land legislation.

Object is land reform.

The subject of research is theoretical and methodological problems of land legislation of Ukraine regulating public land relations.

The methodological basis of such methods are scientific research as a method of structural-functional analysis, historical and legal method, formal-legal method of comparative legal method, and sociological methods.

Scientific innovation is that by analyzing the current legislation of Ukraine and scientific literature performed a comprehensive study on the problems of legal support of land reform in Ukraine.

Master's thesis consists of contents, introduction, four chapters, results and literature reestr about the 41 sources used, the work consists from 98 pages.

Keywords: land law, land reform, Land Code, land registry, land ownership.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ.....	7
ВСТУП.....	8
1 ІСТОРИЧНИЙ РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ. ЕКОНОМІЧНІ ТА ЕКОЛОГІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ.....	11
1.1 Сутність і особливості земельної реформи в Україні.....	11
1.2 Основні етапи земельної реформи в Україні. Історичний аспект.....	22
2 ЕТАПИ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ.....	27
2.1 Перший етап земельної реформи – початок трансформації радянського земельного законодавства.....	27
2.2 Другий етап земельної реформи – масова приватизація земель.....	30
2.3 Третій етап земельної реформи – реалізація конституційних гарантій права власності на землю.....	36
2.4 Четвертий - сучасний етап земельної реформи.....	40
3 ЕКОНОМІЧНІ ТА ЕКОЛОГІЧНІ ЗДОБУТКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ.....	52
3.1 Результати земельної реформи.....	52
3.2 Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель.....	65
4 ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА.....	71
4.1 Проблеми земельного законодавства.....	71
4.2 Напрямки удосконалення державного управління земельними ресурсами в сучасних умовах.....	82
ВИСКОВКИ.....	91
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ.....	95

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

КСП – колективне сільськогосподарське підприємство;
УРСР – Українська радянська соціалістична республіка;
СРСР – Союз радянських соціалістичних республік;
ЗК України – Земельний кодекс України.

ВСТУП

Актуальність теми. Проведена в Україні земельна реформа, що юридично оформила зміну земельного ладу, економічних пріоритетів, ідеології, вимагає глибинного перегляду земельного законодавства. Вступ України у нову історичну епоху зумовлює потребу в критичній переоцінці минулого досвіду регулювання земельних відносин, теоретичному осмисленні процесів і явищ, що відбуваються в галузі використання та охорони земель, розробки нових підходів до їх дослідження. Актуальність проявляється також і в тому, що від вирішення земельних питань залежить подальший розвиток багатьох галузей вітчизняної економіки та розвиток продуктивних сил України. Без реформування земельних відносин не варто сподіватись на повноцінне реформування вітчизняної промисловості.

Протягом реформування змінено колишній земельний устрій, закладено нові принципи розвитку земельних відносин. Історія не знає прикладів, коли протягом одного десятиліття земельна власність була повністю змінена в такий спосіб.

Проведення земельної реформи в будь-якій країні має бути спрямоване на забезпечення реалізації основних функцій, землі в природі, економіці, суспільстві. Реформування земельних відносин передбачає проведення комплексу інституційно-функціональних, економічних, соціальних, правових, екологічних та інших заходів, спрямованих на формування нових за змістом і характером суспільних відносин, пов'язаних із використанням землі.

Саме такий підхід до здійснення земельної реформи впроваджується в Україні, де з 18 грудня 1990 року вся земля була оголошена об'єктом реформи. При цьому Україна відмовилась від реституції земельних ділянок як способу реформування відносин власності на землю. Водночас основними напрямками земельної реформи були визначені роздержавлення і приватизація земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення.

Серед багатьох факторів, які безпосередньо впливають на проведення земельної, аграрної реформ, важливе значення має юридична база, яка має бути адекватною конкретним історичним та іншим умовам розвитку суспільства на території тієї чи іншої держави. У процесі земельної реформи та її правового супроводу проведені кардинальні зміни щодо правового режиму земель сільськогосподарського призначення, окремих земельних ділянок земель населених пунктів, промисловості, транспорту, лісового фонду, водного фонду, земель запасу, можливостей впровадження приватної та колективної, згодом комунальної власності.

Враховуючи те, що весь земний простір України є надбанням її народу, а відповідно до статті 14 Конституції України вона є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, кожний квадратний метр землі повинен нести використовуватись ефективно та безпечно.

Суттєві зміни стосуються також змін в структурі земельної власності та землекористування, які створили передумови для модернізації виробництва, створення конкурентоспроможних підприємств агропромислового комплексу. Очевидно, що цей процес буде досить тривалим, оскільки він пов'язаний із залученням значних внутрішніх і зовнішніх інвестицій.

Науково-теоретичною основою дослідження стали праці таких українських вчених у галузі земельного, аграрного та екологічного права, як: В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, В. Д. Басай, А. Г. Бобкова, О. А. Вівчаренко, А. П. Гетьман, В. К. Гуревський, В. М. Єрмоленко, В. П. Жушман, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, В. В. Костицький, М. В. Краснова, П. Ф. Кулинич, Н. Р. Малишева, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пащенко, О. О. Погрібний, С. О. Погрібний, В. К. Попов, Б. Г. Розовський, І. Ю. Сальман, В. І. Семчик, А. М. Статівка, Н. І. Титова, В. Ю. Уркевич, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга, В. І. Федорович, В. З. Янчук, а також А. Г. Арнаут, М. М. Бахуринська, О. Г. Бондар, Д. В. Бусуйок, М. В. Воскобійник, Н. С. Гавриш, Т. М. Гапотченко, А. Й. Годованюк, С. Л. Гоштинар, С. В. Гринько, Х. А. Джавадов, О. В. Донець, О. В. Єлісеєва, О. І. Заєць, Є. О. Іванова, Н. В. Ільницька, В. В. Книш, Н. Д. Когут, О. В. Конишева, І. О. Костяшкін, Л. В. Лейба, Т. В. Лісова, В. М. Литвинець, А. В. Луняченко, О. Ю.

Макаренко, Р. І. Марусенко, І. В. Мироненко, К. О. Настечко, О. І. Настіна, Т. К. Оверковська, Н. І. Палій, К. П. Пейчев, Ю. С. Петлюк, А. І. Ріпенко, Л. В. Ришкова, Д. В. Санніков, Д. В. Старостенко, Ю. В. Шевцова, П. Т. Філюк, Н. В. Черкаська, В. П. Яніцький та ін.

Мета роботи розкриття основних еколого-економічних здобутків проведення земельної реформи за роки незалежності, плоди, які вона принесла.

Завданням даної роботи є:

- ✓ розглянути загальні питання та періодизацію земельної реформи в Україні, її цілі та завдання;
- ✓ дослідити історичні етапи формування земельного законодавства України;
- ✓ з'ясувати основні проблеми, пов'язаних з проведенням земельної реформи шляхів їх подолання та перспектив становлення нових, принципово відмінних від радянських стандартів суспільних відносин на землі.

Об'єктом дослідження є земельна реформа.

Предметом дослідження є теоретичні та методологічні проблеми розвитку земельного законодавства України, норми Конституції України, Земельного кодексу України, законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, що регулюють суспільні земельні відносини, практика їх застосування, а також положення правової доктрини та наукові концепції щодо розвитку та вдосконалення земельного законодавства.

1 ІСТОРИЧНИЙ РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ. ЕКОНОМІЧНІ ТА ЕКОЛОГІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

1.1 Сутності особливості земельної реформи в Україні

Земля була і залишається головним джерелом задоволення і першорядних потреб людини, - є найважливішою ланкою усіх виробничих процесів і тому має велике значення в житті людей [1].

Земельна реформа є комплексною системою заходів перетворень у землеволодінні і землекористуванні, здійснюваних державою її метою є створення системи земельних відносин у країні на основі забезпечення рівності прав власності на землю для громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави.

Земельна реформа — це комплекс правових, економічних, технічних і організаційних заходів, здійснення яких забезпечує удосконалення земельних відносин.

Здійснення земельної реформи, яка започаткована в 1990 році, передбачає проведення комплексу інституційно-функціональних, економічних, соціальних, правових, екологічних та інших заходів, спрямованих на становлення нових за змістом і характером суспільних відносин, пов'язаних з використанням землі. При цьому побудова нової структури суспільних земельних відносин, і відносин власності зокрема, в Україні має базуватись на дії об'єктивних законів природи, економіки, суспільства. Без урахування цих об'єктивних факторів не можна визначити правильні і перспективні шляхи виходу з кризового стану, а також виробити таку юридичну модель регулювання земельних та інших відносин, яка б забезпечувала прогресивний розвиток суспільства.

До суб'єктивних передумов реформування земельних відносин належить діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, які реалізують свої функції і повноваження у сфері земельних відносин в межах, визначених Конституцією та іншими законами України. Державне і самоврядне регулювання

земельних реформаційних правовідносин є складовою частиною зміни і утвердження нового земельного ладу.

Серед суб'єктивних чинників, які безпосередньо впливають на проведення земельної реформи, важливого значення набуває юридична база, яка має бути адекватною конкретним історичним та іншим умовам розвитку суспільства в Україні. Саме через призму законів можна проаналізувати основні тенденції, перешкоди і перспективи реформування земельних відносин у кожній країні.

У чинному законодавстві України не дається визначення поняття «земельна реформа» як юридичної категорії. У науковій та навчальній юридичній літературі земельна реформа розглядається як складова економічних, екологічних, соціальних, науково-технічних, організаційних, державно-правових перетворень у суспільстві, державному устрої, політиці, ідеології¹. Однак такий підхід до визначення юридичної природи земельної реформи є надзвичайно широким. З точки зору предмета земельного права, земельну реформу необхідно розглядати через призму суспільних відносин, що виникають у процесі заміни основ існуючого на той чи інший історичний проміжок часу земельного ладу на новий земельний устрій, і потребують правового регулювання.

В Україні в основу земельної реформи було покладено денационалізацію землі шляхом її роздержавлення і приватизації. При цьому мета та завдання земельної реформи визначались, виходячи з конкретних історичних, економічних, політичних, соціальних, правових передумов розбудови незалежної України.

Відповідно до мети земельної реформи у законодавстві України визначаються основні напрями, завдання та організаційно-правові заходи щодо реформування земельних відносин.

Реалізація цієї мети передбачає розв'язання таких завдань, як корінні зміни форм власності на землю, забезпечення громадян земельними ділянками, запровадження плати за землекористування, створення передумов формування ринку землі. Завдання сучасної земельної реформи відповідають чотирьом основним напрямам реформування:

- 1) економічному - реформування відносин власності на землю, відносин землекористування; запровадження плати за землю, грошова оцінка земель, інвентаризація земель тощо;
- 2) екологічному - полягає в таких заходах: припинення використання земельних ділянок в разі порушення відповідних природоохоронних вимог; інтенсивні заходи держави по поліпшенню якісного та кількісного складу земель України; заходи по вдосконаленню системи охорони земель в Україні;
- 3) інституційно-функціональному - полягає у поліпшенні організації і розподілі, уточненні компетенції вищих, центральних і місцевих органів управління у галузі використання та охорони земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування, яким надані сьогодні повноваження щодо управління земельним фондом;
- 4) правотворчому, який полягає в розробці та прийнятті нового законодавства в галузі земельної реформи.

Із цих позицій слід оцінити деякі з наведених вище підходів, недоліком яких є надто вузьке визначення поняття або, іншими словами, одноаспектність розуміння проблем земельної реформи. Основу економічного напрямку земельних реформ завжди становив перерозподіл земель, зміст якого змінювався залежно від поточних потреб.

Реформування земельних відносин поширюється на всю землю України в межах існуючих територіальних кордонів держави. При цьому здійснення основних напрямів земельної реформи має базуватись на конституційних положеннях щодо землі як об'єкта права власності Українського народу і основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

Саме у такому значенні земля має розглядатись як цілісний і загальний об'єкт земельної реформи на національному рівні. Водночас на регіональному і місцевому рівні у ЗК України, інших законодавчих актах об'єктами реформування визнаються землі державної і комунальної власності, землі окремих категорій, а також окремі земельні ділянки.

Суб'єктами земельних реформаційних правовідносин є Український народ, держава і територіальні громади, органи державної влади та місцевого

самоврядування, фізичні і юридичні особи, об'єднання громадян, релігійні організації. Правове становище цих суб'єктів визначається Конституцією України, а також іншими нормативно-правовими актами.

Особливість змісту земельних реформаційних правовідносин полягає у тому, що права і обов'язки різних суб'єктів обумовлені необхідністю здійснення основних напрямів і виконання завдань земельної реформи на національному, регіональному і місцевому рівні, а також на рівні окремої земельної ділянки [2].

З переходом до ринкових відносин, впровадження приватної власності на землю умови землекористування кардинально змінилися. Перед наукою і практикою постала необхідність зваженого перегляду методологічних основ землекористування та удосконалення механізму управління раціональним використанням земельних ресурсів. Формування нової методології сталого землекористування в Україні відкриває можливості застосування її результатів не тільки для економічного регулювання земельних відносин, а й організації раціонального використання земельних угідь, визначення і обґрунтування системи організаційно-господарських заходів щодо відновлення їх продуктивності.

Відповідно до Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. «Про земельну реформу» [3] остання є складовою частиною економічної реформи, яка здійснюється в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин.

Очевидно, що це — спрощене розуміння земельної реформи, оскільки будь-які зміни у використанні земель зачіпають цілу низку інтересів людини і суспільства в цілому.

Потрібно враховувати й те, що земля у житті людини виконує не лише економічні, а й інші, не менш важливі, функції — біологічні, екологічні, соціальні, життєзабезпечувальні.

Отже, земельну реформу доцільно розглядати як складову економічних, екологічних, соціальних, науково-технічних, організаційних, державно-правових перетворень у суспільстві, державному устрої, політиці та ідеології [4].

Реформування земельних правовідносин може відбуватися шляхом будь-якої комбінації зазначених напрямів земельної реформи. Зміст заходів (діяльності) у

кожному напрямі також може бути різним. Це зумовлено причинами, наслідком яких є та чи інша реформа. Наочна ілюстрація цього – огляд генези реформування земельних правовідносин.

Ініціатива щодо запровадження реформаційних перетворень може належати як державі, так і іншим суб'єктам суспільних відносин. Історії відомі реформи і «згори», і «знизу». Історичний досвід проведення земельних реформ в Україні засвідчує: ініціатива в їх проведенні переважно належала державі. Але важливо, не кому належала ініціатива здійснити те чи інше перетворення, а підготовленість, усебічна обґрунтованість земельної реформи. Слід неодмінно враховувати думку населення країни щодо основних напрямів земельних перетворень. Це – свідчення демократичного режиму країни. Для України таке врахування має особливе значення ще й тому, що земля згідно з Конституцією України[5] є об'єктом права власності українського народу.

У Статті 41 Конституції зазначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. У цій же статті зазначено, що право приватної власності є непорушним. Поряд з тим встановлено, що використання власності не може погіршувати економічну ситуацію і природні якості землі

Суспільство уповноважує державу управляти його життям. Ясна річ, вона має регулювати й реформаторські процеси стосовно землі. Якщо державна воля спрямована на суспільні реформи, це повинно передусім віддзеркалитися у праві. Отже, розробка й ухвалення правових норм, утілених у нормативних актах, має бути першим ступенем реформ у суспільстві.

Передумови й завдання сучасної земельної реформи, напрями земельно-реформаційної діяльності дозволяють визначити загальну мету земельної реформи й реформування земельних правовідносин. Нею, на нашу думку, є відновлення ефективного використання земельних ресурсів України. Застосування узагальненого терміну «ефективний» у даному випадку виправдане, адже, вживаючи його у значенні «дієвий, такий, що дає ефект» (звісно, позитивний), ми можемо сконцентрувати в ньому всі очікувані наслідки, результати перетворюючої діяльності на тому чи іншому етапі реформування земельних правовідносин.

Безумовно, мета земельної реформи має бути законодавчо закріплена. Але навіть після цього, а також після її конкретизації у завданнях і напрямках вона може залишитись оціночним поняттям, позбавленим конкретного змісту. Сучасний рівень природничих, гуманітарних і технічних наук дозволяє розробити:

1) систему показників якісного й кількісного стану земель різних категорій, які вважатимуться прийнятними для безпечного існування людини в навколишньому природному середовищі нині й у майбутньому;

2) систему економічних результатів діяльності на землі, які переважно задовольняють матеріальні та духовні потреби людини.

Усе викладене вище допомагає зрозуміти сутність земельної реформи, дати повноцінне визначення її поняття. Отже, земельна реформа – це врегульовані нормами права земельні відносини процесуального характеру, що опосередковують зміну (перетворення) норм земельного права та земельних правовідносин, у яких зобов'язані державою органи й організації взаємодіють із зацікавленими суб'єктами (громадянами та їхніми організаціями) в економічному, екологічному, інституційно-функціональному та правотворчому напрямках з метою відновлення ефективного використання земельних ресурсів[6].

Особливістю сучасної земельної реформи є те, що вона є складовою частиною економічної реформи в державі. Ця реформа охоплює реформування не тільки земельних відносин, а і відносин власності на засоби виробництва, і націлена вона на ліквідацію державної монополії власності на землю та інші засоби виробництва, на відродження власника і хазяїна в сільській місцевості.

З економічної точки зору земля є однією з основ створення суспільного багатства, з правової - абстрактним набором прав власності, а із соціальної і культурної - вона є джерелом, що живить людську духовність. Наявність землі є єдиною ресурсною умовою, без якої не можуть існувати ні країни, ні народи. Прикладів подібного складного поєднання критичних для розвитку людини і суспільства факторів не існує в жодній іншій сфері людської діяльності.

Соціально-економічні перетворення в Україні потребують ґрунтовних економічних досліджень, розробки системної методології для оптимального поєднання внутрішньої і зовнішньої політики у сфері реформування земельних

відносин та розвитку ринкової економіки. Методологія земельної реформи повинна базуватися на об'єктивних законах природи і суспільства та відповідних економічних механізмах, здатних реалізувати її в господарській практиці для забезпечення охорони і найбільш раціонального використання земельних ресурсів, підвищення родючості землі, ефективної реалізації права власності кожного громадянина на землю, розвиток різних форм господарювання.

Земельна реформа не може розвиватися ізольовано від економічної, вона повинна включати не тільки реформування власності, а й всю сукупність елементів державно-управлінської системи та суспільно-політичного ладу. Лише комплексний підхід до здійснення економічної й земельної реформи забезпечить позитивні результати. Спрощений методологічний підхід може орієнтувати на догматизм, позбавити політику й ідеологію конструктивності у ставленні до об'єктивних законів природи і суспільства, що діють як в суспільстві загалом, так і землекористуванні.

У процесі дослідження з позицій комплексного підходу визначена необхідність гармонійного розвитку земельних відносин в системі продуктивних сил. Першою особливістю такого розвитку є екологічна складова землі з її властивостями, які мають первинну цінність, що не може бути оцінена, оскільки будь-яке життя не існуватиме без них. Здорове навколишнє середовище забезпечує екологічні послуги (чиста вода, ґрунт), від яких залежить усе живе і які підтримують життєдіяльність на планеті.

Другою особливістю є соціально-економічна складова землеволодіння і землекористування, яка відображає єдність соціально-економічного розвитку та взаємовідносин людини з природою, що тісно пов'язана з господарюванням на землі. Це вимагає особливого підходу до організації її використання, зумовлює необхідність раціонального розподілу землі між галузями народного господарства, різними землевласниками і землекористувачами. Звідси виникає потреба у землевпорядкуванні території і землеустрою, вимірюванні площ та визначенні меж для господарського використання земельних угідь. Серед найбільш характерних властивостей землі є її обмеженість у просторі, постійність розміщення земельного фонду, що обумовлює необхідність територіальної організації виробництва і оптимізації розвитку продуктивних сил. При цьому не можна залишати поза увагою

і велику неоднорідність земельних угідь як за структурою, так і мозаїчністю ґрунтового покриву.

Земельні ресурси є безпосередньою економічною основою виробничих секторів: промисловості, сільського господарства, лісництва, рекреації і туризму та ін. Разом це складає індустріальне, економічне, регіональне й інше землекористування. Отже, земельні відносини необхідно розглядати з позицій багатопланового характеру залежно від тих функцій, які вони можуть виконувати в господарстві України.

У демократичному суспільстві при формуванні земельних відносин головне завдання полягає у створенні таких політичних, економічних, соціальних та екологічних умов, які б забезпечували найбільш раціональне, високоефективне використання і відтворення земельних ресурсів[7].

Переважає більшість земель країни перебуває у власності або користуванні громадян, а також приватних, державних та комунальних юридичних осіб. Тому законодавство надає важливого значення в галузі використання та охорони земель саме власникам та користувачам земельних ділянок. Передусім законодавство визначає загальні обов'язки суб'єктів права власності та права користування на землю. Так, згідно зі статтями 91 та 96 Земельного кодексу[8] власники і користувачі земельних ділянок зобов'язані:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- є) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Зазначені обов'язки суб'єктів права власності та права користування землею є загальними, оскільки поширюються на використання та охорону всіх земель України. Однак земельний фонд нашої країни не є однорідним. Він поділяється на дев'ять категорій земель. Категорія земель являє собою частину земельного фонду, використання якої має здійснюватися з дотриманням певних правових вимог, які відображають соціально-економічне та екологічне її призначення.

Таким чином, в економічній системі України земельні відносини мають бути виділені в особливий блок і в зв'язку із специфікою землі як своєрідної категорії власності та особливим видом нерухомості. Зміна парадигми подальшого удосконалення земельних відносин має забезпечувати верховенство суспільних інтересів над індивідуальними, за суспільством повинна залишатись можливість зміни "правил гри" та сутнісного наповнення прав землевласників і землекористувачів; суспільство має залишатись головним консолідованим «власником» територіально-земельного ресурсу, делегуючи конкретним земельним власникам свої розпорядчі та інші функції в досить вузьких, відкритих для зміни, межах земельного права. Звідси і вся система ринкових операцій із землею власністю повинна мати відносно умовний характер, а тому розумно залишати власнику у володінні і розпорядженні не конкретну матеріальну (земельну) субстанцію, а тільки контрольоване право користування нею.

Таким чином, земля займає центральне місце в системі нерухомого майна як природний, створений самою природою, загальний базис розміщення всіх інших його елементів і людей. Поняття землі (земельної ділянки) як джерела добробуту людини й об'єкта економічних відносин є базовим у теорії й практиці земельно-правових відносин. Його специфіка визначається тим, що земля історично виникла у вигляді матерії - частини природи, і тільки з розвитком людського суспільства вона стала й засобом виробництва, і предметом праці, загальним місцем проживання всіх поколінь людей. Об'єктом економічних відносин є земельні ділянки, що володіють різними споживчими властивостями, і права на них.

Земельна ділянка - це частина поверхні землі, що має чітко позначену межу, площу, місце розташування, правовий статус й інші характеристики, що враховують у державному земельному кадастрі й у Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно й угод з ним.

Однією з найбільших цінностей земельних ресурсів є ґрунт – верхній шар земної кори, який утворився під дією природних факторів (клімат, рельєф, особливості геологічної будови місцевості, рослинні та тваринні організми тощо), самостійне природно-історичне, органо-мінеральне утворення, здатне до саморозвитку і самовідтворення, яке забезпечує функціонування біосфери. Ці функції визначають роль земельного фонду країни як одного з найважливіших видів ресурсів економічного розвитку та найціннішої частини національного багатства. Ґрунти — неоціненне еталонне багатство України. У їх складі домінують різного роду чорноземи. Взаємодіючи з іншими компонентами (повітрям, водою, мінеральними та органічними речовинами), ґрунти створюють так звану «зону життя», яка є наслідком їх природної родючості. У ст. 150 Земельного кодексу виділені в окрему групу «особливо цінні землі» та встановила спеціальний порядок їх вилучення. Здебільшого цінність цих земель зумовлена чорноземним складом їх ґрунтів, а також іншими природними факторами. Є загальне правило — вилучення цих земель для несільськогосподарських потреб не допускається [9].

1.2 Основні етапи земельної реформи в Україні. Історичний аспект

Стратегічною метою реформування земельних відносин в аграрній сфері є забезпечення найраціональнішого та високоефективного використання земель, всебічна охорона та розширене відтворення родючості ґрунтів, екологічно зрівноважене ведення землеробства, створення конкурентоспроможного на світовому ринку національного агропромислового комплексу [10]. Однак проведення в Україні земельної реформи, яка встановила розмаїття форм власності

на землю та господарювання на ній, а також інтеграція нашої держави в Європейський Союз зумовлюють необхідність подальшого реформування земельного законодавства, що має ґрунтуватися на загальнолюдських цінностях, пріоритеті прав і свобод людини.

Хоча для належного проведення аграрної та земельної реформ в основному створено відповідну правову базу, проведено інвентаризацію та грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення тощо, у цілому реформування земельних відносин здійснюється повільно. Зокрема, відповідно до Указу Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» [11], з 1991 року виконано значний обсяг робіт з реформування земельних відносин, внаслідок чого зміни у цих відносинах набули необоротного характеру. Проте кінцевої мети – економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель України – ще не досягнуто.

З цього приводу важко не погодитися з провідним українським вченим О.О.Погрібним, на думку якого, матеріальні норми земельного права, забезпечуючи певну впорядкованість земельних відносин, не можуть самостійно гарантувати належний правопорядок у цих відносинах, оскільки важливо не лише проголосити право приватної власності на землю громадян України, право колективної власності на землю юридичних осіб (перелічених у законі колективних виробників сільськогосподарської продукції), право громадян і юридичних осіб України та інших держав на користування землею, встановити обов'язки землевласників і землекористувачів, визначити завдання щодо охорони землі та захисту прав на землю, а й за допомогою правового механізму забезпечити реалізацію цих прав та інших норм матеріального земельного права [12].

В колишньому СРСР, а отже, і в Україні, яка перебувала у його складі, земля була націоналізована і її єдиним власником стала держава. Громадянам, сільськогосподарським підприємствам, організаціям і установам земля передавалася лише у користування. Панування державної власності на землю стало однією з головних причин низького рівня ефективності її використання.

З набуттям Україною незалежності і започаткуванням ринкових трансформацій виникла об'єктивна необхідність у здійсненні земельної реформи,

яка є однією з центральних ланок економічної реформи, що провадиться в нашій державі.

Земельна реформа в Україні пройшла ряд етапів. Перший з них бере свій початок з прийняття Земельного кодексу Української РСР (1990 р.) [13]. Велике значення для розвитку земельних відносин на цьому етапі відіграло прийняття Верховною Радою України Постанови «Про земельну реформу» [14] (18 грудня 1990 р.), якою було оголошено, що весь земельний фонд України визнавався як об'єкт земельної реформи, завданням якої є перерозподіл земель з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на селі. В процесі такого перерозподілу земля мала передаватися у приватну власність громадянам, колективним сільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям; у тимчасове користування фізичним і юридичним особам.

Другий етап земельної реформи започаткований у січні 1992 р. з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про форми власності на землю» [15] і в березні цього ж року - нової редакції Земельного кодексу України [13]. Цими документами були внесені істотні зміни у форми власності на землю - в Україні запроваджувалися три форми власності на неї: приватна, колективна і державна, причому юридично визнано, що дані форми власності є рівноправними. Нового змісту набули орендні відносини. Орендодавцями виступали не лише ради народних депутатів, але і власники землі - окремі громадяни, колективні сільськогосподарські підприємства, акціонерні товариства, садівницькі товариства. На цьому етапі відбулося часткове реальне втілення приватної власності на землю в сфері товарного сільськогосподарського виробництва, завдяки прийняттю закону України «Про селянське (фермерське) господарство» [16]. Ним передбачено передачу у приватну власність такому господарству середньої земельної частки, що припадає на одного жителя на території відповідної ради народних депутатів.

Третім етапом земельної реформи стало прийняття Указів Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (10 листопада 1994 р.) , «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (8 серпня 1995 р.), «Про оренду землі» (23 квітня

1997 р.), «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» (21 квітня 1998 р.) та «Про фіксований сільськогосподарський податок» (18 червня 1998 р.). На основі Указів про оренду землі і фіксований сільськогосподарський податок були прийняті закони України з аналогічною назвою.

Вказаними нормативними актами здійснена безоплатна передача землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції, тобто на даному етапі відбулося її реальне роздержавлення. Був здійснений поділ земель, які передані у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі, і видані селянам сертифікати на право на земельну частку (пай). Власники земельних сертифікатів одержали право розпоряджатися своїм земельним паєм, який може бути об'єктом обміну, дарування, застави, спадкування, купівлі-продажу (останнє право було пізніше відмінено). Членам колективних сільськогосподарських підприємств надавалася можливість безперешкодного виходу зі складу підприємства із своєю земельною часткою (паєм) і виділення її в натурі з видачею Державного акта на право приватної власності на землю. Законом України «Про оренду землі» переважно врегульовані орендні відносини, а також передбачена можливість оренди земельних часток (паїв), що є вкрай необхідним і важливим в умовах трансформації форм господарювання на селі [17].

Четвертий етап земельної реформи розпочався Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» (грудень 1999 р.) [18]. Ним передбачався вільний вихід членів КСП із складу цих підприємств зі своїми земельними і майновими паями та створення на їх основі інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності. Надзвичайно важливо, що Указом впроваджено обов'язкове укладання юридичними особами, які використовують землі для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельних паїв з виплатою орендної плати фіксованого розміру. Введено спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельних паїв, передбачено виділення земельних ділянок єдиним масовим групі власників земельних часток (паїв), яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок у натурі з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок. Важливо, що громадянам надано право розширювати свої особисті підсобні господарства за рахунок

приєднання до них земельних ділянок у натурі, виділених відповідно до розміру земельного паю, і не створювати при цьому юридичної особи.

Отже, держава одночасно з прийняттям земельно-правових матеріальних норм повинна визначати й форми їх реалізації в земельно-процесуальних нормах, які, у свою чергу, втілюються в однойменних правовідносинах. Іншими словами, реалізація земельних матеріальних правовідносин неможлива без процесуальних правовідносин, які спрямовані на здійснення та охорону прав й обов'язків щодо землі, тобто основне призначення останніх полягає в організації практичної реалізації земельних матеріальних правовідносин за допомогою певного порядку (процесу).

Встановлення й розробка процесуальних аспектів реалізації норм земельного права з метою виявлення та усунення всіх перешкод регулюючому впливу цих норм на суспільні відносини має стати одним із завдань сучасного періоду. Це зумовлено зростанням соціальної цінності земельного права, необхідністю підвищення ефективності регулятивного впливу держави на управління земельними ресурсами, створення правових механізмів її цілеспрямованого впливу на розвиток земельних відносин в Україні.

Слід зазначити, що за останні роки значно посилилась увага українських вчених-правознавців до дослідження нематеріальних моментів у правовій системі. Аналізу як у загальнотеоретичному, так і в галузевому плані піддаються не лише традиційні види юридичних процесів (цивільний і кримінальний), а й організаційні форми правозастосування норм бюджетного, законодавчого, адміністративного права, права соціального забезпечення тощо. Уявляється, що існуюча тенденція активізації інтересу науки до правових явищ процесуального характеру викликана потребою в більш довершеному механізмі реалізації правових норм і пов'язаним з нею посиленням уваги законодавця до правового регулювання організаційних форм реалізації матеріальних норм і правовідносин. Процес зростання значущості, яка додається процесуально – правовій регламентації суспільних відносин визначений загальною закономірністю зміцнення правових основ державного й суспільного життя.

Дослідження правовідносин в окремій правовій галузі доцільно розпочинати із загальнотеоретичного вчення, оскільки воно становить основу галузевих знань про правовідносини. Тому для визначення поняття, ознак, класифікації, об'єкта, суб'єктного складу, змісту земельно-процесуальних правовідносин, підстав їх виникнення, зміни та припинення, слід підходити з урахуванням загальної теорії правовідносин [4].

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ЕТАПІВ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

2.1 Перший етап земельної реформи – початок трансформації радянського земельного законодавства

Здійснення земельної реформи, яка започаткована в 1990 році це побудова нової структури суспільних земельних відносин, і відносин власності зокрема, в Україні має базуватись на дії об'єктивних законів природи, економіки, суспільства. Без урахування цих об'єктивних факторів не можна визначити правильні і перспективні шляхи виходу з кризового стану, а також виробити таку юридичну модель регулювання земельних та інших відносин, яка б забезпечувала прогресивний розвиток суспільства.

Необхідність реформування земельних відносин в Україні була визнана ще на початку 90-х років. Так, 18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР прийняла Постанову № 563-ХІІ «Про земельну реформу» [14] відповідно до якої всі землі Української РСР є об'єктом земельної реформи; здійснення земельної реформи покладалось на обласні, районні, міські, селищні і сільські Ради народних депутатів і Раду Міністрів Української РСР.

Постанова Верховної Ради «Про земельну реформу» вбачала завдання земельної реформи в перерозподілі земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємств, установ і організацій. Але аналіз законодавства у сфері земельної реформи свідчить про ширше коло завдань земельної реформи. Це:

- 1) запровадження різних форм власності й господарювання на землі та забезпечення їх рівноправного розвитку, підвищення ефективності праці на ній;
- 2) відновлення та поліпшення природного стану земель всіх категорій;
- 3) створення ефективного й економічного державного апарату управління в галузі раціонального використання та охорони земель;

4) розробка і прийняття необхідної кількості нормативних актів, які регулювали б процес земельної реформи та після реформаційні земельні відносини за принципами ефективності, економічності й корисності.

Земельна реформа розпочалася з прийняттям Земельного кодексу[13] 18 грудня 1990 року, яким було зафіксовано існування права на землю у формі довічного успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування. Це був важливий крок до визначення власності на землю. Проте визнання успадкованого володіння землею нерівнозначне праву власності на цей ресурс, оскільки право розпоряджатися землею залишалося за радами народних депутатів. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» внесла деякі корективи, вказавши приватну та колективну форми власності на землю. Постанова також зобов'язала місцеві ради та Раду Міністрів УРСР до 15 березня 1991 року провести інвентаризацію земель усіх категорій, визначивши ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, які призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; здійснити реєстрацію громадян, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство, розширити особисте підсобне господарство, займатися індивідуальним садівництвом, одержати в користування земельні ділянки для городництва, сінокосіння і випасання худоби; провести облік і аналіз клопотань підприємств, установ, організацій про надання їм земель для ведення підсобного сільського господарства, колективного садівництва і городництва; розглянути обґрунтування потреб у земельних ділянках підприємств, установ і організацій, які за станом на 1 листопада 1990 року мали у користуванні ділянки для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей. Завданням цієї реформи було визнано перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковане володіння громадянам, постійне володіння підприємствам, установам і організаціями, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуокладної економіки, раціонального використання й охорони земель. Але аналіз законодавства

у сфері земельної реформи свідчить про ширше коло завдань земельної реформи.
Це:

- 1) запровадження різних форм власності й господарювання на землі та забезпечення їх рівноправного розвитку, підвищення ефективності праці на ній;
- 2) відновлення та поліпшення природного стану земель всіх категорій;
- 3) створення ефективного й економічного державного апарату управління в галузі раціонального використання та охорони земель;
- 4) розробка і прийняття необхідної кількості нормативних актів, які регулювали б процес земельної реформи та післяреформаційні земельні відносини за принципами ефективності, економічності й корисності.

Крім того, постанова встановила, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 15 березня 1994 року оформити право власності або право користування землею. Після закінчення вказаного строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачалось.

Рада Міністрів УРСР була зобов'язана вказаною Постановою виділити відповідні кошти і матеріально-технічні ресурси, необхідні для проведення земельної реформи, а також забезпечити підготовку у вищих учбових закладах і технікумах республіки необхідної кількості спеціалістів-землевпорядників з метою задоволення потреби у них місцевих Рад народних депутатів, землевпорядних та природоохоронних органів.

Комісіям Верховної Ради Української РСР з питань агропромислового комплексу, з питань відродження і соціального розвитку села та з питань економічної реформи і управління народним господарством Постанова доручила забезпечення контролю за здійсненням земельної реформи [2].

За час проведення земельної реформи в Україні вона у своєму розвитку пройшла декілька етапів, які між собою органічно взаємопов'язані.

Земельна реформа в Україні розпочалася з прийняттям 15 березня 1991р. Верховною Радою України постанови, за якою всі землі, що були виключно державною власністю, було оголошено об'єктом земельної реформи. Земельна

реформа мала на меті відновлення, поряд з державною, приватної власності на землю і формування нових форм землекористування. Зазначеною постановою започатковано процес демонополізації власності на землю, визначено порядок передаванням громадянам України у приватну власність земельних ділянок для ведення особистих сільських господарств, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачі, гаража, а також городництва і садівництва. Це, по суті, початковий етап земельної реформи, що характеризується переважно інвентаризацією земель, встановленням і видачею документів на різні форми власності на землю. Одночасно ці процеси було підкріплено правовою базою у вигляді внесення змін і доповнень до Земельного кодексу та прийняттям законів про форми власності на землю та плату за неї.

Передачу земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводити на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє.

2.2 Другий етап земельної реформи – масова приватизація земель

Другий етап земельної реформи започаткований у 1992 р. з прийняттям Верховною Радою України Закону України «Про форми власності на землю» [15] 30 січня 1992 року. Крім того, 13 березня 1992 року була прийнята нова редакція Земельного кодексу України [13]. Цими документами були внесені істотні зміни у форми власності на землю - в Україні запроваджувалися три форми власності на неї: приватна, колективна і державна, причому юридично визнано, що дані форми власності є рівноправними.

За новою редакцією Земельного кодексу України громадяни України отримали право на одержання у власність земельних ділянок для:

- ✓ ведення селянського (фермерського) господарства;
- ✓ ведення особистого підсобного господарства;
- ✓ будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- ✓ садівництва;

✓ дачного і гаражного будівництва.

Громадяни набували право власності на земельні ділянки у разі: одержання їх у спадщину; одержання частки землі у спільному майні подружжя; купівлі-продажу, дарування та обміну. Передача земельних ділянок у власність громадян здійснювалася місцевими Радами народних депутатів відповідно до їх компетенції за плату або безплатно.

Безплатно земельні ділянки передавалися у власність громадян для:

- ✓ ведення селянського (фермерського) господарства у межах середньої земельної частки, що обчислюється у порядку, передбаченому законом;
- ✓ ведення особистого підсобного господарства ;
- ✓ будівництва та обслуговування будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), в тому числі земельні ділянки, що були раніше надані у встановленому порядку громадянам для цієї мети;
- ✓ садівництва;
- ✓ гаражного будівництва.

За плату передавалися у власність громадян для ведення селянського (фермерського) господарства земельні ділянки, розмір яких перевищує середню земельну частку.

Було встановлено, що загальний розмір обчисленої площі поділяється на кількість осіб, які працюють у сільському господарстві, пенсіонерів, які раніше працювали у сільському господарстві і проживають у сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі. До числа осіб, які працюють у сільському господарстві, належать усі працівники колективних сільськогосподарських підприємств, підсобних сільських господарств, селянських (фермерських) господарств, інших сільськогосподарських підприємств, установ і організацій.

До числа осіб, зайнятих у соціальній сфері, належать працівники освіти, охорони здоров'я, культури, побутового обслуговування населення, зв'язку, торгівлі та громадського харчування, правоохоронних органів, Рад народних депутатів та їх виконавчих комітетів, а також пенсіонери з числа цих осіб.

Надана громадянину у власність земельна ділянка могла бути об'єктом застави лише за зобов'язанням з участю кредитної установи.

Іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передаються.

Земля, згідно ЗК 1992 року, могла належати громадянам на праві колективної власності. Суб'єктами права колективної власності на землю були колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснювалося за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

У колективну власність передані землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств в тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі садівничих товариств - за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств. До прийняття такого рішення провадиться передача земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, до відання сільської, селищної, міської Ради народних депутатів.

Площа земель, що передаються у колективну власність, становить різницю між загальною площею земель, що знаходяться у віданні відповідної Ради і площею земель, які залишаються у державній власності (землі запасу, лісовий фонд, водний фонд, резервний фонд тощо) і у власності громадян.

Землі у колективну власність передано безплатно.

Земельні ділянки загального користування садівницьких товариств поділу не підлягають.

Кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства у разі виходу з нього мав право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості).

Право на земельну частку може бути передано у спадщину в порядку і на умовах, передбачених цивільним законодавством щодо успадкування майна, та статутом відповідного колективного підприємства. За відсутності спадкоємців переважне право на земельну частку мають члени цих підприємств, кооперативів і

товариств. У разі продажу власником своєї земельної частки переважне право на її купівлю мають співвласники.

Сільські і селищні Ради народних депутатів створили на своїй території резервний фонд земель за погодженням місцезорозташування з землекористувачем у розмірі до 15 процентів площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів. Частина земель резервного фонду, яка на час введення в дію ЗК 1992 року належала господарствам, залишилася за ними на умовах постійного користування. Резервний фонд земель перебуває у державній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Нового змісту набули орендні відносини. Орендодавцями виступали не лише ради народних депутатів, але і власники землі - окремі громадяни, колективні сільськогосподарські підприємства, акціонерні товариства, садівницькі товариства. Земля може надаватися в оренду в короткострокове користування - до трьох років (для випасання худоби, сінокосіння, городництва, державних та громадських потреб) і довгострокове - до п'ятдесяти років. Закріплене також право постійного користування земельною ділянкою.

У березні 1992 року Верховна Рада вже незалежної України прийняла постанову № 2200-ХІІ «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [19]. Прийняття цієї постанови дозволило почати процеси роздержавлення, паювання і приватизації землі в аграрних підприємствах.

Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» [20] надав можливість безоплатного передавати в приватну власність присадибні земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель, садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України. Забороняв передачу у приватну власність земельних ділянок на територіях зон відчуження та безумовного відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи. Було встановлено, що громадяни України мають право продавати або іншими способами відчужувати земельні ділянки.

На цьому етапі відбулося часткове реальне втілення приватної власності на землю в сфері товарного сільськогосподарського виробництва, завдяки прийняттю закону України «Про селянське (фермерське) господарство»[21] (1992р.). Ним передбачено передачу у приватну власність такому господарству середньої земельної частки, що припадає на одного жителя на території відповідної ради народних депутатів, при цьому розмір ділянок не повинен перевищувати 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель.

Кооперативам громадян за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів надаються у користування земельні ділянки для колективного городництва.

Громадянам, які не мають у власності або користуванні земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва і дачного будівництва, а також громадянам, які мають земельні ділянки менших розмірів, ніж це встановлено для зазначених цілей ЗК України 1990 року, можуть надаватися в користування земельні ділянки для індивідуального городництва.

Громадянам, які мають у власності худобу, надаються в користування земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби. Розміри земельних ділянок, що надаються громадянам у користування, не повинні перевищувати: для городництва - 0,15 гектара, для сінокосіння і випасання худоби - 1 гектара.

ЗК 1990 року закріплював також заходи щодо охорони земель, Але достатньо поверхово. Порівнянно із сучасним станом регулювання охорони земель – це була невелика частка, Але перший крок в указанному напрямку був зроблений. Отже, зміст охорони земель становив: раціональну організацію території; збереження і підвищення родючості ґрунтів, а також поліпшення інших корисних властивостей землі; захист земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами та від інших процесів руйнування; захист від заростання сільськогосподарських угідь чагарниками і дрібноліссям, інших процесів погіршення культур технічного стану земель; рекультивацію порушених земель, заходи щодо підвищення їх родючості та

поліпшення інших корисних властивостей землі; знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель; тимчасову консервацію деградованих сільськогосподарських угідь, якщо іншими способами неможливо відновити родючість ґрунтів.

2.3 Третій етап земельної реформи – реалізація конституційних гарантій права власності на землю

Якщо за станом на 1 січня 1992 року всі землі угіддя країни знаходились у державній власності, то на 1 січня 1993 року в приватній власності громадян вже було 13,8 тис. га землі (0,02 % земельної площі країни) і 141,8 тис. га – у власності недержавних сільськогосподарських підприємств (0,24 %). А за станом на 1 січня 1996 року 22118,9 тис. га (36,6 %) перейшло у власність недержавних сільськогосподарських підприємств і 1925,4 тис. га (3,2 %) – у приватну власність громадян. Основним власниками землі в Україні стали юридичні особи. Механізму приватизації землі практично не було. Тому з метою прискорення приватизації сільськогосподарських земель 10 листопада 1994 р. було видано Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи»[22], яким і визначався порядок приватизації таких земель і було покладено початок нового етапу земельної реформи. Відповідно, до цього указу встановлено, що приватизація земель, які перебувають у користуванні сільськогосподарських підприємств і організацій, є невідкладним першочерговим заходом у здійсненні земельної реформи в Україні. Передача земель у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції проводилась на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її обробляє. Також за цим законом було встановлено, що кожний член колективного сільськогосподарського акціонерного товариства має право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що засвідчується державним актом на право приватної власності на землю. Власники земельних ділянок можуть добровільно створювати на базі належних їм земельних ділянок спільні сільськогосподарські підприємства, асоціації, спілки, акціонерні товариства, інші кооперативні підприємства і організації, передавати ці

ділянки у спадщину, дарувати, обмінювати, здавати під заставу, надавати в оренду і продавати громадянам України без зміни цільового призначення земельних ділянок. Передача земель у колективну власність аграрних підприємств стала проміжним етапом земельної реформи в Україні. Вона забезпечувала поступовий, максимально безконфліктний перехід від державної до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення.

Логічним продовженням цього процесу став Указ Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 « Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»[23]. Ним передбачався розподіл земель (як правило, без виділення в натурі), переданих у колективну власність недержавних сільськогосподарських підприємств, на землі частки (паї), і видача членам цих підприємств сертифікатів єдиного зразка, що гарантують право на земельну частку (пай) в земельному масиві, що знаходиться у колективній власності. Тобто володарі сертифікатів мали право вільного виходу з підприємства із своїми земельними частками (паями) та виділення їх в натурі (на місцевості).

На даному етапі був за Указ Президента «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» було встановлено, що паювання підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємством, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснювалось після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства. Паювання земель передбачало визначання розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі. Також було встановлено, що право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського

акціонерного товариства, а тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю. При паюванні вартість і розміри в умовах кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.

Видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація проводилась відповідною районною адміністрацією. Було встановлено, що створюваний під час передачі земель у колективну власність резервний фонд використовувався для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання.

Виходячи з того, що одним із невідкладних першочергових заходів у здійсненні земельної реформи в Україні є орендні відносини Президентом України був виданий Указ «Про оренду землі»[24] 23 квітня 1997 р. за яким було встановлено, що орендовцями земельних ділянок є:

- ✓ громадяни та юридичні особи України, у власності яких перебувають земельні ділянки;
- ✓ районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України – щодо земель, які перебувають у власності держави. Установлено, що дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здавати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу.

Орендарями земельних ділянок є:

- ✓ районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;
- ✓ органи місцевого самоврядування – сільські, селищні, міські ради;

- ✓ громадяни України, юридичні особи, релігійні організації, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства.

Установлено, що право на оренду земельної ділянки може бути придбане на конкурентних засадах шляхом проведення аукціонів, конкурсів тощо. Також установлено за цим указом, що право на оренду земельної ділянки може бути продано, подаровано, успадковано, обміняно, заставлено або іншим законним способом відчужено, в тому числі передано як внесок до статутних фондів товариств та підприємств, якщо інше не передбачено договором оренди земельної ділянки. Право на оренду земельної ділянки може перейти після смерті орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до одного із членів сім'ї орендаря, який прожив і працював з ним на цій земельній ділянці та дав згоду стати орендарем. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни права третьої особи на цю земельну ділянку.

За даним етапом були прийняті ще такі Укази Президента «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» (21 квітня 1998 р.) та «Про фіксований сільськогосподарський податок» (18 червня 1998 р.). На основі Указів про оренду землі і фіксований сільськогосподарський податок були прийняті закони України з аналогічною назвою.

Вказаними нормативними актами здійснена безоплатна передача землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції, тобто на даному етапі відбулося її реальне роздержавлення

Слід відмітити, що з прийняттям 28.06.1996 р. Конституції України [5] розпочався новий етап у розвитку земельної реформи взагалі, і права власності на землю зокрема. Це пов'язано з тим, що Конституція України містить норми, що регулюють відносини земельної власності.

З перших днів після набуття Конституцією чинності виникли різні погляди на земельну реформу, на проблеми приватної і колективної власності на землю, на роздержавлення, приватизацію і паювання земель. В аграрній і юридичній літературі ще до цього часу точиться дискусія з приводу правильності тлумачення статей 13, 14 та 41 Конституції України, присвячених питанням права власності на землю. Так,

у ст. 13 записано, що земля та інші природні ресурси в межах території України є об'єктами права власності українського народу. Від його імені права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Встановлено також, що кожний громадянин має право користування природними як об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Тим не менше, земельна реформа, що започаткувала процес складних економічних перетворень, поставила перед наукою аграрного права України принципово нові й надзвичайно складні завдання, які нею послідовно вирішуються. Одними з найважливіших проблем, що досліджується сучасною аграрно-правовою наукою, є радикальні зміни відносин власності на землю, приватизація земель, виникнення і правовий статус суб'єктів приватної власності на землю, питання юридичної природи права на земельну частку (пай), правові засади оренди землі, правове становище суб'єктів аграрної реформи.

2.4 Четвертий – сучасний етап земельної реформи

Початком четвертого етапу земельної реформи став Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки»[25] (грудень 1999 р.). Ним передбачався вільний вихід членів КСП із складу цих підприємств зі своїми земельними і майновими паями та створення на їх основі інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності. Надзвичайно важливо, що Указом впроваджено обов'язкове укладання юридичними особами, які використовують землі для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельних паїв з виплатою орендної плати фіксованого розміру. Введено спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельних паїв, передбачено виділення земельних ділянок єдиним масовим групі власників земельних часток (паїв), яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок у натурі з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок. Важливо, що громадянам надано право розширювати свої особисті підсобні господарства за рахунок

приєднання до них земельних ділянок у натурі, виділених відповідно до розміру земельного паю, і не створювати при цьому юридичної особи.

В 2000 р. стала реалізовуватися вимога Указу про заміну сертифікатів на земельну частку (пай) на Державні акти на право приватної власності на землю. Цим самим створилися реальні умови для впровадження в нашій державі повноцінного ринку землі. Важливим кроком у здійсненні земельної реформи на цьому етапі став Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки»[11] (30 травня 2001 р.).

Метою земельної реформи в 2001 – 2005 роках було забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалу землі, перетворення її у самостійний фактор емоційного зростання.

Передбачений Указом комплекс взаємопов'язаних правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів має забезпечити прискорення завершення в Україні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами. Але особливого значення для завершення земельної реформи в нашій державі набуло прийняття нової редакції Земельного кодексу України.

Новий Земельний кодекс[8] був прийнятий у жовтні 2001 р. У ньому знайшли юридичне закріплення всі прогресивні напрацювання земельної реформи, що здійснювалися в нашій країні за останні шість років. Водночас він вирішує і низку нових питань земельної реформи. Тому за своїм змістом новий Земельний кодекс докорінно відрізняється від попереднього. Важливо, що він відкриває широкі можливості для формування класичних загальноприйнятих у цивілізованому світі земельних відносин, під якими розуміють суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Підводиться, зокрема, правове підґрунтя для здійснення застави землі, її купівлі-продажу, для введення у вітчизняну правову практику понять обмежень на землекористування тощо.

Земельний кодекс остаточно розв'язав найфундаментальнішу проблему земельних відносин – проблему форм власності на землю. Ним передбачається три

рівноправні форми власності: приватна, комунальна і державна. Суб'єктами права власності на землі приватної власності є громадяни та юридичні особи, на землі державної власності — держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (Кабінет Міністрів України, Державні адміністрації всіх рівнів у межах наданих їм повноважень) і на землі комунальної власності - територіальні громади сіл, селищ і міст, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування (у комунальній власності знаходяться всі землі в межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності).

Земельним кодексом передбачається такий різновид приватної власності, як спільна власність на земельну ділянку. Якщо в такій земельній ділянці визначена частка кожного з учасників спільної власності, то таку власність називають спільною частковою власністю, а без визначення часток - спільною сумісною власністю (ділянка з такою власністю може належати лише громадянам).

Земельним кодексом встановлені норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України: для ведення селянського (фермерського) господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної або міської ради, де знаходиться фермерське господарство; для ведення особистого селянського господарства - не більше 2 га; для ведення садівництва - не більше 0,12 га; для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) - не більше, 0,25 га у селах, 0,15 га - у селищах і 0,10 га - у містах; для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 га і для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 га.

В Земельному кодексі детально розглядаються умови набуття права на землю (права власності або права користування) громадянами України та юридичними особами, а також умови придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод. Важливо, що ним передбачаються гарантії права власності на землю, в тому числі і гарантії по відшкодуванню збитків власникам землі і землекористувачам, які заподіяні внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель, чагарників для потреб, не пов'язаних з

агро- та лісогосподарським виробництвом; тимчасового заняття цих угідь для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земель, погіршення якості ґрунтового покриву тощо.

Земельний кодекс унеможлиблює надмірну концентрацію землі у приватній власності окремих громадян, що є цілком виправданим з погляду на соціально-економічну ситуацію, яка склалася в Україні на початку ХХІ століття. Зокрема, передбачено, що до 2010 р. громадяни та юридичні особи можуть мати у приватній власності земель сільськогосподарського призначення площею до 100 га (ця площа може бути збільшена лише в разі успадкування землі). Більше того, до 1.01.2005 р. власники земельних ділянок не вправі їх продавати або іншим способом відчужувати, крім передачі цих ділянок у спадщину і міни. Обмежувати концентрацію земельних ділянок у приватній власності юридичних осіб покликана і норма Земельного кодексу, згідно з якою до 1.01.2005 р. забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств.

Вказані обмеження на даному етапі є необхідними, оскільки за час їх дії будуть розроблені необхідні закони, що забезпечать ефективне функціонування ринку землі, недопущення спекуляцій у процесі її купівлі-продажу. Тут варто скористатися досвідом Великобританії, Швеції, Голландії, інших країн, де впроваджено ефективні механізми недопущення такої спекуляції через встановлення високих податків на додану вартість у процесі продажу, а також високих ставок податку на прибуток, що утворюється від різниці в ціні купівлі і продажу земельної ділянки. Недопущенню спекуляції земельними ділянками слугуватиме і вимога Земельного кодексу щодо здійснення купівлі й продажу земель державної і комунальної власності на конкурентних засадах (виключно на умовах аукціону і конкурсу).

Принципово важливим є те, що землі сільськогосподарського призначення не можуть бути у приватній власності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб. Це означає, що будь-який спосіб набуття ними у власність цих земель визнається незаконним, у тому числі це стосується і земель, переданих їм у спадщину. Такі землі протягом року підлягають відчуженню (мають бути проданими або переданими державі).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах або поза межами населених пунктів і лише в тому разі, коли на цих ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Новим Земельним кодексом передбачено право земельного сервітуту, під яким розуміють право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування чужою земельною ділянкою. При цьому земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками двох сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду з умовою, що він буде найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої цей земельний сервітут встановлений.

До основних видів земельного сервітуту, встановлення яких можуть вимагати власники або землекористувачі, відносяться право проходу та проїзду на велосипеді, право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право прокладати на свою земельну ділянку водопровід з чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку, право прогону худоби наявним шляхом та ін. Передбачені також умови припинення земельного сервітуту.

Спеціальний розділ у Земельному кодексі присвячений охороні земель, основними напрямками якої є обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування; захист сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб; захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними відходами та інших несприятливих техногенних процесів; консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь; збереження природних водно-болотних угідь.

Земельним кодексом також передбачене управління в галузі використання й охорони земель, визначені завдання і механізми контролю за використанням і охороною земель. Передбачено, зокрема, здійснення моніторингу земель як системи спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки,

відвернення та ліквідації негативних процесів, а також ведення державного земельного кадастру. Впроваджується економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель шляхом надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання й охорони земель. Передбачається виділення коштів з державного або місцевого бюджетів власникам землі для відновлення її попереднього стану, порушеного не з їх вини. Особливо важливим є здійснення за рахунок бюджетних коштів компенсації зниження доходу власників земель та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини.

Однією з центральних ланок управління в галузі використання й охорони земель є запровадження відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, які виникають внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським та лісогосподарським виробництвом. Відшкодовуються також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів або погіршенням якості угідь, спричиненим діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави.

На завершення даного питання зазначимо, що великомасштабний вплив на вдосконалення земельних відносин у нашій державі Земельний кодекс зможе справити лише після прийняття і введення в дію низки законів, які безпосередньо регулюватимуть відповідні ланки цих відносин — про землеустрій, охорону земель, про ринок землі, земельний кадастр і оцінку земель, про державний земельний (іпотечний) банк та деякі ін

Питання створення ринку землі є досить новим для України, деякі його аспекти не знаходять однозначного бачення, пропонуються різні шляхи вирішення, а в окремих випадках зачіпають протилежні відомчі інтереси. Незважаючи на це, в результаті значної кропіткої роботи підготовлені ринково зорієнтовані проекти законів України. Проте деякі з цих важливих законодавчих актів залишається на стадії розгляду і прийняття у Верховній Раді України. Це проект Закону України

«Про ринок земель», який є основою формування такого ринку, та законопроекти «Про викуп та примусове відчуження земельних ділянок права приватної власності», прийнятий 19 червня 2003 року, «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», прийнятий 5 червня 2003 року. Оскільки не всі положення чинного Земельного кодексу України відповідають сучасним вимогам, готуються проекти Закону України «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України».

Ці та інші нормативно – правові акти закладають юридичну базу для реалізації власниками землі своїх прав щодо земельних ділянок. Введення в дію законів буде сприяти прозорості договорів купівлі – продажу землі та виведенню їх з тіньового сектору, поповненню місцевих бюджетів завдяки розширенню податкової бази, покращанню інвестиційної привабливості українського сільського господарства.

Майже відразу після початку видачі селянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) почався рух сертифікатів, тобто проведення з ними трансакції, що власне реалізації права власності. Цей рух сертифікатів на право на земельну частку (пай) здійснювався до прийняття Закону України від 18 січня 2001 року «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)»[26]. Цим Законом було встановлено, що до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку можуть укладати угоди щодо купівлі – продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим способом відчужувати зазначені частки (паї), крім передачі їх у спадщину та викупу земельних ділянок для державних у суспільних потреб.

Для підвищення ефективного державного управління земельними ресурсами, вдосконалення контролю за використанням і охороною земель, Президент України 19 серпня 2002 року видав указ № 720 «Про вдосконалення системи державного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням і охороною»[27]. Цим Указом Президент встановив, що забезпечення належного контролю за використанням і охороною земель, додержання вимог земельного законодавства та запобігання правопорушенням є одним із пріоритетних завдань органів виконавчої влади при здійсненні ними заходів, пов'язаних із реформуванням земельних відносин.

Указом Президента України від 17 лютого 2003 року «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та права на них у складі державного земельного кадастру»[28] на Держземагентство України покладені функції з державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та права на них у складі державного земельного кадастру.

Прийнятий 7 липня 2011 р. парламентом закон «Про Державний земельний кадастр» запроваджує створення та функціонування в Україні єдиного реєстру земель.

Актуальність врегулювання порядку ведення земельного кадастру саме на рівні закону обумовлюється кількістю проблем в земельній сфері, що накопичились за період незалежності. Здається неймовірним, що протягом 20 років законодавчою базою для загальнодержавного обліку земель були кілька норм закону та підзаконних актів; на практиці такий облік здійснювався навіть всупереч вказаним нормам.

З 1 січня 2013 року набули чинності Закони України «Про Державний земельний кадастр»[29] та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»[30].

У зв'язку з цим повноваження територіальних органів Держземагентства у частині державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди (суборенди) земельних ділянок, земельного сервітуту, користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються. Ці функції відтепер перейшли до органів Укрдержреєстру, які також видаватимуть Свідоцтва про право власності на нерухоме майно замість державних актів на право власності на земельну ділянку.

Відтепер повноваження територіальних органів Держземагентства в питаннях оформлення земельних ділянок та інших об'єктів Державного земельного кадастру передбачені Порядком ведення Державного земельного кадастру, який затверджено

відповідною постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 1051.

З 1 січня 2013 року, згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр»[29], посвідчення права власності з видачею державного акта припинено. Однак всі державні акти, одержані громадянами до 2013 року, залишаються дійсними.

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин - Держаним агентством земельних ресурсів.

Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління Державного агентства земельних ресурсів (Центр державного земельного кадастру), і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належить нормативно-правове забезпечення у сфері Державного земельного кадастру.

До повноважень Державного агентства земельних ресурсів належать:

- ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;
- погодження надання висновків за результатами проведення державної експертизи програм і проектів з питань ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, матеріалів і документації Державного земельного кадастру;
- здійснення підготовки земельно-кадастрової документації;
- внесення до Державного земельного кадастру та надання відомостей про землі, розташовані у межах державного кордону України, територій Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя, районів, сіл, селищ, міст;

- здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні;
- ведення поземельних книг та надання витягів із Державного земельного кадастру про земельні ділянки;
- організація здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- розроблення стандартів і технічних регламентів у сфері Державного земельного кадастру відповідно до закону, а також порядків створення та актуалізації картографічних матеріалів, кадастрових класифікаторів, довідників та баз даних;
- розроблення форм витягів, інформаційних довідок із Державного земельного кадастру, повідомлень про відмову у наданні відомостей, порядку обліку заяв і запитів про отримання відомостей із Державного земельного кадастру;
- створення інформаційної бази даних з питань ведення Державного земельного кадастру;
- участь у погодженні матеріалів і документації Державного земельного кадастру та в установленому порядку надання відповідних висновків;
- затвердження статуту Адміністратора Державного земельного кадастру, здійснення контролю за його діяльністю, призначення його керівника;
- організація взаємодії з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, міжнародними організаціями з питань ведення Державного земельного кадастру;
- організація робіт з підготовки та підвищення кваліфікації державних кадастрових реєстраторів тощо.

На сьогодні кінцевої мети – економічно ефективного та екологічного безпечного використання земель України – ще не досягнуто.

3 ЕКОНОМІЧНІ ТА ЕКОЛОГІЧНІ ЗДОБУТКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

3.1 Результати земельної реформи

Земельна реформа в Україні, яка триває довгий час, не вирішила покладених на неї завдань. Здійснення масштабних земельних перетворень на таких величезних територіях обумовило виникнення гострих проблем економічного і екологічного характеру. Зокрема, належним чином не забезпечується раціональне використання та охорона земельних ресурсів, відтворення продуктивного потенціалу сільськогосподарських земель. Оскільки процеси земельного реформування в цей період відбувалися повільно, земельне питання стало вкрай заполітизованим, а перехід землі ефективним господарям - практично заблокованим. У зв'язку з цим виникла потреба формування нової парадигми землекористування в Україні - концепції сталого землекористування, яка могла б забезпечити підвищення добробуту людей, вирішити проблеми, пов'язані з деградацією навколишнього середовища, поліпшення екологічного стану земель.

Особливо загострилося питання збереження, раціонального використання і розширеного відтворення земельних ресурсів як базису сталого розвитку України. Актуальною проблемою сьогодення є організація використання, збереження і відтворення земельних ресурсів відповідно до принципів сталого розвитку, задекларованих на конференції ООН в Ріо-де-Жанейро (1992 р.). Підсумки Всесвітньої конференції в Йоханезбурзі (2002 р.) засвідчили, що людство мало просунулося вперед у цьому напрямі. Особливу увагу слід зосередити на здійсненні сталого розвитку землекористування шляхом комплексного розв'язання проблем забезпечення раціонального використання землі. Однією з важливих складових їх вирішення є оптимізація землекористування.

З переходом до ринкових відносин, впровадження приватної власності на землю умови землекористування кардинально змінилися. Перед наукою і практикою постала необхідність зваженого перегляду методологічних основ землекористування

та удосконалення механізму управління раціональним використанням земельних ресурсів. Формування нової методології сталого землекористування в Україні відкриває можливості застосування її результатів не тільки для економічного регулювання земельних відносин, а й організації раціонального використання земельних угідь, визначення і обґрунтування системи організаційно-господарських заходів щодо відновлення їх продуктивності [1].

Сприятливим фактором економічного розвитку України є наявність величезного земельноресурсного потенціалу, який характеризується зручним геополітичним місцем розташуванням території, сприятливими кліматичними умовами, високородючими та величезними за площею ґрунтами. Займаючи 0,4% території суші Землі, Україна має найродючіші землі, забезпеченість якими не можна порівняти з жодною країною світу. В ріллі України чорноземи складають 60 % їх площі, решта це переважно ґрунти темного кольору, що характеризуються значною родючістю (сірі лісові і каштанові) і лише 15% ріллі припадає на дереново-підзолисті ґрунти.

Поряд з тим, земельний фонд України характеризується надзвичайно високою господарською освоєністю. Частка земель у природному стані становить близько 8% від загальної площі, а природнозаповідних територій - 2 млн. га, що не відповідає світовим стандартам.

Україна достатньою мірою забезпечена орними землями на одного жителя (0,66 га ріллі порівняно із 0,24 га у світі), а середньозважений вміст гумусу в орних ґрунтах складає 3,25 %. Однак кількість орної землі у розрахунку на 1 особу не корелює з рівнем продовольчого забезпечення населення, оскільки останній залежить не тільки від площі земельних ресурсів і родючості ґрунтів, а й від рівня культури землеробства, структури посівів, економіки країни, розвитку переробної промисловості, соціальних умов і рівня життя населення.

Аналіз екологічного стану земель показує, що продуктивний потенціал ґрунтів знаходиться на межі небезпечного виснаження, а їх агробіологічні властивості потребують термінового відновлення.

За експертними оцінками, на 64 % території України самою гострою визнається проблема деградації земель внаслідок господарської діяльності і недодержання природоохоронних та землевідтворювальних вимог.

За даними Державного комітету України по земельних ресурсах [31], загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії, складає понад 14,9 млн. га (35,2% від загальної площі), внаслідок аварії на ЧАЕС забруднено понад 6,7 млн. га сільськогосподарських угідь (11% від загальної площі).

Зростають площі кислих ґрунтів. Погіршується екологічний стан сільськогосподарських земель через антропогенне і техногенне навантаження, внаслідок чого 43,2% площі осушених земель мають підвищену кислотність; 7,6 - засолені; 10,7 - перезволожені; 12,8 - заболочені; 18,4 - піддаються вітровій та 4,6% - водній ерозії.

Історія розвитку земельного права незалежної України розпочинається з оприлюднення намірів влади провести земельну реформу, які було затверджено Постановою Верховної Ради України [14] з цього питання від 18 грудня 1990 р.

Спостерігається тенденція погіршення родючості ґрунтів, зокрема середній вміст гумусу понизився до 3,1%. Це є особливо негативним явищем з огляду на зростання в загальній структурі сільськогосподарського виробництва питомої ваги екстенсивних культур, які обумовлюють значне виснаження ґрунтів.

Наведений перелік еколого-економічних проблем деградації ґрунтів в Україні є далеко не повним, але навіть він вражає розмірами та характером наслідків неефективного використання основного багатства країни.

Отже, існуюча проблема екологічного стану українських земель є дуже гострою, тому владно-управлінський державницький вплив на ці та інші процеси набувають актуального значення. Вищевикладені проблемні питання та відсутність прозорого ринку землі в Україні, є однією із необхідних умов на шляху реформування та удосконалення діяльності органів виконавчої влади у сфері земельних ресурсів.

На тлі перманентних криз, які відбуваються в економічному, політичному і соціальному житті нашої держави, в Україні ще й досі немає єдиного погляду

науковців, практиків та державних посадовців на проведення та шляхи завершення земельної реформи в державі. Невипадково, що різні погляди до цього часу не сформували державну політику у галузі земельних відносин.

Необхідно погодитися з академіком В. І. Семчиком[32], що «аграрна і земельна реформи не стали підґрунтям економічного і соціального відродження села, підвищення добробуту сільського населення, розв'язання продовольчої проблеми».

В силу, як окремих системних прорахунків авторів земельної реформи, так і недостатнього ресурсного її забезпечення, більшість цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, а запровадження ринкових земельних відносин так і не стало запорукою формування сталого землекористування, зокрема:

- подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад, яке нерідко здійснюється в умовах «колективної безвідповідальності» розпорядників землі – органів місцевого самоврядування, що стає причиною безсистемної урбанізації та ускладнення умов для просторового розвитку містобудівних систем;
- не здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, що унеможливорює ефективне гарантування прав на землю та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель;
- надзвичайно недосконалим залишається землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи, яке звелось до розробки проектів відведення при наданні земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, внаслідок чого практично втрачений науково-технічний потенціал землеустрою, деградувала землевпорядна наука;
- не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;

- масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;
- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин.

Кризовий стан спостерігається щодо використання особливо цінних земель, до яких відносяться найбільш продуктивні ґрунти (чорноземів нееродованих несолонцюватих на лесових породах; лучно-чорноземних незасолених несолонцюватих суглинкових ґрунтів; темно-сірих опідзолених та чорноземів опідзолених на лесах і глеюватих; бурих гірсько-лісових та дерновобуроземних глибоких і середньоглибоких; дерново-підзолистих суглинкових ґрунтів; торфовищ з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушених незалежно від глибини; коричневих ґрунтів Південного узбережжя Криму; дернових глибоких ґрунтів Закарпаття), землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, а також землі природно-заповідного фонду та історико-культурного призначення.

В Україні склалася ситуація, за якої практично неврахована унікальна особливість земельного фонду держави, що характеризується надзвичайно високою біопродуктивністю у порівнянні із іншими країнами, та значним переважанням у його структурі земель із найбільш родючими ґрунтами. Ці землі відіграють надзвичайну роль у розвитку продуктивних сил в аграрному секторі економіки України, особливо за ринкових умов та урахуванням загострення продовольчої, енергетичної та екологічної кризи, вони потенційно можуть використовуватися, як резерв для одержання стабільних високих врожаїв сільськогосподарських культур.

Раціональне використання особливо цінних земель, дозволить збільшити виробництво рослинної органічної речовини за рахунок максимального використання потенціалу клімату та ґрунту з підвищенням коефіцієнту біоконверсії кормів у продукти тваринництва. Натомість залишається значна кількість проблем, що стосуються забезпечення екологічної безпеки при використанні особливо цінних земель.

У регіональному відношенні залишається не вирішеною проблема визначення

та використання регіональних особливо цінних ґрунтів, які мають найвищу продуктивність у межах окремих регіонів.

Відсутність належного державного контролю призводить до значних втрат особливо цінних ґрунтів в урбанізаційних процесах, на які припадає значна частка продуктивного потенціалу сільськогосподарських угідь.

Залишаються не визначеними на місцевості межі переважної більшості об'єктів природно-заповідного фонду, що унеможлиблює повноцінне їх збереження як каркасу екологічної стійкості територій. При цьому, за останні десятиріччя вдвічі збільшено площі заповідників, національних природних парками, але загальна площа земель природно-заповідного фонду залишається недостатньою.

Не вирішеною залишається і проблема охорони особливо цінних земель історико-культурного призначення. Вона головним чином, полягає у тому, що межі цих земельних ділянок та їх охоронних зон переважно не закріплені на місцевості.

Враховуючи специфічні екологічні та економічні особливості цих земель, доцільно встановити диференційований підхід до справляння земельного податку за використання особливо цінних земель. У такому контексті необхідно переглянути нормативну грошову оцінку особливо цінних земель і здійснити заходи щодо суттєвої диференціації розмірів земельного податку та орендної плати за використання цими землями.

В цілому слід констатувати, що проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності.

Сталий розвиток продуктивних сил, за таких умов, стримується незадовільним станом земельних відносин, що вимагає від управлінців, науковців та фахівців переосмислення цілей та завдань земельної реформи та вжиття заходів щодо гармонізації економічного, екологічного та соціального напрямів оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України.

Необхідно також зазначити, що в умовах реформування земельних відносин заходи щодо використання та охорони земель не були забезпечені достатніми фінансовими ресурсами, хоч землекористування стало платним.

Здійснення ефективної земельної реформи можливе лише на основі комплексного поєднання економічного, екологічного та правового напрямків з іншими її не менш важливими аспектами, зокрема соціальними, правовими, політичними тощо. Для ефективної реалізації земельної реформи необхідно втілювати в життя закони та нормативно-правові акти, які органічно пов'язані з адміністративною реформою. Проведення земельної реформи неможливо здійснювати без реформування органів публічної влади [33].

Негативним фактором сучасного етапу проведення земельної реформи в Україні є також недосконалість і нестабільність багатьох нормативно-правових актів не тільки у сфері земельного законодавства, але й належного правового регулювання інших відносин, зокрема: економічних, аграрних, екологічних тощо. Відсутність планування пропорційного і збалансованого розвитку однієї галузі призводить до неузгодженого регулювання всією економікою держави.

На жаль, сучасне використання земель в Україні не сприяє одержанню відповідного екологічного і особливо економічного ефекту. Економічна роль землі ігнорується, знижується економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь, погіршується їх екологічний стан. Однією з причин поглиблення економічної та екологічної кризи в Україні є недосконалість земельних відносин, що потребує зміни парадигми землекористування.

Одним із основних здобутків земельної реформи в Україні є приватизація селянами колгоспних масивів, іншим словом - розпаювання земель.

Розподіл земель на земельні частки (паї) призвів до порушення організації території сільськогосподарських організацій, зокрема сівозмін, посилення процесів змиву ґрунту, деградації ґрунтового покриву. Істотне зменшення внесення у ґрунти органічних і мінеральних добрив посилили процес дегуміфікації, зниження природної родючості. Охорона земельного фонду в процесі земельної реформи перетворилась на величезну загальнодержавну проблему, яка значною мірою формує питання екологічної безпеки держави [34].

Праця на земельних наділах (паях) призводить до великих загальних витрат ресурсів та високої собівартості продукції на фоні погіршення родючого та екологічного стану земель, особливо меліорованих, зберігаючи прт цьому низьку урожайність та якість вирощених сільськогосподарських культур.

Однією з причин такого становища є відсутність методології економічного регулювання та активного механізму раціонального природокористування. Намагаючись впоратися із такими умовами, забезпечити собі необхідний рівень доходів, виробники почали фетишизувати чинник ціни, забувши про охорону земель і довкілля.

Навіть розпайовання земель колективної власності проведено без урахування деградованих і малопродуктивних земель, які необхідно було б вивести з інтенсивного сільськогосподарського виробництва. І таких земель понад 6 млн. гектарів.

Ці землі розпайовані, на них видані державні акти на право власності. Обґрунтування їхньої консервації й трансформації потребує спеціальних проектних розробок. Це зумовлює необхідність визначення наукових підходів з урахуванням зональних природокліматичних і ґрунтових особливостей та підготовки науково обґрунтованих методичних рекомендацій щодо розробки проектів [35].

Загальні засади управління в галузі використання й охорони земель встановлені Земельним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами. Зокрема законом України «Про охорону земель» [36] визначена необхідність розробки Загальнодержавної та регіональних програм використання та охорони земель, де будуть визначені заходи та завдання щодо удосконалення системи управління земельними ресурсами.

Враховуючи те, що за останні 10 – 15 років практично не розроблялися районні схеми планування розвитку території, то проведення робіт зі складанням Схем землеустрою повинні стати пріоритетними. Це дасть змогу здійснювати планування розвитку відповідних територій.

До числа найважливіших причин недопрацювання екологічних аспектів земельної реформи можна віднести:

- загальна недооцінка екологічного чинника в АПК ;

- ігнорування посилення негативних тенденцій в природному базисі сільського господарства;
- зростання темпів деградації земельних і водних ресурсів;
- тенденції зниження природної родючості ґрунтів;
- необхідність консервації значної частини деградованих і малопродуктивних земель;
- відсутність ефективних механізмів охорони земель.

Світовий досвід використання земель приватної форми власності показує, що власник землі чи землекористувач несе персональну відповідальність за охорону, виокористання та відтворення земельних ресурсів, підвищення родючості ґрунтів, тощо, а у випадку забруднення земель несе фінансову відповідальність залежно від завданої шкоди довкіллю. Тому потрібно і в нашій державі розробити єдину систему обліку власності, використання, охорони, відтворення земель на базі економічно-правових методів державного регулювання.

Власник землі має бути належно проінформованим про природні властивості та особливості екологічної ситуації на конкретній земельній ділянці. Володіючи достовірною і повною інформацією про земельну власність, він зможе вибрати з дозволених видів використання земельної ділянки найефективніший. Відомості про особливості земельної ділянки (здатність до ерозійних процесів, заболочення тощо) можуть кардинально змінити наміри власника про вирощування окремих культур.

Невідкладність вирішення гострих екологічних проблем потребує радикального повороту в напрямі науково-технічного прогресу. Зусилля науки і техніки слід зосередити на екологізації технологічних процесів, на екологобезпечних видів техніки і технології, способів організації виробництва, форм господарування тощо. Природоохоронні, еколого-безпечні й ресурсощадні напрями науково-технічного прогресу повинні бути пріоритетними в усіх галузях і сферах економіки. Паралельно має проводитись радикальна перебудова природокористування та природоохоронних заходів на регулювання ринкових засадах [34].

Трансформація системи управління природокористування повинна відбуватись, враховуючи загальні пріоритети масштабної перебудови системи

державного управління взагалі. Необхідно й надалі ліквідувати галузеві підходи до планування та програмування освоєння окремих складових природного капіталу та поступово переходити до функціональних принципів управління використанням природних ресурсів та охороною довкілля. Це дасть змогу синхронізувати роботу органів державного управління та місцевого самоврядування, уніфікувати нормативно-правову базу й сприяти структуризації системи управління природокористуванням.

Результати земельної реформи оцінюються шляхом ідентифікації соціальних, економічних та екологічних наслідків, які розглядаються у фізичному і якісному вимірі. Наслідки земельної реформи проявляються у реальній економіці та мають довготривалий вплив не лише на неї, а й життєдіяльність всього суспільства.

Сьогодні результати земельної реформи здебільшого оцінюються з точки зору кількісних характеристик, при цьому якісні зміни або не розглядаються, або визначаються поверхово.

Основним підсумком земельної реформи прийнято вважати становлення приватної власності на землю. У той час, коли землі державної власності скоротилися з 60,36 млн. га у 1992 р. до 30,1 млн. га у 2000 р., у приватній власності вони зросли до 29,1 млн. га. Таким чином, близько 50% земельного фонду знаходиться в приватній власності, з них 99% - складають сільськогосподарські угіддя. Презумпція приватної власності на землю в Україні сьогодні поширена лише на основний засіб сільськогосподарського виробництва - сільськогосподарські угіддя. Землі в населених пунктах, крім сільських, знаходяться переважно в державній та комунальній власності.

За період проведення земельної реформи офіційно визначаються наступні середні результати:

27,6 мільйони гектарів сільськогосподарських земель передано безоплатно в приватну власність, що еквівалентно приблизно 66 % площі сільськогосподарських земель в Україні;

11,5 тисяч підприємств (колишніх КСП) трансформовано в 15,1 тис. нових сільськогосподарських підприємств на основі приватної власності на землю;

6,7 мільйонів сільських громадян одержали сертифікати на право власності на землю;

22,3 мільйони гектарів сільськогосподарських земель передано в оренду власниками сертифікатів, що засвідчують право власності на землю; загальна сума орендної плати у 2000 році становила 1,5 млрд. гривень;

11 мільйонів громадян приватизували земельні ділянки для ведення особистого підсобного та селянського фермерського господарства: будівництва і обслуговування житлових будинків і господарських будівель (присадибних ділянок), садівництва, дачного і гаражного будівництва;

2,3 мільйона громадян отримали державні акти на право власності на землю.

Наведені результати, безсумнівно, є вражаючими. Однак, на погляд дисертанта, успіх земельної реформи визначається не лише наслідками структурних змін у земельних відносинах, а й досягненням соціально-економічного та екологічного ефекту в землекористуванні.

Забезпечення раціонального використання земельних ресурсів має як загальнодержавне, так і регіональне значення.

На жаль, земельна реформа в Україні привела до погіршення землевпорядкування, зниження якості ґрунтів та продуктивності земельних угідь у сільськогосподарському виробництві, надзвичайну розробленість виробників сільськогосподарської продукції та обсолютно безперспективне і неефективне зміщення основної питомої ваги у виробництві сільськогосподарської продукції в сторону індивідуального сектора.

За всі роки земельної реформи в Україні надзвичайно повільним темпами проводяться першочергові землевпорядні заходи. Насамперед це стосується інвентаризації земель, грошового оцінювання земель, розмежування земель державної і комунальної власності, встановлення меж населених пунктів та прибережних смуг вздовж водойм. Найголовнішою причиною у стримуванні зазначених робіт є недостатнє їх фінансування.

Сьогодні вже є очевидним те, що дрібноземелля, яке утворилося після розпаювання земель, яке утворилося після розпаювання земель, може привести до втрати однієї із найпотужніших галузей народного господарства держави –

агропромислового комплексу. Для вирішення цієї проблеми потрібно провести комплекс організаційних заходів, насамперед на державному рівні [32].

Для забезпечення раціонального і ефективнішого використання та охорони земель в Україні необхідно:

- ✓ в найближчі роки провести великомасштабні ґрунтові обстеження і на цих матеріалах поновити бонітування ґрунтів і земель для всіх адміністративно-територіальних утворень;
- ✓ звернути особливу увагу на проведення кваліфікованої інвентаризації всіх прийнятих актів з питань використання та охорони земель, з'ясування стану їх застосування на місцях, визначення корінних причин земельних правопорушень, забезпечення неухильної дії прийнятих нормативно-правових актів;
- ✓ передбачити заміну застарілих державних і галузевих стандартів, будівельних норм і правил, розробити технічні умови щодо проектування, будівництва, відновлення та експлуатації протиерозійних заходів тощо;
- ✓ у системі економічних регуляторів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель, передбачити адресні та кредитні пільги для фізичних і юридичних осіб;
- ✓ одним із джерел компенсації збитків та фінансування землевідновних робіт вважати впровадження економічного страхування, яке сприятиме не тільки зниженню видаткового навантаження з відшкодування завданого і фактичного збитку від зниження родючості ґрунтів на бюджети різних півнів, а й підвищенню рівня платоспроможності землекористувачів;
- ✓ одним із пріоритетних напрямів державної політики вважати підвищення ефективності науки в галузі використання та охорони земель з урахуванням світових стандартів [37].

3.1 Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель являє собою комплекс взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення

зацікавленості осіб, які здійснюють використання земель, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності людини.

Згідно зі ст. 205 ЗК з стимулювання включає: надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель; виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини; звільнення від плати за земельні ділянки, що знаходяться у стадії сільськогосподарського освоєння, або поліпшення їх стану відповідно до державних та регіональних програм; компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих і малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини. Передбачені цією нормою заходи частково врегульовані в інших нормативно-правових актах.

Відповідно до ч. 1 ст. 200 ЗК економічна оцінка земель являє собою оцінку землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві й як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та доходність з одиниці площі. Вона визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі і провадиться для порівняльного аналізу ефективності використання земель різного призначення. Так, економічна оцінка сільськогосподарських угідь здійснюється на основі врахування їх продуктивності, окупності витрат та диференційованого доходу, а земель несільськогосподарського призначення — їх розташування, екологічного значення, інженерної забезпеченості територій, соціально-економічних умов їх використання.

Економічна оцінка земель населених пунктів провадиться за розмірами їх територій з урахуванням місць розташування ділянок від центрів громадського обслуговування, магістральних ліній, інженерно-транспортних комунікацій, а також архітектурно-ландшафтного, історико-культурного і функціонального призначення. Землі лісового фонду оцінюються за нормативами економічної ефективності водоохоронних, захисних та інших корисних властивостей лісів, а також їх

лісосировинного значення. Економічна оцінка земель водного фонду здійснюється з урахуванням їх розташування, якісного складу і кількості води у тому чи іншому водному об'єкті, його екологічного значення, а також соціально-економічних умов використання. Має враховуватись і продуктивність цих земель.

Основним принципом економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель є платність. Він означає, що використання землі в Україні здійснюється за відповідну плату. Безплатність землекористування, яка довгий час була головним принципом земельного права, призводила до нераціонального використання земель, необґрунтованого закріплення за господарюючими суб'єктами великих земельних угідь, які найчастіше залишались невикористаними, породжувала споживацьке ставлення до земельних ресурсів.

Відповідно до Закону «Про плату за землю» вона запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат землевласників та землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель. Земельний податок являє собою обов'язковий платіж, що стягується з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками виключно у грошовій формі. Його розмір не залежить від результатів господарської діяльності землевласників та землекористувачів. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Відповідно до ст. 19 Закону «Про оренду землі» орендна плата — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. На відміну від земельного податку орендна плата може встановлюватися у грошовій, натуральній (за певною кількістю чи частиною продукції, одержуваної з орендованої ділянки) та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити у договорі оренди поєднання зазначених форм або

встановити інші форми плати, за винятком випадків справляння останньої за користування ділянками, які знаходяться у державній або у комунальній власності.

Орендна плата за ділянки, які знаходяться у державній чи комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі та централізується на спеціальних бюджетних рахунках, розподіляється й використовується згідно з Законом «Про плату за землю» і не може бути меншою за розмір земельного податку. Якщо орендодавцем землі є відповідна місцева рада, орендар, уклавши з нею договір оренди, самостійно сплачує орендну плату до бюджету.

Платежі за землю зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки бюджетів сільських, селищних, міських рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні рахунки місцевих бюджетів, використовуються виключно для:

- 1) фінансування заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель, підвищення родючості ґрунтів;
- 2) ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;
- 3) створення земельного інноваційного фонду;
- 4) відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;
- 5) економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів та продуктивності земель лісового фонду;
- 6) надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини;
- 7) проведення земельної реформи, земельно-господарського устрою, розроблення містобудівної документації та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Відповідно до ст. 12 Закону «Про плату за землю» встановлено низку пільг. Згідно з цією статтею звільняються від сплати земельного податку:

- 1) заповідники, у тому числі історико-культурні, національні природні парки, заказники (крім мисливських), регіональні ландшафтні парки, ботанічні сади, дендрологічні та зоологічні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки — пам'ятки садово-паркового мистецтва;
- 2) вітчизняні дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю та професійно-технічних училищ;
- 3) органи державної влади та місцевого самоврядування, органи прокуратури, заклади, установи та організації, які повністю утримуються за рахунок бюджету (за винятком Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства нашої держави), спеціалізовані санаторії для реабілітації хворих згідно зі списком, затвердженим МОЗ, дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади, громадські організації інвалідів, підприємства та організації громадських організацій інвалідів, майно яких є їх повною власністю, де кількість інвалідів, які мають там основне місце роботи, становить протягом попереднього звітного періоду не менше 50% загальної чисельності працюючих, і за умови, що фонд оплати праці таких інвалідів становить протягом попереднього звітного періоду не менше 25% суми загальних витрат на оплату праці, що відносяться до складу валових витрат виробництва (обігу).

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва є ще одним важливим способом економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, який дістає вияв у стягненні плати за надання державою послуг з раціонального використання земель.

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. До них не відносяться втрати інших земель сільськогосподарського призначення або лісового фонду, наприклад, несільськогосподарських угідь чи нелісових земель. Це обумовлено особливою цінністю родючого шару Ґрунту як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві.

Дії, які призвели до втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, можуть мати як протиправний, так і правомірний характер. Так, відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом. Такі втрати дістають вияв у скороченні (безповоротній втраті) площ використовуваних сільськогосподарських і лісогосподарських угідь або погіршенні їх якості (зниженні родючості) під впливом діяльності зацікавлених осіб. Вони відшкодовуються з метою збереження рівня сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва шляхом відновлення площ цих угідь та їх якості.

Відповідно до п. 4 Порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279, зазначені втрати відшкодовуються не органами державної влади або місцевого самоврядування, які здійснили вилучення (викуп) земель, а вигодонабувачами — фізичними чи юридичними особами, на користь яких було здійснене вилучення (викуп) земель. Відшкодування здійснюється у розмірі вартості освоєння рівновеликої площі нових земель з урахуванням проведення на них заходів щодо окультурення і підвищення родючості ґрунтів до рівня родючості земель, що вилучаються, який визначається на підставі кадастрової оцінки. Для визначення розміру втрат використовуються планово-картографічні матеріали, дані ґрунтових обстежень, земельного кадастру і моніторингу земель [12].

4 ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

4.1 Проблеми земельного законодавства України

В Україні протягом останніх – 20 років здійснюється земельна реформа, основним завданням якої є формування сучасної сільськогосподарського виробництва, здатного забезпечити населення країни продовольством, а промисловість - відповідною сировиною. Однак, як свідчать результати земельного реформування у сільському господарстві, радянська система аграрного господарювання повністю зруйнована, а нова не сформована. Про недоліки державної політики у сфері сільськогосподарського землекористування свідчить незадовільний стан сільськогосподарських угідь країни, який фахівці кваліфікують як кризовий[38].

Сучасний рівень розвитку земельних відносин в Україні вимагає вдосконалення якості земельного законодавства. Проте вирішення цього завдання неможливе без визнання його стратегічним пріоритетом державної земельної політики. Держава потребує стабільного, несуперечливого, ефективного земельного законодавства, яке стане основою успішного соціально-економічного і політичного розвитку України.

Земельне законодавство як специфічний інструмент правового регулювання значно впливає на обрання засобів і методів, що використовується в процесі регулювання земельних відносин у правовій державі здійснення законодавчої діяльності передбачає досягнення відповідності правомірності і законодоцільності, коли нормативно-правові акти, що приймаються від імені всього державного організованого суспільства, в обов'язковому порядку враховують інтереси кожного індивіда і реалізуються всіма суб'єктами земельних правовідносин і, в першу чергу, самою державою.

Земельне законодавство покликано забезпечити комплексний підхід до правового регулювання суспільних земельних відносин, реалізувати права громадян

на землю. Створення і обґрунтування шляхів підвищення якості рівня земельного законодавства неможливе без взаємного проникнення і пізнавальної взаємодії різнорівневих наукових концепцій суміжних галузей наукового знання: загальної теорії права, теорії закону, теорії ефективності законодавства. Сьогодні необхідно упорядкувати накопичений наукою земельного права емпіричний матеріал про напрямки підвищення якісного рівня земельного законодавства.

Головним спеціалізованим актом земельного законодавства є Земельний кодекс України. Ухвалення чинного Земельного кодексу відображало, як зазначає П. Ф. Кулинич, еволюцію соціально-економічного та політично-правового розвитку держави і суспільства [39]. Попередня кодифікація земельного законодавства не відповідала тенденціям розвитку регулювання земельних відносин. У зв'язку з цим Ю. С. Шемшученко виділяв три групи проблем, які у той час постали перед науковцями і практиками: методологічна недосконалість Земельного кодексу як акта прямої дії, яким передючалось прийняття цілої низки законодавчих актів на його розвиток, розробка системи організаціями незалежно від форми власності та підпорядкування, спрямованих на реалізацію норм Земельного кодексу; формування нової парадигми науки земельного права [40].

Для впровадження необхідних положень щодо правового забезпечення реформування і вдосконалення характеру земельного устрою того ж 18 грудня 1990 р. був прийнятий Земельний кодекс України. Проте розвиток суспільних відносин, вимоги державного будівництва зумовили суттєве оновлення його змісту.

Через трохи більше ніж рік Верховна Рада України ухвалює новий Земельний кодекс [13] (Закон від 13 березня 1992 р. №2196-ХІІ).

Завданням оновленого Земельного кодексу було регулювання земельних відносин з метою створення умов для національного використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю.

ЗК поділяв усі землі України за критерієм їх цільового призначення на сім категорій:

- землі сільськогосподарського призначення;

- землі населених пунктів;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі запасу.

Чинний Земельний кодекс [8] базується на таких принципових положеннях:

- земля розглядається не тільки як об'єкт права власності (об'єкт нерухомості), а й одночасно як природний ресурс, як об'єкт господарювання, в ряді випадків
- як основний засіб виробництва;
- містить досить чітке і співрозмірне розмежування повноважень у галузі регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами між центром і регіонами;
- визначає конкретний перелік випадків, способів перерозподілу і наслідків втручання держави у реалізацію прав громадян та юридичних осіб щодо вільного володіння й розпорядження землею, якщо це не завдає шкоди довкіллю й не порушує прав та законних інтересів інших осіб;
- містить перелік земель, що не підлягають ні за яких обставин передачі у приватну власність;
- передбачає випадки і порядок примусового припинення прав на землю (примусовий викуп, конфіскація), якщо це викликано суспільними потребами або земельна ділянка використовується з порушенням законодавства чи способами, які призводять до деградації земель, погіршення довкілля;
- встановлює досить детальний і зрозумілий механізм купівлі-продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, здійснення і захист земельних прав, регулює питання управління та розпорядження землями, що знаходяться в державній, комунальній або приватній власності.

На відміну від старої редакції Земельного кодексу, нова редакція виписує багато нового, зокрема, в ньому передбачені:

- поряд із цільовим призначенням земель поняття “дозволеного використання земельної ділянки”;
- комунальна власність і власність юридичних осіб;
- сервітути та обмеження, а згодом й емфітевзис та суперфіцій;
- детальний і зрозумілий порядок здійснення угод по землі;
- конкурси та аукціони;
- застава земельних ділянок;
- планування і територіальне зонування земель;
- спільна власність на землю;
- управління земельними ресурсами.

Центральне місце у системі земельного права займає питання про права власності на землю. Після прийняття Конституції України ключовими в земельній політиці залишаються питання структури власності на землю. Основним принципом, який визначає напрями земельного реформування, є скасування монополії власності держави на землю і встановлення багатосуб’єктності права власності на даний об’єкт природи.

Кодексом передбачено, що державна власність на землю повинна використовуватися з метою розв’язання екологічних проблем, забезпечення балансу державних, суспільних, громадських (територіальних утворень громадян) та приватних інтересів. Держава як власник землі має забезпечувати через земельне, природоохоронне та інше законодавство її належну охорону з метою поєднання інтересів усіх соціальних суб’єктів, а також раціональне й ефективне використання земель державної власності, екологічну рівновагу при експлуатації всіх земель, заходи продовольчої та екологічної безпеки тощо.

Приватна власність на землю у широкому розумінні поділяється на власність індивідів та їхніх колективних формувань. Отже, право приватної власності з його різновидами забезпечує реалізацію земельних інтересів відповідних суб’єктів. Оскільки, як свідчить вітчизняний і зарубіжний досвід, на ступінь свободи приватного власника конкретної земельної ділянки впливає система екологічних і соціальних чинників, які виражаються в необхідності забезпечення екологічної

рівноваги, продовольчої та екологічної безпеки на території України, право приватної власності на землю зазнає

Специфіка земельних відносин полягає в наявності значної кількості обмежень прав власника землі та користувача земельної ділянки. Чинний ЗК встановлює чотири види обмежень:

- цільове призначення;
- режим використання та охорони земель;
- земельні сервітути;
- екологічні, санітарні та інші вимоги щодо охорони земель.

Основоположними поняттями земельного законодавства, які визначають порядок і межі використання земельних ділянок, є цільове призначення та правовий режим земель.

Аналіз формування ринкової економіки в Україні висвітлив причини багатьох деформацій ринкових відносин, які полягають передусім у спонтанному характері реформ, розгулі управлінського суб'єктивізму, некритичному перенесенні західного досвіду на весь своєрідний ґрунт України. Тому рух земельного ринку повинен бути не лише законодавчо врегульованим, але й соціально та економічно виваженим.

Чинний Земельний кодекс не позбавлений й інших недоліків. Зокрема:

- не досить чітко в ньому визначено правовідносини на землях сільськогосподарського призначення між громадянами та юридичною особою;
- нечітко окреслені обмеження щодо ринку сільськогосподарських земель;
- відсутні механізми стимулювання ефективного використання й охорони земель через земельні платежі та розпорядження земельними частками (паями) в процесі реформування сільськогосподарських підприємств.

Пізніше проявилися наявні правові прорахунки [41] та конструктивні недоліки ряду інститутів земельного законодавства. Зокрема, спостерігається певна декодифікація, що розглядається Є. А. Гетьман як процес, відповідно до якого нормативно-правові акти на зразок законів, що прийняті після відповідного кодифікаційного закону без урахування принципів положень останнього і без внесення до нього певних змін, по новому регулюють суспільні відносини.

Швидкі темпи соціально-економічних перетворень обумовлюють динамізм нормативного регулювання земельних відносин, врахування їх багатоманітності і специфіки.

Одним з найважливіших завдань законотворчості в галузі використання та охорони земель є ухвалення законів високої правової якості. Проте сьогодні кількісні параметри земельної законотворчості перевалюють над якісними. В основі оновлення земельного законодавства повинні бути якісні закони, тому потрібне наукове забезпечення законотворчості в галузі земельного законодавства. Проблема забезпечення правової якості законів безпосередньо пов'язана із завданням забезпечення надійної правової захищеності особи у галузі земельних відносин. Різноманітні дефекти в земельному законодавстві знижуються в порушених земельних прав громадян.

Якість земельного законодавства являє собою стійку сукупність якостей, інструментально-правових і техніко-юридичних властивостей окремих законів, що в сукупності створює передумови ефективності земельного законодавства відповідно до його мети і завдання. Якісний рівень земельного законодавства можна визначити внаслідок аналізу ступення додержання законодавцем вимог юридичної техніки при створенні актів земельного законодавства; забезпечення учасників земельних відносин правовими засобами захисту земельних прав; закріплення механізму реалізації приписів земельного законодавства; якості законодавчої регламентації юрисдикційних правових засобів.

Інструментально-правова якість законів є самостійним видом їх правової якості. Воно є стійкою сукупністю правових властивостей законів, яка характеризує повноту, безуперечність і точність регламентації в них операційних правових засобів з метою ефективного досягнення певних правових завдань.

Високий рівень якості земельного законодавства має забезпечуватися наявністю ряду чинників, які можна умовно розділити на матеріальні і спеціально-юридичні. До матеріальних чинників слід віднести сталість соціально-економічних і державно-політичних взаємозв'язків, своєчасне законодавче реагування на важливі процеси з урахуванням перспектив їх розвитку, об'єктивність і обґрунтованість перетворень у галузі земельних відносин, прогнозування необхідності їх

юридичного опосередкування у майбутньому. Спеціально-юридичні чинники включають в себе відповідність земельного законодавства Конституції України, видання підзаконних нормативно-правових актів на основі прийнятих законів та спрямованих на виконання їх положень, досконалість законодавчої техніки, юридично усвідомлене використання прийнятого нормативно-правового акта тощо.

Закон завжди вважався найбільш стабільною і консервативною формою правового регулювання суспільних відносин через складну, детально формалізовану процедуру його прийняття та внесення змін. Проте якісним елементом сучасної земельної правотворчості, зокрема законотворчості, є внесення великої кількості змін і доповнень до нормативно-правових актів. За період незалежності України було прийнято близько 70 земельних законів, більше десятка з яких вже втратили юридичну силу, а майже 40 є законами про внесення змін до законів та Земельного кодексу України. Ця обставина створює складності у процесі правозастосування. Підвищення якісного рівня земельного законодавства вимагає регулярного проведення аналізу законодавчого регулювання земельних відносин, узагальнення накопиченого позитивного і негативного досвіду, розгляду типових помилок і розробки заходів по забезпеченню відповідності законів і підзаконних актів Конституції України [42].

Основні напрямки державної політики у сфері регулювання земельних відносин передбачають:

- 1) Забезпечення дальшого розвитку відносин власності на землю;
- 2) Удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві;
- 3) Дальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах;
- 4) Дальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах;
- 5) Розвиток ринку земель;
- 6) Розвиток кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування;
- 7) Удосконалення порядку справляння плати за землю;

- 8) Удосконалення моніторингу земель, порядку ведення державного земельного кадастру та оцінки земель;
- 9) Землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи;
- 10) Підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами;
- 11) Поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель;
- 12) Удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин земельних відносин.

За умови переходу економіки до ринку необхідно чітко визначити пріоритетні напрямки вирішення проблеми удосконалення нормативно-правового регулювання і законодавчого захисту права власності на землю. Передусім необхідне розмежування функцій держави - представника інтересів суспільства та приватного власника землі (підприємця-виробника).

З метою ліквідації недосконалості земельного законодавства, слід вчинити наступні дії: необхідно привести у відповідність усі закони та решту нормативних актів у сфері земельних відносин, а також докорінно змінити підхід до встановлення норм і процедур аби державні інтереси не вступали в протиріччя з інтересами інвесторів та місцевих громад. Інтереси держави повинні ототожнюватися не з інтересами чиновника, який має мінімум відповідальності і максимум повноважень при вирішенні будь-якого питання, а з інтересами народу, який згідно з основним законом України і є власником землі. Відповідно функції держави мають полягати не тільки у встановленні заборон та обмежень, а й у створенні нормативних умов у сфері функціонування ринку земель та сприянні їхньому ефективному розвитку.

Необхідно спростити процес виділення в оренду земельних ділянок, для чого слід скасувати порядок вибору земельної ділянки для розміщення об'єктів, встановлений Земельним кодексом України (передусім ст. 151) і Постановою Кабінету Міністрів №427 від 31 березня 2004 року. Дану постанову, можна зокрема доповнити пунктом, про обмеження процесу виготовлення акту вибору земельної ділянки відповідним органом влади строком в один місяць. Необхідно також ухвалити постанову Кабінету Міністрів, яка б створила чіткі критерії оцінки проекту інвестора з точки зору доцільності і його реалізації різними органами влади. Крім того, слід запровадити обов'язкову експерту оцінку проектів землекористування

відповідно до Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17 червня 2004 року, де сказано, що проекти землеустрою підлягають обов'язковій експертизі в органах із питань із земельних ресурсів.

Необхідно розробити спрощений порядок зміни цільового призначення земельної ділянки, враховуючі, що зміна цільового призначення в межах однієї категорії земель, має бути максимально простою. Чіткий порядок із детальним описом процедури і строків зміни має визначити для кожної категорії земель єдиний уповноважений орган влади, який матиме право приймати рішення про зміну цільового призначення ділянки, і запропонувати зрозумілі критерії прийняття таких рішень щодо земель однієї категорії.

Усвідомлюючи важливість і складність завдань, що мають вирішуватись у сфері державного земельного кадастру, Кабінетом Міністрів України було прийнято ряд постанов, а саме: «Про Програму створення автоматичної системи ведення державного земельного кадастру», «Про методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення» та інші. Державним комітетом України по земельних ресурсах затверджено порядки грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів і земель несільськогосподарського призначення, видано вказівку про організацію створення кадастрового реєстру, тимчасові методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру та інші нормативні документи. Розроблено та подано в Кабінет Міністрів України для внесення на розгляд проекту закону «Про державний земельний кадастр». Зволікання з їх прийняттям, в минулому, призводило до негативних наслідків, таких як: протиправні угоди при оформленні громадянами і юридичними особами договорів купівлі-продажу, дарування, обміну земельних ділянок.

Отже прогалини у регулюванні земельних відносин пов'язані з відсутністю, по-перше, правового механізму по-друге нормативно-правової бази Державного Земельного кадастру України, який включає реєстрацію земельних ділянок і землеустрою як інструментів управління земельними ресурсами - істотно гальмує проведення земельної реформи, не дає можливості створення відповідної інфраструктури ринку землі, веде до порушення конституційних прав громадян і

юридичних осіб на землю, по-третє, сучасної правової основи діяльності центрального органу виконавчої влади, який здійснює державне управління земельними ресурсами і його місцевих органів.

Враховуючи світовий досвід правового регулювання земельних відносин, крім вищезазначених, повинні бути прийняті та удосконалені закони про умови і порядок використання земель: сільськогосподарського призначення; міст і інших населених пунктів; промисловості, транспорту, оборони та інших категорій земель. У цих законах, з урахуванням специфіки земельних відносин як особливої категорії суспільних економічних відносин, їх правове регулювання повинно проводити під пріоритетом екологічних і соціальних інтересів над економічними. У відносинах, пов'язаних із землею, публічний інтерес має переважати над індивідуальним.

Земельний кодекс у системі нормативно-правового регулювання земельних відносин, і зокрема, власності на землю, є головним законним актом. Однак галузеві нормативи не відповідають цьому положенню, оскільки Лісовий і Водний кодекси, Закони України «Про селянське (фермерське) господарство», «Про основи містобудування», «Про тваринний світ», «Про місцеве самоврядування та інші мають багато правових невідповідностей і недоліків в частині регулювання земельних відносин». Ці протиріччя свідчать про відсутність уніфікації і кодифікації земельного, узгодженості з іншими законодавчими актами, що регулюють майнові і якоюсь мірою земельні відносини.

4. 2 Напрямки удосконалення державного управління земельними ресурсами в сучасних умовах

Сучасне землекористування в Україні носить відбиток колишніх радянських екстенсивних методів господарювання. Аграрна сфера дотепер залишається «заповідником» неринкових методів управління, законодавчих обмежень права приватної власності. Землеємність вітчизняної промисловості є однією із найвищих у Європі. Значна кількість проблем спостерігається у питаннях збереження територій, що виконують важливі екосистемні функції тощо. За таких умов,

проблема запровадження сталого землекористування в Україні може бути вирішена, перш за все, за рахунок удосконалення та посилення дієвості державного управління земельним ресурсами.

Пріоритетним завданням органів земельних ресурсів дотепер традиційно вважається забезпечення реалізації земельної реформи – перерозподілу земель державної власності та створення передумов рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі. Але в сучасних умовах, коли реформування відносин власності на землю поступово наближається до свого логічного завершення, значної актуальності набуває окреслення провідних завдань державного регулювання земельних відносин у пореформений період.

Важливим завданням щодо активізації економічної активності та розвитку бізнесу в країні є створення умов для якомога повнішого і безперешкодного забезпечення господарюючих суб'єктів земельними ділянками відповідного цільового призначення з метою реалізації інвестиційних проектів, збільшення виробничих потужностей, розвитку транспортної інфраструктури тощо. Крім того, земля є основним ресурсом людського розвитку в сільській місцевості, але цю функцію вона виконуватиме лише за умови консолідації сільськогосподарського землекористування та формування ефективних агроформувань ринкового типу. Це завдання можна вирішити, реалізувавши наступні заходи:

- ухвалити та приступити до реалізації загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- уніфікувати та спростити адміністративні та погоджувальні процедури, скоротити строки прийняття рішень, пов'язаних з відведенням, наданням (вилученням) земельних ділянок;
- створити організаційно-правове середовище для забезпечення обороту земельної власності, її переходу до найефективніших господарів;
- сприяти формуванню повноцінного ринку землі, удосконалити методичні засади нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок, провести економічну оцінку земель;
- завершити земельну реформу, лібералізувати земельні відносини щодо земель сільськогосподарського призначення;

- удосконалити платність землекористування, монетизувати пільги з плати за землю, сприяти прийняттю нового Податкового кодексу України;
- забезпечити суцільну розробку схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- сприяння розробці проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань.

Конституція України гарантує непорушність прав власності. Право безперешкодно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю належить до числа фундаментальних свобод особи в умовах ринкової економіки. Гарантування прав на нерухоме майно і, в тому числі, на землю є особливо відповідальною функцією держави, від ефективності здійснення якої залежить довіра до неї громадян, власників землі та землекористувачів, інвесторів, а отже – це привабливість економіки в цілому, зменшення інвестиційних ризиків тощо. Вирішення цього завдання можливе за рахунок реалізації таких заходів:

- провести аналіз регуляторної активності органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин на предмет відповідності чинному земельному законодавству, не допускати імітування (дублювання) функцій державних органів земельних ресурсів виконавчими органами міських, селищних та сільських рад, захищати законні права власників землі та землекористувачів від неправомірного регуляторного впливу органів місцевого самоврядування, в т.ч. щодо встановлення ними не передбачених законодавством додаткових вимог у питаннях відведення, надання (вилучення) земельних ділянок, ведення земельного кадастру тощо;
- створити організаційно-правове середовище та забезпечити ведення Державного земельного кадастру як єдиної державної системи необхідних, достовірних і своєчасних відомостей та документів про стан земель та їх використання, що має включати Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень;

- підбати про розробку та затвердження проектів землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проектів розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;
- забезпечити упорядкування адміністративно-територіального устрою, розробку та затвердження документації із землеустрою щодо встановлення меж населених пунктів, районів, областей, АР Крим, міст Києва та Севастополя;
- провести інвентаризацію земель в межах територій, де втрачено достовірну земельно-кадастрову інформацію про стан земельних ресурсів, їх розподіл серед власників землі та землекористувачів, забезпечити при потребі суцільне переоформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки державними органами земельних ресурсів;
- запровадити дієву систему гарантування (відновлення) державою прав на нерухоме майно, в т.ч. через відновлення меж земельних ділянок, інтегрувати топографо-геодезичну та картографічну діяльність до складу земельно-кадастрових робіт;
- створити та забезпечити функціонування гарантійного фонду Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- забезпечити реєстрацію у складі Державного земельного кадастру в межах єдиної інформаційної системи відомостей про обтяження прав власності (заборони розпорядження нерухомим майном), обмежень права користування земельними ділянками (охоронні зони, прибережні захисні смуги, водоохоронні зони, санітарні зони тощо) та земельних сервітутів.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Власність на землю зобов'язує землекористувача берегти її. Такі правопорушення, як самовільне захоплення та нецільове використання земельних ділянок, зняття родючого шару без дозволу, забруднення земель, непроведення рекультивації земель тощо завдають значних збитків державі та власникам землі, призводять до незворотної втрати землями якості та родючості. Ефективна протидія порушенням земельного законодавства та недотриманню норм раціонального землекористування є головною запорукою збереження корисних властивостей землі

для майбутніх поколінь, забезпечення високої якості довкілля та умов для проживання людей. Вирішення завдання може бути здійснене за рахунок реалізації таких заходів:

- запровадити економічний механізм відповідальності порушників земельного законодавства, затвердити методику та порядок визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу;
- розробити галузеву систему стандартів і нормативів у сфері охорони та використання земель, а також запровадити їх у процес розробки документації із землеустрою та при встановленні обмежень у використанні земель;
- запровадити ефективно функціонуючий Державний фонд документації із землеустрою;
- забезпечити обов'язковість розробки та реалізації власниками землі та землекористувачами робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, поліпшення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів;
- проводити періодичний моніторинг земель на основі використання даних дистанційного зондування Землі, створити автоматизовану інформаційну систему для виявлення порушень земельного законодавства і, перш за все, нецільового використання земельних ділянок.

На даний час функції управління землями державної власності розпорощені між багатьма органами виконавчої влади, місцевими державними адміністраціями, а також (до розмежування земель державної та комунальної власності) органами місцевого самоврядування. Таким чином, функції розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності, щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, утворення нових ділянок, затвердження документації із землеустрою та оцінки земель, по суті, передані органам, які володіють низьким

рівнем управлінської та регуляторної компетенції у питаннях планування використання земель, землеустрою, охорони земель, розвитку територій тощо. Наслідком такої ситуації є масові порушення земельного законодавства, норм раціонального землекористування, низька ефективність використання земель державної власності тощо. За таких умов важливою задачею стає, відповідно до європейського досвіду, створення єдиного розпорядника земель державної власності.

Вирішення цього завдання може бути здійснене за рахунок реалізації таких заходів:

- 1) внести зміни до чинного законодавства, спрямовані на спрощення та дерегуляцію процедур прийняття рішень щодо встановлення цільового призначення земельних ділянок, затвердження землевпорядної та землеоціночної документації, на утворення нових земельних ділянок шляхом передачі відповідних повноважень органам земельних ресурсів, які володіють у цих питаннях найвищим рівнем управлінської компетенції;
- 2) запровадити моніторинг ефективності використання земель державної власності;
- 3) забезпечити дієве резервування та викуп земельних ділянок для суспільних потреб держави, в т.ч. видобування корисних копалин, розвитку транспортної інфраструктури, будівництва об'єктів державних органів;
- 4) сприяти розробці проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- 5) поліпшити якість кадрового забезпечення органів земельних ресурсів, сприяти удосконаленню та розвитку землевпорядної освіти, а також виділенню її у окрему галузь знань.

Надмірне розширення площі ріллі в радянський період, у тому числі на схилових землях, призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу. Найістотнішим фактором зниження продуктивності

земельних ресурсів і зростання деградації агроландшафтів є водна ерозія ґрунтів. Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення (особливо чорноземів), втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками, що звідси випливають. Останнім часом посилюються процеси деградації ґрунтового покриву, які зумовлені техногенним забрудненням. Найбільшу небезпеку для навколишнього природного середовища становить забруднення ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб. За таких умов, надзвичайної актуальності в Україні набувають питання охорони земель та створення передумов для формування сталого землекористування.

Вирішення завдання може бути здійснене за рахунок реалізації таких заходів:

- 1) розробити та реалізувати програму наукового забезпечення сталого землекористування на довгострокову перспективу;
- 2) провести консервацію деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель, в т.ч. викуп земельних ділянок приватної власності під заліснення;
- 3) забезпечити поетапне відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування, у тому числі зменшення розораності земельного фонду та збільшення лісистості території;
- 4) провести резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного використання, розширити мережу природоохоронних територій, сформувати національну екологічну мережу із урахуванням європейських зобов'язань України;
- 5) провести суцільну розробку та затвердження документації із землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг за рахунок коштів державного бюджету;
- 6) припинити вилучення (зміну цільового призначення) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;

7) сприяти розробці проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, спеціальних тематичних карт і атласів стану земель та їх використання.

Щоб успішно, ефективно, справедливо реалізувати земельну політику, створити для громадян України сприятливі умови проживання з високим рівнем життєвого середовища, потрібно реалізувати такі заходи:

- 1) завершити видачу державних актів на право власності на землю взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай);
- 2) завершити перерозподіл резервного фонду із урахуванням інтересів держави щодо резервування земельних ділянок для суспільних потреб, формування екологічної мережі та розвитку транспортної інфраструктури;
- 3) сприяти формуванню інститутів громадянського суспільства у питаннях земельних відносин, популяризації знань про земельні ресурси.

Вирішення зазначених задач дасть змогу досягти сталого розвитку землекористування. В економічній сфері – підвищиться інвестиційна привабливість українського землекористування; завдяки більш раціональному використанню природно-ресурсного потенціалу земель зросте ефективність виробництва; в екологічній сфері – гарантуватиметься техногенно-екологічна безпека життєдіяльності людини, збереження та збагачення довкілля; у соціальній сфері – буде поліпшено умови праці й життя сільського населення, створиться та підтримуватиметься повноцінне життєве середовище, також будуть усунуті регіональні відмінності в умовах життєдіяльності на усій території України.

Крім того, в еколого-економічній сфері має бути:

- 1) підвищено ефективність використання природно-ресурсного потенціалу земель та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;
- 2) посилено охорону земель як основного національного багатства Українського народу;
- 3) створено сприятливе навколишнє природне середовище;
- 4) забезпечено інвестиційно-привабливе середовище для залучення коштів у реальний сектор економіки, зокрема, в сільське господарство;

5) дотримано пріоритету вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва [33].

ВИСНОВКИ

За роки проведення земельної реформи створено нову систему земельних відносин на основі приватної власності на землю, що забезпечує рівність прав власності на землю громадян України, юридичних осіб, територіальних громад і держави, запроваджуються ринкові земельні відносини відповідно до Конституції України. Крім того, удосконалено механізми регулювання земельних відносин за рахунок здійснення грошової оцінки землі, розроблено нормативи та методику оцінки земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення, населених пунктів, запроваджено плату на землю, починає формуватись вторинний ринок землі.

Результати проведеної в Україні державної політики у сфері реформування земельних відносин та у сільському господарстві дозволяють стверджувати, що Україна крок за кроком йде по шляху впровадження ринкових земельних відносин. В Україні закладені юридичні основи формування ринку землі у сільському господарстві на базі проведеного паювання цих земель із наступним оформленням права власності на конкретну земельну ділянку. Видача сертифікатів на право на земельну частку (пай) практично завершена.

Взагалі земельний ринок України розвивається у двох основних напрямках: ринок земель несільськогосподарського призначення та ринок земель сільськогосподарського призначення. Проте незавершеність реформування сільського господарства за умов відсутності належної інфраструктури ринку землі та недостатність регулятивної ролі держави на ринок сільськогосподарської продукції негативно позначається на результатах реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств, зокрема гальмується процес очікуваної швидкої віддачі від нових організаційних форм господарювання та відносин власності.

Важливим кроком реформування земельних відносин стало прийняття нового Земельного кодексу, який закріплює зміни у земельних відносинах що відбулись

протягом останніх років. Ним, зокрема, закріплено принципово нові підходи до регулювання земельних відносин, містяться й інші важливі положення, що є новими для практики регулювання земельних відносин на ринкових засадах, а також створює необхідну юридичну основу для розвитку ринку землі, а саме:

- закріплено приватну, державну і комунальну форми власності на землю з можливістю використання земельних ділянок на засадах спільної власності;
- закріплено права на землю, які можуть мати фізичні і юридичні особи в Україні, а саме: право власності, право оренди, а також встановлює можливі обмеження цих прав на земельні ділянки, передбачено, що об'єктом права приватної власності можуть бути земельні ділянки як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення;
- визначено перелік земельних ділянок державної та комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність;
- передбачено необхідність розмежування земель державної і комунальної власності;
- розширено коло суб'єктів, які можуть придбати земельні ділянки несільськогосподарського призначення у власність, тепер ними можуть бути громадяни України, особи без громадянства, юридичні особи України, іноземні громадяни та юридичні особи;
- є заборона на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними та юридичними особами;
- передбачається, що приватизація земельних ділянок громадянами України проводиться безоплатно один раз відповідно до цільового призначення, вказаного у Земельному кодексі;
- закріплено максимальні розміри земельних ділянок, які можуть придбати у власність громадяни України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва тощо.

Важливе місце у реформуванні земельних відносин займає розвиток інституту землекористування, адже воно дозволяє реалізовувати права та інтереси громадян та юридичних осіб. Які не є власниками землі. В умовах формування ринкових

відносин у вітчизняній економіці землекористування зазнає суттєвих змін. Так, спостерігається тенденція до розширення правомочностей землекористувачів.

Підсумовуючи огляд реформування земельних відносин в Україні можна зробити висновок про те, що земельні відносини мають формуватись на принципах:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва, оскільки як природний ресурс вона виступає об'єктивною умовою, засобом та місцем життєдіяльності людини та існування всіх інших біологічних організмів, що вимагає враховувати всі екологічні та економічні чинники;
- забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- недопущення втручання держави у діяльність громадян, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, прямо передбачених законодавчо;
- управління земельними ресурсами з метою створення безпечних умов для життя населення, незалежно від того, у власності яких осіб перебувають земельні ділянки;
- забезпечення державних гарантій прав на землю та їх захисту.

Забезпечення цих принципів дає змогу говорити про прогрес України в процесі створення нової системи земельних відносин на основі приватної власності на землю, що забезпечує рівність прав власності на землю всіх суб'єктів земельних відносин. З огляду на це принципове значення має відмова держави від монополії на землю, включаючи також землі сільськогосподарського призначення, безоплатна передача земельних наділів у власність лише тим, хто на ній працює та обробляє її.

На нашу думку, для досягнення кінцевої мети і завершення земельної реформи необхідні значні нові економічні, екологічні, правові та соціальні заходи. Світовий і набутий досвід свідчать, що розраховувати на її позитивний результат можна лише за умов, коли ця реформа, зокрема: провадиться на добровільній основі; має правову, матеріально-технічну, політичну, організаційну і морально-етичну підтримку; здійснюється за принципом соціальної справедливості, надає впевненості у стабільності і незворотності політики держави і законодавчої бази. У

даний час ще не можна стверджувати, що всі перелічені чинники, необхідні для досягнення позитивного результату, були задіяні в процесах реформування земельних відносин, тому маємо незавершену земельну реформу, яка невідомо коли завершиться.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами. / За редакцією професора А. М. Третяка. Навчальний посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006. – 360 с.
2. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. І. Гетьман та ін. За ред. М. В. Шульги, - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 368 с.
3. Постанова Верховної ради України РСР «Про земельну реформу» від 18.20.1990 р. № 563-ХІІ [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
4. Возняк Р. П., Ступень М. Г., Падляк І. М., Земелно – правовий процес: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. – 2-ге видання, стереотипне, - Львів: Новий Світ – 2007, - 224 с.
5. Конституція України. 1996 р. [Електроний ресурс]- <http://zakon.rada.gov.ua>.
6. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. - К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2006. - 396с.
7. Природноресурсне право України: Навчальний посібник./ За ред. І. І. Каракаша –К.:Істина, 2005, 376 с.
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768 – ІІІ [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
9. Курило В. І., Моторіна Т. С. Основи земельного права України: Навч. Посіб. / За рег. ред. В. З. Ярчука, -К.:Магістр ХХІ сторіччя, 2006, - 160 с.
10. Корнєєв Ю. В. Земельне право. Опорний конспект лекцій для студентів денної та заочної форми навчання спеціальності «Правознавства». –Київ: КУТЕП, 2007,- 203 с.
11. Указ Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001 – 2005 р.» від 30.05.2001 р. №372/2001[Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
12. Земельне право України: Підручник / За ред. Погрібного О. О., Каракаша – Істина, 2003,- 448с.

13. Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 р. №561 – XII [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
14. Постанова Верховної Рада «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990р. № 563 – XII [Електроний ресурс]- <http://zakon.rada.gov.ua>.
15. Закон України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р. №2073 – XII [Електроний ресурс]-<http://zakon.rada.gov.ua>.
16. Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 22 червня 1993 р. № 973-IVРежим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
17. Указ Президента України «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21.04.1998 р. 332/98[Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
18. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 р. №1529/99[Електроний ресурс] -<http://zakon.rada.gov.ua>.
19. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» від 13. 03.1992 р . №2515 – XII [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
20. Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12. 1992 р. №15 – 92 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
21. Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991р. №2009 – XII [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
22. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10. 11.1994. №666/94 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
23. Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організа» від 08. 08 1995 р. №720 /95 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
24. Указ Президента України «Про оренду землі» від 23. 04. 97 р. №367/97 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
25. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03. 12. 1999 р. №1529/99 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.

26. Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18. 01. 2001 р. №2242 – III [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
27. Указ Президента України «Про вдосконалення системи державного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням охороною» від 19. 08. 2002 р. №720 – 2002 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
28. Указ Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та права на них у складі державного земельного кадастру» від 17. 02. 2003 р. № 134/2003 [Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
29. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07. 07. 11 р. №3613– VI[Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
30. Закон України «Про державну реєстрацію речовин прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01. 07. 2004 р. №1952 – IV[Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.
31. Державний комітет України по земельних ресурсах наказ «Про порядок консервації земель» від 17. 10. 2002 р. №1175 - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
32. Семчин В. І. Проблеми розвитку аграрного права України. // Правова держава: Щорічник наукових праць Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – Вип. 11 – Київ, Вид. Дім «Юридична книга» . – с. 310.
33. Світличний О. П. Щодо земельної реформи в Україні // Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних відносин і природокористування в Україні та країнах СНД. Міжнар. Наук. – практ. За заг. ред. А. М. Статівки та ін. – Луцьк: РВВЛНТВ. – 2010. – 260 с.
34. Богіра М. С. Земельна реформа в Україні – наслідки і перспективи. Землевпорядковий вісник. 2006. №4. – с.35-37.
35. Добряк Д. С. Пріоритети сучасної землевпорядної науки (доповідь на засіданні науково – технічної ради Держкомзему України 17 лютого 2006 р. Науково – виробничий журнал «Землеустрій і кадастр». – 2006 – №1 – с. 3-9.
36. Закон України «Про охорону земель» від 19. 06 2003 р. № 962 – IV[Електроний ресурс] - <http://zakon.rada.gov.ua>.

37. Кулинич П. Ф. Правові проблеми щорони використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: Монографія, -К.: Логос, 2011.- 668с.
38. Кулинич П. Ф. Земельний кодекси України у ХХ столітті: еволюція пошлітичних концепцій та законодавчих ідей //Правова держава. К., 2003. С. 310.
39. Шемшученко Ю. С. Теоретичні засади концепції розвитку законодавства України // Концепція розвитку законодавства України: матеріали наук. практ. конф. (Київ, травень 1996 року) / Ін-т законодавства Верховної Ради України. –К., 1996. С 42-44.
40. Гетьман Є. А. Кодифікація законодавства України: поняття, особливості, види: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12. 01.01 / Є. А. Гетьман; Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2010. 20 с.
41. Мілімко Л. В. Правове регулювання відносин права власності на землю та землекористування в Україні // Держава і права: зб. наук. пр. Юридичні і політичні науки. –К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007. Вип. 36. С. 428.