

УДК 322.2.

СУЧАСНИЙ СТАН ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

Удовенко Ірина Олександрівна

к. е.н., доцент

Мельник Маргарита Валеріївна

Студент

Уманський національний університет садівництва

м. Умань, Україна

rita_melnic@ukr.net

Анотація: В цій статті описаний теперішній стан землеустрою, а також можливі зміни в земельному законодавстві у зв'язку з майбутнім зняттям мораторію на продаж землі. Висвітлюються основні аспекти функціональних особливостей правового регулювання земельних відносин.

Ключові слова: земля, землеустрій, мораторій, регулювання, функції, децентралізація

Земля – основне національне багатство. Як об'єкт нерухомості, вона має особливий правовий статус та є об'єктом суспільно-економічних відносин. Землеустрій, в свою чергу, виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту. Він є однією із функцій державного управління в сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

З часом землеустрій почав пов'язуватися саме із вирішенням питань, які забезпечують організацію раціонального та ефективного використання земель, підвищенням культури землеробства та охорони земель.

На сучасному етапі землеустрій, окрім означених напрямів додалися ще деякі важливі питання. Мова йде саме про забезпечення в процесі проведення землеустрою дій, пов'язаних не тільки із забезпеченням раціонального та ефективного використання земельних ділянок, але й створення сприятливого екологічного середовища та формування природних ландшафтів за межами ділянок, на яких проводиться землеустрій.

Загалом, функціональні особливості сучасного землеустрою можна представити наступними категоріями:

- політичні. Земля є основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві та являється просторовим базисом усіх галузей виробництва, а також є інструментом для впровадження земельної політики держави. Також при зміні політичної ситуації в країні змінюється земельні відносини, а також встановлюються державні податки.

- організаційно-правові. До цієї категорії належить формування землеволодінь і землекористувань, відведення земельних ділянок, оцінка земель, складання проектів земельно-господарського устрою населених пунктів та робочих проектів з освоєння та поліпшення земельних угідь, дотримання чинного земельного законодавства, погодження й затвердження проектно-технічної документації.

- технічні. Проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових та інших вимірювань та обстежень є основними роботами в землеустрої. До технічної категорії також можна віднести встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, меж та розмірів землеволодінь та землекористувань, інвентаризація земель за категоріями, розмежування земель приватної, комунальної та державної власності.

- соціально-економічні. До цієї категорії належить розробка бізнес-планів, освоєння проектів землеустрою; поліпшення умов життя, праці та відпочинку громадян; одержання додаткового чистого прибутку; розміщення транспортної інфраструктури; виробництво валової продукції, рослинництва, тваринництва; розселення і розміщення трудових ресурсів; обґрунтування заходів щодо охорони земель і поліпшення угідь; вибір форм господарювання.

- екологічні. Розумний землекористувач не буде виснажувати землю заради економічної вигоди. Він буде перейматися екологічною придатністю земель, охороною ґрунтів від водної, вітрової ерозії, техногенного забруднення. Держава, задля збереження земель встановлює обмеження та обтяження у

використанні земель, а також сприяє створенню природоохоронних та заповідних фондів.

- естетичні. Щоб задовольнити естетичні потреби людей, організовуються та формуються рекреаційні зони, санітарно-захисні території навколо виробничих об'єктів, оздоровчі території, культурні агроландшафти, а також організовується використання історико-культурних територій.

- інформативні. Завдяки постійному науково-технічному прогресу, землевпорядні роботи значно спрощуються. Сюди можна віднести і створення банку геодезичних даних на територіях регіонів, наукове та методичне забезпечення землевпорядного виробництва з використанням новітніх комп'ютерних технологій, а також використання технологій ГІС при складанні прогнозів, проектів використання, охорони та поліпшення земельних угідь[1].

На нашу думку, землеустрій в Україні характерний ще й тим, що з ухваленням закону України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» почав діяти мораторій на продаж землі. Він встановлював тимчасову заборону на укладання угод щодо відчуження земельних часток (паїв), крім передавання їх у спадщину та під час викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб.

До 2001 року більшість громадян України отримали паї. Тоді з'явилося дуже багато охочих продавати та купувати землю, однак не існувало реєстрів паїв та земельного кадастру. Так як держава не мала уявлення, як врегулювати цю проблему, було вирішено взяти паузу. Тож 2002 року, термін дії мораторію продовжили. Заборона мала терміни до 1 січня 2005 року, однак напередодні 2 туру президентських виборів в листопаді 2004 року, термін дії мораторію продовжили на два роки, а потім Верховна Рада відстрочила його до 1 січня 2007. Мораторій продовжувався ще 8 разів: у 2008, 2010, 2012, 2013, 2016, 2017, 2018, 2019. Термін дії теперішнього мораторію на продаж землі завершиться 1 січня 2020 року[2].

Зрозуміло, що мораторій має на увазі звід правил, підпорядкованих законодавством. Він дозволяє здавати пай в оренду, продати його неофіційно,

залишити в спадщину або обміняти на іншу земельну ділянку. Проте діє заборона на легальний продаж земельної ділянки, зміну цільового призначення земельної ділянки, внесення права на пай до статутних капіталів господарських товариств та передачу паю у заставу.

Відомо, що близько 96% сільськогосподарських земель підпадають під дію мораторію, 68% земель знаходиться у власності селян-пайовиків.

Не секрет, що українській земельній реформі, фундаменту земельного законодавства – 28 років. Це світовий рекорд. До цього першість тримала Мексика[3].

Якщо законопроект про обіг земель ухвалить та підпишуть найближчим часом, він набере чинності майже через рік – з 1 жовтня 2020 року. Фермери, які є власниками землі, зможуть брати в банку кредити під її заставу. Орендарі отримають першочергове право викупити землю. Зросте рівень врожайності та й загалом ВВП збільшиться мінімум на один відсоток[4].

Проте є й мінуси. Наприклад, через обмеженість у фінансах, наші фермери, а також деякі великі господарства багато землі не куплять, і скоріше за все, землею володітимуть іноземці або спекулянти.

Зняття мораторію не допоможе вийти з кризи. Проте створення нових підприємств, розвиток нових ринків чи сфер господарювання або ж удосконалення старих підніме рівень економіки.

На даний час землевпорядкування на кордоні великих змін. Формування нових адміністративно-територіальних одиниць в межах децентралізації, зняття мораторію на продаж земель відіграють значну роль в сучасному землеустрої.

Завдяки процесу об'єднання сусідніх сіл та містечок створюється один населений пункт – об'єднана територіальна громада (ОТГ). Переважно, в регіонах дослухаються до думок громадян щодо того, які населені пункти потрібно об'єднувати, проте головним чинником є той важливий економічний фактор, чи зможе громада себе забезпечити. Отже, утворюється спільний бюджет, який витрачається на потреби населеного пункту.

В земельпорядників з'явилась ще одна задача – ознайомитись з новими вимогами до земельного законодавства. В основному, земельпорядники проходять семінари, завдяки яким дізнаються про ефективнішу роботу земельпорядкування, а саме – основи геоінформаційних технологій та баз даних (це допоможе упорядкувати інформацію та полегшити її пошук), створювати різноманітні схеми та аграрний реєстр. Крім того, залишається ще одна важлива задача – вміння визначати межі на території ОТГ.

Я вважаю, що децентралізація позитивно впливає на розвиток невеликих населених пунктів, адже за рахунок податків, які залишаються в громаді, а не «йдуть вище», можливо відбудувати та підтримувати як і інфраструктуру, так і промислові об'єкти.

Наразі, найважливішою задачею на шляху формування сталих земельних відносин в Україні є розроблення законопроекту про внесення змін і доповнень до Закону України «Про землеустрій» та інших законодавчих актів щодо закріплення правових підстав проведення землеустрою, вилучення декларативних та непрацюючих правових положень, об'єднання та спрощення земельпорядних процедур, запровадження саморегулювання у сфері землеустрою.

Список літератури

1. Нова географія. Науковий журнал. URL : <http://www.novageografia.com/vogels-2326-1.html>
2. Mind.UA – [портал новин]. URL : <https://mind.ua/news/20191868-rada-prodovzhila-moratorij-na-prodazh-zemli>
3. Земельний ринок. URL : https://land-ukraine.com/news/yak_obkhodyat_moratorii_na_prodazh_zemli/
4. Судово-юридична газета. URL : <https://sud.ua/ru/news/publication/150635-tekst-zakonoproektu-pro-rinok-zemli-vklavsya-u-chotiri-storinki>