

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Розглянуто процес запровадження приватної власності на землю в Україні та оренди землі та роль держави у регулюванні земельних відносин щодо розвитку приватної форми власності.

Одним із незаперечних досягнень земельної реформи в Україні, яка розпочалася 24 роки тому, є запровадження приватної форми власності на землю. Перед процесом передачі земель у приватну власність, передусім, ставилася мета створення справжнього господаря на землі, який забезпечив би раціональне використання та охорону нашого незамінного багатства.

Однак Закон «Про форми власності на землю», яким було запроваджено приватну та колективну власність, був прийнятий Верховною Радою 30 січня 1992 р., тобто майже через рік після початку реформи. Це пов'язувалося з труднощами, які існували з приводу запровадження саме приватної власності на землю.

Як відомо, внаслідок проведення земельної реформи майже 80% орних земель перейшло у приватну власність громадян. Саме ці нові власники, згідно із законом, повинні забезпечувати раціональне використання й охорону земель, зокрема, зобов'язані підвищувати родючість та зберігати інші корисні властивості ґрунтів.

Приватна власність, як і інші форми власності, передбачає можливість володіти, користуватися та розпоряджатися землею, тобто виконувати основні функції власника. Однак, держава, запровадивши право приватної власності на землю, позбавила громадян можливості здійснювати одну з

головних функцій – розпоряджатися землею, призначеною для ведення товарного виробництва.

Стаття 17 Земельного кодексу України (1992 р.) стверджувала, що «власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років із часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана» [4]. Цей шестирічний період завершувався у березні 1998 року.

Норми нового Земельного кодексу України, який був прийнятий 25 жовтня 2001 року, наголошували, що громадяни і юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для фермерства та іншого товарного виробництва, а також власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб.

Пізніше Верховна Рада України ухвалила ряд Законів, згідно з якими мораторій на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення був подовжений до 1 січня 2016 року. Згідно п.15 розділу Х. «Перехідні положення» Земельного кодексу України нині не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) та для ведення особистого селянського господарства та земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну

ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Таким чином, з самого початку земельної реформи держава порушує право приватної власності на землю, хоча за Конституцією України (ст. 14) право власності на землю гарантується, а ст. 41 визнає це право непорушним.

З реформуванням земельних відносин, зокрема з запровадженням приватної форми власності на землю, пов'язаний і розвиток в Україні нової форми користування землею – оренди. Оренда землі в значній мірі обумовлена процесом паювання землі.

Ураховуючи, що майже 60% населення, яке отримало земельні частки (паї) складали пенсіонери, і вони самі не в змозі працювати на власній землі, близько 90% земель здавалися в оренду. Понад 5,6 млн. громадян, крім оплати праці або пенсій, отримують орендну плату за свої ділянки та частки землі.

Загальновідомо, що саме селяни-власники земельних ділянок і паїв передусім зацікавлені у забезпеченні додержання екологічних вимог землекористування та збереження родючості ґрунтів. Але ж вони, як орендодавці, мають лише право вимагати від орендаря додержання цих норм. Отже, захист державою прав селян - власників на земельні ділянки є надзвичайно актуальною складовою соціального захисту їх прав як орендодавців та відповідальною функцією державних органів.

Додержання екологічної безпеки землекористування, збереження родючості ґрунтів значною мірою зумовлені термінами договорів оренди землі. Тому й досі залишається проблемою те, що майже 42% всієї площі земельних часток (паїв) здається в короткострокову оренду - до 5 років.

Безперечно, що при короткостроковій оренді земельних ділянок економічно невигідно вкладати додаткові кошти для поліпшення ґрунтової родючості, захисту ґрунтів від ерозійних процесів, проведення культуртехнічних робіт. Хоча за законом витрати на поліпшення стану

земельної ділянки підлягають відшкодуванню орендарю, практика майже не знає таких прикладів.

З орендою землі пов'язаний ще один вкрай серйозний соціальний негатив - позбавлення селян права одержувати адекватну винагороду (орендну плату) за використання землі, належну їм на правах власності. Згідно із загальними правилами розмір орендної плати визначається за домовленістю сторін, тобто між орендодавцем і орендарем. Але чомусь держава через відповідні органи влади, обмеживши право селян на розпорядження власними землями, присвоїла собі й право встановлювати ставки плати для селян-орендодавців, хоча земля селян - це їхня приватна власність.

У грудні 1998 р. Указом Президента України було визначено, що розмір плати за оренду земельної частки (паю) не може бути меншим 1% установлені відповідно до законодавства вартості земельної частки (паю). З тексту Указу випливало, що це здійснювалося з метою гарантування **захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів**, які мають право на земельну частку (пай). Пізніше цей «захист» мінімальної орендної плати було збільшено до 1,5%, а потім і до 3%.

За умови довгострокової оренди орендну ставку можна змінити тільки шляхом укладання нового договору оренди за згодою сторін або за рішенням суду. Тому виникає закономірне питання: як селянин-орендодавець може домовитись з орендарем на зміну умов договору, якщо це не вигідно орендареві, а розмір орендної плати встановив сам Президент. Доречним буде нагадати, що в країнах Європейського Союзу ставки орендної плати за сільськогосподарські землі складають 2-4% її ринкової вартості. А остання становить 11-18 тис. євро за 1 га (Англія, Бельгія, Данія, Німеччина).

Існує питання і щодо форм орендної плати. Як відомо, орендна плата може встановлюватися у таких формах: грошовій, тобто платежі є певною сумою коштів; натуральній, за якою платіж є визначеною кількістю чи часткою продукції, що одержує орендар; відробітковій, що передбачає

надання орендарем певних послуг орендодавцю. Протягом 2011-2014 рр., як свідчить статистика, переважаючою формою орендної плати (понад 55%) була натуральна форма.

Базою нарахування орендної ставки є нормативна грошова оцінка землі, яка визначається з врахуванням коефіцієнта індексації.

Так за станом на 1 січня 2015 року коефіцієнт індексації встановлено у розмірі 1,249. Враховуючи це повинен збільшитися адекватно й розмір орендної плати. Але ж цю інформацію належним чином не доводять до відома селян-орендарів через засоби масової інформації.

Слід також мати на увазі, що розмір орендної плати, встановлений на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки, не завжди відповідає вимогам ринку оренди землі. Визначальним на ринку є співвідношення між попитом та пропозицією на земельні ділянки певного функціонального використання і місце розташування, а також реальна, а не потенційна дохідність землі і рівень платоспроможності орендарів. З розвитком ринку оренди землі все більшого значення повинна набувати ринкова орендна плата, яка має базуватися на аналізі умов ринку оренди, які є найтипівішими для місцевого ринку земельних ділянок конкретного призначення та на основі аукціону з продажу права на оренду земельної ділянки.

В умовах дії ринку одна лише фізична площа ділянки не може бути основним фактором розміру орендної плати. Величину ставки орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення необхідно розраховувати з урахуванням ренти, яку повинен отримувати орендодавець, а не присвоювати орендар.

За земельні ділянки з рівнозначною якістю ґрунтів орендна плата повинна коригуватися залежно від рівня спеціалізації, інтенсивності використання землі, а також ринку збуту продукції і його місцеположення. На кращих за якістю землях різниця у розмірах ставки орендної плати може коливатися

залежно від зазначених показників від 1 до 5-7 разів, на середніх - до 3-5 і на гірших - до 7 разів.

Як свідчать матеріали офіційної статистики, у 2013 році, наприклад, у структурі орендної плати її натуральна форма дорівнювала 55,1%. Можна було б допустити, що натуральна форма розрахунків вигідна селянам у тій частині, в якій отримана продукція використовується ними для сімейного споживання, частково - для годівлі худоби. Враховуючи практику розрахунку орендарями вартості продукції для сплати оренди в відпускних цінах, а не за собівартістю, реалізація цієї частини одержаної продукції за ринковими цінами є досить складним і незрозумілим питанням. Також великою проблемою, особливо для селян пенсійного віку, є місце розрахунку та доставка цієї продукції. Грошова форма орендної плати для них безумовно мала б бути переважаючою.

Оренда дає можливість отримувати прибуток від землі навіть тоді, коли землевласникам не вистачає ресурсів для її обробітку, а також розширити господарську діяльність фермерам у межах їхньої здатності ефективно працювати і без відповідної кількості земель. При цьому орендна плата має становити відповідну частку вартості сільгосппродукції.

Одним з питань, які жваво обговорюються в експертному середовищі останнім часом, є встановлення на законодавчому рівні мінімальних строків оренди земельних ділянок, зокрема для земель сільськогосподарського призначення та форм орендної плати.

Ті, хто вважає своїм завданням лобіювати лише забезпечення прав орендарів пропонують законодавчо встановити строки оренди 7, 9, 12 і більше років, а форму плати – лише грошову. І знову як і раніше «з метою захисту економічних інтересів і поліпшення соціального забезпечення селян». Навіть у Верховній Раді забувають чомусь, що строки оренди і розміри орендної плати земельних ділянок **приватної власності** встановлюються **не державою**, а орендодавцями – селянами за домовленістю

з орендарями (у своїй більшості також селянами). Може пора припинити «опіку-допомогу» селянам – власникам хоч у цьому питанні?

Висновки

В результаті проведених досліджень встановлено, що процес розвитку приватної форми власності на землю є складним і неоднозначним. З запровадженням приватної форми власності передбачалося, що саме приватні власники забезпечать раціональне використання та охорону земель. Крім того, що право оренди земельних часток (паїв) позитивно вплине на соціально-економічне життя сільського населення. На жаль, держава не завжди дозволяє селянам реалізовувати право розпорядження землею. Оскільки велика частка земель сільськогосподарського призначення знаходиться в приватній власності, державі слід визнати приватну форму власності повноцінною і дати можливість селянам стати дійсними власниками на власній землі.

ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Ирина Новаковская

Рассмотрен процесс внедрения частной земельной собственности и аренда земли, а также роль государства в регулировании земельных отношений относительно развития частной формы собственности. Ключевые слова: *собственность, аренда, земельные отношения.*

Ирина Новаковская, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра Национального авиационного университета.

Novakovskaya Iryna Alekseevna, Candidate of economic sciences, Associate Professor of the National Aviation University.

The process is introduction of private land ownership and land rent, the role of government in the regulation of land relations on the development of private ownership was considered in the publication.

Keywords: private property, land rent, land relations

Література

1. Основи економіки землекористування / Новаковська І.О. - К.: ВЦ «Просвіта», 2013.-224 с.
2. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Новаковський Л.Я., Олещенко М.А.- К.: Урожай, 2009- 276 с.
3. Трансформація сільськогосподарського землекористування/ Новаковська І.О.- Чернівці: Прут, 2010.-208 с.
4. Земельне законодавство України. Збірник нормативних актів, судової та арбітражної (господарської) практики. Книга 1. – К.: Урожай, 2002, с. 112, 101