

*Шостацька К.О.*  
*здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня*  
*спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»*  
*Науковий керівник: канд. екон. наук., асистент Лобунько Ю.В.*  
*Подільський державний аграрно-технічний університет*  
*Кам'янець-Подільський, Україна*

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ**

У 1991 році в Україні була започаткована земельна реформа, яка спрямовувалась на докорінну перебудову відносин землекористування і полягала у створенні системи сталого землекористування. Однак, внаслідок об'єктивних і суб'єктивних причин у ході земельної реформи були допущені зволікання у реформуванні досконалих правових механізмів раціонального землекористування, формалізм у вивченні цілей і завдань їх регіонів. За час незалежності вже відновлена приватна власність на землю, усунуті обмеження на надання земельних ділянок громадянам, з'явилися фермерські господарства, дозволена оренда земельних ділянок, введена платність землекористування. І якщо на початок 1992 року весь земельний фонд був у державній власності, то на початку цього року її частка склала 48%, а приватної - 52%.

На сьогоднішній день одним із ключів що до виводу економіки України зі стану стагнації є забезпечення безперешкодного доступу громадян та підприємців до земельних ресурсів, адже саме з одержання землі розпочинається будь-який інвестиційний проект у промисловості, сільському господарстві або будівництві. Для вирішення цієї проблеми необхідно в кожній області, районі та населеному пункті створювати програми раціонального використання та охорони земельних ресурсів, супроводжуючи цей процес організованою щоденною співпрацею органів державної виконавчої влади і органів місцевого самоврядування, землепорядних, природоохоронних установ, організацій та підприємств.

У 2001 році Верховна Рада України прийняла новий Земельний кодекс України, а у 2003 – Закон України "Про землеустрій". Цими основоположними

документами було визначено фундаментальні правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою, спрямовані на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами в процесі забезпечення сталого розвитку землекористування.

За вищевказаними законними актами кожен громадянин України має право на безоплатну приватизацію земельної ділянки у межах площ визначених чинним законодавством.

Але слід зазначити, що правовий інститут безоплатної приватизації земель державної та комунальної власності, що діє на сьогодні в Україні, є надзвичайно недосконалим - він не забезпечує громадянам рівних можливостей для реалізації «гарантованих» законом прав, натомість виступає причиною несправедливого перерозподілу земельних ресурсів як у регіональному, так і людському вимірах.

Попри те, що безоплатна приватизація земельних ділянок формально є благом, яким мають право скористатися усі громадяни України, фактично можливість реалізувати це право наразі змогли лише близько 15 млн громадян (або 33% населення України). У випадку ж, якби всі «безземельні» громадяни України захотіли у повній мірі реалізувати своє, гарантоване законом, право на безоплатну приватизацію земельних ділянок для ведення особистого господарства максимально можливого розміру - 2,0 га, то в цьому разі для задоволення усіх бажаючих не вистачить усієї території нашої держави.

Зрозуміло, що за таких умов право кожного на безоплатне отримання ділянки у власність є порожнім, декларативним гаслом.

Серед обставин, що зумовлюють актуальність відмови від безоплатної приватизації земель або її трансформації в інші форми державної соціальної підтримки населення потрібно виділити і такі чинники:

1. Очевидною є соціальна несправедливість встановлених норм безоплатної приватизації. Наприклад, кожен громадянин теоретично може безоплатно отримати присадибну земельну ділянку розміром 0,1 га у місті, 0,15

га у селищі або 0,25 в селі. Поза сумнівом, найбільш привабливими є земельні ділянки, розташовані у Києві, проте очевидно, що всі громадяни України отримати їх у цьому місті не зможуть. Таким чином, дехто отримає земельну ділянку в столиці, а дехто - у місті обласного значення, селі або селищі. Вартість отриманих земельних ділянок різнитиметься у сотні разів, проте формально при цьому всі громадяни використали одне й те саме право на приватизацію земельної ділянки.

2. Безоплатна за законом приватизація земельних ділянок фактично давно є платною, причому плата може вноситися у різних формах. Для «безоплатного» отримання у власність земельної ділянки громадянин повинен нести витрати на виготовлення документації із землеустрою та адміністративні послуги, що надаються органами земельних ресурсів та органами реєстрації прав.

3. Відповідно Земельного кодексу України, процедура приватизації земельних ділянок складається із багатьох стадій, є досить тривалою, а її успішне завершення залежить від багатьох дозвільних органів.

4. Приватизація може бути заблокована органами державної влади та місцевого самоврядування на будь-якому етапі, і заявник практично позбавлений ефективних засобів захисту свого права на приватизацію земельної ділянки, проголошеного законом.

Цю проблему необхідно вирішувати шляхом підготовки та внесення змін до Земельного кодексу України, якими безоплатна приватизація земельних ділянок державної та комунальної власності замінюється іншими формами державної підтримки соціально незахищених верств населення. При цьому має бути збережене право безоплатного оформлення у приватну власність земельних ділянок, на яких розташовані існуючі житлові будинки.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» 1 січня 2013 року в Україні відбулося розмежування земель державної власності, при чому землями комунальної власності, якими

можуть розпоряджатися територіальні громади, переважно стали землі в межах населених пунктів (12,4 % території України), а переважна більшість раніше не розмежованих земель були визнані власністю держави, яка реалізує це право через посадових осіб органів державної влади.

При цьому життєві інтереси жителів територіальної громади, як правило, пов'язані не лише із землями населеного пункту, а з усіма землями колишньої «сільської ради», якими громада розпоряджалася до 1 січня 2002 року. У сучасних умовах місцеве населення, як правило, не має жодного впливу на рішення чиновників - розпорядників земель, які призначаються на посади, а не обираються на місцевому рівні. Це стає причиною виникнення конфлікту інтересів територіальних громад та відомств, чиновники яких розпоряджаються землями.

Починаючи з 1 січня 2013 року посадові особи територіальних органів Держгеокадастру України від імені держави реалізують повноваження власника земель сільськогосподарського призначення загальною площею понад 6 млн гектарів, у тому числі безоплатно передають земельні ділянки у приватну власність громадян у межах норм приватизації, надають земельні ділянки у постійне користування та оренду, узгоджують розмір орендної плати та строк оренди, змінюють умови укладених договорів оренди земельних ділянок, а також здійснюють їх поновлення.

Процес прийняття рішень щодо передачі (надання) земельних ділянок є непрозорим та позбавленим публічного контролю.

Помилковою є також ідея надання повноважень із розпорядження державними землями центральним органам виконавчої влади, адже мета діяльності таких органів за своєю суттю не спрямована на вирішення проблем розвитку територій та місцевих територіальних громад.

Тому прагнення до децентралізації влади, яке декларується новим Урядом України, може бути реалізоване за допомогою рішення, що передбачає повернення органам місцевого самоврядування повноважень по розпорядженню землями територіальних громад за межами населених пунктів

та мінімізації випадків, коли розпорядження землями (в т.ч. безоплатна приватизація ділянок) відбувається за одноособовими рішеннями призначених чиновників.

Через складність, зарегульованість та затратність процедур проведення земельних торгів, ця найбільш проста та прозора форма розпорядження державними та комунальними землями в Україні застосовується дуже обмежено. Внаслідок цього продаж та передача цих земель в оренду переважно відбувається у поза ринковий спосіб. Тому було б доцільним підготувати та внести зміни до Земельного кодексу України, якими: кардинально спростити процедуру проведення земельних торгів, а також запровадити можливість їх проведення у електронній формі; звузити перелік випадків, коли земельні ділянки державної та комунальної власності можуть надаватися (передаватися) у власність (користування) на неконкурентних засадах без проведення земельних торгів.

Україні дотепер не вдалося створити ефективну систему управління земельними ресурсами. Реформування земельних відносин в Україні здійснюється вже протягом двох десятиріч, проте кінцева мета реформ дотепер не визначена. Найгострішими проблемами є: незавершеність процесів трансформації економічних та правових відносин власності на землю; недосконалість державного управління у сфері використання і охорони земель, формування земельного законодавства та інфраструктури ринку земель; технічна незавершеність Державного земельного кадастру; відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель. Комплексне вирішення наявних проблем стає можливим у разі прийняття спеціальної державної цільової програми, що відобразить довгострокові пріоритети земельної політики.

А тому на сучасному етапі для подолання негативних наслідків земельної реформи слід надати землеустрою більш інноваційного спрямування в частині безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України. Повернути органам місцевого самоврядування повноваження по

розпорядженню землями територіальних громад за межами населених пунктів. Спростити процедуру проведення земельних торгів, а також запровадити можливість їх проведення у електронній формі. Прийняти спеціальну державну цільову програму, що відображатиме довгострокові пріоритети земельної політики, забезпечити доступ до даних Державного земельного кадастру, землевпорядників, оцінювачів, геодезистів. Розробити стандартизовані вимоги до складання найбільш поширених видів землевпорядної документації.

І чим швидше на державному рівні будуть урегульовані питання щодо законодавчого становлення земельних відносин, тим швидше будуть урегульовані процеси проведення земельної реформи.

### **Список використаних джерел**

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378. Офіційний сайт Верховної Ради України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
2. Федоров М. М. Методологічні та методичні засади удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2009. 31 с.
3. Ясінецька І.А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2016. Вип. 8(2). С. 127-130.
4. Ясінецька І., Трач І., Кушнірук Т. Механізми управління та розвитку земельних відносин передумова впровадження збалансованого землегосподарювання в Україні. *Аграрна наука та освіта Поділля : збірник матеріалів міжнар. наук.-практ. конф. (Кам'янець-Подільський)*. 2017. С. 55-58.
5. Лаврук В. В., Покотильська Н. В., Лаврук О. С. Завдання сучасного землеустрою в системі управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*. 2019. № 3. С. 3-10.