

Ходаківська Ольга

Заступник директора - завідувач відділу
земельних відносин та природокористування
ННЦ „Інститут аграрної економіки”, д.е.н.

ЗАСАДНИЧІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Процеси будь-якого землеволодіння й землекористування, у тому числі і сільськогосподарського, зумовлюють формування суспільних відносин, які реалізуються у виробничих, економічних, правових та інших формах. Сучасному етапу соціально-економічного розвитку суспільства властиві гострі й суперечливі проблеми, які сконцентровані у сфері земельних відносин, що у свою чергу, визначають вектор розвитку аграрної політики. Водночас, виробничі відносини, які виникають у процесі використання земель як засобу виробництва набувають матеріальних (володіння і користування землею) та соціально-економічних форм. Сукупність зазначених відносин формує систему земельних відносин та зумовлює необхідність побудови адекватної системи управління на макро-, мега- та мікрорівнях.

Загально визнано, що земельні відносини є фундаментальною основою продовольчої і частково енергетичної безпеки для кожної країни. Від стану їх розвитку значною мірою залежить спроможність окремих держав реагувати на зовнішні виклики. Слід зазначити, що земельні відносини є результатом тривалого суспільного розвитку щодо використання та охорони земель, форм власності і господарювання на ній, способів облаштування території та її землеустрою. Вони також характеризуються історичними, національними, економічними, соціальними, ментальними та іншими особливостями реалізації функцій землі як унікального природного ресурсу життє забезпечення людини, основного засобу сільськогосподарського виробництва і об'єкта нерухомості. Основою земельних відносин є чинники інституційно-правового й матеріального порядку. До перших належить форма власності на землю –

приватна, державна, комунальна, спільна тощо. До других можна віднести площу земельних ресурсів або площу окремих земельних ділянок, чи масивів, їх якісний стан, місце розташування, нормативну грошову оцінку, галузеву приналежність тощо.

Рівень розвитку земельних відносин досить часто визначає вибір форм і методів управління ними на різних ієрархічних рівнях. Вони безпосередньо впливають на показники сільської зайнятості, продовольчої та частково енергетичної безпеки у державі. Нині пріоритетним завданням є забезпечення соціально-політичної стабільності в державі, що також залежить від справедливого урегулювання земельних питань. Земля як основний предмет і засіб праці – це джерело задоволення матеріальних, духовних, соціальних потреб людини. Одночасно вона виступає з'єднувальною ланкою суспільства й природи. Через взаємодію людини й природи, що відбувається у процесі господарського використання земельних ресурсів, земельні відносини досить сильно пов'язані з деякими іншими природоресурсними відносинами. Як результат, усі природоресурсні відносини, в епіцентрі яких знаходяться і земельні питання, наділені економічним змістом. Крім того, слід вказати на існування формальних і неформальних норм, що регулюють земельні відносини у лісовому, водному та іншому природоохоронному законодавстві.

За умов радикальних економічних трансформацій відчутно зросла роль соціального чинника. Соціальна система має ключове значення, а в окремих випадках відіграє вирішальну роль у становленні форм власності, формуванні їх структури, правового статусу і т.д. Це у свою чергу позначається на виборі форм і методів управління земельними відносинами.

Земельні відносини не є постійними і зазнають суттєвих змін відповідно до суспільно-політичного і економічного устрою держави та інших обставин. Загальноживаним прийомом їх матеріалізації є державне регулювання. На розвиток земельних відносин значний вплив справляють різного роду політичні, економічні, соціальні та інші заходи. Цей вплив реалізується через систему інституційно-правових норм, механізм реалізації яких включає

організаційні та економічні заходи. За їх допомогою і коригується поведінка суб'єктів земельних відносин. Слід зазначити, що адміністративно-правовий метод регулювання земельних відносин у своїй основі має економічний зміст (економічні розрахунки й обґрунтування, економічні норми і нормативи тощо).

У процесі управління земельними ресурсами держава через спеціально уповноважений орган та його територіальні відділення, забезпечує ведення й адміністрування державного земельного кадастру, проводить моніторинг земель, здійснює організацію землеустрою та державного контролю за їх охороною та раціональним використанням. Крім того за ними закріплена така важлива функція, як надання та вилучення земельних ділянок тощо. З огляду на це земельні відносини цілком справедливо розглядають як сукупність цілеспрямованих управлінських заходів.

Загалом, земельні відносини – складна багатогранна і багаторівнева система, якій притаманні такі складові: форми власності і господарювання, ринок земель, оцінка та ціна землі, рента, податок на землю, управління земельними ресурсами, забезпечення раціонального й екологічнобезпечного їх використання, розмежування земель державної і комунальної власності, розподіл та використання коштів, які надходять від обороту земель (земельний податок, орендна плата) тощо.

З огляду на це земельні відносини слід розглядати як відносини між власниками земельних ділянок, підприємствами, організаціями, установами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, громадянами з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землями, земельними ділянками, а також з приводу державного регулювання таких відносин. Становлення, розвиток і матеріалізація земельних відносин ґрунтуються на системі взаємопов'язаних правових, адміністративних та економічних заходів за допомогою яких держава регулює поведінку господарюючих суб'єктів, які виступають землевласниками чи землекористувачами. Вагомість державного регулювання зумовлена також

необхідністю раціонального й екологічнобезпечного використання земельних ресурсів та потребою у їх охороні.

Нині на систему управління земельними відносинами впливає низка факторів. Як уже зазначалось, вагоме значення у цьому процесі належить стану соціально-економічного розвитку національної економіки в цілому. Не менш важливу роль відіграє історичний розвиток та ментальні особливості. Крім того, суттєве значення належить макроекономічній стабільності економічної системи тощо.

Важливу роль відіграють також політичні і соціально-психологічні чинники. Серед яких слід виокремити політичні рішення, позиції окремих партій та інституцій громадянського суспільства, їх вміння захищати й відстоювати свої інтереси. До соціально-психологічних чинників, як правило, відносять: різні мотиваційні механізми; рівень життя населення, насамперед, сільського, його світоглядні й державницькі позиції; приналежність до тих чи інших професійних груп.

Панівні за часів адміністративно-командної системи господарювання теоретико-методологічні засади земельних відносин базувалися виключно на державній формі власності на землю, що існувала в умовах централізованого планування розвитку аграрного сектору. Нинішні політичні та соціально-економічні умови утворюють принципово відмінний їх характер.

Ліквідація монополії державної власності на землю, процеси приватизації та перерозподілу земель між різними землевласниками й землекористувачами радикально змінили характер і зміст управління земельними відносинами. Цьому сприяла поява різних форм власності на землю та законодавче закріплення їх правової рівності. Таким чином, виникнення за певних суспільно-політичних і економічних обставин відносин власності на землю, як умови матеріального виробництва та іншої соціальної діяльності, зумовлює формування еколого-економічного характеру системи управління земельними відносинами на усіх ієрархічних рівнях господарської системи.