

Калініченко З. Д.

кандидат економічних наук, доцент
(Дніпропетровський державний
університет внутрішніх справ)

ПРАВОВІ ПИТАННЯ ПОЛІПШЕННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА АКТИВІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Земля як економічна категорія бере участь у відтворювальному процесі та у сферах розподілу, обміну і споживання. Через механізм оподаткування землекористування реалізуються суспільні функції перерозподілу земельної ренти. Той чи інший спосіб користування землею має вплив на рух створених товарів і на оборот капіталу.

Будучи об'єктом загальних інтересів і фактором суспільного відтворювального процесу, земельні ресурси є основою для формування повноцінного ринку. Земельні відносини виникають у зв'язку із розподілом, використанням і відновленням корисних властивостей земельно-територіальних ресурсів. Вони є важливою частиною правових та економічних відносин, умовою створення матеріального продукту і задоволення суспільних потреб.

Зовнішньоекономічна детермінанта у вигляді надмірної орієнтації сільськогосподарського виробництва на зовнішні сировинні ринки і присутності на внутрішньому ринку іноземної продукції викликає деградацію структури виробництва, веде до невигідної інтеграції економіки України у світову.

Україна орієнтується на цілі сталого розвитку. Відродження на нових правових принципах користування землею, розбудова земельного ринку і ринкових механізмів в Україні пов'язані з економічним зростанням та євроінтеграційними процесами. Цьому сприяє використання тенденцій світового досвіду, а саме подальша приватизація земель, розбудова виробництва глибокої переробки, досягнення ефективності всіх процесів, що регулюються розвинутим ринком. Водночас, активізація новацій в діяльності суб'єктів земельних відносин має досягатися інструментами державної, в тому числі і законодавчої політики. Важливою рисою вітчизняної політики володіння та користування землею стає акцент на створенні та використанні державою інститутів розвитку пріоритетних секторів, нової технологічної структури промисловості. Слід виходити із вигідної для країни спеціалізації у глобальному, європейському та внутрішньому вимірі, ураховуючи як значні наявні земельні ресурси, так і спроможність суспільства досягти цілей сталого розвитку. Фундаментальна відмінність концепції сталого розвитку від традиційних поглядів і практики господарювання – інтегральний підхід на законодавчому рівні до розвитку як цілісного процесу, а також забезпечення

комплексного територіального розвитку.

Земля не відігравала належної ролі як джерело доходів у сільській місцевості або надходжень до бюджетів сільських громад для підтримки їх сталого розвитку. Запровадження повноцінного ринку сільськогосподарських земель дасть змогу певною мірою покращити ситуацію, але потрібно вжити додаткових заходів, спрямованих на покращення спроможності місцевих громад, розширення інструментарію і ресурсних джерел для забезпечення їх сталого розвитку. «Реформа децентралізації» відкриває шлях для таких зрушень у сфері децентралізації управління земельними ресурсами та земельними відносинами.

Повернення державних земель у власність і розпорядження місцевих громад повинно покращити ефективність використання державних земель на благо місцевих громад. Вимога й забезпечення комплексного планування територій місцевими громадами розглядається як інструмент ефективного планування економічного та територіального розвитку громад. Це стало можливим після прийняття Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (№ 711-IX) та Указу Президента України № 449/2020 «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» 15 жовтня 2020 року.

Набрання чинності Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (№ 2194) «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» та ухвалення законопроекту № 4664 «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою України» з підзаконними актами формують законодавчу базу відповідно до європейських вимог.

Земельні відносини, а відповідно і землеустрій, виділяються в особливусоціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів. Є ще одна особливість, яка визначає своєрідність змісту суспільних інтересів, що формуються з приводу розподілу, перерозподілу, використання і відновлення земельних ресурсів. Мова йде про двоїстий стан земельного фонду, який виступає у відтворювальному процесі одночасно і як природне тіло, і як товар, включений в систему товарно-грошових відносин. Відповідно, земельні інтереси, які виникають в суспільстві, можна розподілити на дві групи: інтереси щодо ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (техніко-економічні інтереси), інтереси щодо товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси) [1].

На підставі чинного законодавства органи Держкомзему проводять державний контроль за раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і землекористувачами

відповідно до умов їхнього надання та наданням достовірних даних про наявність, стан використання земельних угідь за державним земельним кадастром, а також інформації про наявність земель запасу, стежать за своєчасним і якісним виконанням комплексу заходів щод запобігання і ліквідації псування земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами, стічними водами, а також у разі добування корисних копалин – виконання інших робіт.

Місцеві органи Держкомзему та землевпорядні служби міст обласного підпорядкування складають звіт про контроль за використанням та охороною земель. Держгеокадастр спільно з Мінрегіоном повинні проводити активну кампанію серед територіальних громад, спрямовану на заохочення комплексного розроблення документації та нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Таблиця 1

Нові повноваження органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями у межах адміністративних кордонів громад [2]

Ухвалення Верховною Радою України проєкту Закону № 4664 «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою України»	Створено порядок встановлення меж сіл та інших населених пунктів	Мінрегіон ВРУ	2021	Закон прийнятий
Видання постанови Кабінетом Міністрів України щодо Порядку встановлення та зміни меж населених пунктів	Стандартизована процедура встановлення меж сіл та інших населених пунктів	Мінрегіон КМУ	2021	Постанова видана КМУ
2 Постанови про «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», «Затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади	Стандартизована процедура встановлення меж сіл та інших населених пунктів	Мінрегіон Держгеокадастр, КМУ	Липень 2021	Постанова видана КМУ

Продовження таблиці 1

3 Постанова КМУ «Про зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру стосовно введення витягів з інформацією з містобудівної документації»	Наповнення ДЗК інформацією про функціональні зони та усі обмеження землекористування, зазначені у містобудівній документації	Держгеокадастр, КМУ	2022	Постанова видана КМУ
5 Зміни до Методичних рекомендацій щодо формування і реалізації прогнозованих та програмних документів соціально-економічного розвитку об'єднаної територіальної громади	Врахування проектних рішень містобудівної документації під час формування прогнозованих документів соціально-економічного розвитку територіальними громадами	Мінрегіон	Вересень 2022	Зміни до наказу Мінрегіону (наказ № 75 від 30.03.2016)

Головні напрями розвитку та регулювання ринку земель у населених пунктах це і є державне регулювання земельних відносин. Воно передбачає створення саме організованого, нестихийного земельного ринку.

На сучасному етапі головна проблема регульованого використання земель полягає у взаємопогодженості приватних, громадських і державних інтересів та всебічному урахуванні особливостей кожної місцевості й визначенні перспектив її соціально-економічного розвитку, оскільки монополія органів влади на визначення цільового призначення земель остаточно ліквідована.

Список використаних джерел:

1. Земельні відносини та ринок землі : курс лекцій. Тернопіль : ТНЕУ, 2021. 88 с.
2. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-vzyav-uchast-u-mizhnarodnij-naukovo-praktychnij-konferencziyi-geoprostir-2023/>