

Кращий досвід впровадження «земельної реформи» у Кіровоградській області

1. Виклад проблеми/формулювання основного завдання

На сьогодні земельна реформа започаткована у 1991 році досі не завершена.

Відповідно до статті 13 Конституції України земля і її надра, що знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу.

Проте набуття права власності на землю відповідно до цивільно-правових угод неможливо усіма бажаючими громадянами через відсутність механізму купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення та правового врегулювання питань, пов'язаних з організацією і функціонуванням ринку земель в Україні (визначення правових та економічних засад ринкового обігу земельних ділянок).

Таким чином на сьогодні порушуються конституційні права громадян України щодо можливості мати у власності землю сільськогосподарського призначення.

Наявна ситуація вимагає запровадження єдиної державної політики у зазначеній сфері та прийняття закону, який надасть можливість прозоро і ефективно реалізувати земельні ділянки за їх реальну ринкову вартість.

2. Цілі реформи на середньострокову перспективу.

Прийняття Закону України «Про ринок земель» дасть змогу визначити організаційно-правові засади щодо:

- реалізації державної політики щодо регулювання ринку земель;

- організації ринку земель, в тому числі визначення розпорядника землями сільськогосподарського призначення державної власності, що забезпечуватиме формування фонду земель державної власності;

- обігу земель сільськогосподарського призначення (в тому числі: обмеження щодо максимальної площі земель у власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; порядок продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з розстроченням платежу; умови відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення з меліоративними системами; умови відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення із багаторічними насадженнями; порядок реалізації переважного права на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що перебуває у власності громадян та юридичних осіб; обмеження щодо зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, придбаних із земель державної та комунальної власності;

визначення ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності при їх продажу тощо);

продажу земельних ділянок та прав на них на земельних торгах (в тому числі: суб'єкти земельних торгів та професійна підготовка ліцитаторів; порядок продажу земельних ділянок та прав на них на аукціоні).

Таким чином затвердження і практична реалізація Закону України «Про ринок земель» це прозорий ринок земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності, законодавчо врегулювання питання щодо порядку проведення земельних торгів, а також поліпшення інвестиційного клімату в країні.

Порядок проведення земельних торгів, встановлений проектом Закону, сприятиме активізації продажу земельних ділянок на земельних торгах, що дозволить поповнити державний та місцеві бюджети, оскільки практика відчуження на конкурентних засадах земельних ділянок державної та комунальної власності показує, що ціна продажу у декілька разів вища за початкову (стартову).

3. Принципи і механізми реформи.

Основними принципами, які мають бути покладені в основу реформи мають стати:

1) захист економічної конкуренції та обмеження монополізму на ринку земель шляхом попередження надмірної концентрації земельних ділянок у власності окремих осіб, перш за все, на ринку земель сільськогосподарського призначення;

2) запровадження порядку проведення земельних торгів;

3) включення земель сільськогосподарського призначення у ринковий економічний оборот;

4) запровадження регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення ринковими (економічними) методами;

5) попередження подальшої парцеляції земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

6) запровадження кредитування (іпотеки) під заставу речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

7) попередження спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Механізм реалізації – прийняття Закону України «Про ринок земель».

Протягом 2011 року в області проведена просвітницько-роз'яснювальна робота щодо положень законопроекту «Про ринок земель».

4 квітня 2011 року відбулося засідання круглого столу по обговоренню законопроекту щодо запровадження ринку землі від за участю представників місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, керівників обласних об'єднань сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств і товаровиробників.

За протокольним рішенням вищезазначеного засідання у кожному районі області протягом липня-серпня поточного року проведені наради по обговоренню проекту Закону України «Про ринок земель» за участю представників органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, суб'єктів сільськогосподарської діяльності та районних засобів масової інформації. У цілому в процесі обговорення були задіяні 1670 осіб, у тому числі представників органів виконавчої влади 166 осіб, місцевого самоврядування 332 особи, керівників суб'єктів господарювання – 1172, з них 707 керівників фермерських господарств. На кожній нараді були присутні 1-2 журналіста районних друкованих видань. За наслідками нарад опубліковані статті в районних газетах про запровадження земельної реформи та основні положення проекту Закону України «Про ринок земель».

12 жовтня 2011 року в області були проведені виїзні комітетські слухання під головуванням голови Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин Калетніка Г. М. на тему: «Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні» з запрошенням представників фермерських господарств області та засобів масової інформації.

Також була проведена нарада під головуванням голови обласної державної адміністрації Ларіна С.М. з представниками органів виконавчої влади, місцевого самоврядування та представниками сільськогосподарських агроформувань щодо актуальних питань запровадження ринку земель.

Всього в громадських обговореннях приймало участь близько 210 представників, у тому числі 90 керівників та спеціалістів фермерських господарств області.

За наслідками вищезазначених заходів відповідні пропозиції та зауваження до законопроекту про ринок земель направлялися до центральних органів виконавчої влади та Верховну Раду України.

На сьогодні проект Закону України «Про ринок земель» перебуває на повторному першому читанні у Верховній Раді України.

4. Необхідні кроки/рекомендації

Проектом Закону України «Про ринок земель» пропонується внести зміни до Земельного, Цивільного, Бюджетного та Податкового кодексів України, Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито», Законів України «Про оренду землі», «Про фермерське господарство», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про іпотеку», «Про землеустрій».

5. Необхідні ресурси

Реалізація проекту Закону України «Про ринок земель» потребує фінансування організації робіт з підготовки земельних ділянок державної та комунальної власності до продажу на аукціоні та його проведення.