

УДК: 332.72

БЕЛІНСЬКА С.М.

Миколаївський державний гуманітарний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв

СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обґрунтовується об'єктивна необхідність розвитку ринку земель, який є важливою умовою ефективного землекористування. Подаються аргументи, які заперечують купівлю-продаж земельних ділянок, в тому числі земельних паїв, що є у власності громадян та фізичних осіб для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва. Як альтернатива обґрунтовується доцільність довгострокової оренди цих земель.

Objective necessity of development of the market of the grounds which is the important condition of effective land tenure is proved. Arguments, for the benefit of an interdiction of sale and purchase of the ground areas, including ground which are in the property of citizens and physical persons for conducting a farm and other commodity agricultural production move. As alternative the expediency of long-term rent of these grounds is proved.

ВСТУП. Серед найважливіших проблем сучасності особливе місце посідає проблема раціонального використання і охорони земельних ресурсів. Але якщо в умовах соціалістичного способу господарювання на землі питання носило декларативний характер, то ринкова економіка актуалізує цю проблему. За цієї ситуації, коли земля починає набувати статусу товару, вона починає відігравати загально визнану соціальну, економічну, екологічну роль, фокусуючи пізнавальну увагу суб'єктів управління земельними ресурсами на її раціональному використанні як цінності сакрального значення.

Сакральна в тому розумінні, що земля є базою (основою) будь-якого суспільного виробництва, місцем проживання людей, головним засобом виробництва у сільському господарстві, вона ніколи не здевальвує і є об'єктом інвестування програм соціально-економічного розвитку того чи іншого регіону тощо.

У цьому контексті відзначимо, що земля як товар знаходить своє повне відображення в умовах розвитку соціально орієнтованого ринку землі. Стосовно теорії і практики розвитку ринку землі, то нині цій проблемі присвячено низку

наукових праць, існують певний досвід і знання з цього кола питань. При цьому є всі підстави вважати, що наука про ринок землі набуває легального статусу продуктивної сили, спроможної забезпечити високу ефективність використання землі.

Проте наукові дослідження у сфері розвитку ринку землі нині носять фрагментарний, поверховий, причому в багатьох випадках емоційний характер, що свідчить про відсутність аргументів на його користь або ж його заперечення.

У цьому зв'язку метою нашої статті є поглиблення теоретико-методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земельних ділянок для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних ділянок, отриманих власниками земельних ділянок (паїв), що і являє актуальність наукового дослідження.

Обґрунтування проблеми. Під впливом усвідомлення суспільної значущості землі в системі громадських цінностей постановою Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року [6] було започатковано проведення земельної рефор-

ми, яка є складовою частиною екологічної реформи. Пріоритетними завданнями цієї реформи є перерозподіл земель з одночасним наданням їх у приватну власність і користування фізичним та юридичним особам з метою рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання й охорони земель у зв'язку з переходом економіки України до ринкових відносин.

Подальший розвиток згадуваної постанови знайшов своє відображення у Земельних Кодексах України від 13 березня 1992 та 25 жовтня 2001 років, в яких проголошується, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі [4]:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності;
- в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- г) прийняття спадщини;
- д) виділення в натурі їм земельної частки (паю).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на правах приватної власності.

Прогресивна ідея передачі землі у власність громадянам України, іноземним громадянам та особам без громадянства, юридичним особам, зареєстрованим на території України, в статутному фонді яких відсутня частка державної власності, юридичні особи зарубіжних держав знайшли своє відображення в указах Президента України "Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва" [9], "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" [8].

З огляду на велику соціально-політичну роль населених пунктів у житті людей, 4 лютого 2000 року Президентом України було підписано Указ "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення" [5], який передбачає такі основні напрямки розвитку ринку землі в населених пунктах:

■ зоплатну передачу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продаж цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності;

■ формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення

прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку;

■ провадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвиток менеджменту та маркетингу на ринку землі;

■ забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах;

■ створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі;

■ забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі;

■ досконалення економічних, правових засад механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку.

Теоретично-методологічними і правовими засадами розвитку ринку землі, які містяться у законодавчих актах, працях видатних вітчизняних вчених, є право оренди земельних ділянок, яким можуть користуватися громадяни та юридичні особи України, іноземні громадяни і особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, іноземні держави.

У цьому зв'язку потрібно зазначити, що ринок згадуваних земель нині знаходиться в апогеї свого розвитку. Здійснилися мрії багатьох громадян України, громадян іноземних держав отримати у власність або в оренду земельні ділянки для організації підприємницької діяльності.

Окремої уваги заслуговують проблеми ринку земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться у власності громадян та юридичних осіб, передані їм для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, в тому числі земельні частки (паї). Згідно з Перехідними положеннями Земельного кодексу України (2002 р.), власники цих земель не мають права до 1 січня 2005 року їх продавати або іншим способом відчужувати, крім міни, передачі у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб. Згодом ці терміни відповідними Указами Президента України були подовжені спочатку до кінця 2006 року, а відтак – до кінця 2007 року.

Відзначимо, що проблема ринку, в першу чергу купівлі-продажу, згадуваних земель для сучасного українського суспільства стала наріжним каменем визначення орієнтирів розвитку української економіки. Бути чи не бути мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, передбачених для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, мораторію на купівлю-продаж земельних часток (паїв) продовжує хвилювати українське суспільство.

У цьому контексті Президент України спрямовує свої зусилля на зняття мораторію на купів-

лю-продаж цих земель, Верховна Рада України, виходячи з політики захисту національних інтересів вважає за недоцільне зняття мораторію на продаж землі. Іншими словами, в Україні сформувалася верства політичної, владної, бізнесової та інтелектуальної еліти найвищого рівня, представники якої не поділяють своїх думок щодо купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення.

Зважаючи на це, варто зупинитися на проблемі ринку згадуваних земель, щоб глибше усвідомити соціально-економічні процеси наслідків державного втручання при виробленні та впровадженні державної політики у галузі земельних відносин.

Будьмо відвертими і науково коректними: купівля-продаж земель значною мірою є незрозумілою, підозрілою і навіть ворожою для значної частини соціуму. З огляду на відсутність середнього класу в Україні поки що рано говорити про купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення, оскільки вона опиниться в руках невеликої частини латифундистів, які володіють великими сумами грошей. За таким сценарієм подій сільські жителі неминуче будуть позбавлені права власності на землю, розвитку їх культурної, духовної самобутності, буде мати місце криза національної ідентичності, тобто цивілізаційна невизначеність. При цьому цінності землі, які завжди були основою благополуччя селянина, будуть протиставлятися іншим цінностям – грошам. Так, справді, продавши землю, селянин якийсь час умовно вважатиме себе заможним, оскільки, наприклад, при продажу земельного паю площею 5 га економіка домогосподарства зросте орієнтовно на 50 тис. грн. Звісно, це неمالі гроші, оскільки селяни такими сумами, по суті, у своєму житті не оперували. Масове “збагачення” селян грошима призведе до значної інфляції, яка “з’їсть” виручені від продажу землі гроші, і селяни впродовж недовгого часу залишаться і без грошей, і без землі, в результаті чого перейдуть до розряду сільських люмпенів. Крім того, відбудеться девальвація національної валюти. Це означає, що “кинуть” тіньові гроші на купівлю землі, зініціюють руйнівний вплив на фінансово-економічну, бюджетну політику держави або окремих її регіонів.

Деякі з дослідників і практиків намагаються не бачити цієї проблеми, в тому розумінні, що селяни краще знають, продавати землю чи не продавати, кому продавати, за скільки і т.п. Це правда, ніхто не має права втручатися в особисте життя селян, але і вони не повинні виявлятися “глухими” до порад аналітиків – експертів, вчених та ін., хто має досвід роботи у галузі земельних відносин, адже не виключається сценарій насадження силоміць продажу землі селянами.

Механізм цього може полягати в такому: орендар, який сьогодні ще орендує земельні паї селян, заявляє, що йому економічно невигідно ко-

ристуватися паями на умовах оренди – ліпше, коли земля буде його власністю. У цьому випадку, якщо селяни і висловлять думку про небажання продавати землю, відбудеться таке: орендар “розігрує виставу” про розірвання договору оренди з усіма орендодавцями, через що останні після недовгих вагань, підрахувавши розмір витрат на орендну плату (залежно від регіону України, вона складає 2-3 тонни зерна на рік), погодяться на продаж землі.

Крім того, згідно зі статтею 91 Земельного кодексу України (2002 р.), власники земельних ділянок (паїв) зобов’язані використовувати їх за цільовим призначенням, підвищувати родючість ґрунтів, зберігати інші корисні властивості землі тощо. Тому власники земельних паїв, які не володіють фінансовими, матеріально-технічними та іншими засобами для обробітку, догляду і збору урожаю земельних ділянок, будуть змушені її продати, щоб не доводити справу до суду, інакше село буде оповите судовими справами.

Ті окремі власники земельних паїв, які не підкоряться приписам самоочевидності, а їх ділянки розміщуватимуться в масиві вже проданих земель, іншої альтернативи як продати свою землю, не матимуть. Причиною цього є відокремленість земельних ділянок, відсутність шляхової мережі для зв’язку з цими ділянками та інші незручності при використанні землі.

Серед аспектів, що викликають особливу тривогу з огляду на продаж землі, є те, що значна частина орендарів виступатиме посередниками між власниками паїв і майбутніми (потенційними) покупцями землі, які володіють великими сумами грошей тіньового походження, оскільки останні не матимуть прямого впливу на власника земельного паю.

Такі комбінації із землею призведуть до неімовірного збагачення посередників та осіб, які купили. Правдоподібно, що землі сільськогосподарського призначення, що опиняться в руках покупців, при цьому зростуть у ціні у 10-15 і більше разів і порівнюватимуться до ціни європейських країн – 20-30 тис. євро за один гектар. Закономірним стане той факт, що значно зросте ціна сільськогосподарської продукції, а відтак відчутне збільшення безземельних селян. Неупереджений аналіз стану справ на ринку землі дозволяє визначити кризу власної ідентичності, ставить під сумнів фактичність існування селянства і держави в цілому.

Дані Держкомстату України цілком офіційно повідомляють, що нинішня Україна – це Україна не для українців. А ще Держкомстат повідомляє, що протягом ХХІ століття український народ гарантовано зникне [10].

З огляду на це виникає запитання: чи можна продавати землю сільськогосподарського призначення? Певна річ, важко погодитися з думкою, що ця земля повинна продаватися. Вона не повинна бути об’єктом купівлі-продажу, оскільки є

фундаментом держави, ознакою державності України.

Треба сказати, що нині чимало теоретиків і практиків ринкового управління виступають за надання права продажу землі. Основний аргумент прихильників такої моделі: “так робиться у всьому світі”. Дійсно, у світі впродовж останніх 15-20 років купівля-продаж землі здійснюється в обсягах одного відсотка землі. Це, однак, має місце за умови сильних державних інститутів, сталих традицій приватної власності, правової культури тощо. В Україні ж поки відсутні належні умови для формування цивілізованого ринку землі.

Заяви на кшталт того, що за зняття мораторію на купівлю-продаж землі будуть створені умови для придбання технічних і матеріальних засобів через заставу землі, не витримують жодної критики. Наприклад, щоб купити лише один трактор, ціна якого 150 і більше тис. грн., потрібно як заставу у банку оформити закладну щонайменше на 10-15 га землі. З урахуванням придбання іншого знаряддя праці (плуг, борона, сівалка та ін.), мінеральних добрив, пестицидів як заставу потрібно передати 30-40 і більше гектарів.

За умови застави власник земельного паю не позбавляється права працювати на землі, але у випадку несвоєчасного виконання зобов'язань перед банком він може їх втратити. У цьому контексті відзначимо: щоб дати під заставу 30-40 га землі, залежно від регіону України, потрібно об'єднати земельні паї 5-10 їх власників. Але при цьому, на думку автора, таке об'єднання з метою організації товарного сільськогосподарського виробництва не знайде поширення в Україні.

Вихід зі складних обставин, що склалися, вбачається у підвищенні ціни за орні землі (паї) до рівня європейських (20-30 тис. євро за гектар), в результаті чого на придбання технічно-матеріальних ресурсів для обробітку землі, догляду і збирання врожаю під заставу потрібно передати вже не 30-40 і більше гектарів землі, а лише – 3-4 га.

Проте цього гіпотетичного ідеалу не буде досягнуто, доки земельні паї від їх власників не перейдуть до рук тих, хто з метою спекуляції їх скупить, по суті, за безцінь, найдорожче – за 10 тис. грн./га. Тільки після цього ціна землі почне зростати, як уже відзначалося, до цін західно-європейських країн. Уже такий поворот подій свідчить, що український селянин, продавши свою землю вперше, не зможе її купити для задоволення своїх потреб – надто дорогою вона виявиться для нього.

На жаль, нині в засобах масової інформації поширюється дезінформаційна думка про те, що начебто українські сільгоспвиробники готові платити за 1 гектар землі, залежно від регіону України, в середньому лише від 1 до 5 тис. грн. за гектар, за виключенням Київської та Донецької об-

ластей, де плата відповідно сягатиме до 20 і 8 тис. грн./га [11].

Крім того, особи, зацікавлені у знятті мораторію на купівлю-продаж земель, намагаються заручитися підтримкою експертів з продажу землі, відомими в Україні юристами та ін. Так робляться спроби довести, що продовження мораторію не має сенсу і є не виправданим, оскільки він закладає основу використання тінювих схем купівлі-продажу землі, незаконний розподіл земельних ресурсів, зменшення капіталовкладень у землю [11]. Але для того й існує держава з її інституціями, які повинні запобігати зловживанням у сфері землекористування, а не бути просто спостерігачем, нездатним вплинути на розкрадачів землі.

На користь зняття мораторію висувуються й такі аргументи: “якщо заборонити продавати землю до 2015 р., то із 40 млн. га сільськогосподарської землі залишиться менше половини. Люди знайдуть можливість і схеми, як продати цю землю та змінити її цільове призначення. І від тінювого ринку програють, в першу чергу, власник землі і держава, а виграють посередник і чиновник-корупціонер” [2]. Певна річ, це ще раз свідчить про те, що держава не виконує функції контролюючого органу, залишаючи можливості самозахоплення земель.

Проте ми вважаємо, що нині достатньо законів в Україні, які могли б запобігти зловживанням у сфері землекористування – це, насамперед, Кримінальний кодекс України, за допомогою якого можна скасувати проведені оборудки із землею. Крім того, нотаріальні контори повинні посилити свій вплив при оформленні права власності на земельні ділянки і майно тощо. Якщо цього не зробити, то сценарій приватизації української землі буде подібним до сценарію приватизації об'єктів національної промисловості, в результаті чого громадяни України виявилися пограбованими.

Тому є всі підстави підкреслити, що приватна власність на землю не є необхідною умовою для ведення крупнотоварного сільськогосподарського виробництва, виведення його із кризи.

Однією з найкращих альтернатив купівлі-продажу землі є її довгострокова оренда – до 50 років. Бажаючі господарювати на землі можуть отримати землю в оренду, фактично без обмежень площі, придбавши технічні та матеріальні засоби, побудувати пункти переробки сільськогосподарської продукції тощо і збагачуватися трудом своїх рук. До речі, за такою схемою нині успішно розв'язуються земельні питання в населених пунктах (містах, селищах, селах та ін.), де зацікавлена особа отримує у довгострокову оренду землю, на якій здійснює будівництво необхідних їй будівель і споруд з метою організації підприємницької діяльності.

Треба сказати, що купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення унеможливується несправедливістю паювання земель.

Методологія паювання земель, яка впливає з Указу Президента України “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” [7], від 8 серпня 1995 р. ставить власників земельних паїв у нерівні умови через нерівні фізичні гектари земельних паїв членів підприємства, кооперативу, товариства тощо. Причиною цього стала умова рівності паїв за вартістю та умовними кадастровими гектарами земельних часток. Ідеться про те, що коли грошова оцінка земельного паю нижча, то відповідно зростає його площа, і навпаки, якщо оцінка паю вища – відповідно зменшується його площа, що в кінцевому результаті забезпечує умови рівноцінності земельних паїв.

Практично, залежно від шифру агровиробничих груп ґрунтів, різниця у площах земельних часток конкретного підприємства чи організації може складати 50-70% і більше. Наприклад, середня площа земельного паю складає 4 га, але за умови, що на території підприємства є агровиробничі групи з гіршими і ліпшими за родючістю ґрунтами, розмір паю відповідно може складати 3 і 5 га, тобто різниця між крайніми значеннями складає 2 га, або майже 70%. Власне, це та площа, яка буде причиною загострення суспільних відносин на селі через різницю в грошах за продані земельні паї.

На подібні твердження може бути виставлено контраргумент на кшталт того, що всі земельні паї конкретного підприємства є однаковими. Так, однаковими, але лише за вартістю паю, вираженого у грошах. Але при купівлі-продажу землі враховуватимуться не стільки особливості якісного стану ґрунтів, оскільки на умовно гірших ґрунтах вихід кормових (зернових) одиниць можна отримати не менший, ніж на більш родючих ґрунтах, скільки фактор обмеженості землі, місцерозташування земельних ділянок. Тому цей власник земельного паю більшої площі матиме відповідно більший економічний зиск від продажу землі.

Із цієї нагоди відзначимо, що географічне місцерозташування земельних ділянок відносно пунктів здачі, переробки сільськогосподарської продукції, відносно обласних, районних центрів також визначає цінність земель.

Ринкова ціна земельних ділянок, більш віддалених від джерел збуту, переробки, обласних центрів тощо, може виявитися нижчою, ніж ділянок, розміщених поблизу обласних центрів, пунктів переробки і здачі рослинницької продукції, навіть якщо ці ділянки розміщені на відносно гірших ґрунтах.

Зосереджуючись на проблемах ринку землі, потрібно відзначити, що методологічною підставою мораторію на продаж земель, призначених

для товарного сільськогосподарського виробництва, крім вказаних причин, є процес, зумовлений об'єктивною необхідністю регулювання використання земель з обмеженим режимом землекористування. Значна частина земель, розміщених на ерозійно небезпечних ділянках у межах прибережних захисних смуг, буферних зон, природно-заповідних територіях тощо, вимагають вилучення із сільськогосподарського обігу з метою стабілізації агроєкосистеми шляхом викупу їх у власників. Певна річ, спроби вплинути на нових власників землі стосовно вилучення цих земель з інтенсивного обробітку носитимуть більш виграшний характер, ніж їх вилучення у первинних власників земельних паїв.

Пояснення цьому просте: компенсаційна ціна одного гектара землі на первинному ринку, через його несформованість, складатиме орієнтовно 9-10 тис. грн., тоді як на вторинному ринку, з огляду на факт його існування, компенсаційна ціна буде в багато разів вища, ніж у першому випадку. Зважаючи на це, і для держави, і для спеціально створених фондів викуп згадуваних земель з метою стабілізації агроєкосистеми виявиться непосильним тягарем.

У цьому контексті відзначимо, що одним із індикаторів прояву готовності до купівлі-продажу землі є визначення і закріплення меж земель з обмеженим режимом їх використання на місцевості. Формування і закріплення таких меж в умовах, коли земельні паї будуть продані новим власникам, виконання такого комплексу робіт супроводжуватимуться відчутними для держави сумами грошей, оскільки власник землі буде вимагати грошової компенсації за ринковими цінами, які, як уже згадувалось, є значно вищими, ніж нормативна ціна на землю. Тому навіть у випадку, якщо держава і вирішить зняти мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, це має відбутися не раніш як після прийняття Закону “Про обмежений режим землекористування” з наступною його реалізацією у повному обсязі. Відсутність фінансового забезпечення для виконання цього обсягу робіт у великій мірі стримає процес зняття мораторію на землю – щонайменше на 15-20 років. Власне, це є той час, який дозволить ще раз глибше усвідомити доцільність купівлі-продажу землі.

Одним з аргументів владних структур щодо доцільності зняття мораторію є необхідність продажу земельних паїв престарілих пенсіонерів, у яких відсутні спадкоємці. На жаль, така позиція супроводжується негативними явищами і тенденціями в галузі земельних відносин і не може бути підставою для зняття мораторію на землю. Єдино вірним рішенням є підвищення орендної плати за використання землі орендарем з 1,5 до 10-12 відсотків від грошової оцінки земель. Наші розрахунки вказують на правомірність такого розміру орендної плати. Крім того, шануючи старих лю-

дей, особливо тих, які не мають спадкоємців, місцеві органи влади, розуміючи, що після їх смерті земельні паї стануть власністю територіальної громади, можуть вишукати інші можливості компенсації недоотриманого доходу від продажу землі, щоб ці люди жили безбідно, не думаючи про продаж земельних ділянок.

Не врятує ситуації відсутності необхідних умов для зняття мораторію навіть прийняття законів “Про державний земельний кадастр”, “Про ринок землі”. Ці закони хоч і дуже потрібні (наприклад, закон “Про ринок землі” повинен передбачати періодичність проведення грошової оцінки земель з метою адекватної її оцінки до цінового еквівалента випущеної продукції та ін.), проте вони у певній мірі мають за мету приспати пильність власників земельних ділянок, заволодівши найдорожчим багатством нації – землею, яка ніколи не здевальвує.

Крім того, потрібно нагадати, що нині П. Гайдучкий [1], радник Прем’єр-міністра України, натякає на ліквідацію інституту цільового призначення земель, посиляючись на досвід розвинених країн, де відсутні спеціальні законодавчі режими окремо для земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення. За його словами, в Україні ринок повинен зняти це питання, оскільки пріоритетним буде право власника землі. Проте автор вважає, що можливість практичної реалізації такої ідеології створить дійсне підґрунтя для зловживань власників земельних масивів орних земель, пасовищ та ін. У цьому зв’язку не виключається, що на орних землях власники будуть здійснювати будівництво житлових, громадських і промислових об’єктів, які забезпечуватимуть більші доходи, ніж рілля, пасовища, що суперечить принципу пріоритетного права використання земель сільськогосподарського призначення.

Висновок. Отже, є підстави стверджувати, що купівля-продаж землі в умовах, коли українське село охопила тотальна соціально-економічна

криза, є антидержавним дійством, яке суперечить інтересам українського селянства, національної буржуазії, як і, власне, національній державній ідеології, захищаючи інтерес світового капіталу. Земля – це останній рубіж українства, здолавши який загребущі святкуватимуть перемогу [3].

Альтернативою купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва є довгострокова оренда – до 50 років, яка за своєю сутністю для тих, хто хоче чесно працювати на землі, дозволяє у повній мірі реалізувати бажання займатися товарним виробництвом сільськогосподарської продукції.

Вважаємо, що продаж земельних ділянок в умовах низької правової культури, низької культури духовності та моралі є передчасним.

Але навіть у цьому випадку можливість купівлі-продажу землі може настати не раніше, ніж прийняття законів “Про державний земельний кадастр”, “Про ринок землі”. Причому в законі “Про ринок землі” повинно бути проголошено заборону перепродажу (спекуляції) землі за ціною, вищою за ту, за якою було куплено земельну ділянку, з можливою дооцінкою за рахунок поліпшення якісного стану земель та індексу інфляції. Цілісна реальність купівлі-продажу землі вимагає закону “Про цільове призначення земель”, який би стверджував інститут цільового призначення земель, що унеможливить зміни цільового використання земель, передбачених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва тощо, як це вже нині намагаються зробити землевласники.

Крім того, потрібно прийняти закон “Про обмежений режим використання земель”, вдосконалити закон “Про іпотеку”, на законодавчому рівні посилити контроль з боку нотаріальних контор при засвідченні факту купівлі-продажу землі тощо.

Прийняття цих законів якщо не у повній, то хоч у якійсь мірі унеможливить зловживання в галузі земельних відносин.

ЛІТЕРАТУРА

1. Гайдучкий П. Если “земельный” мораторий снова продлят, это ничего не даст // Бизнес. – №51/18. – С. 60.
2. Гладкий М. Не думаю, что в этом году какая-то политическая сила сможет затормозить открытие рынка земли // Бизнес. – №5/29. – 01.07. – С. 31.
3. Захарченко І. Продаємо не землю – Україну // Персонал. – №4, 1-7 лютого 2007. – С. 6.
4. Земельний Кодекс України. – К.: Парламентське видавництво, 2001. – 71 с.
5. Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 4 лютого 2000 р. №168/2000.
6. Про земельну реформу: Постанови Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 // Земельна реформа: законодавчі та нормативні акти. – Київ, 1996. – С. 92-93.
7. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. №720/95 // Земельна реформа: законодавчі та нормативні акти. – Київ, 1996. – С. 112-113.
8. Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню: Указ президента України від 29 грудня 1993 р. №617/93 // Земельна реформа: законодавчі та нормативні акти. – Київ, 1996. – С. 105.
9. Про приватизацію об’єктів незавершеного виробництва: Указ Президента України від 14 жовтня 1993 р. №456/93 // Земельна реформа: законодавчі та нормативні акти. – Київ, 1996. – С. 103-104.
10. Сенченко М. Хто ж нами керує і чіі інтереси захищає Президент? // Персонал. – №4, 1-7 лютого 2007. – С. 9.
11. Чиж А., Ильичев Р., Кондратьева Н. и др. // Бизнес, №51/18, 12 червня. – С. 93.