

Наталія Вікторівна Павленко, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри соціальних та економічних дисциплін Харківського національного університету внутрішніх справ

Земельна реформа є одним з найбільш політизованих напрямків модернізації економіки України. Оскільки у суспільстві відсутній консенсус щодо прийнятної моделі земельних відносин, ця реформа обіцяє бути однією з найтриваліших. Невизначеність в сфері земельних відносин негативно впливає на розвиток аграрного сектору економіки в той час, коли економіка України стає все більш залежною від його експортних успіхів. Тому можна стверджувати, що затягування земельних перетворень зменшує ступінь економічної безпеки нашої держави, а також, враховуючи, що Україна є одним з найбільших у світі експортерів сільськогосподарської продукції, справляє негативний вплив на стан світової продовольчої безпеки.

Основна увага при обговоренні земельної реформи зосереджена на проблемі запровадження вільного ринку землі, але, з огляду на політичну ситуацію, вона ще не скоро буде вирішена і, на нашу думку, нещодавнє продовження мораторію на продаж сільськогосподарських земель не є останнім. В той же час, практика показує, що низький ступінь обігодатності основного фактора аграрного виробництва – землі – призводить до зниження ефективності його використання. Справа в тому, що внаслідок паювання земель сільськогосподарський земельний фонд є дуже подрібненим, що створює безліч проблем, пов'язаних з консолідацією земель у великі масиви зручні для обробки. Оскільки відкриття ринку землі має важкопрогнозовані перспективи, а зміни потрібні вже сьогодні, підвищити ступінь обігодатності землі можна у інший спосіб – запустивши в обіг права оренди землі, бо саме оренда є основним способом землекористування в нинішніх умовах.

Чинне законодавство України не містить необхідного обсягу правових норм, які б забезпечували обіг права оренди сільськогосподарських земель на основі цивільних договорів. Тому зараз цей обіг відбувається приховано – шляхом відчуження корпоративних прав господарств, що попередньо укладають договори оренди з дрібними власниками земельних ділянок, розташованих в одному земельному масиві. Це все створює незручності, втрати часу та коштів, як у орендарів, так і у землевласників. Для легалізації обігу прав оренди потрібно внести зміни до Земельного кодексу України, які б надавали орендарю право на відчуження прав оренди на основі цивільно-правових договорів із обов'язковим інформуванням власника.

Насправді в Україні вже декілька років існує правовий інструмент, що може забезпечити обігодатність прав користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб – це емфітевзис. Але на сьогодні він не достатньо популяризований, а переоформлення оренди на емфітевзис вимагатиме багато часу та коштів, до того ж такий перехід не може бути примусовим. Тож буде ефективніше, якщо права оренди отримають обігодатність, і обидві форми землекористування будуть конкурувати між собою.

Ще однією проблемою, від якої потерпає аграрний сектор, яка робить його сферою панування тінювих відносин і негативно впливає на економічну безпеку суб'єктів господарювання, є проблема недостатньої специфікації та захищеності прав власності на землю.

В Україні достатньо велика частка земель не зареєстрована у земельному кадастрі і ще більша – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Приватні власники роками не можуть отримати кадастровий номер земельної ділянки через корупцію у Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру. Землі державної та комунальної форм власності найчастіше не реєструються свідомо і використовуються чиновниками в тінювому обороті з метою отримання незаконних доходів. Численними є помилки у кадастрових та реєстраційних записах, що створює ризики порушення прав власності. Тому вкрай необхідним є організаційне спрощення системи реєстрації прав власності та прав оренди земельних ділянок, а також процедури виправлення помилок у кадастрових та реєстрових записах.

Оскільки переважна більшість землевласників є малозабезпеченими людьми похилого віку, їм важко захищати свої права самотужки. На нашу думку, частково вирішити цю проблему можна було б шляхом створення добровільних об'єднань землевласників на кшталт об'єднань власників багатоквартирних домів. В рамках таких об'єднань можна суттєво підвищити ступінь доступності професійної правової допомоги та більш ефективно захищати права землевласників у відносинах як з органами державної влади, так і з орендарями. Крім того, добровільна консолідація прилеглих ділянок

зміцнила б переговорні позиції їх власників, дозволила б виставляти ділянки єдиним масивом на земельних аукціонах з продажу прав оренди та отримувати більший рівень орендної плати.

Висновок. Не варто відкладати реформи, чекаючи відкриття вільного ринку землі. Формування чіткої системи реєстрації та захисту прав власності, а також довгострокова оренда, наділена обігоздатністю, цілком здатні забезпечити ефективний розвиток аграрного сектору економіки, навіть в умовах мораторію на продаж сільськогосподарської землі.