

ЗЕМЕЛЬНА ПОЛІТИКА ПОТРЕБУЄ ЗМІН

[Сергій Хропот](#)

для УП

Ще наприкінці жовтня розпорядженням КМУ затверджено план дій із проведення земельної реформи. Сам факт намагання обговорення та схвалення подібних планів розвитку різних напрямів державотворення – позитивний і заслуговує на всіляку підтримку.

Проте, змістовне наповнення згаданого документа, як і багатьох інших концепцій, програм, планів, не позбавлене критичних зауважень, причому саме стратегічного характеру.

Так, згідно Основного Закону, виключно законами України визначаються основні засади внутрішньої і зовнішньої політики, в тому числі, і в галузі регулювання земельних відносин.

Було б зовсім не зайвим, якби подібні плани розроблялися і приймалися на виконання, приміром, Загальнодержавної програми розвитку відповідних суспільних відносин.

В значній мірі, через відсутність такої програми, процвітають хижацькі способи природокористування, не звертається належна увага на проблеми забезпечення продовольчої безпеки держави, зустрічаються непоодинокі випадки порушення конституційних вимог забезпечення права загального природокористування громадянами.

Земля перестала сприйматися Святою, Рідною, Джерелом життя і здоров'я всього суцього.

Такі "дріб'язкові" питання як створення умов для раціонального використання і охорони земель, покращання стану екологічної безпеки територій, збереження стійкості природних ландшафтів тощо в переважній більшості залишаються поза увагою не лише горе-землевласників та землекористувачів, але і посадових осіб різного рангу.

Неважко дійти висновку, що без узаконення пріоритетів державної політики у галузі земельних відносин та налагодження дієвої системи контролю за їх дотриманням, успадковані від предків найкращі у світі чорноземи передамо нащадкам у вигляді непридатних для проживання територій.

Незважаючи на багаторічну епопею сучасної земельної реформи, досі не розроблені стандарти і нормативи використання і охорони земель (природних ресурсів) держави.

Як наслідок, відсутня чітка регламентація способів використання земель, віднесених до різних категорій за основним цільовим призначенням, підстав для зміни категорій земель, ба, навіть не проведено в натурі розподіл земель на категорії.

Автор свідомий того, що в цій частині наражається на шквал критики, адже щорічно складаються якісь звіти, переливаючи із пустого у порожнє, на їх основі формується відповідна статистична інформація... Та автор веде мову не про наявність чи відсутність конкретних цифр, а про дещо інші методологічні засади виконання зазначених робіт.

Практично вся увага політикуму у ході сучасної земельної реформи була зосереджена на її фінансово-економічних аспектах. Переважна частка енергії суспільної думки була направлена не на розроблення мети, завдань, способів реалізації окремих напрямів реформування земельних відносин, а на придумування нових способів підвищення рівня експлуатації земельних ресурсів.

У підсумку маємо практично повне ігнорування науково обґрунтованих рекомендацій ведення агробізнесу, застосування невмотивованих способів освоєння (переосвоєння) територіальних ресурсів, постійне збільшення розмірів плати за землю, плановий, фактично примусовий, продаж земель публічної власності тощо.

Мабуть саме тому у переважній більшості як громадян так і посадових осіб сформувався неприпустимий (середньовічний) звичай сприйняття земельних ресурсів як постійно зростаючого у ціні багатства.

Стало буденною практикою, оцінюючи земельну ділянку різного цільового призначення, не зважати на її природні, географічні, ландшафтно-рекреаційні, екологічні та інші особливості, а якщо і враховувати їх, то лише задля того, щоб виторгувати більшу суму грошових знаків.

Щодо грошової оцінки земель, яка визначається на рентній основі, а за законом поділяється на нормативну і експертну.

Приміром, методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів була затверджена урядом у 1995 році. Вже на той час вихідні дані для обчислення величини рентного доходу не витримували критики, на сьогодні вони абсурдні.

Проте в суспільстві дискутується питання про необхідність збільшення нормативної грошової оцінки земель, звісно ж, з метою збільшення розміру плати за землю, при цьому практично залишається поза увагою проблема необхідності розроблення адекватної методики нормативної грошової оцінки земель.

До слова, сферу використання нормативної грошової оцінки земель вже вісім років поспіль по-іншому трактують чинні норми різних законодавчих актів. Про плату за землю, розмір якої визначається як відповідний відсоток від нормативної грошової оцінки.

За чинним законодавством плата за використання земель справляється у формі земельного податку та орендної плати. З невідомих причин, законодавець свідомо залишив поза увагою численну армію фактичних землекористувачів, котрі не належать до кола суб'єктів як плати земельного податку, так і орендної плати (фактичне використання земельних ділянок без оформлених правостановлювальних документів, використання земель на умовах сервітуту, суперфіцію, емфітевзису).

Чомусь досі зберігається практика визначення розміру плати за землю різних категорій та функцій використання, на основі відповідного відсотка від нормативної грошової оцінки площі ріллі по області, хоч наказами Держкомзему ще у 2006 були затверджені порядки проведення нормативної грошової оцінки земель усіх категорій.

Відношення до природних ресурсів держави лише як до засобу забезпечення фінансово-економічних потреб розбещує як громадян, так і посадових осіб, створює передумови для деградації і занепаду суспільства.

Україна практично не планує розвиток, створення додаткових робочих місць, виробництво додаткового продукту. Натомість, хизуємося темпами реалізації різноманітних програм приватизації, кількістю виторгуваних грошей.

У ЗМІ постійно звучать репортажі про пошкодження інженерних комунікацій, не відремонтовані дороги, школи, лікарні, дитячі садочки... При цьому, посадові особи різного штибу як заклинання озвучують одну і ту ж фразу: "Будемо вишукувати земельну ділянку для продажу, щоб залагодити виявлені недоліки".

Обсяг публікації не дозволяє порушити низку інших, доволі актуальних питань державної земельної політики, зокрема, визначення чіткого переліку та способів реалізації функцій державного управління земельними ресурсами, державного контролю за способами використання і умовами забезпечення охорони земель всіма землевласниками і землекористувачами, необхідність удосконалення земельно-правових норм матеріального права, розроблення (практично з нуля) і затвердження чітких і однозначних норм процесуального права тощо.

Але всі порушені і ще більше не названих проблемних питань реформування земельних відносин мають вирішуватися в єдиній узгодженій системі державної земельної політики, основні засади якої нарешті мають бути розроблені, належним чином схвалені і доведені до широкого загалу.