

С. І. Волошин, здобувач
навчально-науково-виробничого центру
Національного університету
цивільного захисту України

**ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН:
ТЕОРЕТИКО-ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ**

У статті досліджено теоретико-практичні аспекти державного регулювання земельних відносин. Окреслено загальну структуру земельних відносин. Проаналізовано чинники, що впливають на земельні відносини. Охарактеризовано суб'єктно-об'єктні взаємозв'язки стосовно державного регулювання земельних відносин.

Ключові слова: земельні відносини, державне регулювання, форми, суб'єкти й об'єкти, фактори.

S. I. Voloshyn. State regulation of the land relations: theoretical and practical aspects

Problem setting. Nowadays state regulation of the land relations is the objective need proceeding from the land multifunctionality and its role for the economic relations within any field of activity. State regulation of the land relations performs the following key functions: providing of the priority directions of development at the nation-wide and regional levels; environment protection and rational use of natural resources, in particular, land ones; ensuring of the state social and economic security.

Recent research and publication analysis. The land relations in Ukraine were investigated by many scientists. However the problem of the effective organization of interaction of subjects and objects of state regulation in the sphere of the land relations still needs more profound studying.

Paper objective. The paper objective is investigation of the theoretical and practical aspects of state regulation of the land relations.

Paper main body. The theoretical and practical aspects of state regulation of the land relations are investigated in the article. In particular, the general structure of the land relations is defined. The factors influencing the land relations are analyzed. The subject and object interrelations concerning state regulation of the land relations are characterized.

Conclusions of the research. It is specified that the general structure of the land relations contains the following components: forms of ownership on the land; relations connected with economic use of the land; forms of land resources regulation; methods and approaches of the land relations regulation.

The following factors influencing the land relations are analyzed: historical continuity; coherence of the land relations with public social and economic bases; financial stability of economy; regional and branch investment activity; political decisions; precepts of law and the ways of their introduction with the corresponding control; ability of public authorities and local government to effective functioning; activity of social and political associations; social and psychological influence.

The subject and object interrelations concerning state regulation of the land relations are characterized. It is emphasized that understanding of the land as object of state regulation can be various.

Key words: land relations, state regulation, forms, subjects and objects, factors.

Постановка проблеми. Державне регулювання земельних відносин у нинішніх умовах є об'єктивною необхідністю, зважаючи на багатофункціональність землі та її роль у господарських відносинах у межах будь-якої сфери діяльності.

Державне регулювання земельних відносин виконує багато функцій, серед яких ключовими є: забезпечення пріоритетних напрямів розвитку на загальнодержавному й регіональному рівнях; захист довкілля й раціональне використання природних, зокрема земельних, ресурсів; гарантування соціально-економічної безпеки держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Земельні відносини в Україні досліджувалися багатьма вченими, серед наукових робіт яких доцільно звернути увагу на напрацювання В. Носіка [2], О. Погрібного [3], В. Солдатенкова [4] та ін.

Однак проблема ефективної організації взаємодії суб'єктів й об'єктів державного регулювання у сфері земельних відносин все ще потребує більш поглибленого вирішення.

Мета статті – дослідження теоретико-практичних аспектів державного регулювання земельних відносин.

Постановка зазначеної проблеми передбачає виконання таких завдань:

- окреслити загальну структуру земельних відносин;
- проаналізувати чинники, що впливають на земельні відносини;
- охарактеризувати суб'єктно-об'єктні взаємозв'язки стосовно державного регулювання земельних відносин.

Виклад основного матеріалу. Традиційно земельні відносини містять такі ключові компоненти:

- форми власності на землю (рис. 1) [2];
- відносини, що пов'язані з господарським використанням землі;
- форми управління ресурсами земельного характеру (рис. 2) [4];
- методи та підходи до регулювання земельних відносин.

Зокрема, що стосується форм управління ресурсами земельного характеру, то вони являють собою систему заходів політичного, соціально-економічного, правового й адміністративного спрямування, орієнтованих на організацію ефективного використання земельних ресурсів.

Якщо розглядати власність у загальному контексті, то її можна визначити як привласнення благ того чи іншого характеру. Отже, сутність власності досить складна.

Варто зазначити, що в межах економічних наук власність розглядається в аспекті наявності реального привласнення та використання майна, передусім засобів виробництва, з господарською метою. У межах юриспруденції визначено правові характеристики такого присвоєння у вигляді законів [1; 5].

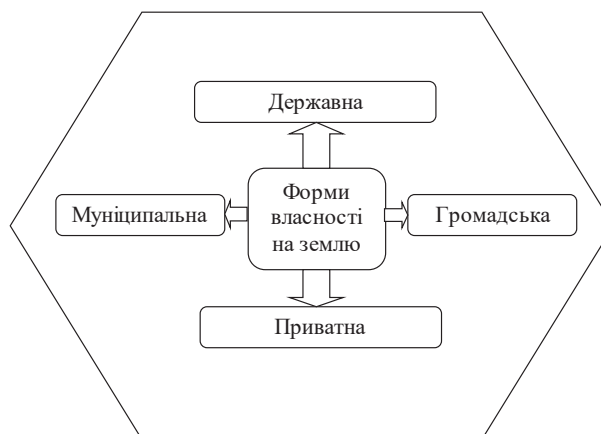


Рис. 1. Різновиди форм власності на землю

Варто зауважити, що землевласники далеко не завжди виробляють продукцію сільсько-господарського характеру. Вони мають можливість передачі землі іншим особам. Саме в цьому зв'язку з'являються відносини орендного характеру. Відносини, що пов'язані із власністю

та використанням землі з господарською метою, здебільшого спричиняють конфлікти. Актуальним і необхідним є розроблення економіко-правових механізмів державного регулювання земельних відносин [2].



Рис. 2. Форми управління земельними ресурсами

Земельні відносини зазнають впливу багатьох чинників, яким притаманна досить складна організація, структура, супідрядність і комплексний впливовий механізм. Варто зважати на такі чинники:

- історична спадкоємність;
- узгодженість земельних відносин із суспільними соціально-економічними основами;
- фінансова стійкість економіки;
- регіональна й галузева інвестиційна активність [3].

Варто також враховувати соціально-психологічний і політичний вплив на земельні відносини. Так, політичний вплив передбачає:

- рішення політичного характеру;
- норми правового характеру, а також способи їх впровадження з відповідним контролем;
- здатність до ефективного функціонування органів державної влади та місцевого самоврядування;
- активність соціально-політичних об'єднань [4; 5].

Що стосується соціально-психологічного впливу на земельні відносини, то він враховує такі чинники:

- мотиваційні механізми;
- психологічні настанови визначених осіб відповідно до їхніх соціальних характеристик;
- сімейний стан;
- рівень життя;
- статус професійно-освітнього характеру [1].

Будь-яке суспільство поступово формує визначену ієрархію суб'єктів земельних відносин протягом свого історичного розвитку. До таких суб'єктів традиційно належать індивідууми як фізичні особи, громади у вигляді спільноти індивідуумів, організації ділового спрямування як юридичні особи та держава, яка об'єднує вищезазначених суб'єктів та захищає їх різноспрямовані інтереси.

Загалом, до суб'єктів земельних правовідносин належать особи, які наділені правами земельного характеру та несуть обов'язки, затверджені в межах земельного законодавства. Варто враховувати, що в межах однієї держави перелік суб'єктів земельних відносин може змінюватися. Органи державної влади та місцевого самоврядування, а також юридичні й фізичні особи є традиційно учасниками таких видів земельних правових відносин:

- управління земельними ресурсами;
- використання земельних ресурсів;
- охорона прав на землю [2; 3].

Крім того, громадяни й юридичні особи є суб'єктами правовідносин приватної й спільної власності на землю.

Органи державної влади та місцевого самоврядування реалізують певний перелік функцій щодо регулювання земельних відносин. Охорона прав на землю здійснюється державними правоохоронними органами – судами загального призначення, прокуратурою, арбітражним судом.

Земля являє собою загальний об'єкт усіх земельних правовідносин через те, що вона є загальним засобом праці й відповідною умовою. Проте необхідно звернути увагу на те, що розуміння землі як об'єкта може бути різним. Так, якщо розглядаються земельні ділянки, для яких визначається певний правовий режим, об'єктом дій процесуального характеру можуть бути дані кадастру і моніторингу земель, а також рішення компетентного органу щодо надання земельної ділянки.

Що стосується сфери державного регулювання земельних відносин, то в такому разі об'єкт земельних правовідносин залежить від компетенції органу, що здійснює управління землею, та від особливостей функцій регулювання. Наприклад, у цьому контексті можуть розглядатися:

- земельний фонд (моніторинг земель, формування й підтримка державного земельного кадастру);
- земля, що перебуває в межах визначених адміністративно-територіальних кордонів (землеустрій населеного пункту);
- окрема ділянка землі (землепорядкування на внутрішньогосподарському рівні) [1; 4].

Земельна ділянка, що є індивідуально відокремленою встановленим порядком, без урахування правових підстав її надання, являє собою об'єкт земельних відносин. Це може стосуватися власності на землю, землекористування чи надання землі в оренду. Водночас земельна ділянка є об'єктом права власності на землю визначеного виду. Земельна ділянка є частиною поверхні землі, якій притаманна низка характеристик, що висвітлюються в документах державної реєстрації прав на землю та в державному земельному кадастрі, а саме:

- визначені межі;
- площа;
- місцезнаходження;
- правовий статус (використання відповідно до встановлених цілей у формі, визначеній чинним законодавством) [5].

Також до об'єктів земельних правовідносин належать такі, що міцно пов'язані із земельними ділянками (будівлі, споруди, багаторічні насадження, ліс, водойми). Фізичне переміщення цих об'єктів неможливе без завдання збитку їхнім стану й призначенню. Зазначені об'єкти перебувають у нероздільному користуванні із земельними ділянками, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

Необхідно зазначити, що земельна політика кожної країни протягом визначеного періоду її розвитку формується здебільшого під впливом загальної соціально-економічної політики і полягає в нормах розподілу і використання земельного фонду, а також у використанні стимулів і обмежень у цій сфері.

У нинішніх умовах поширилися різнохарактерні форми земельної власності, а саме: державна, приватна та спільна. Крім того, є різнохарактерні форми землекористування, які поділяються на безстрокові й термінові, а також безкоштовні термінові й платні [2].

Що стосується оренди як форми користування землею, то вона є передачею землі землевласником чи орендодавцем орендарю на визначених договірних умовах. Зазначені умови можуть передбачати розмір орендної плати, а також її види (грошова форма, форма продукції й послуг, податкових чи інших земельних платежів тощо). Варто звернути увагу на те, що орендар має право використовувати ділянку землі, що орендується, суто за призначенням та не має права здійснювати її продаж чи інше відчуження. Коли закінчується дія орендної угоди, всі права щодо земельної ділянки переходять до її власника.

Земельні відносини також передбачають відносини економічного характеру, що виникають між суб'єктами таких відносин у процесі землекористування [3].

Суб'єкти земельних відносин мають і використовують можливість визначати правові форми володіння землею на своїй території в межах їхніх конституційних прав.

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у цьому напрямі. Враховуючи результати, отримані в процесі проведення дослідження, можна зробити такі висновки.

1. Загальна структура земельних відносин містить такі компоненти: форми власності на землю; відносини, що пов'язані з господарським використанням землі; форми управління ресурсами земельного характеру; методи та підходи до регулювання земельних відносин.

2. Основними чинниками, що впливають на земельні відносини, є: історична спадкоємність; узгодженість земельних відносин із суспільними соціально-економічними основами; фінансова стійкість економіки; регіональна й галузева інвестиційна активність; рішення політичного характеру; норми правового характеру, а також способи їх впровадження з відповідним контролем; здатність органів державної влади та місцевого самоврядування до ефективного функціонування; активність соціально-політичних об'єднань; соціально-психологічний вплив.

3. Охарактеризовано суб'єктно-об'єктні взаємозв'язки стосовно державного регулювання земельних відносин. Підкреслено, що об'єкт земельних правовідносин залежить від компетенції органу, що здійснює управління землею, та від особливостей функцій регулювання. Водночас розуміння землі як об'єкта державного регулювання може бути різним.

Список використаних джерел:

1. Корнус В. Оцінка регулюючого впливу системи оподаткування на економічні процеси. Актуальні проблеми економіки. 2007. № 7. С. 142–149.
2. Носік В. Суб'єкти права власності на землю в Україні. Вісник Академії правових наук України. 2003. № 22. С. 135–144.
3. Погрібний О., Каракаша І. Земельне право України: підручник. К.: Істина, 2009. 600 с.
4. Солдатенков В. Некоторые проблемные вопросы земельного законодательства. Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2001. № 4 (9). С. 61.
5. Третяк А., Дорош О. Управління земельними ресурсами: навч. посібн.; за редакцією А. Третяка. Вінниця: Нова книга, 2006. 360 с.