

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ

ABSTRACT

An analysis of the current regulatory and legal support for the land market in Ukraine was conducted.

The main reasons, because of which the Law "About the Land Market" was not adopted, were identified and the principal tasks necessary for its adoption were proposed.

Key words: land market, moratorium, land legislation, state regulation.



Омельчак Екатерина
аспирант кафедры
публичного управления и
землеустройства,
Классический приватный
университет, г. Запорожье,
Украина.

Правовые основы государственного регулирования земельных отношений в Украине были заложены Постановлением Верховной Рады от 18 декабря 1990 г., в котором речь шла о необходимости проведения земельной реформы. В тот же день была принята первая редакция Земельного кодекса Украины. Но как показало время, содержание этого кодекса не соответствовало развитию общественных отношений и требованиям государственного строительства. Поэтому 13 марта 1992 г. был принят новый Земельный кодекс. Но и этот кодекс не смог стать основным земельным законом, поскольку его положения противоречили принятой в 1996 г. Конституции, другим законам и указам Президента Украины, регулирующим земельные отношения. Решением этих проблем послужило принятие 25 октября 2001 г. действующего на сегодняшний день Земельного кодекса Украины.

Действующий Земельный кодекс определяет: цель и задачи государственной политики в сфере земельных отношений и охраны земель; принципы формирования земельных отношений; соотношение земельного законодательства с законодательством других отраслей права, в первую очередь с гражданским; земельные права, их ограничения, гарантии, основания и порядок изъятия земельных участков, установление сервитутов; основы государственной политики по регулированию охраны земель и управлению земельными ресурсами; органы, уполномоченные принимать решения в сфере землепользования; законодательное регулирование отдельных категорий

земель, полномочия органов местного самоуправления в регулировании земельных отношений.

С целью уточнения отдельных положений Конституции Украины, более детального урегулирования отношений, прописанных в Земельном кодексе, в последующие годы было принято большое количество подзаконных нормативно-правовых актов: постановлений Верховной Рады Украины, указов Президента Украины, постановлений Кабинета Министров Украины и многочисленных ведомственных нормативно-правовых актов. Большое количество нормативно-правовых актов различной юридической силы, как правило, приводит к усложнению применения правовых норм, что снова обуславливает необходимость систематизации земельного законодательства и разработки новой редакции Земельного кодекса.

Наряду с Земельным кодексом и многочисленными законами, большое значение для регулирования земельных отношений имеют указы Президента Украины, которые прямо или косвенно касаются урегулирования земельных вопросов и осуществления земельной реформы. За последние двадцать шесть лет количество таких нормативных актов составляет более трех десятков. Однако наиболее многочисленными правовыми актами в сфере землепользования являются Постановления Кабинета Министров Украины, которые на данный момент выступают в роли основного регулятора земельных правоотношений.

Нельзя не отметить место и роль в процессе регулирования земельных отношений таких нормативных



документов как стандарты, строительные нормы и правила, санитарные нормы и акты органов местного самоуправления. Таким образом, подавляющая часть нормативно-правовой базы состоит в целом из подзаконных актов – постановлений Кабинета Министров Украины, указов Президента Украины, ведомственных приказов и инструкций и характеризуется отсутствием определенной иерархии, системы соподчинения норм и системы их взаимодействия. Это приводит к тому, что наиболее важные вопросы решаются на уровне ведомственных инструкций; отсутствует преемственность между актами, принятыми ранее и актами, изданными в последующие годы, в связи с чем создается значительный массив актов земельного законодательства, несогласованных и противоречащих друг другу [1].

Несмотря на огромное количество законов и подзаконных нормативно-правовых актов, принятых после 2001 года, закон о рынке земель до сих пор не принят. Среди основных причин такой ситуации наиболее часто указывается отсутствие совершенных инструментов регулирования рынка земель. В связи с этим в Украине продлен мораторий (запрет) на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения, который существенно сдерживает создание цивилизованного земельного рынка и вместо решения существующих проблем, приводит к накоплению новых. Меморандум с МВФ об экономической и финансовой политике Украины в рамках третьего пересмотра программы расширенного финансирования EFF содержит

положение о том, что Украина должна принять закон об обороте сельскохозяйственных земель до конца мая 2017 года [2].

Учитывая возможные риски, которые могут быть связаны с функционированием рынка земель сельскохозяйственного назначения, принципиальными задачами принятия Закона «О рынке земель» должны быть: определение принципов и механизмов государственного регулирования рынка земель; разработка и конкретизация механизмов предупреждения продажи земельных участков по заниженным ценам и создания субъектами рынка монопольного положения; детализация условий гражданско-правовых договоров, по которым может осуществляться отчуждение имущественных прав на земельные участки; предупреждение спекулятивных операций с земельными участками сельскохозяйственного назначения; совершенствование системы ведения государственного земельного кадастра; стимулирование рационального использования и охраны земельных угодий.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Врублевский А. Развитие земельного законодательства в Украине 1990-2011 годы. Историческая справка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://old.csi.org.ua/?p=2244>.
2. Минфин опубликовал полный текст меморандума с МВФ на украинском языке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.mail.ru/politics/29316624/?frommail=1>.