

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

МОВЧАН С.І., кандидат технічних наук

E-mail: sergey.movchan@tsatu.edu.ua

ЯКУНІЧЕВА А.Ю., кандидат економічних наук

E-mail: anastasiia.yakunicheva@tsatu.edu.ua

ЛЕЖЕНКІН І.О., кандидат технічних наук

E-mail: legenkini@ukr.net

КОЛОМІЄЦЬ С.М., кандидат технічних наук

E-mail: ksm_63@ukr.net

Таврійський державний агротехнологічний університет
імені Дмитра Моторного

Анотація. Досліджується зміст економічної категорії «земельні відносини»; розкриваються чинники, що обумовлюють особливості земельних відносин в аграрній сфері і їх регулювання; описується модель механізму регулювання земельних відносин, яку представляють у вигляді сукупності структурно-функціональних елементів (системи правових, економічних, організаційних та екологічних регуляторів і підсистем нормативно-правового, інформаційного, методичного, технічного та фінансового забезпечення), що дозволяють за допомогою використання спеціальних методів та інструментів впливати на суб'єкти земельних відносин в рамках реалізації земельної політики держави для досягнення цілей державного управління земельними відносинами; відзначається парадоксальність ситуації, пов'язаної з наявністю масштабних обтяжень земельних ділянок, залучених до процесу сільськогосподарського виробництва, але відсутністю встановлених сервітутів як в силу нерозмежованості власності на обтяжені земельні ділянки, так і в силу відсутності масової практики їх встановлення; виявлено специфіку земельних сервітутів в сільському господарстві, що має вигляд, по-перше, в тому, що значна їх частина виникла в дореформений період в умовах переважання державної власності на землю без оформлення договорів обтяження; по-друге, через низьку активність держави в ініціації процесів формування механізмів офіційного визнання обтяження земель, встановлення земельних сервітутів та введення обов'язковості сервітутних платежів; по-третє, у відсутності єдиних методик визначення сумірною компенсації за обтяження продуктивних земель; по-четверте, у відсутності механізмів реінвестування коштів, отриманих власниками землі в вигляді сервітутних платежів, в відтворення земельних ресурсів; в-п'ятих, у відсутності механізмів отримання сервітутних платежів за обтяження земельних ділянок, власність на які не розмежована.

Ключові слова: земельні відносини, земельні ресурси, механізм регулювання, земельний сервітут, сервітутні відносини.

Постановка проблеми.

Розвиток аграрного сектора економіки багато в чому визначається якістю системи земельних відносин, їх адекватністю суспільним потребам, здатністю забезпечити необхідний рівень ефективності управління земельними ресурсами та відтворення продуктивних земель. Недостатньо високий рівень ефективності землеволодіння та землекористування, необґрунтованість земельних платежів, незатребуваність великого числа земельних ділянок, на яких продовжуються процеси деградації продуктивних земель свідчать про наявність певних проблем у сфері управління землями сільськогосподарського призначення, протиріччя, наявні в системі земельних відносин, і незавершеності процесів формування механізму їх регулювання.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Існуючий механізм регулювання земельних відносин має ряд дефектів, до числа яких можна віднести нерозвиненість системи інструментів балансування інтересів власників землі, землевласників і землекористувачів, стимулювання раціонального і ефективного землеволодіння та землекористування [2, 4, 5, 6, 7, 8]. В якості одного з основних інструментів регулювання земельних відносин необхідно розглядати механізм компенсаційних виплат землевласникам і землекористувачам за обтяження (обмеження) у використанні земельних ділянок. Обов'язки по відшкодуванню збитків і втрат, що виникають при обмеженні прав на землю, сприяють збереженню рівня прибутковості сільськогосподарських виробників, які ведуть діяльність на обтяжених

земельних ділянках, і розширюють можливості відтворення продуктивних земель. Необхідність вдосконалення сервітутних відносин обумовлена тим, що частина земельної ренти несправедливо переходить з сільського господарства в інші галузі і сфери і не інвестується у відтворення земельних ресурсів.

У найширшому сенсі земельні відносини являють собою систему суспільних відносин, що виникають між суб'єктами земельного права з приводу володіння, розпорядження та користування землею та управління земельними ресурсами. Земельні відносини традиційно розглядаються в якості специфічної сфери прояву суспільних інтересів, як форма відображення об'єктивно виникають і розвивають істотно значущі зв'язки і залежності, як природний елемент системи суспільного відтворення. Земельні відносини, в силу своєї фундаментальності, відображають систему глибинних базових інтересів усіх суб'єктів цих відносин, що характеризуються високим рівнем неоднорідності і суперечливості.

На сучасному рівні суспільного розвитку держава відіграє роль природного регулятора всієї системи суспільних відносин, в тому числі і земельних [1, 3, 11, 13].

Метою дослідження є формування механізму земельних відносин в рамках реалізації земельної політики держави для досягнення цілей державного управління земельними відносинами.

Матеріали і методи дослідження.

Для отримання запланованих результатів, що відповідатимуть назві та меті дослідження, в науковій статті будуть використовуватися загально-

прийнятті методи наукового пізнання, до яких віднесемо метод аналізу та метод порівняльного аналізу. Зокрема метод аналізу дозволить нам виявити складові та їх зв'язки, що використовуються при формуванні механізму з регулювання земельних відносин.

Результати дослідження та обговорення.

Особливість земельних відносин і системи їх регулювання визначається перш за все специфікою землі як об'єкта цих відносин, обумовленої, по-перше, багатофункціональністю землі і її незамінністю для ведення сільського господарства; по-друге, прямій або опосередкованій участі буквально кожного члена соціуму у відносинах з приводу володіння, розпорядження, користування землею і економічними благами, отриманими в результаті її виробничого використання; по-третє, специфічною формою доходів власників землі, що виникають у вигляді земельної ренти, і механізмів її вилучення і перерозподілу; по-четверте, суттєвою диференціацією земель за їх якістю; по-п'яте, особливостями відтворення продуктивних земель як фактору аграрного виробництва; по-шосте, її обмеженістю і абсолютною немобільністю; по-сьоме, специфічністю землі як товару і організації її обороту.

Державне регулювання земельних відносин має забезпечувати створення умов раціонального і ефективного землекористування, захист прав власності, прозорість операцій із землею, оптимізацію системи управління земельними ресурсами. Регулювання земельних відносин традиційно розглядається як елемент системи державного управління земельними ресурсами [10].

Механізм регулювання земельних відносин являє собою сукупність структурно-функціональних елементів (регуляторів і підсистем, що її забезпечують), що дозволяють за допомогою використання спеціальних методів та інструментів впливати на суб'єкти земельних відносин в рамках реалізації земельної політики держави і досягнення цілей державного управління земельними відносинами.

Модель запропонованого механізму регулювання земельних відносин наведена на рис. 1.

Система правових регуляторів орієнтована на формування правового поля, що дозволяє вирішувати завдання захисту прав власників землі та інтересів землекористувачів, вирішення земельних спорів, забезпечення відкритості та законності обороту земель, їх цільового та раціонального використання.

Основні завдання системи економічних регуляторів пов'язані з оптимізацією розміру податку на землю і оподаткування обороту земель, регулювання ринкової, кадастрової та заставних цін землі різної якості і розміру орендної плати за користування землею, встановлення економічно виправданого та суспільно справедливого рівня компенсаційних виплат і сервітутних платежів, обґрунтованих розмірів штрафів за порушення правил землекористування та екологічної шкоди і стимулюючих виплат, пов'язаних з підвищенням родючості ґрунтів, якості агроландшафтів і т. п.

Одним з ключових елементів механізму регулювання земельних відносин є система організаційних регуляторів, що забезпечують реалізацію таких завдань, як кадастровий облік земель, реєстрація прав власності межування земельних ділянок, моніторинг використання земель, землеустрій і органі-

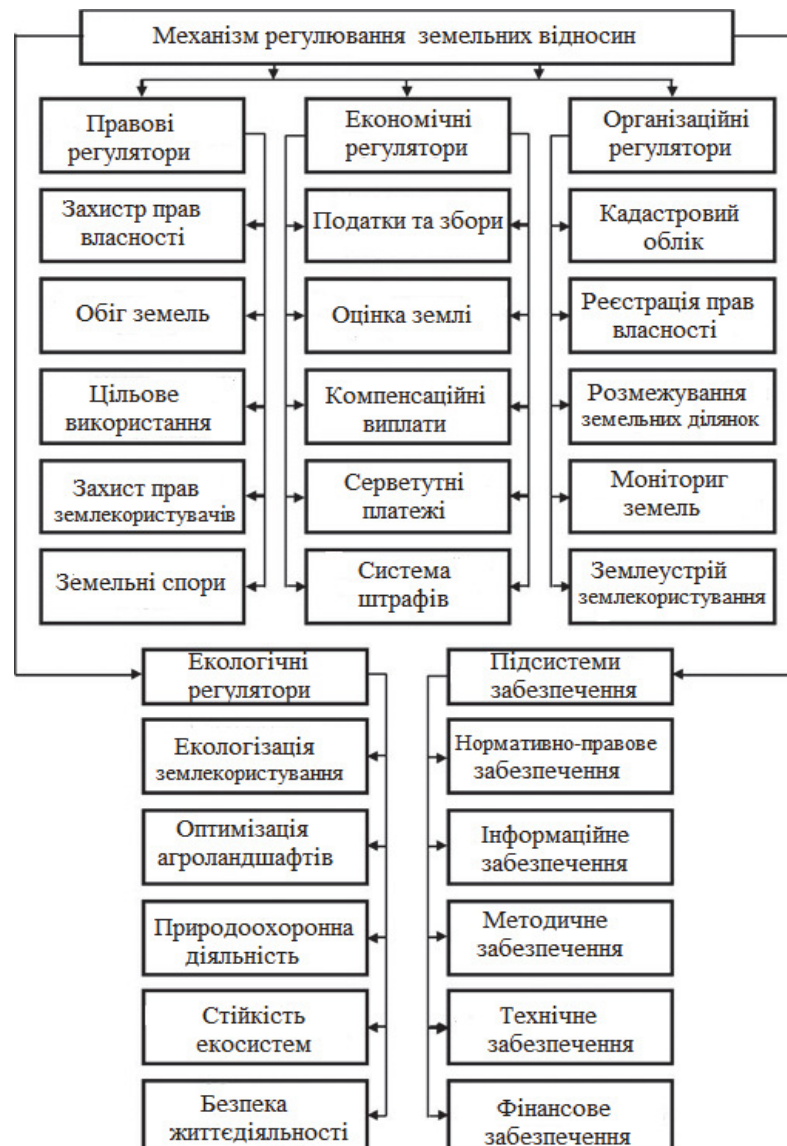


Рис. 1. Модель механізму регулювання земельних відносин

зація землекористування. Від якості та функціональної повноти даної системи залежить ефективність функціонування всіх інших елементів механізму.

Оскільки земля є природним об'єктом і являє собою просторовий і продуктивний базис сільського господарства, то особлива роль в механізмі регулювання земельних відносин відводиться системі екологічних регуляторів, що формують умови екологізації і біологізації землекористування, оптимізації агроландшафтів, проведення природоохоронних заходів,

підвищення стійкості локальних екосистем, забезпечення безпеки життєдіяльності сільського населення.

Ефективність механізму регулювання земельних відносин в значній мірі визначається якістю і рівнем розвитку підсистем (нормативно-правового, інформаційного, методичного, технічного та фінансового забезпечення), призначених для формування та підтримки середовища, необхідного для повноцінного застосування правових, економічних, організаційних та екологічних регуляторів.

Крім того, слід зазначити, що механізм регулювання земельних відносин, будучи відносно автономним елементом організаційно-економічного механізму державного управління земельними ресурсами, передбачає чіткий розподіл функцій і завдань регулювання між органами управління всіх рівнів відповідно до їх повноважень і рівнем компетенції.

Дослідження системи економічних регуляторів показало, що в даний час вони знаходиться в стадії формування, яка характеризується недостатнім рівнем опрацювання їх методичного забезпечення, зокрема питань визначення плати за обтяження продуктивних земель, а також відсутністю масової практики сервітутних платежів, які можуть стати додатковими джерелом фінансування відтворення земель сільськогосподарського призначення та ефективним інструментом захисту економічних інтересів власників землі та землекористувачів.

В ході радикальних економічних реформ кінця минулого століття було здійснено демонтаж господарського механізму планової економіки, яка передбачає тотальне регулювання всіх сторін суспільного життя і громадський характер привласнення та перерозподілу всіх видів доходів, в тому числі і ренти, прагнучі сформувані нові механізми, адаптовані до умов ринкової економіки, були реалізовані нові моделі регулювання системи суспільних відносин в рамках розвитку інституту приватної власності, конкуренції, наростання суперечностей між різними економічними суб'єктами, різкого ослаблення регулюючої ролі держави, частої зміни аграрної і земельної політики, недосконалість законодавчої бази та ін.

Відродження інституту приватної власності об'єктивно зумовило необ-

хідність вирішення проблем, пов'язаних з обтяженнями, що виникають щодо об'єктів власності, в тому числі земельних ділянок. У загальному сенсі такі обтяження прийнято називати сервітутами, що представляють собою обмежені права одних суб'єктів користуватися якою-небудь власністю інших суб'єктів [9, 12].

У чинному законодавстві по об'єктах сервітутних відносин розрізняють сервітути земельні, водні, лісові сервітути та сервітути інших об'єктів нерухомості. Значна частина земельних сервітутів виникла в дореформений період в умовах переважання державної власності на землю без оформлення договорів обтяження, оскільки держава одночасно була і власником землі, і суб'єктом, який ініціює встановлення сервітуту. Приватизація земель через надання права на земельні частки без виділення земельних ділянок в натурі та визначення їх меж також не сприяла документального оформлення сервітутних відносин. Якщо врахувати, що сервітутні відносини виникають між власником землі і суб'єктом, в чий інтересах було встановлено конкретний сервітут, то стає очевидним, що суспільно справедлива система сервітутних платежів може бути сформована лише за умови чіткого розмежування прав власності на всі обтяжені земельні ділянки та визнання суб'єктами, що ініціювали виникнення тих чи інших обтяжень і отримують за їх рахунок дохід, який може використовуватися в якості джерела фінансування відтворення продуктивних земель.

Сучасний рівень розвитку сервітутних відносин в Україні характеризується наявністю парадоксальної ситуації: є масштабні обтяження земельних ділянок (головним чином, пов'язані з будівництвом, реконструкцією та експлу-

атацією лінійних об'єктів), залучених до процесу сільськогосподарського виробництва, але сервітути в абсолютній більшості випадків не встановлені як в силу відсутності розмежування власності на обтяжені земельні ділянки, так і в силу відсутності масової практики їх встановлення і рівня самих сервітутних платежів, розмір яких виявляється нижче витрат, пов'язаних з оформленням сервітутних відносин і підтриманням документації в актуальному стані.

Певні проблеми в сільській місцевості по використанню земельних ділянок, які перебувають у власності громадян, виникають внаслідок їх невеликих розмірів і високої щільності розміщення, що також може вимагати встановлення сервітутів для доступу власника до свого земельній ділянці, для забезпечення можливостей його експлуатації відповідно до дозволеним використанням і інших потреб власника, які не можуть бути реалізовані без встановлення сервітуту.

Всі земельні сервітути, відповідно до законодавства, поділяються на публічні та приватні. Приватні сервітути встановлюють відносини між громадянами, а також юридичними особами, які є власниками земельних ділянок, що мають спільні кордони. В цьому випадку обтяження встановлюється відповідно до угоди між власником землі і суб'єктом, який ініціює виникнення сервітуту, в якому фіксуються умови, що визначають мету і характер обтяження, його термін, розмір сервітутного платежу, терміни його здійснення і ін. Виникнення даного виду сервітутів відбувається для приватних інтересів окремих громадян або юридичних осіб. Публічні сервітути виникають в рамках реалізації громадських (публічних) інтересів, пов'язаних з реалізацією масових

потреб соціуму країни і локальних територій. Вони встановлюються законами або іншими нормативно-правовими актами суб'єктів або органів місцевого самоврядування.

Право користування власністю іншого суб'єкта об'єктивно обумовлює необхідність виплат, що компенсують власнику втрати, що виникають в результаті встановлення сервітуту, що вимагає наявності методик, що дозволяють оцінити рівень таких втрат або упущеної вигоди і визначити відповідну вартість обтяження конкретної земельної ділянки. Суспільно справедлива вартість обтяження є інструментом балансування інтересів власників землі та суб'єктів, в інтересах яких встановлюється конкретний сервітут. З огляду на високу значимість даного інструменту в розвинених країнах методики визначення рекомендованого розміру сервітутних платежів розробляються і затверджуються державою, але можуть бути переглянуті за взаємною згодою суб'єктів сервітутних відносин або рішенням суду з урахуванням специфіки обтяження. В основі визначення сумарної вартості обтяження, як правило, полягає ринкова або кадастрова вартість конкретної земельної ділянки та розмір упущеної вигоди власника землі, що виникає внаслідок встановлення сервітуту, але при цьому можуть враховуватися й інші фактори, що впливають на розмір сервітутного платежу. Також при визначенні сумірною компенсації за обтяження до уваги часто приймається вид сервітуту. При встановленні приватних сервітутів оцінка може здійснюватися безпосередньо за угодою сторін або під час судових розглядів. За публічних сервітутах, з урахуванням цілей їх встановлення та суспільної значимості, розмір платежів повинен бути мінімальним, який не шкодить інтересам землекористувачів.

Висновки.

Слід зазначити, що упущена вигода в системі аграрного виробництва, обумовлена обтяженням продуктивних земель і обмеженням можливостей їх виробничого використання, призводить до перерозподілу частини рентних доходів на користь інших галузей і сфер суспільного виробництва, що істотно звужує можливості власників земель і землекористувачів щодо фінансування заходів, пов'язаних з відтворенням земельних ресурсів.

Додаткові проблеми у формуванні та розвитку механізму сервітутних платежів виникають внаслідок незавершеності земельних реформ, які передбачали передачу основної частини земель в приватну власність і створення сприятливого середовища для рівноправного розвитку всіх форм власності на землю, за умови проведення суцільного розмежування прав на кожен земельну ділянку. Обмежившись виконанням політичної складової земельної реформи (ліквідація монополії держави на землю), держава не створила ефективного механізму трансформації права власності на земельні частки в право власності на конкретну земельну ділянку, не забезпечив прозорість передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній, регіональній власності.

Залишаючись найбільшим землевласником, держава не ініціює процеси формування механізмів офіційного визнання обтяження земель, встановлення земельних сервітутів та введення обов'язковості сервітутних платежів. Відсутні єдині методики визначення сумарної компенсації за обтяження продуктивних земель, що забезпечують баланс інтересів землевласників і

суб'єктів, що ініціюють дане обтяження. Не обґрунтовані механізми реінвестування коштів, отриманих державою як власником землі у вигляді сервітутних платежів, у відтворення земельних ресурсів (велика частина земель, що використовуються сільськогосподарськими організаціями, знаходяться у державній та комунальній власності і були надані їм на правах користування або оренди). Не визначено порядок отримання сервітутних платежів за обтяження земельних ділянок, власність на які не розмежована (земельні масиви, що представляють собою сукупність земельних часток без виділення їх у натурі).

Пропозиції. Сформувати механізм формування та використання сервітутних платежів, та взагалі методики визначення сумарної компенсації за обтяження продуктивних земель, що забезпечують баланс інтересів землевласників.

Список використаних джерел

1. Бухтояров Н.І. Організаційно-економічний механізм регулювання земельних відносин в аграрній сфері // Економіка України, 2017. С. 134-144.
2. Бухтояров Н.І. До питання про сутність механізму регулювання земельних відносин // Інновації в АПК: проблеми та перспективи. 2016. № 4 (12). С. 30-39.
3. Волкова Т.В. Земельна політика: поняття та основні ознаки // Правова політика та правове життя. 2017. № 3. С. 59-64.
4. Галиновський Е.А. Теоретичні та методологічні проблеми земельних правовідносин К.: Інфра, 2009. 320 с.
5. Демидов П.В. Стратегічне управління землями сільськогосподарського призначення: сутність, принципи та оцінка ефективності // Вісник Херсонського державного аграрного університету. 2018. № 2 (57). С. 237-247.

6. Дугіна Т.А. Розвиток земельних відносин в сільському господарстві України // Економіка АПК. 2014. № 2 (248). С. 78-85.
7. Леппке О.Б. Організаційно-економічні та правові аспекти розвитку і регулювання земельно-сервітутних відносин в сільськогосподарському землекористуванні // Економіка. Праця. Управління в сільському господарстві. 2012. № 4 (13). С. 6-12.
8. Ліпські С.А. До питання про сутність і характер сучасних аграрно-земельних відносин // Праці Миколаївського державного аграрного університету. 2017. № 68. С. 48-54.
9. Мамонтов В.Д., Сутягін В. Ю., Радюкова Я.Ю. Земельні сервітути: практика оцінки сумірною плати // Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 2 (142). С. 46-54.
10. Пашута А.О. Стратегічні напрями вдосконалення системи земельних відносин // Сучасна економіка: проблеми і рішення. 2015. № 5 (65). С. 105-112.
11. Северина Ю.Н. Особливості агропродовольчого комплексу як об'єкта управління // Формування ринкових відносин в Україні. 2017. № 9. С. 54-61.
12. Сервітутні відносини в Україні // Аграрна освіта і наука. 2016. № 4. С. 22.
13. Улезько А.В. Особливості організації інноваційних процесів в агропродовольчому комплексі // Економіка України, 2015. № 4 (47). С. 218-227.
3. Volkova, T.V. (2017) Zemel'na polityka: ponyattya ta osnovni oznaky [Land policy: concepts and main features] *Pravova polityka ta pravove zhyttya* [Legal policy and legal life]. 59-64. [in Ukrainian].
4. Halynovs'kyi, E.A. (2009) Teoretychni ta metodolohichni problemy zemel'nykh pravovidnosyn [Theoretical and methodological problems of land relations]. 320. [in Ukrainian].
5. Demydov, P.V. (2018) Stratehichne upravlinnya zemlyamy sil's'kohospodars'koho pryznachennya: sutnist', pryntsyipy ta otsinka efektyvnosti [Strategic management of agricultural lands: essence, principles and evaluation of efficiency] *Visnyk Khersons'koho derzhavnoho ahrarnoho universytetu* [Bulletin of Kherson State Agrarian University]. 2 (57), 237-247. [in Ukrainian].
6. Duhina, T.A. (2014) Rozvytok zemel'nykh vidnosyn v sil's'komu hospodarstvi Ukrayiny [Development of land relations in agriculture of Ukraine] *Ekonomika APK* [Economics of agro-industrial complex], 2 (248), 78-85. [in Ukrainian].
7. Leppke, O.B. (2012) Orhanizatsiyno-ekonomichni ta pravovi aspekty rozvytku i rehulyuvannya zemel'no-servitutnykh vidnosyn v sil's'kohospodars'komu zemlekorystuvanni [Organizational-economic and legal aspects of development and regulation of land-servitude relations in agricultural land use] *Ekonomika. Pratsya. Upravlinnya v sil's'komu hospodarstvi* [Economics. Work. Management in agriculture]. 4 (13), 6-12. [in Ukrainian].
8. Lipski, S.A. (2017) Do pytannya pro sutnist' i kharakter suchasnykh ahrarno-zemel'nykh vidnosyn [On the question of the essence and nature of modern agrarian-land relations] *Pratsi Mykolayivs'koho derzhavnoho ahrarnoho universytetu* [Proceedings of the Nikolaev State Agrarian University]. 68, 48-54. [in Ukrainian].

References

1. Bukhtoyarov, N.I. (2017) Orhanizatsiyno-ekonomichnyy mekhanizm rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn v ahrarniy sferi [Organizational and economic mechanism of regulation of land relations in the agricultural sector]. *Ekonomika Ukrayiny* [Economy of Ukraine], 134-144. [in Ukrainian].
2. Bukhtoyarov, N.I. (2016) Do pytannya pro sutnist' mekhanizmu rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn [On the question of the essence of the mechanism of regulation of land relations]. *Innovatsiyi v APK: problemy ta perspektyvy* [Innovations in agro-industrial complex: problems and prospects]. 30-39. [in Ukrainian].

9. Mamontov, V.D., Sutyahin, B. Yu., Radyukova, Ya.Yu. (2015) Zemel'ni servituty: praktyka otsinky sumirnoyu platy [Land easements: the practice of estimating a reasonable fee] Formuvannya rynkovykh vidnosyn v Ukrayini [Formation of market relations in Ukraine]. 2 (142), 46-54. [in Ukrainian].
10. Pashuta, A.O. (2015) Stratehichni napryamy vdoshkonalennya systemy zemel'nykh vidnosyn [Strategic directions of improving the system of land relation] Suchasna ekonomika: problemy i rishennya [Modern economy: problems and solutions]. 5 (65), 105-112. [in Ukrainian].
11. Severyna, Yu.N. (2017) Osoblyvosti ahroprodukol'choho kompleksu yak ob'yekta upravlinnya [Features of agro-food complex as an object of management] Formuvannya rynkovykh vidnosyn v Ukrayini [Formation of market relations in Ukraine] 9, 54-61. [in Ukrainian].
12. (2016) Servitutni vidnosyny v Ukrayini [Easement relations in Ukraine] Ahrarna osvita i nauka [Agrarian education and science]. 2016. 4, 22.
13. Ulez'ko, A.V. (2015) Osoblyvosti orhanyzatsiyi innovatsiynykh protsesiv v ahroprodukol'chomu kompleksi [Peculiarities of organization of innovation processes in agro-food complex] Ekonomika Ukrayiny [Economy of Ukraine]. 4 (47), 218-227. [in Ukrainian].

**Movchan S., Yakunicheva A.,
Lezhenkin I., Kolomiiets S.**

THEORETICAL FEATURES OF THE FORMATION OF THE MECHANISM OF REGULATION OF LAND RELATIONS

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.04)

10.31548/zemleustriy2021.03.04

Abstract. The content of the economic category «land relations» is an important element; the factors that determine the peculiarities of land relations in agriculture and establish the principles of their regulation are studied.

The author describes a model of the mechanism for regulating land relations, which is

presented in the form of a set of structural and functional parts (a system of economic, legal, management and environmental regulators and subsystems of regulatory support), which allow using special methods and tools to influence the subjects of land relations within the framework of the state land policy implementation in order to achieve the goals of state land management; the inconsistency of the situation is revealed, which is associated with the large-scale encumbrances of land involved in the agricultural sector, and the simultaneous absence of easements. The described problem arose both due to the unlimited ownership of the encumbered land plots, and due to the rarity of their installation; We have identified the specificity of land easements in the agricultural sector, which in turn confirms that most of them arose in the conditions of the predominance of state ownership of land, when encumbrance agreements were not drawn up and in the absence of activity on the part of the state to form mechanisms for recognizing land encumbrances in the legislative field; in the context of the establishment of land easements and the introduction of obligatory easement payments; in the absence of uniform methods for determining proportionate compensation for encumbrances on productive lands; also due to ill-conceived mechanisms for reinvesting funds received by land owners in the form of servitude payments in the reproduction of land resources; in the absence of mechanisms for obtaining easement payments for encumbrance of land plots, the ownership of which is not delimited.

Key words: land relations, land resources, regulation mechanism, land servitude, servitude

**Мовчан С.И., Якуничева А.Ю.,
Леженкин И.А., Коломиец С.М.**

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.04)

10.31548/zemleustriy2021.03.04

Аннотация. Исследуется содержание экономической категории «земельных отношений»; изучаются факторы, которые определяют особенности земельных отношений в сельском хозяйстве и устанавливают принципы их регулирования; предлагается модель, основанная на механизме регулирования земельных отношений, в виде совокупности функциональных элементов (системы экономических, правовых, организационных и экологических регуляторов и подсистем обеспечения менеджмента), специальные методы и инструменты влияют на субъекты земельных отношений и являются частью земельной политики государства для управления земельными отношениями; выявляется несогласованность ситуации, которая связана с масштабными обременениями земель, вовлеченных в аграрный сектор, и одновременным отсутствием сервитутов. Описанная проблема возникла как из-за неограниченности прав собственности на обремененные земельные участки, так и из-за редкости их установки; нами была выявлена специфика земельных сервиту-

тов в аграрном секторе, которая в свою очередь подтверждает, что наибольшая их часть возникла в условиях преобладания государственной собственности на землю, когда не оформлялись договора обременения и в условиях отсутствия активности со стороны государства для формирования механизмов признания обременения земель в законодательном поле; в условиях установления земельных сервитутов и введении обязательности сервитутных платежей; при отсутствии единых методик определения соразмерной компенсации за обременения продуктивных земель; также из-за непродуманности механизмов реинвестирования средств, полученных владельцами земли в виде сервитутных платежей, в воспроизводства земельных ресурсов; в условиях отсутствия механизмов получения сервитутных платежей за обременения земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Ключевые слова: земельные отношения, земельные ресурсы, механизм регулирования, земельный сервитут, сервитутные отношения.