

УДК 339.137

ГОРЛАЧУК В.В., д.е.н., професор Миколаївського державного гуманітарного університету ім. Петра Могили  
БЕЛІНСЬКА С.М., аспірант кафедри економіки підприємства Миколаївського державного гуманітарного університету ім. Петра Могили

# КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ У КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ СОЦІАЛЬНО ОРІЄНТОВАНОГО РИНКУ ЗЕМЛІ

*Розглядаються проблеми розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, обґрунтовується комплекс заходів, які є підставою для зняття мораторію на купівлю-продаж цих земель.*

*The problems of development of market of earths of the agricultural setting are examined, the complex of measures which are foundation for the removal of moratorium on kupivlyu-prodazhu of these earths is grounded.*

**Вступ.** На сучасному етапі загальною рисою державної політики є створення умов для активізації внутрішніх джерел економічного піднесення, максимального використання конкурентних переваг для задоволення потреб населення і ринкових відносин. Україна, володіючи потужним природно-ресурсним потенціалом, повинна використати ці конкурентні переваги, щоб забезпечити розвиток власної конкурентоспроможності. Але щоб досягти високого рівня конкурентоспроможності потрібно зробити переосмислення сучасної теорії трудової вартості, суть якої полягає в тому, що додатковий продукт створюється тільки завдяки таких ресурсів, як праця і капітал. Ця теорія, розроблена ще К. Марксом, знаходить своє продовження в науковій практиці інших учених. Так, Портер М. [3, с. 35] акцентує увагу на тому, що конкурентоспроможність визначається тим, “наскільки продуктивно використовуються національні ресурси – праця і капітал”. Інші вчені [2, с. 14-20], проводячи дослідження, присвячені проблемам конкурентоспроможності економіки, власне, виходять з концепції згадуваних авторів, яка регламентує, що в основі виробництва доданої вартості є тільки праця і капітал. Як бачимо, такий фактор, як земельні ресурси, здатний врятувати українську економіку, до уваги не береться, хоча земля є основою багатства суспільства.

Тому нерозуміння ролі землі в суспільному виробництві призвело до порушення гармонії у відносинах “суспільство – земельні ресурси”, в результаті чого земля піддається непосильному антропогенному навантаженню. Свідченням цього є той факт, що майже третина площі орних земель України (10 млн га) є різною мірою еродовані. Причому площа еродованих земель в Україні щорічно зростає на 100-120 тис. га, а продуктивність орних земель складає лише третину продуктивності таких земель у Європі і світі. Пошук шляхів раціонального використання і охорони земель автор бачить у контексті розвинутого соціально орієнтованого ринку земель, в чому і полягає актуальність роботи.

**Обговорення проблеми.** Створення умов раціонального використання і охорони земель і нині залишається головною проблемою держави, оскільки Україна “обрала найгірший, який тільки може бути, варіант земельної реформи. Жодна з країн світу не йшла таким шляхом”.

Наскільки непродуманою є політика паювання земель, переданих у колективну власність, започаткована указами Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 року № 666 та “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарських підприємств і організацій” від 8 серпня 1995 року

№ 720 і продовжено в Указі Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення розвитку аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 року, в результаті чого мільйони гектарів земель не обробляються, катастрофічно знижується родючість ґрунтів, погіршуються якісні характеристики земельних угідь. Мають місце розбазарювання землі й інші негативні тенденції. Штучні схеми паювання земель не мають нічого спільного з реальним процесом розвитку сталого землекористування. Українське суспільство, українські хлібороби негативно ставляться до насильницького паювання земель, усвідомлюючи, що парцеляція землі відкидає їх на сто і більше років назад.

Причин цьому є багато, але насамперед це відсутність методології здійснення земельної реформи, правовий нігілізм – коли один закон суперечить іншому тощо. Наприклад, законом України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власниками земельних часток (паїв)” від 5 червня 2003 року № 899-IV проголошується, що із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу, виключаються:

- деградовані, малопродуктивні, а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації;
- заболочені землі;
- інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб.

Цей закон був прогресивним, оскільки він наповнював змістом методологію паювання земель. Але треба згадати, що указом Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення розвитку аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 р. проголошувалося, що до 1 квітня 2000 року потрібно повністю закінчити комплекс робіт із виділення земельних часток в натурі. Тобто згадуваний Закон набув чинності значно пізніше виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Але навіть при всіх тих недоліках управління процесами земельної реформи в Україні, які призвели до соціальної, еколого-економічної кризи в землекористуванні курс до вільного ринку земель сільськогосподарського призначення, який передбачає купівлю-продаж, дарування, міну, прийняття спадщини, оренду, заставу, залишається незмінним. Але головним при цьому є те, що, знявши мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок для ведення фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, земельних часток (паїв), потрібно забезпечити високу ефективність їх використання, соціальну справедливість на селі, не допустити процвітання тіньової економіки та інших негативних процесів.

Досягнення цієї мети актуалізує проблему підготовки входження до ринку земель, оскільки спонтанні, невиважені кроки ще більше посилять суперечливість землекористування.

Отже, потрібно розробити таку методологію купівлі-продажу земельних ділянок, яка була б спроможна забезпечити прозоре функціонування ринку землі. Причому в основу такої методології потрібно покласти, насамперед, законодавче забезпечення як основу майбутнього успіху, яке б регламентувало дозволи і заборони, дисциплінарні (адміністративний порядок), інструктивні (робочу діяльність), трудові зобов'язання та регламентацію відносин між органами влади та власником землі. Спинимось на економічній цінності окремих законів, під впливом яких уможливлиться ідеологія та політика наукового управління ринком землі.

З цієї нагоди відзначимо, що абсолютним власником на землі є держава, тому при купівлі-продажу земельних ділянок органи влади повинні надавати перевагу тим потенційним власникам землі (покупцям), які можуть організувати і утримувати робочий процес на землі в ефективному руслі. При цьому потрібно враховувати наявність аграрної освіти, досвід роботи на землі, історію його господарського іміджу тощо. Купівля землі повинна відбуватися за процедурою: попереднє погодження – розробка проекту землеустрою території – проект відведення – погодження та розгляд органами влади. Управлінська цінність такої технології купівлі земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва сприймається як інновація, що здатна трансформувати стихійне використання землі в науково-обґрунтоване.

Проект організації повинен бути головною умовою отримання дозволу на купівлю землі, отримання кредиту в банку, квоту на державну закупівлю сільськогосподарської продукції у власника землі, відшкодування збитків, зумовлених стихійними лихами природи, тощо. Відсутність проекту організації території позбавляє такого права.

При вирішенні завдань державного управління земельними ресурсами потрібно забезпечити умову недопущення зміни цільового призначення земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Така загроза нині існує, особливо при великих містах, коли на орних землях, призначених для сільськогосподарського виробництва, шляхом хитромудрих комбінацій відбувається будівництво житла, промислових та інших об'єктів.

Певною загрозою для майбутнього України є той факт, що нині масово купуються земельні ділянки у власників паїв з метою їх перепродажу на вторинному ринку, але вже за цінами, наближеними до європейських. Не виключається, що така ситуація може виникнути і після зняття

мораторію на землю. У цьому зв'язку на законодавчому рівні потрібно поставити надійний заслон таким діям. Перепродаж землі на вторинному ринку може здійснюватися за ціною її купівлі та врахування індексу інфляції, поліпшення якості ґрунтового покриву. З нашої точки зору, Законом, який би регулював ці та інші процеси, повинен бути закон “Про ринок землі”, в якому знайшли б відображення ці питання (норми площі продажу землі “в одні руки”, реєстрації земельних ділянок, технічні паспорти земельних ділянок, права та обов'язки суб'єкта, що має намір купити землю тощо).

Однією з гострих проблем, що стоять на шляху купівлі-продажу землі, є той факт, що значна площа земельних часток (паїв) знаходиться в межах прибережних захисних смуг, використання яких повинно носити обмежений характер, що регламентується Земельним та Водним кодексами. Якщо на первинному ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва це завдання можна розв'язати із значно меншими зусиллями, наприклад, підвищити вартість земельного паю на різницю вартості відчуження частин земельних ділянок для створення прибережної захисної смуги, то на вторинному ринку досягнення цієї умови є вкрай важким, оскільки власник, заплативши гроші за орні землі, навряд чи погодиться на інше її використання.

Враховуючи те, що парадокс включення прибережних ділянок землі до складу земельних часток не був осмислений, нині необхідно, перед тим як знімати мораторій на купівлю-продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, насамперед встановити в натурі прибережні захисні смуги. Треба сказати, що обмежений режим використання земель потрібно встановити і на деградованих та малопродуктивних землях, у межах охоронних зон, зонах санітарної охорони, санаторно-захисних зонах, меліорованих землях та інше.

У цьому зв'язку до початку зняття мораторію потрібно прийняти закони “Про обмежений режим землекористування”, “Про державний земельний фонд”, який би забезпечував викуп земельних ділянок у їх власників та формування державного земельного фонду, що носять обмежений режим користування.

У контексті інтересів усього суспільства, щоб уникнути можливого маніпулювання суспільною свідомістю щодо процесів купівлі-продажу землі, потрібно мати цілісну інформацію про земельні ресурси. Йдеться про необхідність інвентаризації всіх земель, в тому числі земельних паїв, з метою ідентифікації фактичного стану їх використання і стану, що відповідає звітності за формою 6 ЗЕМ.

Досліджуючи питання повноважень сільських селищних рад у галузі земельних відносин, виявлено, що органам самоврядування потрібно перемістити центр ваги з розпорядження землями тільки комунальної власності, що знаходяться

переважно в межах населених пунктів, на розпорядження землями, що знаходяться в межах сільських та селищних рад, позбавивши таких повноважень місцеві державні адміністрації, які розпоряджаються землями за межами населених пунктів.

У контексті інтересів територіальної громади подолання існуючої моделі повноважень у галузі земельних відносин є ключовою, оскільки невтручання місцевих державних адміністрацій у справи територіальної громади є запорукою ефективного контролю над процесами розвитку ринку землі. У цьому зв'язку потрібно вдосконалити закон “Про місцеве самоврядування в Україні”, надавши повноваження в галузі управління земельним ресурсами територіальним громадам. Відповідно потрібно внести поправки до статей 12, 17 Земельного кодексу щодо повноважень сільських, селищних та міських державних адміністрацій у галузі земельних відносин.

**Висновки.** Підсумовуючи коротку характеристику організаційно-правових заходів щодо зняття мораторію на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток (паїв), можна зробити такі висновки.

Однією з ключових позицій, яка базується на суспільних цінностях в демократичному суспільстві, є соціально орієнтований ринок усіх без винятку, земель.

Право купівлі землі повинні мати ті особи, які володіють відповідними знаннями в галузі аграрного виробництва, мають практичний досвід роботи в аграрному секторі та господарський рейтинг покупця.

Купівля землі повинна відбуватися за процедурою: попереднє погодження – проект землеустрою території – проект відведення – погодження та розгляд органами влади, що унеможливить стихійне використання землі, яке супроводжується руйнівними процесами в екосистемах.

Не допустити зміни цільового призначення земель для товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток (паїв).

Перепродаж землі на ринку повинен відбуватися за цінами її придбання, але з урахуванням індексу інфляції та поліпшення якості землі.

Зняття мораторію на землю має соціально-економічний, екологічний, політичний зиск за умови попереднього прийняття законів “Про ринок земель”, “Про обмежений режим землекористування”, “Про державний земельний фонд”, вдосконалення закону “Про місцеве самоврядування в Україні”, Земельного кодексу України та інші законодавчі акти та нормативні документи, які забезпечать цілковиту прозорість ринку землі, не допустивши вузькокоординованих або взагалі індивідуальних індексів, які часто-густо є суспільно-деструктивними та протиправними.

Усе перелічене, у кінцевому рахунку забезпечить утвердження ринку землі як структурної складової перебудови економіки України, зніціює залучення іноземних і внутрішніх інвестицій, розроблення інвестиційних проектів у галузі земельних відносин.

Феномен зняття мораторію потрібно прийняти як базову політику України, але до такого вибору потрібно підходити по-інноваційному, тобто з творчим натхненням і відкритим розумом [1].

#### **ЛІТЕРАТУРА**

1. Інноваційна стратегія українських реформ // Автори: Гальчинський А., Геєць В., Кінах А., Семиноженко В. – К.: Вид-во “Знання України”, 2002. – С. 321.
2. Кобиляцький Л.С. Інноваційний підхід до забезпечення конкурентоспроможності національної економіки. // Наукові праці МАУП. – К.: МАУП, 2001. – С. 14-20.
3. Портер М. Международная конкуренция / Пер. с англ. – М.: Междунар. отношения, 1993. – 660 с.