

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН З УРАХУВАННЯМ СПЕЦИФІКИ ЗЕМЛІ ЯК КАТЕГОРІЇ ВЛАСНОСТІ Й ОСОБЛИВОГО ВИДУ НЕРУХОМОСТІ

Обґрунтовано земельні відносини мають бути виділені в особливий блок у системі соціально-економічних відносин і у зв'язку зі специфікою землі як своєїрідною категорією власності й особливим видом нерухомості.

Обоснована земельные отношения должны быть выделены в особый блок в системе социально-экономических отношений и в связи со спецификой земли как своеобразной категории собственности и особым видом недвижимости.

Proved land issues should be highlighted in a special unit in the system of socio-economic relations and in relation to specific land as a kind of category of property and a special kind of property.

Постановка проблеми. Особлива роль земельних відносин у відтворювальному процесі визначається наступними принциповими положеннями. У їх фокусі перебуває унікальний об'єкт, на який спрямовані інтереси всіх членів людського суспільства, оскільки земля є універсальним фактором суспільного життєзабезпечення: предметом і засобом праці у базових галузях виробництва, зокрема, у сільському і лісовому господарстві; просторовим базисом існування кожної людини в усіх без винятку формах її життєдіяльності; носієм багатьох природних ресурсів; *територіальною основою державності і національного самовизначення.* Тому у земельні відносини залучені (у прямій чи опосередкованій формі) усі без винятку члени людської спільноти, надаючи цим відносинам „багатобарвності” пересічних, взаємодоповнюючих чи, навпаки, взаємовиключаючих потреб, інтересів, ціннісних установок, орієнтації і мотивацій. Це означає, що земельна і територіальна власність являє собою складний вузол загальнонаціональних, групових (відомчих, територіальних) й індивідуальних (приватних) інтересів, що виникають із приводу розподілу і перерозподілу земельних (територіальних) ресурсів, їх продуктивного та ефективного використання, а також охорони і раціонального відновлення втрачених у процесі господарської діяльності корисних споживчих властивостей землі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Фінансово-економічному забезпеченню розвитку земельно-ресурсного потенціалу присвятили свої дослідження Дацій О. І., Дем'яненко М. Я., Кісіль М. І., Корецький М. Х., Лайко П. А., Міщенко В. С., Маренич Т. Г., Олійник О. В., Перебийніс В. І.

Постановка завдання:

– обґрунтувати земельні відносини мають бути виділені в особливий блок у системі соціально-економічних відносин і у зв'язку зі специфікою землі як своєрідною категорією власності й особливим видом нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Земельні відносини виділяються в особливу соціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів. Є ще одна особливість. Йдеться про двоїстий статус землі, що виступає у відтворювальному процесі одночасно і як природне тіло, і як товар, і як соціально-економічна категорія, включена в систему товарно-грошових відносин. Відповідно і безліч земельних інтересів, що виникають у суспільстві, можна умовно розділити на дві групи:

а) інтереси з приводу ефективного використання природних властивостей земельного ресурсу (екологічні та техніко-технологічні інтереси);

б) інтереси з приводу товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси).

У сфері розподілу і перерозподілу земельних ресурсів перша група суспільних земельних інтересів орієнтується на параметри функціонально-господарської структури земельного (територіального) фонду, тобто фокусується на масштабах, пропорціях і пріоритетах його розподілу за ступенем господарського освоєння простору (освоєні, малоосвоєні і неосвоєні території), видами і категоріями (рілля, сінокоси, пасовища, території під забудову, болота, чагарники, лісові угіддя та ін.), типами цільового використання (сільське господарство, рекреація, забудова міст і інших населених пунктів, розміщення транспортної й інженерної інфраструктури, промисловості, інші форми освоєння), інтенсивністю експлуатації та антропогенного впливу. І суспільні, й індивідуальні інтереси, як правило, однаково орієнтовані на підтримку найбільш ефективної функціонально-господарської структури земельного і територіального фонду. Хоча у певних ситуаціях інтереси приватних осіб і конкретних соціальних груп та верств населення з приводу функціонально-господарського використання земель можуть іти врозріз із загальнонаціональними.

Друга соціально-економічна група суспільних земельних інтересів спрямована на структуру земельної власності за складом, поєднанням і пропорціями складових її соціально-економічних форм власності. Зокрема, йдеться про співвідношення між величиною земельної власності держави, певних груп населення і приватних осіб; великих, середніх і дрібних власників; вітчизняних і іноземних землевласників; активних і пасивних власників тощо.

При цьому інтереси суспільства орієнтовані не тільки на збереження в розпорядженні держави необхідної для вирішення проблем розвитку країни частини земельних ресурсів, але і на те, щоб цей життєво важливий фактор був у руках тих власників, які спроможні найбільш розумно і з максимальною для всіх членів суспільства користю розпоряджатися ним.

Інтереси ж окремих власників спрямовані на збереження за кожним з них прав володіння, використання і розпорядження земельною власністю, незалежно від того, наскільки продуктивно вона ними використовується і якою мірою її експлуатація відповідає критеріям ефективності. Звідси неминучі суперечності між інтересами різних соціальних прошарків і груп населення, що супроводжуються протягом усієї світової історії серйозними соціальними зіткненнями і конфліктами. Саме в цій сфері суспільних відносин зароджуються і поступово набувають величезної руйнівної сили процеси соціальної дестабілізації [2, с. 90].

У сфері господарського освоєння земельних ресурсів суспільні земельні інтереси першої, техніко-технологічної групи фокусуються на збереженні і нагромадженні корисних властивостей землі як предмета і засобу господарської діяльності, як територіального базису для конкретного виробництва, як носія природних ресурсів і корисних копалин та як визначального фактора у формуванні екологічного середовища життя людини. Тут інтереси суспільства і конкретного землевласника в довгостроковій перспективі, як правило, збігаються. Однак з позиції поточного землегосподарювання вони нерідко вступають у протиріччя, тому що тактична користь для конкретного землевласника може обернутися економічними, екологічними й соціальними втратами для країни в цілому, особливо для майбутніх поколінь [3, с. 52].

Друга група суспільних земельних інтересів, спрямованих на сферу ефективного використання земельних ресурсів, формується в рамках суспільних і приватних домагань щодо максимально продуктивного і високоприбуткового освоєння та залучення в товарне виробництво корисних властивостей земельних і територіальних ресурсів, у тому числі повного, найбільш вигідного використання рентоутворюючих можливостей цих ресурсів [1, с. 21].

Розкриваючи зазначені вище два зрізи суспільних інтересів стосовно ефективного використання землі, відзначимо, що у першому випадку вони концентруються навколо граничнодопустимих антропогенних навантажень на навколишнє середовище і земельні ресурси, у тому числі використання адаптивних екологозахисних технологій із замкнутим безвідхідним виробничим циклом, синхронізації по місцю і часу кругообігу речовини й енергії в природних агроєкосистемах тощо [4, с. 122].

У другому випадку йдеться про стійке, маловитратне і високопродуктивне землегосподарювання, результати якого досягаються у найбільш повній відповідності із суспільним споживчим попитом, а витрати мають стійку тенденцію до зниження за рахунок активного освоєння досягнень науково-технічного прогресу і соціальних мотивацій до високопродуктивної праці. При цьому варто мати на увазі, що суспільство зацікавлене і у тому, щоб висока продуктивність освоєння і використання земельних ресурсів поєднувалася з максимальним збереженням і збільшенням їх корисних властивостей та якостей. Особливо актуальні ці суспільні інтереси у зв'язку з різким загостренням

екологічної ситуації, що поставило на перше місце вимоги екологічно стійкого землегосподарювання як головного критерію його ефективності, включаючи й ефективність використання земельних і територіальних ресурсів. Це не означає, що інтереси виключно високоприбуткового використання цих ресурсів значною мірою втратили своє значення. Просто вони зайняли відповідне їм місце в глобальному забезпеченні історичної перспективи людської популяції і збереженні її як біологічного виду. У зв'язку з цим використання земельних ресурсів усе більш підпорядковується об'єктивній необхідності екологізації землегосподарювання, пошуку найбільш обґрунтованих з погляду охорони навколишнього середовища форм і способів економічно продуктивного, оптимального й екологічно стійкого землегосподарювання.

Яскраво виражену еколого-економічну орієнтацію мають інтереси, зв'язки і залежності, що виникають у зв'язку з відновленням втрачених у процесі господарської діяльності корисних властивостей земельних і територіальних ресурсів. І тут досить чітко проглядаються теж два напрями прояву суспільних інтересів і залежностей: перший – інтереси і залежності у зв'язку з відновленням корисних властивостей земельних ресурсів як природного компонента, другий – як специфічного товару.

У першому випадку предметом інтересів виступає діяльність щодо припинення деградації земельного фонду, що має як природну, так і штучну антропогенну основу. Зокрема, йдеться про запобігання і подолання наслідків вітрової і водної ерозії, засолення, закислення, заболочування, переущільнення й знеструктурування ґрунтів, їх забруднення пестицидами, важкими металами і радіонуклідами, усунення руйнівних для ґрунтового покриву наслідків освоєння корисних копалин, інших форм знищення поверхневого шару землі. При цьому сукупність суспільних інтересів являє собою основу, на якій ґрунтується суспільний компроміс стосовно цілей, завдань, напрямків, механізмів і джерел фінансування заходів щодо збереження і збільшення корисних властивостей земель.

У другому випадку мається на увазі підтримка на відповідному рівні товарних властивостей земельної власності: вплив на цінові параметри на земельному ринку, створення умов для збереження ліквідності земельних ділянок, їх ефективного ринкового обігу, збереження реальної вартісної форми як основи для оподатковування тощо. При цьому інтереси суспільства і конкретного землевласника стосовно одних позицій збігаються, інших – вступають у протиріччя. Так, у збереженні на певному рівні ринкової ціни землі як заставної вартості інтереси суспільства і землевласника у підсумку збігаються. Менш узгодженими є суспільні і приватні інтереси щодо ринкового землеобігу, величини земельного оподатковування тощо.

Виділяючи земельні відносини в окрему соціально-економічну категорію, відзначимо ще одну їх особливість: „наскрізний”, тобто такий, що проникає в усі сфери і складові відтворювального процесу, характер.

Обумовлене це тим, що земельні ресурси включені практично в усі сфери економічного процесу. Так, на стадії власне виробництва життєвих засобів і ресурсів (включаючи споживчі товари і послуги, засоби виробництва і робочу силу) земля входить до витратної складової, визначаючи через свої цінові параметри величину суспільно необхідних й індивідуальних витрат. Вилучення ренти через земельне оподаткування включає земельний фактор у сферу розподілу, а просторово-географічні властивості і параметри земельних ресурсів впливають на напрями, інтенсивність і швидкість руху сукупного суспільного продукту.

Земельні відносини мають бути виділені в особливий блок у системі соціально-економічних відносин і у зв'язку зі специфікою землі як своєрідною категорією власності й особливим видом нерухомості. Як відомо, набуваючи в умовах ринку властивість товару і беручи участь як нерухомість у різних ринкових операціях, земля відрізняється від інших груп товарів і категорій нерухомості наступними двома принциповими особливостями.

Перша полягає в тому, що землю не можна фізично вилучити і перемістити в просторі. Ця особливість земельної власності утримує її в центрі пильної суспільної уваги, контролю і досить твердих регламентуючих вимог і обмежень. Тому права земельного власника об'єктивно більш обмежені, ніж власників інших категорій власності, у тому числі і нерухомості. У цьому випадку стосовно земельної власності вже не діє класична формула римського права „споживати і зловживати” належною кому-небудь власністю. Більше того, стає об'єктивно невідворотним для будь-якого соціально-економічного укладу активне і різнобічне втручання органів державного управління у відносини між людьми, що виникають стосовно розподілу, перерозподілу, використання і відновлення земельних ресурсів держави, громадянами якої вони є. Втручання це може спиратися як на адміністративно-правову, так й економічну основу, бути більш-менш бюрократичним, командним, ліберальним чи ринковим. Зазначене свідчить, що суспільство залишається головним консолідованим „власником” територіально-земельного ресурсу, делегуючи конкретним земельним власникам свої розпорядчі та інші функції в досить вузьких і відкритих для зміни межах земельного права. Звідси і вся система ринкових операцій із земельною власністю має дещо умовний характер, тому що залишає власнику у володінні і розпорядженні не конкретну матеріальну субстанцію, а тільки контрольоване право користування нею.

Друга особливість впливає з першої і полягає в тому, що, набуваючи товарної форми, залишаючись об'єктом загальних інтересів і наскрізним фактором відтворювального процесу, територіально-земельний ресурс стає не периферійним, а центральним, базовим об'єктом суспільних відносин. Земельні відносини в структурі суспільних відносин є їх фундаментом, регулятором всієї іншої сукупності суспільних зв'язків і залежностей, включаючи не тільки економічну, але і соціально-

демографічну, політичну, екологічну, інші сфери і складові суспільного відтворення.

Зростання людських потреб і розширення економічної діяльності суспільства чинять усе більший тиск на земельні ресурси, породжують конкуренцію і конфлікти, ведуть до нераціонального їх використання. Для того щоб у майбутньому людські потреби задовольнялися на стійкій основі, вже зараз необхідно врегулювати ці конфлікти і прагнути до більш ефективного і продуктивного використання землі і її природних ресурсів. Комплексний підхід до вивчення усіх проблем землекористування дозволяє звести до мінімуму конфлікти, виробити найбільш ефективні варіанти й узгоджувати соціально-економічний розвиток з охороною і поліпшенням стану навколишнього середовища, тим самим сприяючи досягненню цілей стійкого розвитку. Суть такого комплексного підходу знаходить відображення в координації секторального планування й управління діяльністю, пов'язаною з різними аспектами землекористування і відтворення земельних ресурсів.

Висновки. Отже, земельні ресурси використовуються для досягнення широкого кола цілей, що взаємодіють і можуть конкурувати одна з одною; у зв'язку з цим бажано планувати і регулювати усі напрями їх використання на комплексній основі. При цьому, з одного боку, необхідно враховувати всі екологічні і соціально-економічні чинники (у тому числі, наприклад, вплив різних економічних і соціальних факторів на навколишнє середовище і природні ресурси), а з іншого – усі компоненти навколишнього середовища і ресурси (як, наприклад, повітря, вода, біота, ґрунти, геологічні та інші природні ресурси). Комплексний підхід полегшує вибір відповідних засобів й альтернативних варіантів, що на сталій основі забезпечує максимально можливу продуктивність і еколого-економічну ефективність використання земельно-ресурсного потенціалу.

Використані джерела інформації:

1. Новаковський Л.Я. Регіональна земельна політика. – К.: Урожай, 2006. – 136 с.
2. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій / Під ред. чл.-кор. НАН України Б.М. Данилишина. – К.: ЗАТ „Нічлава”, 2006. – 704 с.
3. Собственность и хозяйственный механизм в условиях обновления экономики / Под ред. С.В. Мочерного. – Львов: Свит, 1993. – 176 с.
4. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування: Навчальний посібник. – К.: ЦЗРУ, 2004. – 542 с.

Рецензент: Дацій О.І., д.е.н., професор.