

*Криницька О.О.,
к.е.н., старший викладач кафедри економічної теорії
та фінансово-економічної безпеки,
Одеська національна академія харчових технологій*

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПРИНЦИПИ НАЦІОНАЛЬНОЇ БЕЗПЕКИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті наведено теоретичне узагальнення розвитку земельних відносин в Україні. Обґрунтовано систему створення належного ринкового середовища в сфері їх функціонування. Характеризуються напрями удосконалення економічної безпеки використання землі. Запропоновані концептуальні принципи національної безпеки в формуванні ринку земель.

Ключові слова: економічна безпека, ринок земель, національна економіка, земельні відносини.

Вступ. Для України ще до недавнього часу була властива модель жорсткого адміністративного регулювання у сфері землекористування, тому сучасна стратегія земельної політики в Україні повинна бути терміново кардинально переглянута. Таким чином, цілком правомірно, що з часом вона під впливом фінансових інтересів, пов'язаних з перетворенням землі на реальний капітал, почала зазнавати серйозних змін. В теперішніх умовах курсу на раціональне ресурсозберігаюче землекористування, необхідна зміна суспільних пріоритетів щодо усвідомлення найважливіших законів взаємодії природи й суспільства та прийняття нової концепції економічного зростання за умови мінімальних або нульових екологічних збитків. В реформуванні економічної системи України, земля, як базис будь-якої кредитно-фінансової системи, була і залишається основним ресурсом та первинним фактором виробництва, фундаментом економіки України, оскільки забезпечує формування близько 95% обсягу продовольчого фонду. Тому існування, соціальний добробут та здоров'я народу України нерозривно пов'язані з землею.

Постановка проблеми. Аналіз світового економічного розвитку вимагає нагального переведення України на інноваційні рейки, що, у свою чергу потребує підвищення якості людського та земельного капіталів, збільшення питомої ваги самозабезпечення продовольством. Тому логічно, що в центрі світової політики й економіки знаходиться саме земельний чинник.

При цьому сучасне землекористування, на думку компетентних фахівців [1-6] як системне явище, має бути спрямоване на гарантування вимог національної безпеки й задоволення економічних, соціальних, територіальних і інших суспільних потреб, на підтримку балансу інтересів індивідуумів, колективів, держави та суспільства в цілому.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Сучасні теоретичні положення стосовно формування ринкових відносин у сфері землекористування знайшли відображення у дослідженнях вчених-аграрників та економістів, таких як: Бистрякова І.К., Даниленка А.С., Добряка Д.С., Новаковського Л.Я., Дороша О.С., Котикової О.І., Кулінича В.В., Мартина А.Г., Палехи Ю.М., Саблука П.Т., Сохничка А.Я., Ступеня М.Г., Третьяка А.М., Хвесика М.А., Щурика М.В. та ін. [1-6]. При цьому можна стверджувати, що з проголошенням земельної реформи

намітились шляхи та процедури продажу земельних ресурсів. При цьому основними векторами запровадження в країні ринкових земельних відносин є: облік земель (земельний кадастр), земельна реформа, ціна та оцінка земель, власність на землю, оподаткування земельно-ринкових трансакцій, загальна інформованість всіх учасників ринку земель, державне регулювання цих процесів, економічна й екологічна безпеки країни в контексті проблем формування повноцінного ринку земель. Однак існують і певні прогалини, як констатують фахівці [1-6], ще до цього часу не врегульовані в достатній мірі питання щодо відчуження земель державної та комунальної власності, зокрема відсутній єдиний загальнодержавний порядок організації та проведення земельних торгів. До того ж сучасні методи ціноутворення в сфері земельних відносин ще не зовсім адаптовані до ринкових принципів. При цьому безперервний моніторинг вартості продажу земель та прав оренди не ведеться, що не дозволяє об'єктивно оцінити ситуацію на земельному ринку.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Спираючись на компетентні оцінки [1-6] можна констатувати, що земельна реформа в Україні, яка триває вже понад двадцять років, не є ефективною внаслідок наступних причин:

- до цього часу не визначено основні державні орієнтири та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку подальших реформ у цьому напрямі, а також шляхів їх забезпечення та реалізації;
- спостерігається відсутність виваженої та системної державної політики та стратегічного планування в сфері земельного законодавства, особливо щодо земель сільськогосподарського призначення;
- ігнорується досвід країн із розвинутою ринковою економікою з орієнтацією на орендно-іпотечні відносини;
- не відслідковується позитивна динаміка щодо здійснення заходів з формування ринкової інфраструктури у сфері земельно-майнових відносин.

У контексті реформування земельних відносин і перебування усієї системи організації аграрного виробництва особливе значення має створення умов для ефективного використання потужного ресурсу земельного капіталу як основи економічної безпеки та зростання національної економіки, так і поліпшення умов життя та праці значного прошарку населення України.

Метою статті є необхідність поглиблення теоретичних та прикладних основ розробки економічної безпеки формування ринкових земельних відносин в Україні як підґрунтя розвитку національної економіки.

Виклад основного матеріалу. В умовах нових земельних відносин можна констатувати, що на жаль, земля як чинник економічного зростання і як природний ресурс досі лишається недооціненою. Хоча слід констатувати, що розвиток суспільства в усі часи був нерозривно пов'язаний із землею, яка і на сьогодні залишається основою забезпечення населення пла-

нети харчовими продуктами і джерелом суспільного багатства. З часу виникнення приватної власності на землю земля стала товаром, що зумовило розвиток відповідного ринку земель.

Як вказують попередні дослідження, економічні механізми регулювання землекористування, за оцінками фахівців повинні бути засновані на об'єктивній цінності землі та спрямовані на підвищення ефективності використання земельних ресурсів [7].

Однак, на сучасному етапі земельної реформи, як свідчить об'єктивний аналіз експертів (Третяк А.М. та ін.), відбувається безконтрольний розвиток ринкових відносин у земельній сфері внаслідок суперечливості земельного законодавства [6]. Це призводить до того, що ці питання залишаються за полем зору та навіть стають другорядними. Виникає реальна загроза втрати цінних земельних ресурсів, які є фундаментом для забезпечення економічного потенціалу держави.

Це визначає доцільність забезпечення ефективного управління землекористуванням, яке розуміється як вплив на процес, форми та методи організації використання земельних ресурсів з максимальним ефектом.

Управління землекористуванням передбачає формування та гарантування сталого землекористування через земельну політику, інфраструктуру, інформаційне забезпечення та механізм земельного адміністрування (регулювання) у просторовому контексті. Слід зазначити, Міністерством юстиції України та Державним агентством України із земельних ресурсів, як органом відповідальним за здійснення управління земельними ресурсами, останнім часом висувається концепція, згідно з якою земля має розглядатися виключно як об'єкт нерухомості, призначений для одержання комерційної вигоди без урахування її екологічного потенціалу. Таким чином, регламентується, що головним критерієм ефективності є дохід від використання земель. Однак, ця концепція може дуже негативно вплинути на соціальний розвиток, оскільки пріоритет лише економічних результатів без врахування соціальних потреб призведе до негативних наслідків. Щоб нівелювати ці суперечності та посилити процес економічного зростання необхідно орієнтуватися на розвиток нових економічних і правових інститутів, що стимулюють екологічнобезпечне та ефективне землекористування.

Останнім часом у європейських країнах активізуються заходи, спрямовані на розвиток земельної власності методами ринкового характеру шляхом застосування різних економічних стимулів і санкцій. Між тим в Україні цей напрям поки що незадовільно розвивається, і, як наслідок, економічні методи, які дозволяють, зберігати екологічний потенціал території при використанні земель, не тільки не набули поширення, а й гальмуються у зв'язку з тим, що відбувається останнім часом руйнування на державному рівні найважливіших економічних і суспільних інститутів охорони земель та навколишнього середовища.

Отже, зазначена проблема є надзвичайно важливою для України. При цьому чи не найголовнішим методологічним базисом є сприйняття «земельного капіталу» як повноправної економічної категорії.

Тому можна декларувати, що Концепція розвитку земельних відносин за узагальненими оцінками повинна базуватися на принципах:

- комплексності, що на думку фахівців передбачає поєднання природних, економічних, соціальних та інших факторів за умови інтегрованого збалансованого поєднання державних та демократичних інститутів [8];

- системності як основи розкриття взаємозв'язків і взаємозалежностей між усіма прийнятими для аналізу провідними структурними факторами керованої системи «людина – земельні ресурси – виробництво» [9];

- функціональності як фактору, що забезпечує взаємопов'язаність управлінських заходів у системі розвитку земельних відносин;

- керованості, визначальною умовою якої є цілеспрямоване регулювання процесами землеволодіння та землекористування [8];

- реальності, на підставі якої враховується реальний стан керованої системи «людина – земельні ресурси – виробництво – людина»;

- етапності, що забезпечує реалізацію програмних засад сталого розвитку земельних відносин [9];

- екологізації як процесу поступового і неухильного впровадження системи землевпорядних, регуляторно-правових, організаційно-економічних, технологічних і управлінських рішень, що дають змогу підвищити ефективність використання земельних ресурсів з одночасним поліпшенням і збереженням їх якості [7] та доквілля на локальному, регіональному та національному рівнях.

Сучасна Концепція розвитку земельних відносин, на думку автора, повинна крім цих принципів враховувати й наступні:

- синтезу адміністративного та ринкового підходу при формуванні сучасної земельної політики;

- пріоритетності загальнодержавних інтересів в процесах формування ринку землі;

- адаптованості до кращого європейського досвіду у сфері земельно-ринкових відносин;

- спадкоємності попереднього законодавчо-нормативного базису до сучасних реалій;

- пріоритетності державної власності на землю сільгосппризначення перед іншими формами власності.

На сьогодні можна констатувати, що немає правової чіткості в декларуванні самого ринку земель як основи формування земельних відносин. Проте, саме закон «Про ринок земель» має чітко встановлювати особливості обігу земель, в тому числі сільськогосподарського призначення та декларувати напрями інфраструктурного забезпечення цього ринку. Так, наприклад, обіг земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може здійснюватися лише за умов дотримання таких вимог як:

- використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;

- дотримання вимог закону щодо переважного права суб'єктів ринку земель на придбання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

- створення умов для раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.

Вищезазначений закон має декларувати переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, обмеження площі цих ділянок, ціну продажу, інші обмеження тощо. Це потребує створення відповідної інфраструктури ринку земель в системі інституційного забезпечення земельних відносин, включаючи земельні аукціони, іпотечні установи, ріелторські фірми, мережі земельних іпотечних банків тощо.

Що стосується запровадження регульованого ринку земель (і не лише сільськогосподарського призначення), то

існує потреба розпочинати його формування першочергово та невідкладно. Тому цілком природно, що вивчення характеристик ринкової економіки неможливо без чіткого усвідомлення категорії «риннок», її основних ознак, механізмів функціонування і ролі в забезпеченні розвитку національної економіки в цілому.

Економічна мотивація розвитку цього ринку зумовлена розвинутих суспільним поділом праці, економічною відокремленістю ринкових суб'єктів та існуванням різних форм власності. На думку фахівців, сутність ринку земель доцільно розглядати з погляду типу господарських зв'язків між суб'єктами господарювання, тобто форм господарського зв'язку між товаровиробниками через купівлю-продаж земель [9].

Таким чином, зважаючи на компетентні оцінки можна виокремити ще одне розуміння ринку як суспільної форми організації й функціонування економіки, за якої забезпечується взаємодія виробництва і споживання через посередницькі інститути, що регулюють діяльність виробників і споживачів, їх прямий та зворотний вплив [10].

Сутність ринку знаходить своє відображення в його головних економічних функціях, що уособлюють основне призначення цієї категорії.

Узагальнюючи наявні концептуальні підходи, можна стверджувати, що основними функціями ринку земель в умовах трансформаційних зрушень є:

- регулююча – яка кризь призму ринкових законів визначає необхідні пропорції використання земельних ресурсів;
- стимулююча – яка активізує землекористувачів до підвищення якості та споживчих властивостей земель як товару;
- розподільча – яка регулює доходи землекористувачів у ринковій економіці відповідно до вартісної оцінки земель та їх якості;
- інтеграційна – яка об'єднує землекористувачів, сприяючи формуванню єдиного економічного простору як у межах окремої держави, так і в межах світової економіки;
- посередницька – яка забезпечує, щоб ринок виступав посередником між державою та землекористувачами;
- сануюча (оздоровча) – ринок очищує суспільне виробництво від економічно слабких та не життєздатних господарських одиниць.

Основним питанням розвитку земельних відносин в аграрному виробництві є мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, дію якого бжовтня 2016 року Верховна Рада України продовжила до 1 січня 2018 року. Слід зазначити, що мораторій не вирішує поставлених перед ним завдань, адже за 20 років його існування законсервована вкрай неефективна аграрна структура. Для вирішення породжених ним проблем необхідне належне державне регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, багатий досвід якого існує в країнах з ринковою економікою.

Також стримування повноцінного включення земель сільськогосподарського призначення у економічний обіг на ринкових засадах обумовлено потенційною небезпекою виникнення низки негативних явищ суспільно-економічного характеру, зокрема:

1) внаслідок масштабного скуповування земель сільськогосподарського призначення монопольними групами.

Слід зазначити, що цей ризик може бути значно зменшений при використанні державою усіх важелів, що передбачені, перш за все, проектом Закону України «Про ринок

земель», яким встановлено обмеження щодо максимальної граничної площі земельних ділянок, що можуть перебувати у приватній власності однієї особи для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, чинним Законом України «Про захист економічної конкуренції», а також завдяки ефективного нагляду за ринком земель з боку Антимонопольного комітету України.

2) внаслідок відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану.

Однак, цей ризик можна дещо нівелювати, якщо запровадити передбачену проектом Закону України «Про ринок земель» продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, яка визначена на підставі експертної грошової оцінки. Знизити ризик цього негативного явища також можна у разі запровадження відстрочки набрання чинності договорами відчуження земельних ділянок із правом кожної зі сторін відмовитись від укладення договору на протязі певного строку.

3) внаслідок акумуляції значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (комерційних банків) під час переходу заставної землі у власність заставиоутримувача.

Фахівці вважають, що такий ризик буде несуттєвим, оскільки зацікавленість комерційних банків у цьому питанні відсутня, а земельні ділянки, на які звернене стягнення, згідно з чинним законодавством підлягають продажу на прилюдних торгах [11].

Висновки. Резюмуючи, можна стверджувати, що національна безпека формування ринкових земельних відносин повинна передбачати:

- по-перше, системні та структурні зміни в чинному законодавчо-нормативному полі внаслідок трансформації та його доповнення новими;
- по-друге, формування системи інститутів, які впливають на розвиток земельних відносин. Одним з головних з них є інститут власності на землю, який визначає інтенсивність ринкових процесів в цій сфері й одночасно слугує обмежуючим фактором, що дає змогу вирівнювати можливі диспропорції на ринку купівлі-продажу земель;
- по-третє, інформаційний супровід та відповідне методичне забезпечення, які слугують ефективним інструментом активізації земельних відносин на засадах ринкового підходу.

Отже подальший розвиток земельних відносин в Україні та особливо в аграрній сфері можливий завдяки формуванню відповідної ринкової інфраструктури, саме для цього повинен бути використаний час дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Література:

1. Бистряков І.К. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан на напрямки вдосконалення / [Бистряков І.К., Новоторов О.С., Ніколаєнко Т.С., Кучер О.О., Будзяк В.М.]. – К.: НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – 2002. – 135 с.
2. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні / А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик. – К.: Вид-во «Урожай», 2006. – 277 с.
3. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні: монографія / З ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К. Урожай, 2002. – 280 с.
4. Добряк Д.С. Економічне стимулювання суб'єктів сільськогосподарського землекористування за діяльність, пов'язану з охоро-

- ною земель / Д.С. Добряк, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 38–40.
5. Дорош О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні : монографія / О.С. Дорош. – К., 2005. – 142 с.
 6. Третяк А. М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: Монографія / А. М. Третяк . – Х.: Грінь Д.С., 2012. – 440 с.
 7. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика : дис. на здобуття наук. ступеня доктора екон. наук : 08.00.06 / В.М. Другак. – К., 2010. – 461 с.
 8. Мареха І.С. Еколого-економічна оцінка якості інвестицій у сфері сільськогосподарського землекористування : дис. на здобуття наук. ступеня кан. екон. наук : 08.00.06 / І.С. Мареха. – 2013. – 243 с.
 9. Харченко В.В. Організаційно-економічний механізм регулювання ринку зерна кукурудзи та продуктів його переробки : дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.07.02 / В.В. Харченко – 2007. – 201 с.
 10. Про ринок земель : Концепція проекту Закону України [Електронний ресурс] / Державне агентство земельних ресурсів України. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/reformuvannia-zemelnykh-vidnosyn/98131-konceptiya-proektu-zakonu-ukrauyunpro-gynok-zemel.html>
 11. Вірченко О.В. Формування та розвиток ринку землі в умовах економічної модернізації : дис. на здобуття наук. ступеня доктора екон. наук : 08.00.01 / О.В. Вірченко. – К., 2014. – 200 с.

Кривицкая О.А. Концептуальные принципы национальной безопасности формирования рынка земель в Украине

Аннотация. В статье наведено теоретическое обобщение развития земельных отношений в Украине. Обосновано систему обеспечения надлежащей рыночной среды в сфере их функционирования. Характеризируются направления усовершенствования экономической безопасности использования земли. Рекомендованы концептуальные принципы национальной безопасности при формировании рынка земель.

Ключевые слова: экономическая безопасность, рынок земель, национальная экономика, земельные отношения.

Krynytska O.O. Conceptual principles of national security of forming land market in Ukraine

Summary. In this article, a theoretical generalization of land relations in Ukraine is shown. The system of creating a proper market environment in their area of operation is grounded. The areas of improving the economic security of land use are characterized. Conceptual principles of national security in the formation of the land market are proposed.

Keywords: economic security, land market, national economy, land relations.