

Шляхи реалізації ПРАВА НА СПРАВЕДЛИВИЙ РОЗПОДІЛ земельних ресурсів



Анатолій СОХНИЧ,

доктор економічних наук, професор,
Заслужений діяч науки і техніки України,
завідувач кафедри
управління земельними ресурсами,
Львівський національний аграрний університет

Сергій СОХНИЧ,

кандидат економічних наук,
державний аудитор,
Державна фінансова інспекція у Львівській області

Проведені дослідження дають підстави стверджувати, що директивна (розрахункова) ціна на землю є дуже важливою. У разі встановлення низьких стартових цін, що безпосередньо витікають із попередніх законодавчо встановлених мінімальних цін, які очевидно будуть збережені перед і в період запровадження вільного ринку земель, земельні ресурси будуть скуплені закордонними транснаціональними фінансовими групами через підставних осіб у перші ж місяці проведення земельних трансакцій. Враховуючи значну вартісну інерційність земельного ринку, ціна землі при лавинно зростаючому попиту практично не зросте і це дозволить іноземному капіталу в короткі строки скупити всю вільну землю за вкрай низькими цінами. Процес купівлі її закордонними ком-

паніями прискорить монопольний характер поведінки на українському ринку, при практично необмежених фінансових ресурсах буде гарантоване корупційне сприяння держчиновників у пришвидшенні передачі землі в руки покупців. Але натомість гальмувати процедуру скуповування земель будуть традиційні для пострадянських держав чинники:

- невизначеність законодавчих процедур;
- незацікавленість безпосередніх виконавців (держчиновників нижчого рівня) у пришвидшенні оформлення супровідної документації та необхідних фінансових документів.

Враховуючи кількість трансакцій та територіальну розпорозненість органів місцевого управління, процедура оформлення трансакцій буде розтягнута у часі. Проте, оскільки ціна купівлі землі була вже зафіксована у момент

торгів, то цей час не зможе діяти в тренді підвищення ціни на землю.

Практично всі наукові розробки відомих наукових шкіл, що фахово працюють у сфері прогнозування цін на землю і з якими рахуються світові лідери земельного ринку, не працюють в умовах перехідної корумпованої економіки України. Продувати нові економічні механізми управління земельними ресурсами під час світової фінансово-економічної кризи закордонні науковці не планують, а українські наукові школи з цього напрямку тільки формуються, до того ж за край складних умов хронічного недофінансування. Запропонований закордонними науковими школами інструмент оцінки земель сільськогосподарського призначення за визначеними термінами окупності з врахуванням ефективності використання відповідних земельних часток у виробництві базових або прирівняних до них сільськогосподарських культур — пшениці, кукурудзи, ріпака (для української агрозони) — в Україні абсолютно не спрацює.

Через низьку ефективність господарювання сільськогосподарське виробництво виявилось практично не конкурентоспроможним. І якщо ліквідувати незаконні преференції, заплатити за користування землею європейську ренту та європейську заробітну плату за використану робочу силу, то продукція з України буде в 2-3 рази дорожчою середньозважених біржових пропозицій. Це безпосередньо знижує інвестиційну привабливість українських земель. Виставляючи українську землю на міжнародні фінансові ринки, цей факт буде обов'язково врахований і ми отримаємо реальну ринкову ціну на землю, але це буде в десятки разів менше, ніж можливо отримати, використовуючи новітні економічні підходи для стимулювання підвищення вартості землі.

Пропонується застосувати декілька абсолютно нових економічних важелів, які характеризуються новизною у світовій і вітчизняній науці.

Один із них — введення в обіг спеціальних земельних бонів (обґрунтування їх введення представлено в рубриці «Дискусійна трибуна» у попередніх випусках нашого журналу) з директивно встановленою ціною на 1 га, яка буде прорахована з коефіцієнтом мультиплікації $K = 10$. Цей коефіцієнт за величиною повторює *min* банківський фактично встановлений коефіцієнт $K_b = 10-15$ у сфері поточного кредитного резервування. Це трохи знизить привабливість українських бонів для зарубіжних банківських структур, але, враховуючи гострий дефіцит реальної ліквідності в світі, попит на земельні бони буде високим. Введення земельних бонів неодмінно вимагає блокування цінової конкуренції різних фінансових інструментів, які вже зараз відкривають широкі можливості для закордонних покупців, використовуючи легальні інструменти впливу на формування ціни 1 га землі, знецінити земельні бони за рахунок впровадження технології тотального демпінгу.

Таким чином, можна зробити важливий висновок, що система бонів має охоплювати територію всієї країни, окрім законодавчо заборонених до продажу земельних ділянок. Це потребує перерозподілу всієї землі (у сфері власності) між усіма громадянами України рівними частками. Цей крок створить сприятливу соціальну атмосферу підтримки процедури запровадження земельних бонів у суспільстві. Власники паїв отримають земельні бони номіновані на порядок вищою вартістю в стабільній валюті першої категорії, державна скарбниця отримає значні кошти від проведення земельних процедур купівлі-продажу.

Населення міст, що є найбільш політично активним, яке було абсолютно незрозумілим чином обійдене при розпаюванні земель, всупереч конституційним нормам про загальнонаціональну власність на землю за часів СРСР, отримає у законну власність земельні бони. Необхідно зазначити, що земельні бони будуть мати у сотні разів вищу ліквідність, ніж при проведенні земельних трансакцій за технологіями, які вже практично визначені в низці підготовлених Кабінетом Міністрів України до впровадження законодавчих актів. Бони будуть мати вільний обіг на внутрішньому та зовнішньому фінансових ринках і стануть базовою основою для прискореного випуску відповідних деривативів. Це дозволить наповнити внутрішній ринок цінними паперами з гарантованим капіталізованим базисом на беземісійній основі. Значні додаткові кошти в економіку країни можна буде оптимально використати для модернізації економіки та створення нових робочих місць.

Спеціальні земельні бони, які в такій якості в світовій практиці пропонуються до запровадження, являють собою цінний папір вільного обігу, в якому зазначена площа в гектарах відповідної частки середньозваженої за всіма параметрами землі та її директивна ціна. Податки при земельних трансакціях на першому етапі будуть врахову-

ватися, виходячи із цієї директивної ціни. Земельний бон не виділяє в натурі конкретну земельну ділянку, а гарантує власність на абстрактну земельну частку. Такий підхід є правильним з точки зору соціальної справедливості і виключає корупційне маніпулювання якісними та фізичними характеристиками різноманітних земельних ділянок.



Це значно спрощує торгівлю землею і здешевлює проведення процедури оцінки земельного паю. Для реалізації декларованого боню права на частку землі потрібно виділити в натурі до 10 % земель у будь-яких місцях країни, але різних (обрахованих експертами) за площею залежно від багатьох якісних показників. Це значно посилить ліквідність земельних бонів на зовнішніх та внутрішніх фінансових ринках. Введення бонів нівелює всі ті порушення із земельними частками, які мають місце вже більше 20 років і є генератором тотальної корупції.

Підтримка населенням процедури запровадження земельних

бонів є вкрай важливою для успішного їх просування на ринок цінних паперів.

Надзвичайно важливим є простота і короткі терміни законодавчого запровадження і видачі «на руки» земельних бонів, оскільки це не буде жодним чином пов'язане із виділенням земельної частки в натурі, як це мало місце при виділенні земельних паїв. Бо, як пізніше виявилось, видача паїв є занадто недешевою процедурою, пов'язаною із корупційними відносинами в органах місцевого самоврядування, органах землеустрою, та вкрай розтягнутими у часі. Все це мало місце в процесі проведення національної земельної реформи.

Варто звернути увагу на те, що запровадження земельних бонів є реальним кроком до вільного земельного ринку, про який в Україні говорять вже понад 10 років, але протидія частини населення цьому процесу та небажання державних чиновників віддавати землю новим власникам, яка фактично знаходиться в їхніх руках, призвели до зупинки руху в напрямку земельного ринку. Важливим є те, що після раптового запровадження земельних бонів ціна на них не впаде, як це мало б бути при вільноринковій ціні на них, а збережеться на встановленому високому рівні (номінал буде вказаний на кожному паперовому боні). Це в свою чергу різко скоротить кількість стартових трансакцій, оскільки бажаючих продати свої бони на першому етапі буде дуже багато, але бажаючих купити за такою високою ціною буде дуже мало — і через невпевненість покупців у вигідності швидкої покупки, і через брак значних вільних коштів на рахунках покупців.

Важливою особливістю володіння бонами є те, що їхні власники отримують значний потенційний валютний резерв, що дозволяє абсолютно всім жителям України брати участь у купівлі (продажу), спекулятивних операціях із землею, незважаючи на дуже високу вартість земельного паю. Це надзвичайно важливий аспект, який проявляється в тому, що незалежно від того наскільки високою буде вартість земельних бонів, кожний громадянин України може стати учасником земельного бізнесу, адже він отримає пропорційно дорожчі бони у свою власність.

Сьогодні ми маємо абсолютно протилежну ситуацію, коли бідні селяни, в своїй більшості, не мають достатньо коштів для юридичного оформлення належного їм за законом паю. Частина власників паїв (більше 1,2 млн га) померли, так і не зреалізувавши своє право на власність через брак коштів і, головне, часу. Тепер величезна кількість земельних паїв заростає бур'янами або використовується незаконно різними аграрними структурами, що завдає величезних збитків економіці держави. В багатьох випадках державні органи свідомо затримують документи про передачу прав від померлих власників земельних паїв до їхніх правонаступників.

