

УДК 339.923:062.3

Н. О. Афендікова,

к. е. н., доцент, доцент кафедри економічної теорії та підприємництва,
Запорізький національний технічний університет

ПРОТИДІЯ РЕЙДЕРСТВУ НА РИНКУ ЗЕМЛІ В КОНТЕКСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ БЕЗПЕКИ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

N. Afendikova,

candidate of Economics Sciences, reader, reader Dept. of economic theory and enterprise,
Zaporizhzhya national technical university

COUNTERING RAIDING THE LAND MARKET IN THE CONTEXT OF ECONOMIC SECURITY OF THE NATIONAL ECONOMY

Розглянуто досвід зарубіжних країн протидії рейдерству на ринку землі. Визначено органи державної влади, які відповідають за формування та забезпечення реалізації державної політики з питань протидії рейдерству на ринку землі в Україні. Обґрунтовано концептуальні положення розробки та реалізації цільової комплексної програми протидії рейдерству на ринку землі. Запропоновано систему заходів, спрямованих на протидію рейдерським діям на ринку землі, які запропоновано поділити на: інституційні; економічні; організаційно-правові.

The experience of foreign countries to counter raiding the land market. Identified by the public authorities, which are responsible for the formation and maintenance of realization of the state policy on countering raids on the land market in Ukraine. The conceptual development and implementation of the provisions targeted comprehensive program to combat raids on the land market. The system of measures aimed at combating raider actions on the land market, that asked to be divided into: institutional; economic; organizational and legal.

Ключові слова: аграрний сектор, національна економіка, сільське господарство, ринок землі, економічна безпека, рейдерство.

Key words: the agricultural sector, the national economy, agriculture, land market, economic security, raiding.

ВСТУП

Об'єктом пильної уваги широкого кола дослідників останнім часом все частіше стають проблеми економічної безпеки в земельно-ресурсній сфері. Враховуючи структурно складний, багаторівневий характер даного явища, незмінним залишається положення, відповідно до якого саме ресурсна сфера є найважливішим елементом системи забезпечення економічної безпеки. У цьому зв'язку, прагнення сучасної України наблизитись до найбільш повної і найбільш інтеграції у світове співтовариство зумовлює зростаючий інтерес вчених економістів до вивчення міжнародного досвіду забезпечення економічної безпеки галузі земельних ресурсів.

Одним з дієвих інструментів забезпечення економічної безпеки в зазначеній сфері є податковий інструментарій, бо саме земельний податок виступає сучасним регулятором ефективного розвитку національної економіки. Іншими словами, основне завдання подібного підходу зводиться до прагнення держави обмежити можливі спекулятивні дії, об'єктом яких можуть виступати земельні ділянки, що в свою чергу

послужить своєрідним імпульсом для прискорення темпів розвитку тих чи інших регіонів України. Економічна зумовленість подібних процесів пояснюється тим, що в даний час майново-земельні відносини формуються під впливом саме ринкових механізмів. Визнаючи виняткову важливість проблеми земельних ресурсів, у більшості держав існують відповідні органи, покликані контролювати процес забезпечення економічної безпеки в зазначеній сфері.

ПОСТАНОВКА ЗАДАЧІ

Метою статті є визначення основних засад протидії рейдерству на ринку землі в контексті забезпечення економічної безпеки національної економіки з метою вдосконалення її комплексного розвитку. Дослідження побудовано на системному підході, а також сукупності методів, які забезпечують реалізацію такого підходу, а саме: аналізу, синтезу та логічного узагальнення.

РЕЗУЛЬТАТИ

Економіка трансформаційного періоду є сприятливим середовищем для недружніх по-

глинаний (рейдерства). Також слід зазначити, що кінець ХХ століття, ознаменований соціально-економічними перетвореннями, що сприяли науково-технічним досягненням, зумовив необхідність зміцнення національних та міжнародних заходів з протидії екологічної злочинності.

Операції рейдерів по скупці і перепродажу фірм зі спекулятивною метою в Європі менш поширені, ніж в США. У Японії дії рейдерів обмежуються інституційними і соціальними бар'єрами. Зокрема, у Фінляндії, такого роду питання покликані розглядатися Земельним судом. В цілому ж, визнаючи податкові заходи дієвим інструментом забезпечення економічної безпеки, слід звернути увагу на той факт, що особливістю оподаткування земельних ділянок у Фінляндії, на думку сучасних дослідників, є те, що держава також повинна сплачувати земельний податок безпосередньо муніципальних утворень, на території яких розташовані земельні ділянки, що перебувають у державній формі власності. Тому всі платежі, пов'язані із землекористуванням, залишаються в муніципалітеті, що безсумнівно виступає серйозною загрозою економічному розвитку.

В цілому, система оподаткування земельних ділянок в Фінляндії при збереженні переважаючої державної земельної власності над муніципальною зобов'язує державу платити муніципалітетам земельний податок, який, по суті, замінює місцевим бюджетам відповідні державні дотації на благоустрій та відновлення земельних площ.

У свою чергу, в Австрії всі об'єкти нерухомості, та їх власники, у тому числі власники земельних ділянок, проходять державну реєстрацію в спеціальній книзі нерухомості. У цій книзі реєструються також зобов'язання, якими обтяжена нерухомість, що сприяє зниженню ризиків у разі надання іпотеки.

У Німеччині в поняття майна з метою оподаткування входить як нерухоме, так і рухоме майно. З цією метою засновані два державних реєстри, в яких відображаються дані про земельні ділянки. Перший реєстр — земельний кадастр — містить інформацію про фізичні характеристики кожної земельної ділянки, встановлені в ході землевпорядних та межових робіт. Земельний кадастр складається з двох частин: кадастрової картотеки та кадастрової книги. Другий реєстр — поземельна книга, яка ґрунтується на даних першого реєстру — земельного кадастру. В даний час вона призначена для державної реєстрації цивільних прав на земельні ділянки. У поземельній книзі відобра-

жаються також і обмеження (обтяження) цивільних прав на земельні ділянки, наприклад сервітути, іпотека (застава нерухомості) і т.п. [1, с. 76].

Визнаючи виняткову важливість проблем землекористування, в більшості держав існують відповідні органи, покликані контролювати встановлення прав на земельні ділянки, видачу правовстановлюючих документів, поділ земельної ділянки тощо.

Зарубіжні країни мають достатньо великий досвід проведення оціночних робіт, за такий довгий період були сформовані повні обсяги інформації про ринкову вартість земель, що належать до різних категорій. Банк даних поповнюється за рахунок ринку землі, що розвивається, і обов'язкової державної реєстрації прав на нерухомість. Все це в свою чергу дає можливість використовувати ці дані для їх кадастрової оцінки, яка застосовується у більшості зарубіжних країн [2, с. 165].

Виходячи зі світового досвіду можна виділити три основні проблеми використання землі: по-перше, раціональне використання земельних ресурсів; по-друге, кількісна та якісна охорона земельних угідь; по-третє, формування раціонального ведення господарства. Однак, незважаючи на всю "витонченість" і простоту іноземного досвіду, його повне копіювання без адаптації до української дійсності, на нашу думку, завдасть великої шкоди.

Протидія тіншовим економічним проявам у сфері земельних ресурсів завжди було частиною державної діяльності щодо забезпечення економічної безпеки, і як наслідок, збереження та вдосконалення сформованих економічних відносин. Саме тому боротьба з економічною тінзацією в земельно-ресурсному середовищі не може бути відокремлена від зусиль, спрямованих на зниження масштабів і зменшення суспільної небезпеки тіншової економіки в цілому.

Реалізована в Україні земельна реформа показала недостатній рівень врегульованості питань охорони як всього земельного фонду нашої держави в цілому, а також окремих видів та категорій земель. З метою усунення зазначеного недоліку треба прийняти відповідні закони щодо охорони земель, а також необхідними є законодавчі акти з удосконалення питань охорони найвразливіших з боку антропогенного впливу земель. Прийняття відповідних правових актів сприятиме підвищенню рівня врегульованості земельних відносин та забезпеченню використання земель різних форм власності як загальнонаціонального надбання.

Формуванням та забезпеченням реалізації державної політики з питань протидії рейдерству на ринку землі в контексті забезпечення економічної безпеки національної економіки займається Міністерство аграрної політики та продовольства України. Зазначене Міністерство є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Мінагрополітики України у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства України, а також дорученнями Президента України [3].

У Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року, яка була розроблена зазначеним Міністерством, було зазначено, що базовою складовою аграрного сектору України сьогодні являється сільське господарство, яке є системоутворювальним чинником розвитку національної економіки, формування засад збереження суверенності держави — у визначених межах продовольчу, економічну, енергетичну та екологічну безпеку, забезпечення розвитку технологічно пов'язаних галузей національної економіки та формування соціально-економічних основи розвитку всіх сільських територій.

Окрім стабільного забезпечення всіх верств населення країни безпечним, якісним, та доступним продовольством, аграрний сектор є спроможним на вагомий внесок у процес розв'язання світової проблеми голоду.

Подальше входження до сучасного світового економічного простору, посилення процесів лібералізації торгівлі та глобалізації, потребує своєчасної адаптації до умов, які постійно змінюються, а відповідно і удосконалення аграрної політики в подальшому.

Аграрний сектор України з повним використанням потенціалу виробництва, який значно перевищує потреби внутрішнього ринку, має можливість для сприяння розвитку національної економіки та ефективної її інтеграції до світового економічного простору, а отже, і зростанню доходів, які задіяні в економіці сільського населення, кількість якого складає більш ніж третину всього населення країни, а також забезпечити реалізацію мультиплікативного ефекту розвитку інших важливих галузей національної економіки.

Зазначена стратегія спрямована на формування ефективного, а головне — соціально спрямованого аграрного сектору економіки, який має задовольнити потреби на внутрішньому ринку та забезпечити провідні світові по-

зиції на основі його пріоритетності та багатокладності підтримки господарств, власники яких мешкають у сільській місцевості, а також поєднують право на землю з працею на ній, а також економічні власні інтереси з соціальною відповідальністю перед суспільством [4].

У Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року запропоновано напрями удосконалення регулювання сучасних земельних відносин шляхом:

- своєчасного гарантування законних інтересів користувачів (власників) землі та захисту прав власності;

- створення сприятливих та належних умов для набуття пріоритетного права використання землями сільськогосподарського призначення особами, що проживають в сільській місцевості, а також господарюють тільки з використанням власної праці;

- включення земель сільськогосподарського призначення до обігу ринку та його державного регулювання на основі поетапного запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення (перший етап — вихід Державного земельного банку на ринок з реалізацією мети створення умов для запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема за допомогою їх консолідації (до настання періоду зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення), другий етап — запровадження необхідного обігу земель сільськогосподарського призначення на території всієї країни);

- поліпшення державного контролю в сфері розвитку земельних відносин, зокрема на основі недопущення неконтрольованої зміни призначення земельних ділянок;

- запобігання реалізації спекулятивних операцій у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення на основі заборони перепродажу земельних ділянок в процесі певного строку та встановлення диференційованого підходу до етапу оподаткування таких операцій;

- недопущення процесу монополізації обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом обмеження площі таких земель, які перебувають в оренді або у власності однієї особи;

- удосконалення розвитку орендних відносин, шляхом стимулювання довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення, встановлення мінімального строку дії орендного договору таких земель, а також визначення умов його дострокового розірвання, та запровадження консолідованої відповідаль-

ності у разі надання в оренду масивів земель сільськогосподарського призначення;

— стимулювання до ефективного та раціонального використання зазначених земель та підвищення рівня екологізації сільськогосподарського землекористування [4].

Необхідність посилення ролі держави в посиленні протидії рейдерству на ринку землі в контексті забезпечення економічної безпеки національної економіки базується на розширенні поняття суспільних інтересів, які припускають вживання заходів правового регулювання, що обмежують права приватної власності на землю в інтересах усього суспільства. У цьому випадку держава, не скасовуючи приватну власність на землю, бере на себе все більше контрольних функцій за її використанням і розпорядженням, постійно шукає можливість у межах різних програм робити фінансову, організаційну й політичну підтримку своїм селянам, стежить за операціями передачі землі, щоб не допускати спекуляції, контролює розміри земельних наділів.

Державне управління у сфері раціонального використання та охорони земельних ресурсів має базуватися на розмежуванні повноважень органів державної влади. На нашу думку, державним органам доцільно передати управління землями з подальшим обґрунтуванням концептуальних положень розробки та реалізації цільової комплексної програми протидії рейдерству на ринку землі. Основними елементами пропонованої програми, повинні бути:

— досягнення поставленої мети — забезпечення стабільного, довгострокового, сталого, екологічно безпечного соціально-економічного розвитку шляхом цілеспрямованої діяльності і використання вже відомих методів, засобів організації землекористування та впливу на землекористувачів (законодавчо-правового, організаційно-економічного, техніко-технічного);

— максимальне "переміщення" діяльності з раціонального землекористування зі "спроби ліквідації наслідків нераціонального землекористування" на попередження їх на фазі "залучення в господарський обіг природних ресурсів та об'єктів";

— впровадження переважно економічних методів управління землекористуванням та стабілізації ситуації на основі впровадження принципу зацікавленості і відповідальності;

— поетапність досягнення мети, враховуючи той об'єктивний факт, що проблеми накопичувалися десятиліттями, і їх вирішення також потребує тривалого часу;

— вибір найбільш ефективних організаційних форм вирішення поставлених завдань і економічних природоохоронних технологій;

— введення нових технологій на базових підприємствах з наступною апробацією і тиражуванням;

— оптимальне поєднання політики раціонального землекористування, здійснюваної на централізованому, регіональному, місцевому рівні, і відповідних інвестицій;

— використання, в першу чергу, потужностей наявної природоохоронної інфраструктури, у тому числі створення локальних схем на вигідних для окремих землекористувачів умовах.

Як будь-яка система, попередження тінювих економічних відносин у землекористуванні спирається на сукупність принципів — керівних ідей, які є обов'язковим орієнтиром для завдань і змісту відповідної діяльності. Це принципи законності, демократизму, соціальної справедливості та гуманізму, комплексності, диференціації та індивідуалізації, своєчасності та необхідної достатності, наукової обґрунтованості.

Таким чином, важелі з вирішення екологічних проблем можуть з'явитися у суспільства тільки після об'єктивної оцінки природних ресурсів в реальних економічних показниках їхньої суспільної корисності. При цьому базою для розробки методологічних підходів з регулювання природоохоронної діяльності повинні виступати: методи економічної оцінки природних ресурсів; оцінки витрат на розробку та експлуатацію природоохоронних заходів; оцінки екологічного збитку навколишньому природному середовищу і здоров'ю людей, що виникає в процесі землекористування. Загальним недоліком розвитку аграрного сектору нашої країни є недосконалість економічних механізмів та законодавчої бази, у зв'язку з чим важливим завданням є визначення ролі економічного механізму охорони довкілля та землекористування в умовах ринкової економіки.

Сучасний економічний механізм раціонального землекористування повинен включати важелі, які регулюють поведінку всіх суб'єктів суспільних відносин, як виробників, так і споживачів. У той же час він повинен забезпечувати залучення в природоохоронну сферу коштів — частково з бюджету, але в основному з позабюджетних джерел.

Поряд з субсидуванням бюджетних коштів на реалізацію природоохоронних заходів, вона повинна виконувати кредитні функції, а також надавати гарантії для залучення коштів з позабюджетних (у тому числі зарубіжних) джерел в земельно-ресурсну сферу, використовувати

ючи при цьому різні фінансово-економічні інструменти. Однак діяльність такої структури буде ефективною тільки в тому випадку, якщо обсяг фінансових потоків буде достатнім для вирішення поставлених перед нею завдань. При цьому кошти можна отримати шляхом проведення відповідної податкової політики в аграрному секторі та у сфері споживання продукції і товарів.

Таким чином, розробка і вдосконалення економічного механізму протидії рейдерству на ринку землі в контексті забезпечення економічної безпеки національної економіки та розвитку аграрного сектору України є найбільш важливим стратегічним аспектом економічної політики нашої держави. Проблема протидії рейдерству як умова забезпечення економічної безпеки в сфері земельних ресурсів, нерозривно пов'язана з соціально-економічним розвитком суспільства. При цьому абстрагування від подібних обставин породжує нові і посилює існуючі протиріччя, формуючи конфліктний потенціал у системі економічних відносин природокористування, а також відтворюючи стійкі неефективні рішення і дії в межах економічної політики і господарської практики.

Враховуючи сформовану практику тінзації економічних відносин в аграрній сфері та сфері землекористування, особливої уваги заслуговує розробка системи заходів і заходів протидії корупційним відносинам у сфері земельних ресурсів, як свого роду каталізатору рейдерських проявів. Пропонована система включає в себе: інституціональні, організаційні, економічні, суспільно-виховні заходи. Крім того, для запобігання рейдерству потрібним є вдосконалення законодавства в напрямі зниження транзакційних витрат з оформлення землекористування сільськогосподарських організацій і фермерів; контролю за використанням земель; обмеження рівня орендної плати великих орендодавців; заборона на зміну категорії аграрних земель, що перебувають у приватній власності.

ВИСНОВКИ

Отже, на нашу думку, треба розробити систему заходів, спрямованих на протидію рейдерським діям на ринку землі, а саме: інституційні (введення чітких понять про ринок землі; формування менталітету ефективного землевласника; створення середовища, що забезпечує захист прав власності; удосконалення управління державними землями, що знаходяться у приватній власності; формування ідеології дбайливого ставлення до ресурсів; формування об'єднаних власників землі в суспільно-політичні структури

з метою захисту власників); економічні (вдосконалення проведення аукціонів і механізмів торгівлі на біржах; створення превентивних механізмів, що зменшують економічну вигоду від тіншових трансакцій; підтримання власників земель сільськогосподарського призначення); організаційно-правові (введення жорстких правил відводу земель; усунення колізій в організаційно-правових документах, що регулюють економічні відносини на ринку землі, а також процеси перерозподілу прав власності; виявлення та усунення в законах положень, що містять ознаки корупційних чинників; повсюдна інвентаризація земель; формування єдиної бази схем рейдерських атак на ринку землі; допомога бізнес-структурам у боротьбі з рейдерами і наданні їм консалтингових послуг за допомогою формування системи навчання чиновників).

Література:

1. Проніна О.В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду / О.В. Проніна // Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування. — 2014. — № 1. — С. 76—82.
2. Красюк Н.І. Правові засади управління у сфері земельних відносин в Україні / Н.І. Красюк // Право і суспільство. — 2015. — № 2. — С. 164—171.
3. Офіційний веб-сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://minagro.gov.ua>
4. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 806-р "Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/go/806-2013-p

References:

1. Pronina, O. V. (2014), "Regulation of land relations on the example of foreign experience", *Teoriya ta praktika derzhavnogo upravlinnya i mistseвого samovryaduvannya*, vol. 1, pp. 76—82.
 2. Krasnyuk, N. I. (2015), "Legal basis of management in the sphere of land relations in Ukraine", *Pravo i suspilstvo*, vol. 2, pp. 164—171.
 2. The official site of The Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine, available at: <http://minagro.gov.ua> (Accessed 23 June 2015).
 4. The official site of The Cabinet of Ministers of Ukraine "On approval of the Strategy of development of the agricultural sector for the period till 2020", available at: zakon.rada.gov.ua/go/806-2013-p. (Accessed 23 June 2015).
- Стаття надійшла до редакції 24.06.2015 р.*