

The article reveals the characteristic of organization-legal measures on the removal of moratorium on lands of agricultural purpose what will give an opportunity to secure the statement of land market in Ukraine.

УДК 631

В.П.Янчук, кандидат економічних наук
ГОЛОВНЕ ОБЛАСНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ
МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

В Україні нині відбувається еволюційний процес формування і розвитку ринку землі як невід’ємний атрибут соціально-орієнтованої ринкової економіки. Основною тезою ринку землі є твердження, що земля, виступаючи як товар, знаходить свій прояв не тільки у даруванні, міні, прийнятті у спадщину, оренді, але і в купівлі-продажу.

Актуальність і новизна піднятої теми, що демонструє зрілість суспільства до прийняття такого важливого суспільно-політичного, економічного рішення визначає необхідність окреслити межі державного втручання та „правил гри” при виробленні та впровадженні державної (суспільної) політики розвитку ринку землі і, насамперед, її купівлі-продажу та оцінці наслідків такої політики, виходячи з існуючих правових норм.

Яскравим прикладом, який репрезентує купівлю-продаж земель, як реальний засіб розвитку соціально-орієнтованої ринкової економіки, є продаж земель несільськогосподарського призначення. Нині широко обговорюється об’єктивна доцільність зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок для ведення фермерського господарства й іншого товарного сільськогосподарського виробництва. Тому важливо, щоб держава ставила собі за мету підтримувати прагнення громадськості у придбанні у власність земель для таких цілей, що свідчитиме утвердження демократичної, соціальної, правової держави. Необхідно надати можливість громадянам України самовизначитись і самореалізуватись у прагненні зробити помітний внесок у розвиток національної економіки, зокрема, у розвиток землекористування. Йдеться про те, що започаткований підприємницький рух орендних відносин часто-густо не відповідає інтересам українського суспільства. Причин цьому багато, але однією з них є низький розмір орендної плати. Для прикладу: продавши земельний пай площею 5га при середній грошовій оцінці 9 тис. га та поклавши гроші на депозит під 15 % річних, громадянин через рік отримає 6750 грн, що у 10 разів більше від орендної плати, яка складатиме 650-700 грн.

Враховуючи, що нині багато одиноких людей похилого віку мають у

© В.П.Янчук, 2007

власності земельні паї, але не мають спадкоємців, їм вигідніше продати землю, щоб забезпечити достойне життя. При цьому держава, як інститут суспільства, має утвердити ринкові цінності, тобто цінності ринку землі шляхом зняття мораторію на її купівлю-продаж.

Проте досі існує чимало нечітких та неузгоджених аспектів щодо купівлі-продажу цих земель. Насамперед, на законодавчому рівні необхідно визначити коло осіб, які мають право на купівлю земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Причому, продаж землі має здійснюватись через земельний банк на конкурсних засадах. З огляду на узгодження загальнодержавних інтересів та інтересів учасників процесу купівлі-продажу земель необхідно сфокусувати увагу на обґрунтуванні площі продажу земель в „одні руки”, виходячи із спеціалізації господарства, технічного забезпечення, досвіду господарювання тощо. Ні в якому разі не можна допустити монополізації у цій галузі виробництва. Цивілізований підхід до розв’язання проблеми купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення є тією методологічною підставою, яка покликана встановити і підтримувати суспільну злагоду. У цьому зв’язку як об’єкт купівлі має бути не лише земельний пай, але й майно, що належить продавцеві землі, оскільки ці дві цінності є нероздільними.

Досліджуючи проблеми ринку землі та способу її використання методологічно доцільним є формування землекористувань не тільки з куплених у громадян паїв (ріллі), але і за рахунок громадських земельних угідь (польова дорожня мережа, природні кормові угіддя, водойми, лісосмуги тощо), тобто формування цілісних земельно-майнових комплексів, які забезпечуватимуть оптимістичні взаємовідносини між покупцем землі, органами влади та громадянами місцевості.

Зняття в Україні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення актуалізує проблему збереження родючості ґрунтів. У цьому сенсі, Верховна Рада України повинна прийняти закон України „Про родючість ґрунтів”, який би регламентував використання земельних ресурсів, необхідність та періодичність ґрунтового обстеження і фінансування його проведення, моніторингу земель, розробки технічних паспортів земельних ділянок, відповідальність за порушення норм національного використання і охорони ґрунтів тощо.

З цієї нагоди об’єктивно необхідно підвищити розмір земельного податку з 0,1 до 1% грошової оцінки орних земель, що відповідає рівню зростання цін на сільськогосподарську продукцію на ринку. З наукового погляду, доповненого логічними переконаннями, розмір справляння земельного податку за орні землі в Україні 9 грн/га діагностується як алогічний: невже використання одного гектара ріллі адекватне цінні чотирьом кілограмам картоплі або трьом кілограмам буряків? У цьому зв’язку необхідно внести поправки і доповнення у Закон України „Про плату за землю”. Щоб послабити екологічне загострення у землекористуванні

потрібно внести поправку до закону України „Про охорону земель”, яка б передбачала вилучення з економічного обігу 12-13% орних земель з метою стабілізації екосистеми з передачею землі у державний фонд. Дослідження нами цієї проблеми у країнах Європи (Данія, Швеція тощо) свідчать про високу ефективність такого способу використання землі.

Треба зазначити, що нині в Україні гостро постала проблема обмеженого використання землі. Йдеться про обмежені режими використання землі в межах прибережних захисних смуг, еродованих та малопродуктивних земель, у межах охоронних та санітарно-захисних зон і ін. У цьому зв'язку потрібно зніціювати прийняття закону України „Про обмежений режим використання земель”, який би зобов'язував власника землі дотримуватись вимог, закріплених у задуваному законі.

Певна річ, власник землі мусить дбати не тільки про зростання особистих прибутків, але й про виробництво екологічно чистої продукції, яка б не представляла ризику для здоров'я людини, тварин тощо. Це зобов'язує парламент України прийняти закон „Про заходи щодо виробництва екологічно чистої продукції”, який би регламентував стандарти виробництва продукції, відповідальність за виробництво і реалізацію шкідливої для здоров'я людини продукції.

Іншим, важливим законом, який необхідно прийняти, є Закон України „Про відрاهування на соціальний розвиток сільських територій”, який би регламентував відрاهування із суб'єктів господарювання на землі, спрямовані на розвиток соціальної інфраструктури: дорожньої мережі, об'єктів соціальної інфраструктури, соціальної допомоги тощо.

Таким чином, з вищесказаного можна зробити висновок, що в Україні необхідна продумана політика реформ, спрямована на створення і функціонування соціально-орієнтованого ринку землі. Надзвичайно важливим для української економіки є зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також із земельних часток. Цивілізований ринок цих земель вимагає прийняття цілої низки законодавчих актів та нормативних документів, до яких слід віднести: Закони „Про родючість ґрунтів”, „Про ринок земель”, „Про обмежений режим використання земель”, „Про відрاهування на соціальний розвиток сільських територій”, внести доповнення до закону України „Про плату за землю” тощо, які консолідують, інтегрують та організують поведінку власника землі і колективу, у якому він безпосередньо перебуває.

Тільки озброївшись організаційно-економічними, законодавчими та іншими важелями впливу на цивілізований хід розвитку ринку земель, у суспільства буде сенс відстоювати доцільність купівлі-продажу землі, завдяки чому вдасться розірвати замкнене коло кризового стану землекористування, бідності громадян України.

В статье показана необходимость границы государственного вмешательства и „правил игры” при выработке и внедрении государственной политики развития рынка земли и, в первую очередь ее покупки-продажи, оценке последствий такой политики, исходя из существующих правовых норм.

The article shows the necessity of state interference frames and „rules of game” at working out and introduction of state policy of land market development and in the first place its purchase-sale, the estimation of consequences of such policy coming from existent legal norms.

УДК 631.95:957.082:631.58:634.02:631.6:551.4:631.3

М.М. Тимофеев, кандидат биологических наук

ДОНЕЦКИЙ ИНСТИТУТ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ УСТОЙЧИВЫХ АГРОЭКОСИСТЕМ

Анализ моделей устойчивых агроэкосистем (агроландшафтов), которые были опубликованы в различных изданиях, показывает, что большинство авторов акцентирует внимание на оптимизации соотношения количества пахотных земель к сенокосам, пастбищам, лесам и водоемам. Прогнозируется сокращение площадей пахотных земель с 90-80% до 50% в структуре сельскохозяйственных угодий [5, 13] за счет значительно деградированных эрозией, заболоченных и засоленных, с низким содержанием гумуса, склонами более 3° и других, которые имеют низкую отдачу урожаем. В условиях постоянного роста цен на техногенные и энергетические ресурсы это направление является также условием экономического выживания хозяйств. На землях с высоким плодородием почв окупаемость урожаем единицы техногенной энергии в 1,5-2,0 и даже в 3 раза выше, чем на сильнодеградированных. Расширение площадей под пастбищами и сенокосами позволяет значительно сократить энергетические затраты и экономить концентрата [9] на получение единицы животноводческой продукции.

Значительная доля энергозатрат связана с производством удобрений. За последние 16 лет применение минеральных удобрений уменьшилось в 5, а органических в 10-30 раз.

В опытах ДИАПП на участках стационара, где удобрения не вносились с 1964 г. (контроль), установлено уменьшение содержания гумуса, валовых форм азота, фосфора и калия по сравнению с участками, где органические и минеральные удобрения вносились до 2000 г. включительно. Так, на фоне, где органические и минеральные удобрения вносились под запланированный урожай, содержание гумуса в слое почвы 0-20 см в 1986 г. составляло 56 г/кг, а в 2005 г. – 50,2 г/кг (-10,4%), в то же время на контрольных участках

© М.М. Тимофеев, 2007