

Вже 10 років тому я вважав і волав, що необхідно коригувати хід земельних та аграрних реформувань в Україні...

У 1997 році на з'їзді Асоціації фермерів України (АФУ) мене було обрано членом ради АФЗУ (тоді за моєю пропозицією було перейменовано на: "Асоціація фермерів та приватних землевласників України" - АФЗУ) і одночасно обрано головою Комітету з питань земельної реформи Асоціації фермерів та приватних землевласників України на громадських засадах.

*Я розробляв і подавав конкретні пропозиції. Одні з таких пропозицій було оформлено в книжечку, яку Михайло Данкевич (головний редактор газети) допоміг розмножити для більш ширшого загалу. Її було віддруковано 4 березня 2000 року - десять років тому (перед моїм приходом в Мінагрополітики). Сьогодні я виставляю ту книжечку на сайті. Бо живу під гаслом: "Що знайшов те Ваше, - що згубив - моє... ". □ □ □ □ □ **Читайте...***

ОЛЕКСАНДЕР КОВАЛІВ

Асоціація фермерів та приватних землевласників України
Українська селянська демократична партія

**Деякі концептуальні засади Національної Програми
подальших земельної та аграрної реформ в Україні
на 2000 - 2005 та послідуючі роки**

*(Земля-основа зростання добробуту громадян України,
в тому числі через подальшу державну аграрну політику)*

авторські пропозиції

Київ — 2000 р.

УДК 631.1:330.15

1 грудня 1999 року Президент АФУ Іван Томич особисто під час зустрічі з Президентом України Леонідом Кучмою передав до програми дій Президента України “Деякі концептуальні засади Національної Програми подальших земельних реформувань, - як основи зростання добробуту громадян України”, автором яких є голова комітету земельної реформи Асоціації фермерів та приватних землевласників України, заступник голови Української селянської демократичної партії, кандидат економічних наук, депутат Івано-Франківської обласної ради Олександр Ковалів. Він довгий час професійно працює над питаннями земельної та аграрної реформ в Україні. В пропонованій науково-обґрунтованій публікації автором доповнено і розширено окремі розділи переданих Президенту України матеріалів.

Комітет з питань земельної реформи Асоціації фермерів та приватних землевласників України.
Українська селянська демократична партія.

Віддруковано 4 березня 2000 року
Тираж 5000 пр.

Загальні положення

Питання землі-питання національної безпеки України

Відповідно до Конституції України - земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони - є об'єктами права власності Українського народу і являються основним національним багатством, що перебувають під особливою охороною держави.

При цьому необхідно зауважити, що володіючи, користуючись, розпоряджаючись землею, одночасно здійснюється природокористування. Ці відносини нерозривно пов'язані між собою та з територією України.

Тому роль держави в питаннях землеволодіння і землекористування (природокористування), земельно-територіального устрою, ринкових відносин,

повинна бути основною, особливою і однозначною.

Ніякі антимонопольні чи “дорадчо-силові” структури не можуть руйнувати конституційні, а значить - державні monopolі interests - interests громадян України.

Аналіз (із конституційної точки зору) стану та змісту подальших концептуальних і програмних засад щодо реформування земельних відносин, в тому числі, в сільському господарстві, та пропоновані шляхи функціонування і розвитку економіки, пов'язаної із використанням української землі та її природних ресурсів доводить, що пропоновані заходи не забезпечать їх бажану ефективність.

З іншої сторони, пропозиції щодо прийняття численних законодавчих актів, пов'язаних із земельними відносинами, включаючи окремі законопроекти щодо природокористування, які часто дублюють або суперечать один одному, також не сприятимуть бажаному розвитку державотворення.

Зокрема, різноманітні пропозиції щодо створення Земельного банку в Україні та пропонованих його різновидів (в тому числі іпотечного, інших) підтверджує думку про те, що такі банки також не забезпечать національних інтересів в цілому в державі та, зокрема, кожного громадянина України.

Адже, приватних інтересів повинно бути скільки, - скільки їх може бути, а державний інтерес й інтереси кожної адміністративно-територіальної одиниці мають бути єдиними і повинні впливати тільки з вимог Конституції України – Основного закону Держави.

В основу Національної Концепції і Програми подальших земельних реформувань та раціонального природокористування України необхідно, насамперед, поставити інтереси нації.

Питання земельних відносин мають розглядатися багатогранно і комплексно в правовому, економічному, екологічному та соціальному планах з конкретизацією особливостей і властивостей тієї чи іншої території та цільового використання кожного квадратного і кубічного метра української землі.

Найактуальнішими для України повинні бути орієнтири на виробництво екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва на приватній основі. Створення умов для вільного і повного забезпечення такою продукцією внутрішнього ринку на конкурентній основі, а також для максимального виходу на зовнішній ринок.

Для цього необхідно створити вітчизняним ефективним товаровиробникам найкращі умови довгострокового кредитування, забезпечивши вільний доступ інвестицій.

З метою вдосконалення подальшого розвитку земельного законодавства, формування ринку землі і раціонального використання сільськогосподарських угідь, в тому числі, за рахунок об'єктивізації ціни на землю в сільськогосподарському виробництві, доцільно орієнтувати цей процес на створення працюючого товаровиробника, а не начальника над землеробом і тваринником, який би мав прямий інтерес до використання засобів виробництва, в тому числі й землі.

Доцільно зауважити, що майже дві третіх власників земельних сертифікатів (усіх понад 6 млн.) складають пенсіонери, їх втягнуто в процес ринкових непрозорих, в

тому числі, орендних відносин. В окремих регіонах відбувається масова купівля сертифікатів у власників по занижених цінах - не на користь останніх. В цей же час, незрозуміла мовчазна позиція державних органів, які на мою думку мають першочергове право, від імені держави викупити землі (включаючи поетапну гарантовану сплату власникам земельних сертифікатів їх повної вартості), адже держава передала їх безплатно із державної власності.

При цьому держава повинна здійснювати іпотечне кредитування та перші трансакції на всі землі, передані безплатно із державної власності.

Одночасно впроваджується механізми визначення і функціонування земельних рент (чотири основні ренти), які стимулюватимуть об'єктивізації ціни на землю та її природні ресурси, забезпечуватимуть захист інтересів держави, власників та користувачів, що використовують ці ресурси.

Особливу увагу необхідно приділити I-й ренті, яка диференціюється з іншими рентами (один із основних виразників національних інтересів).

Використання землі та природних ресурсів повинно бути платним для всіх.

Повинен діяти вільний ринок землі при безпосередній участі держави, особливо в перехідний період.

В комплексі цих першочергових заходів необхідно законодавчо схвалити новий Земельний Кодекс України, узгодивши його із Національною (Державною) Концепцією і Програмою подальших земельних відносин та здійснення природокористування, особливо в сільськогосподарському виробництві, поставивши їх в основу всіх інших правових, економічних, соціальних, природоохоронних тощо, визначивши подальші кроки владних органів держави (включаючи податкові та бюджетні).

Вважаю, що одночасне і термінове впровадження такої реальної політики і економіки земельних відносин та

природокористування дасть можливість, також, здійснити механізми інших заходів щодо виходу України з “боргової ями”, в тому числі перед власним народом.

Адже питання землі та природокористування - це питання національної безпеки України.

Чому необхідно корегувати хід земельних та аграрних реформувань в Україні?

Володіючи 60.4 млн. га землі в межах кордону, яка в буквальному розумінні слова “начинена” корисними природними ресурсами, громадяни України, поки що, не відчули реальної власності свого багатства і користі від нього в цілому, й зокрема.

Необхідні реформи так і не відбулися.

Пропоновані земельні реформи було звужено до аграрних і зведено до утвердження надуманої колективної форми

власності та ілюзорного “роздержавлення” шляхом паювання земель переданих в колективну власність.

Добившись передачі земель тільки в колективну власність, обманюючи людей про можливий вільний вибір різних форм власності, в даний час понад 25 млн. га угідь не державні, та й ще не приватні. Адже в Конституції України відсутня колективна власність.

“Реформовані” господарства не можна вважати тими дієвими клітинами приватного аграрного сектора економіки

Внаслідок створення на території України, в переважній більшості, великих непрацюючих сільгосп “товаровиробників” та впровадження абстрактних “внутрігосподарських” орендних відносин, також не вирішено основних завдань перспективного комплексного розвитку кожної конкретної території, формування науково-обґрунтованих, стабільних, а не спонтанних (великих чи малих) господарств, перехід на реальні ринкові засади функціонування аграрного та інших секторів економіки тощо.

Це не дивно, бо в Україні відсутня будь-яка прозора і зрозуміла Концепція подальших реформ, і громадяни не знають, чого очікувати.

Тупикова ситуація законодавчого простору також тому, що спотворено поняття та зміст самого слова “земля”.

Коли депутати, міністри, вчені вживають слово “земля”, то розуміють “поле” чи “ґрунт”, а коли кричать слово “село”, то вважають “Колхоз” чи “Совхоз”, і навпаки. А що таке “в нашому колхозі два-три села” ?

Одночасно, люди справедливо запитують: “Чому ми говоримо також, - земля під будинком, під ставком, під лісом, - землі міст, військових, курортів і т.д., і як тоді розуміти земельні реформи ?..”

Тому, під “землею України” необхідно розуміти увесь простір в межах кордону України - до центра Землі та в Космос (Х.У.З.). З відповідним описом (кадаструванням) властивостей і цільового використання кожного квадратного та кубічного дециметра (метра) землі та її

природних ресурсів.

Цього ж вимагає Конституція України, де – земля та її природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу і являються основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Ось чому питання землі повинні також розглядатись, перш за все, як основа життєдіяльності та національної безпеки для українського народу. Без цього неможливі жодні подальші кроки в державотворенні.

Які орієнтири подальших земельних реформувань?

Земельні ділянки та інші об'єкти, не маючи здатності переміщуватися, виступатимуть як нерухомість. Одночасно існуватиме суттєвий зв'язок між різними категоріями земель, особливо щодо управління територіями та перспективного їх розвитку.

Подальші земельні реформування набудуть суттєво нового змісту і форм, які впливатимуть з інтересів усіх громадян України, а не тільки окремих кланів чи політичних угруповань.

Програмні засади базуватимуться на Конституції України, існуючих і перспективних законодавчих та інших нормативних документах України, а також глибокому аналізу стану справ та об'єктивній необхідності впорядкування змісту і ходу подальших земельних реформувань на Україні.

В цих Програмних засадах, на відміну від інших програм, земля розглядатиметься комплексно в різних галузях народного господарства в правовому, економічному, екологічному та соціальному планах з конкретизацією особливостей і властивостей тієї чи іншої території.

Для цього першочергово запроваджуватиметься багатоцільовий державний кадастр землі та її природних ресурсів, державні земельно - реєстраційні системи, які гарантуватимуть права власності, а також реалізуватимуться механізми земельних рент.

При цьому Земельна реформа не буде зводитися тільки до аграрно-колгоспної перебудови.

Які орієнтири подальших аграрних реформувань?

Провідне місце в Концепції і Програмі займатимуть подальші реформування та виправлення штучно створеного становища щодо регулювання земельних відносин, орієнтації виробництва, системи кредитування, реалізації продукції тощо в сільському, лісовому, рибному господарствах України, а також інших виробництвах, де земля виступає основним засобом виробництва.

Органи державної влади та місцевого самоврядування будуть виконувати тільки конкретно визначені функції,

створюватиметься законодавчо-нормативний простір
ринкового середовища.

Сільське господарство України має бути орієнтовано на виробництво екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва на приватній основі. Розвиватимуться приватні підприємства по виробництву, переробці, заготівлі та реалізації продукції.

Створюватимуться необхідні умови для вільного і повного забезпечення екологічно чистою продукцією потреб внутрішнього ринку на конкурентній основі.

Для цього необхідно також створити вітчизняним ефективним товаровиробникам найкращі умови довгострокового кредитування, забезпечивши вільний доступ інвестицій.

Сільськогосподарське виробництво орієнтуватиметься на приватну ініціативу - на утвердження вільного працюючого товаровиробника .

Розвиток агропромислового комплексу буде спрямовано на максимальне виробництво і реалізацію на зовнішньому ринках продукції вітчизняного виробництва.

В Україну буде вільно завозитись вся та продукція, яку не можливо, або невигідно виробляти в Україні. Для цього буде впроваджено відповідні стимулюючі механізми.

Які першочергові кроки реформувань?

Насамперед буде схвалено чітку, відкриту і прозору для народу України національну Концепцію та Програму комплексних земельних та насамперед аграрних реформувань і буде впроваджено юридично підкріплені механізми їх виконання. Буде взято курс на створення геоінформаційних систем.

Впорядкується відомчий підхід до створення державного кадастру землі, її природних ресурсів та іншого нерухомого майна, пов'язаного з землею, особливо в населених пунктах і буде впроваджено дійові кадастрові й, насамперед, земельно-реєстраційні системи, які

гарантуватимуть право власності на землю, її природні ресурси та іншу нерухомість.

Здійснюватиметься розробка і реалізація позавідомчих екологічно- та економічно-обґрунтованих комплексних землевпорядних схем та проектів перспективного і поточного розвитку всіх адміністративних територій, кожного населеного пункту, кожного існуючого землекористувача (товаровиробника), а також використання сільськогосподарських земель в конкретних природно-економічних зонах, які впливатимуть з національної Концепції та Програми земельних та аграрних реформуваль.

Буде забезпечено умови вільного господарювання та господарської ініціативи.

Буде оцінено все національне багатство, в тому числі, земля та її природні ресурси, насамперед, які підлягатимуть приватизації та оренді.

При цьому буде встановлено початкову ціну землі на рівні

СВІТОВИХ ЦІН.

Земля складатиме золотий запас держави, тому що Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України - є основним національним багатством і становитиме цінність

Ніхто не матиме права привласнювати державну (національну) частку власності у всіх землях та їх природних ресурсах, яка складає національне багатство народу України.

Буде створено Державний земельний банк України за українським зразком, можливо, як відділення Національного банку України.

Для чого потрібно впровадити ренти, і що таке земельні ренти?

Комплексні земельні реформування не можливо

здійснити без запровадження механізмів визначення і сплати земельних рент за використання всіх природних ресурсів в інтересах держави та її громадян.

Визначення об'єктивних особливостей земельних рент також позитивно впливатимуть на стан і віддачу всіх земель, що використовуються, як основний засіб виробництва в сільськогосподарському, лісогосподарському, рибному та інших виробництвах.

Щоб з'ясувати, що таке земельні ренти, як приклад, доцільно розглянути через **РЕНТИ**, дещо в спрощеному вигляді, дійсну економіку родючих земель (одного з природних ресурсів) в сільськогосподарському виробництві, про яку не дуже розказують, а натомість, лякають людей, якщо не податками на землю, то ринком землі, “..земля стане товаром...”, або "неможливою" вільною працею на ній без начальства кооперативу (колгоспу), агрофірми, селянської спілки, акціонерного товариства, не працюючого “сільськогосподарського” приватного підприємства - "нового" фермера, чи ще якогось ТОВ - без відповідальності...

І РЕНТА - Плата за природну родючість землі.

Якщо, наприклад, Ви маєте гектар ріллі, який дає 30 ц. зерна, то виникає запитання, чи в цьому зерні є тільки енергія праці, солярки, гербіцидів, чи якась ще інша? А яка частка в цьому зерні енергії сонця, ґрунту, води /від Бога/? Наша Україна - це не піски Африки, чи холоду Сибіру, тому енергія ґрунтів, води, сонця втілена в продукцію, й є та частка енергії - наше національне багатство. Цю частку прибутку повинен сплачувати кожний, хто використовує це багатство: чи власник, чи орендар землі. Сплата до певного бюджету повинна здійснюватися відповідно до родючості ґрунтів і природно-кліматичних умов тощо, це і є І рента.

Вимагаючи, немов би від імені народу, звільнення певного клану великих землевласників (латифундистів) від плати за цю ренту, і означає обкрадання та незаконний торг "землею всім даною".

Запроваджена існуюча символічна ставка податку за Українську ріллю та інші сільськогосподарські угіддя, а також окремі пільги, і є яскравим прикладом привласнення прибутку, який даний Богом всім громадянам України.

II РЕНТА - Плата за власність на землю.

Нехай у вас один гектар землі і у мене один гектар. Потенційна родючість однакова - нехай по 30 ц. зерна з гектара. Ви, і я, повинні сплатити першу ренту, але Ви цей гектар маєте у власності, а я – орендую. Ви, не платите нічого, а я повинен сплатити ще й орендну плату орендодавцю. Ця плата повинна бути не нижчою ставки банківського проценту. Бо, якщо ви купили землю, то вона повинна давати прибуток не менший ніж поклали б ці гроші у банк під проценти. І тільки ця плата визначає ринкову вартість землі. Наприклад, щорічна плата помножена на 25 чи 50 років - складе купівельну вартість гектара землі, і тільки в цій частині держава, як власник, на даному етапі передає безплатно у власність тому чи іншому громадянину землю, позбуваючись орендної плати до бюджету. На величину цієї ренти також впливають різноманітні фактори: розміщення ділянки до ринку збуту, потенційного її поліпшення, ефективного використання тощо. Доцільно запровадити також оренду землі з викупом.

III РЕНТА - Плата за додатково вкладену працю.

Наприклад, ви і я, маємо той самий гектар землі. Ви і я, сплачуємо першу ренту. Ви - є власником землі, а я – орендарем. Я ще повинен платити орендну плату, а ви - ні. Але ви кращий господар. Встаєте раніше, вчасно проводите відповідні роботи, додатково підживили посіви і знищили бур'яни тощо. Ви одержали по 40 ц. зерна, а я тільки - 30 ц. Одержані додатково 10 ц. зерна повністю повинні залишитися Вам, як товаровиробнику, за додаткову працю, це і є III рента - додаткова винагорода за господарське ставлення до землі тільки працюючого господаря, а не начальника над землеробом чи тваринником. Ось чому в розвинених країнах світу сільське господарство базується на товаровиробниках, котрі мають інтерес до своєї ефективної праці.

IV РЕНТА - Монопольна рента.

Монопольна рента утворюється в результаті продажу продукції за монопольними цінами, які перевищують фактичну її вартість, включаючи затрати праці, рентабельність та вищевказані ренти.

Для одержання монопольної ренти будь-якими шляхами усувається вільна конкуренція і створюються штучні перешкоди для виробництва і реалізації продукції власними ефективними товаровиробниками на внутрішньому та зовнішньому ринках. Проте в Україні продовжує діяти цікавий комуністичний феномен щодо штучного утримання занижених цін на внутрікологоспному рівні під видом “відсутності паритету цін”.

Руйнує нашу державність також вільний доступ із-за кордону іноземної продукції, яку можна і необхідно виробляти в Україні, а не ринкові відносини на землі.

Ці питання повинні регулюватися на державному рівні, бути пріоритетом держави і гарантом захисту усіх її громадян, і в першу чергу, ефективних працюючих товаровиробників.

Ось чому, поряд з визначенням величини рентних ставок, Програма включатиме механізм відповідного “стимулювання” державної (народної) влади і Президента України щодо створення найкращих умови для вітчизняних товаровиробників та забезпечення найбільшого збуту продукції на внутрішньому та зовнішньому ринках.

Що також необхідно очікувати?

Всі, хто хоче і може використовувати землю, матимуть таку можливість.

Всі ефективні землекористувачі чи землевласники (особливо працюючі товаровиробники) будуть рентабельні, всі власники землі (земельних часток (паїв)) будуть захищені державою і одержуватимуть гарантований прибуток чи орендну плату на відповідному світовому рівні за ефективне використання їхньої землі.

Буде впроваджено реальні механізми спрямування необхідних коштів в пріоритетні напрямки розвитку виробництва, території, земле- та природокористування, а також на соціальний захист громадян, котрі потребуватимуть його. Найбільшу вигоду внаслідок цього

будуть одержувати всі громадяни України, особливо жителі сільської місцевості.

Лише внаслідок розумного й господарського використання найродючіших в світі ґрунтів, українці будуть не тільки жити в повному достатку і мати відповідний добробут, але й експортуватимуть більшу частину сільськогосподарської продукції, що дасть змогу в короткий термін значно покращити становище усіх працюючих сільськогосподарських товаровиробників.

Одночасно відбудеться розвиток території та економічне зростання в усіх населених пунктах та на землях несільськогосподарського призначення (землі промисловості, включаючи гірничодобувної, транспорту, водного, лісового, рекреаційного та іншого призначення), адже найінтенсивніші земельні ринкові відносини відбуваються в населених пунктах та на забудованих територіях.

Президент України - Голова Ради національної безпеки і оборони України, перш за все, буде піклуватися про Землю України, адже Він – гарант Конституції України, де тільки земля та її природні ресурси є основним національним

багатством, що перебувають під особливою охороною держави.

Тому одним із основних завдань Ради національної безпеки і оборони України, особливо підчас реформувань, буде забезпечення державних (національних) інтересів в галузі регулювання земельних відносин та використання природних ресурсів.

Необхідно внести зміни в Положення “Про Раду національної безпеки і оборони України” й призначити заступника секретаря Ради з питань регулювання земельних відносин в Україні.

Об’єкт подальших земельних реформувань

Україна займає досить добре геополітичне місце в світовому просторі. Знаходиться в помірному кліматичному поясі, в області помірно континентального клімату.

Українська земля багата на різноманітні корисні копалини. Тут зосереджено близько 60 відсотків розвіданих загальносвітових запасів марганцю, значні запаси залізних руд, графіту, коксівного, кам'яного та бурого вугілля, бентонітових глин, каоліну, доломітів, кам'яної солі, кварцових пісків, кам'яних будівельних матеріалів, мінеральних вод, нафти, газу, золота, урану та багато інших паливних, рудних і не рудних мінеральних ресурсів.

Важливе місце посідають забудовані території, наявна інфраструктура, комунікації, курортні, оздоровчі, рекреаційні та інші місця.

Унікальним національним багатством є внутрішні води. На території України налічується до 71 тис. річок і струмків, з них 117 мають довжину понад 100 км, а 13 понад 500 км.

Українська земля щедро обдарована природою. Майже 25 тис. видів вищих і нижчих рослин представляють флору України. Тут і праліси Полісся й зелених Карпат, діброви Поділля і представники кримських субтропіків, різнотравні килими дніпровських луків та рукотворних ландшафтів.

Тваринний світ України охоплює понад 28 тисяч видів тварин.

В основі цього багатства лежить найголовніший наш національний скарб - ґрунти, які дають поживу рослинам, а через них усьому тваринному світу.

Сільськогосподарські угіддя займають 41,8 млн. га, в тому числі 32,8 млн. га ріллі. Розораність території України складає 54,4% і у складі сільськогосподарських угідь складає 78,5 %.

В Україні 35% сільськогосподарських угідь еродовані (в основному рілля), 3% засолені, 18,5% кислі, 6,3% заболочені або перезволожені, 33% дефляційно небезпечні. Радіоактивним забрудненням охоплено майже 8 млн. га сільськогосподарських угідь.

Тому об'єкт подальших земельних реформувань складає вся територія України, всі земельні ділянки та їх особливості, включаючи природні ресурси в розрізі адміністративних територій та категорій земель, їх

найдоцільніше використання, особливо в сільськогосподарському виробництві.

Суб'єкт права власності на землю та її природні ресурси

Держава, місцеві ради (комунальна власність), громадяни України та юридичні особи (тільки спільна часткова власність громадян) - є суб'єктами права власності на землю та її природні ресурси.

(Подаються Схеми на трьох сторінках, де частково розкриваються деякі секрети формування нових основ державного управління, функціонування ринкових механізмів та приватної ініціативи□ На жаль, через відсутність сканера їх не показано.)

Основні складові реалізації подальших земельних реформувань, як основи, також, аграрних реформ

На основі законодавчо схвалених (чіткій, відкритій, прозорій для народу України) Концепції та Програмі комплексних земельних і аграрних реформувань в Україні та створених юридично підкріплених механізмів її виконання, будуть впроваджуватись:

- картографування території в електронно-цифровому вигляді;
- земельно-територіальний устрій України;

- механізми комплексного регулювання земельних і аграрних відносин;
- екологічно обґрунтоване природокористування, особливо в рослинництві та тваринництві;
- відповідне державне управління та контроль.
- створення умов ефективного функціонування приватної ініціатива і ринкових механізмів.

Впорядкується відомчий підхід до створення кадастру землі, її природних ресурсів та іншого нерухомого майна, пов'язаного з землею, особливо в населених пунктах.

Запрацює, насамперед, земельно-реєстраційна система, яка гарантуватиме право власності на землю.

Здійснюватиметься перехід до створення геоінформаційних систем.

Обов'язковою умовою буде негайна розробка і реалізація позавідомчих комплексних землепорядних схем та проектів перспективного і поточного розвитку території в цілому, й зокрема, кожного населеного пункту, кожного існуючого землекористувача (товаровиробника).

В основі аграрних реформувань втілюватимуться реальна власність на землю та власність на працю працюючого землекористувача (товаровиробника).

Широко практикуватиметься викуп працюючими товаровиробниками (оренда з викупом земель фермерського, резервного та інших фондів і земельних часток (паїв)), а також оренди земельних часток (паїв) тощо.

При цьому особливу роль буде відігравати прозора, чітка і однозначна роль державних органів, органів місцевого самоврядування та фізичних і юридичних осіб, котрі

користуються, володіють та розпоряджаються землею. Створюватимуться умови екологічно вмотивованого природокористування.

Окремі економічні аспекти

Ніхто не матиме права привласнювати державну частку власності на землю та її природні ресурси, яка складає національне багатство народу України.

Використання землі та природних ресурсів, особливо ґрунтів, в Україні буде платним для всіх і для цього буде здійснено:

- зонування та оцінка територій;
- оцінка всіх земель та її природних ресурсів і встановлення початкової ціни землі на рівні світових цін;
- визначення і запровадження механізмів земельних рент;

- вільні ринкові відносин і конкурентне середовище.

В бюджетах передбачатимуться кошти на утримання належних земель і територій, які належать до державної та комунальної власності.

Одночасно, на перших 5 років, необхідно ввести плату (єдиний податок на землю - I рента) за землі різних категорій та всіх форм власності на рівні не нижчому ніж II рента.

I рента (частка національного багатства) – сплачується всіма юридичними і фізичними особами (в тому числі, державними і комунальними користувачами землі).

Всі гроші повинні бути в обігу, використовуються тільки за цільовим призначенням і концентруються пропорційно від суми всіх платежів на спеціальних рахунках в таких пропорціях:

- на державному рівні - 50 відсотків;

- на обласному рівні та республіці Крим - 20 відсотків;

- на районному та в містах обласного підпорядкування - 30 відсотків;

II рента (частка за власність на землю) сплачується користувачами та орендарями за використання землі у власників (державної власності на землю, включаючи власність територіальних громад (комунальної), а також приватної власності на землю).

Внаслідок постійного користування та оренди земель державної, включаючи комунальну власність, кошти концентруються на спеціальних рахунках відповідних власників і використовуються на охорону та підвищення родючості земель, рекультивацію, культуртехнічні та інші роботи, пов'язані з покращанням земельного фонду відповідної власності, а також на розвиток племінного та насінневого вітчизняного виробництва, довгострокового кредитування ефективних товаровиробників у вигляді поголів'я племінної худоби, сортового насіння тощо.

Приватні власники (фізичні та юридичні особи) використовують кошти на свій розсуд. При цьому впроваджується податок на нерухомість.

III рента (за додатково вкладену працю) - одержується працюючими товаровиробниками за рахунок додатково вкладеної праці, передових технологій тощо. Внаслідок чого вони отримують додатковий врожай чи приріст тваринницької продукції.

Весь дохід повинен залишатися працюючому товаровиробнику, використовується ним на власний розсуд.

Під обґрунтовано-розраховану перспективу діяльності працюючого товаровиробника для одержання ним додаткового прибутку (III ренти) (після покриття затрат, одержання рентабельності, та сплати перших двох рент) держава гарантує і видає кредити (ставка – 5-9% річних) на придбання вітчизняної техніки, племінного поголів'я

худоби і птиці, насіння, добрив, засобів захисту рослин тощо.

IV рента (монопольна рента) – одержується (після оплати затрат праці, включаючи рентабельність на рівні 15 відсотків та відрахувань на всі попередні ренти) внаслідок розумної політики держави через оподаткування, квотування, митні, акцизні та інші збори. Ця рента є пріоритетом держави на внутрішньому і зовнішньому ринках, також стимулює вітчизняне виробництво і націлена на захист вітчизняного товаровиробника.

Всі надходження поступають в Державний бюджет і використовуються для реалізації цільових державних програм соціально-економічного розвитку населених пунктів і пріоритетів вирощування, виробництва, переробки та реалізації продуктів харчування.

Впровадження всіх рент, надходження і спеціальне використання коштів одночасно та для всіх, - є одним із тих, реальних механізмів сплати земельного податку, захисту вітчизняного товаровиробника та стимулювання ефективного й пріоритетного виробництва.

Фермер (працюючий товаровиробник), сплачуючи ренти за використання орендованих, чи наданих земель із державної (комунальної) власності протягом 25 років автоматично стає власником цих земель. За бажанням фермер може достроково протягом 10 років (пропорційно) сплатити загальну величину відповідних рент (розраховану на 25 років) і набути право власності на землю. Аналогічно може здійснюватися оренда з викупом у власників земельних ділянок та земельних часток (паїв). Пільги на сплату земельних рент відсутні.

Для гарантій і прозорості дій земельної та аграрної реформ концентруються і використовуються всі платежі, що поступають від плати за землю та її природні ресурси (включаючи оренду) на всіх рівнях через спеціальні рахунки в Державному Земельному банку (відділеннях), як за використання основного національного багатства України і використовуються за цільовим призначенням.

При цьому держава гарантує збалансовані Державний та місцеві бюджети.

Державний Земельний банк України - центральна фігура Державного регулювання відносин щодо землі та її природних ресурсів.

За законом України має бути створений Національний (Державний) земельний банк України (Державний банк землі та її природних ресурсів України) за українським зразком, можливо, як відділення Національного банку України із багатоцільовими функціями.

Перші трансакції із землею повинні пройти через такий державний банк.

Державний (Національний) Земельний Банк України (Державний банк землі та її природних ресурсів України), - центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику економічних земельних відносин між всіма суб'єктами (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державою шляхом забезпечення

реалізації згаданих Концепції та Програми, а також через економічне управління частками (ідеальні чи реальні) власності держави, включаючи ренти (в частині державних інтересів), одночасно забезпечуючи конституційні права всіх суб'єктів таких відносин.

Державний Земельний Банк України (Державний банк землі та її природних ресурсів України) (в подальшому Банк) на відміну інших банків, повинен мати багатоцільові функції та завдання, непридатні комерційним банкам, в тому числі, володіння, користування і розпорядження, які реалізуються через державну політику економічних відносин між всіма суб'єктами (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державною часткою в землі та її природних ресурсах (ідеальною чи реальною), включаючи рентні відносини.

Одним із найважливіших завдань Банку повинно бути забезпечення від імені держави прав, обов'язків і гарантій всіх суб'єктів земле- і природокористування з одночасною реалізацією національних інтересів щодо використання землі та її природних ресурсів в межах кордону України, забезпечуючи реалізацію Програмних завдань.

(Подається Схема пропонованого Банку На жаль, через відсутність сканера її не показано.)

Особливий статус повинен мати Бюджет Державного Земельного Банку України (Державного банку землі та її природних ресурсів України). Він має формується за рахунок частини відрахувань, передбачених Законом “Про плату за землю” та інших надходжень і не може змінюватися в сторону зменшення передбачених обсягів реалізації Національної Концепції і Програми подальших земельних реформувань та раціонального природокористування України.

Одночасно Бюджет Банку повинен відігравати такі найважливіші завдання:

- забезпечувати реалізацію Національної Концепції і Програми подальших земельних реформувань та здійснення конкретних заходів на рівні держави і в розрізі адміністративно-територіального устрою України;
- відігравати роль основного генератора і стимулятора формування Державного і місцевих бюджетів;
- здійснювати роль інноваційного та інвестиційного фондів

для учасників (земле- і природокористувачів), які активно реалізують згадані Національну Концепцію і Програми;

- здійснювати іпотечне кредитування та перші трансакції на всі землі, які передані безплатно із державної власності;

- забезпечувати економічне стимулювання ефективного використання і охорони землі та її природних ресурсів з точки зору національних інтересів;

- виступати гарантом Золотого запасу держави, в частині зарахованої частки Основного національного багатства і поповнювачем такого запасу;

виконувати інші функції, передбачені Законом України "Про Державний Земельний Банк України (Державний банк землі та її природних ресурсів України) ".

Державний Земельний Банк України, як урядовий орган,

повинен об'єднувати і координувати діяльність всіх інших органів виконавчої влади, до яких віднесені компетенції і функції управління, реєстрації нерухомості, регулювання та контролю в галузі земельних відносин і природокористування та інші. Одночасно із створенням Банку повинна впорядкуватися структура і функції ряду центральних органів виконавчої влади та облдержадміністрацій.

Передбачається, що Банк матиме як горизонтальні, так і вертикальні відповідні структури і здійснюватиме необхідні взаємовідносини з іншими органами державної влади.

Регіональні Відділення Банку повинні виконувати основний об'єм завдань, покладених на Державний Земельний Банк .

Діяльність Банку та його відділень в регіонах і на місцевому рівні, також має націлюватися на: забезпечення екологічної фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики і забезпечення економічної та інформаційної безпеки у сфері земельних відносин та природокористування; перспективного розвитку території тощо.

Особливе місце в цьому процесі повинна відігравати прозора, відкрита, чітка та однозначна роль і діяльність всіх органів державної влади та місцевого самоврядування.

Вважаємо, що одночасне і термінове впровадження такої реальної політики і економіки земельних відносин та природокористування, дасть можливість, також, здійснити механізми інших заходів щодо виходу України з “боргової ями”, в тому числі перед власним народом.

Які необхідні першочергові законопроекти ?

Враховуючи існуючий стан та процес використання землі України, як основного національного багатства, здійснення реформ, включаючи аграрну реформу, а також оцінку фактично відведеної ролі держави в цьому процесі, і в разі прийняття Верховною Радою України запропонованих

вище орієнтирів у вигляді Концепції, пропонується негайно доопрацювати поданий проект Земельного Кодексу України, визнавши його “конституцією” - основним законом щодо земельних відносин, включаючи природокористування, а також переглянути потребу та зміст інших законопроектів.

Необхідно ліквідувати надумані відомчі інтереси щодо створення земельного, містобудівного, лісового, водного та інших кадастрів, які включають реєстрацію прав власності на земельні ділянки (Держкомзем), реєстрацію прав власності на будівлі (БТІ Держбуду, чи Мін’юст), реєстрацію надр, проведення моніторингів, тощо, одночасно допрацювати окремі закони, а також прийняти нові взаємоузгодженні законопроекти, зокрема:

- “Про охорону навколишнього природного середовища”, в якому уточнити та ув’язати положення моніторингу і оцінки землі та її природних ресурсів, а також охорони ґрунтів та інших природних ресурсів;

- “Про Державний кадастр нерухомості” (“нерухомість” повинна включати землю, будівлі, розвідані корисні копалини, та інші ресурси і об’єкти пов’язані із землею), в

якому викласти правовідносини і положення щодо реєстрації прав усіх форм власності на таке нерухомого майна, як основної складової ведення Державного кадастру нерухомості;

“Про Державний Земельний Банк України (Державний банк землі та її природних ресурсів України) ”, як це пропонувалось вище;

- “Про іпотеку”, де також викласти особливості правовідносин застави земельних ділянок та інших прав пов’язаних із трансакціями;

“Про Земельні ренти в Україні”, як це визначено вище.

Враховуючи проголошену рівність форм господарювання на землі, не залежно від форм власності, необхідно існуючі закони та пропоновані законопроекти “Про колективне сільськогосподарське підприємство”, “Про селянське (фермерське) господарство”, “Про особисте селянське господарство” тощо замінити одним законом “Про сільське

господарство”, де викласти окремими статтями особливості різних форм таких господарств.

Також буде розроблено законодавчо-підкріплений механізм інших заходів для виправлення ситуації з питань земельних реформувань та розвитку економіки України.

Авторські права застережені і не підлягають використанню без згоди автора. Для цього також ряд важливих нюансів і механізмів щодо здійснення необхідних заходів не відкрито.

09.01. 2000р.

Перелік газетних публікацій на загальнодержавному рівні, в яких порушувались Олександром Ковалівим проблемні питання державотворення в галузі регулювання земельних та аграрних відносин в Україні, і зокрема, на Прикарпатті.

Окремі, підняті в цих публікаціях проблеми та шляхи їх вирішення, лягли в основу викладеного матеріалу

“Землю орати – не партапарату” – газета **“ІНІЦІАТИВА”**, № 1- січень 1991р.

“Я знаю що робити” – газета **“Голос України”** за 28 березня 1991р.

“Третя колективізація” – газета **“Голос України”** за 26 травня 1992р.

“Приватизація землі не самоціль” – газета **“Урядовий**

кур'єр

” за 26

травня 1993р.

“Товаровиробникам потрібно дати волю” – газета **“Урядовий кур'єр**

” за 24 лютого 1994р.

“Власником землі має бути той, хто її обробляє” –
всеукраїнська газета “

Сільське життя

” К.В. за 27 травня 1995р.

“У кого земля – у того влада” – газета **“Урядовий кур'єр**
” за 26 грудня 1995р.

“Землю використовувати раціонально” – газета **“Урядовий кур'єр**

” за 2 листопада 1996р.

“На своїй чи на панській? Або як “допомагають”

Президентіві України проводити земельну реформу
– газета “
Урядовий кур’єр
” за 30 травня 1997р.

“На місці нашого Президента я не довіряв би оточенню” – газета “**Наш час**” за 26 травня 1997р.(передрук з “
Галичин
и”)

“Ринкові відносини і демократична держава без власника землі немислимі” – газета “**Наш час**” за 3 жовтня 1997р.

“Сільгоспноменклатура проти вільного ринку” – газета “
День”
за 30 червня 1999р.

“Перспективи земельної ренти” – газета “**Урядовий кур’єр**” за 10 лютого 2000р.

Крім цього, опубліковано понад двадцять наукових праць та надруковано десятки публікацій в місцевій і регіональній пресі, а також здійснено багато виступів по радіо і телебаченню з питань регулювання земельних відносин та проведення реформ в Україні та Івано-Франківській області.

Всього 22 сторінки.

На закінчення подано біографічну довідку з моєю фотографією.