

Готуючи статті для розміщення їх на сайті, в черговий раз переконуюся, що мої пропозиції й бачення опубліковані багато років тому не реалізовані до цього часу. Сьогодні вони актуальні, - як ніколи...

Слава Богу, що хоч дехто з "відомих" почали говорити (не посилаючись на автора) про першочергове право держави на трансакції із земельними ділянками, переданими безплатно в приватну власність, і з тими, що належать до державної та комунальної власності, про ренти тощо...

Газета центральних органів виконавчої влади «Урядовий кур'єр» від 07.10.2003р.

Ринок землі чи ринкові земельні відносини

У питаннях землі та її природних ресурсів криється ключ до здійснення державної регуляторної політики в Україні. Так вважає голова Комітету земельних відносин Асоціації фермерів та приватних землевласників України, кандидат економічних наук Олександр КОВАЛІВ.

Р

озмову з ним веде кореспондент «Урядового кур'єра» Зоя Краснодемська.

- Вважається, що запровадження вільного земельного ринку відіграє головну роль у сільському господарстві та буде основним рушієм ринкової економіки. Однак чимало провідних учених стверджують протилежне. То

чому в питаннях землі так багато суперечливих думок, оцінок і тверджень?

- Я також переконаний, що головне для розвитку сільського господарства України — не пропонування ринку земельних ділянок, а впровадження комплексних ринкових економічних відносин щодо землі та її природних ресурсів. А багато суперечностей тому, що слово «земля» вживається в різних значеннях і тлумаченнях... Поняття «земельні ресурси» переважно ототожнюють з ґрунтами та їх родючістю, до яких мають безпосередній стосунок землі сільськогосподарського призначення.

До природно-ресурсного потенціалу входять не лише земельні ресурси, а й лісові, мінерально-сировинні, водні, рекреаційні та інші. Усі вони мають територіальне розташування і займають конкретні земельні ділянки.

Землею як ресурсом мало б сповна опікуватися Міністерство аграрної політики України. Саме йому мали б належати повноваження центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (у галузі земельних відносин) щодо реалізації державної політики на землях сільськогосподарського призначення. Передовсім щодо

землеустрою сільських територій, включаючи зонування та науково-обґрунтоване ведення сівозмін, бонітування і моніторинг ґрунтів, проведення заходів по боротьбі з ерозією, освоєнню і меліорації земель, організації виконання робіт з культуртехніки, рекультивації та землювання, гармонійного поєднання різного роду заходів з реформування відносин власності на землю і майно, збереження і підвищення родючості ґрунтів тощо. Бо нині державну регуляторну політику щодо господарського використання та охорони земель різних категорій забезпечують різні міністерства і відомства України. А це часто-густо не на користь справі.

З прийняттям 17 лютого 2003 року важливого указу Президента України щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру, доцільно було звільнити Державний комітет України по земельних ресурсах від розв'язання наявних проблем з аграрної реформи.

Функції Держкомзему не повинні носити відомчий характер і окремі з них необхідно підсилити та розвивати, трансформуючи в єдину систему пропонованого мною Державного (Національного) банку землі та її природних ресурсів. ([Впорядкування системи](#)) Про це я розповідав в

«Урядовому кур'єрі» за 8 серпня минулого року. Водночас треба чітко визначити повноваження місцевих рад щодо розпорядження землями в межах населених пунктів. Варто також нагадати, що в травні 1991 року на базі главку Міністерства сільського господарства і продовольства (тепер Мінагрополітики України) було утворено Державний комітет по земельній реформі. Але проіснував він усього один рік.

Виведення ряду повноважень з міністерства цілком виправдане. Проте перейменування утвореного комітету в Державний комітет України по земельних ресурсах і згодом підпорядкування його Мінекобезпеки, без одночасного повернення міністерству притаманних йому завдань, було помилкове.

Далі. Прискорена видача державних актів на землю та підштовхування до негайного ринку земельних ділянок, в тому числі іпотеки, унеможлиблює участь у ньому багатьох громадян, особливо пенсіонерів, підриває довіру до такого ринку, і селяни не знають, чого очікувати.

У цивілізованих країнах світу, на ринковий досвід яких часто посилаються, продаються чи здаються під заставу

не хаотично визначені в натурі клаптики землі, а цілі фермерські господарства та масиви. Не іпотека (застава) відіграє вирішальну роль у кредитуванні господарств. Наприклад, у Німеччині - головне кредитування здійснюється через рентний банк.

В умовах, де високі банківські ставки (20 відсотків) і низька орендна плата (1,5 відсотка від вартості паю), передбачається, що оцінена у грошовому виразі вартість земельних паїв (ділянок) із впровадженням пропонованого вільного ринку впаде у десять, а, можливо, й більше разів. При цьому зовсім відсутні гарантії для власників-селян з боку держави щодо вказаної вартості безплатно переданих земельних паїв (ділянок), а це все спотворює сутність самих механізмів ринкової економіки.

Оцінюючи паї, не враховувалось місце їх розташування та потенційна здатність. Не було упереджено приватизацію деградованих та інших земель. Не створено реальних економічно-господарських механізмів з розв'язання проблем охорони ґрунтів та підвищення родючості земель тощо. Водночас активізувався хаотичний розвиток дрібних особистих підсобних (селянських) господарств, садів і городів як вимушений захід продовольчого самопорятунку.

Тому окремі звинувачування Міністерства аграрної політики України (маю на увазі сьогоденне керівництво) до теперішнього стану сільського господарства некоректні, адже воно не мало і до цього часу не має повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин на землях сільськогосподарського призначення.

- Можливо, це справді так. Але багато хто наголошує на тому, що із завершенням видачі державних актів на землю взамін сертифікатів на земельні частки (паї) завершиться земельна реформа і розпочнеться пореформений період, що вже не потребуватиме втручання у цей процес органів держави. А з ваших тверджень виходить, що аграрну реформу треба продовжувати.

- У процесі реформ зроблено чимало позитивного, особливо щодо змін форм власності на землю. Однак зупинятися на досягнутому не можна. Конструктивні трансформації треба продовжувати. Для цього потрібна розумна державницька політика і, певна річ, чималі гроші.

А щодо втручання органів держави, то мова йде не про адміністрування ринкових відносин. Адже головна мета будь-якої діяльності - це одержання прибутків. Тому я вважаю, що держава має бути безпосереднім учасником ринкової економіки і виступати головним національним агентом від імені та в інтересах усіх громадян України.

Навпаки, незабезпечення з боку органів держави відповідних умов для прискореного економічного розвитку народного господарства в Україні і, як результат, необхідного поповнення бюджетів усіх рівнів суперечить економічним законам.

- А що пропонуєте ви ?

Вважаю, що в питаннях землі та її природних ресурсів криється ключ до здійснення подальшої державної регуляторної політики в Україні. А ефективно її впровадити можна лише через механізми функціонування згадуваного Державного (Національного) банку землі та її природних ресурсів (своєрідна національна комора [Що таке Національна Комора ?](#)) в комплексі з іншими першочерговими заходами.

Правовою основою для такої діяльності є Конституція України, відповідно до якої лише земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які перебувають в межах території нашої країни, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу і є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Перші трансакції із земельними ділянками, переданими безплатно в приватну власність, і з тими, що належать до державної та комунальної власності, мають проходити лише через пропонування банком. Наступні трансакції, включаючи іпотеку, можуть здійснюватися через комерційні іпотечні банки. Одночасно відкриється можливість виправити помилки реформування і здійснити трансформацію угідь за їх цільовим призначенням, формування мінімально неподільних господарських одиниць, здійснення заходів з охорони і підвищення родючості ґрунтів тощо.

Оскільки у приватній власності перебувають лише земельні ділянки, а не просто земля та її природні ресурси (головне національне багатство), то запровадження механізмів одержання збалансованих доходів внаслідок такого земле- та природокористування (у тому числі на користь

суспільства) мають ґрунтуватися на новій рентній основі (чотири ренти) [Ренти](#) .

За таких умов усі господарства (підприємства) - учасники реалізації державної політики матимуть вільний доступ до вигідних кредитів (довготермінових) та збуту виробленої сертифікованої (екологічно чистої, високобілкової) продукції за гарантованими цінами. При цьому мають забезпечуватися вітчизняною продукцією потреби внутрішнього ринку, а надлишки максимально продаватимуться на зовнішньому ринку.

Передбачається, що внаслідок таких радикальних дій відбудеться поступове введення в економіку України вартості (капіталу) землі та її розвіданих природних ресурсів, які оцінюються окремими експертами в сумі, що еквівалентна 7,5 трлн. доларів.

Переконаний, що за цих умов відбуватиметься стабільне фінансування розвитку ефективного виробництва продукції, складовими якої є вітчизняні природні ресурси, через бюджет пропонованого банку (щорічно на загальну суму 4-6 млрд. доларів, в тому числі для сільськогосподарського виробництва — на суму 2-4 млрд.

доларів).

При цьому відбуватиметься поступове звільнення
Державного бюджету України від зобов'язань щодо
прямого фінансування галузей виробництва.