

Нова влада почала піднімати ренту, але не комплексно....

Про ці та інші проблеми піднімалися питання 13 років тому...

«Урядовий кур'єр», 8 серпня 2002 року, № 144

Земля та її природні ресурси - основне національне багатство (Конституція України)

Земельна рента,

**або Як забезпечити соціально-економічний розвиток
через державну регуляторну політику щодо землі та її
природних ресурсів**

У недавньому посланні глави держави до Верховної Ради України справедливо наголошується, що «у межах нинішньої моделі розвитку широкомасштабна модернізація національної економіки просто неможлива. Потрібні суттєві зміни в механізмах трансформаційних процесів, їх системне оновлення – тобто осмислений перехід до інституційної моделі ринкових перетворень, поєднаних з елементами

ефективного державного регулювання».

Вважаю, що реальне і правомірне державне регулювання можна здійснювати лише через відповідну державну політику щодо використання і охорони землі та її природних ресурсів, які, за Конституцією, є основним національним багатством і мають прямий стосунок до всіх галузей народного господарства та всіх соціально-економічних процесів в Україні. Тому ця особливість має скласти основу соціально-економічного розвитку і стати головною складовою внутрішньої політики України.

Треба відзначити, що нині спостерігаються певні спроби щодо сплати до бюджету частки національного багатства (так званої першої ренти), але не повною мірою і фрагментарно. Приміром, якщо в 1995-1996 роках сплачувалась єдина земельна рента за кожну видобуту в Україні тонну нафти по 19 доларів США, а за кожну тисячу кубометрів газу – 23 долари США, то відповідно в 1999-2000 роках ці цифри становили лише 3 і 5 доларів США. Водночас за використання гектара чорнозему плата становить за вартістю близько відра картоплі. Ось які прибутки одержує сьогодні суспільство за національне багатство.

Тому назріла потреба розбудовувати внутрішню політику України на основі національних інтересів (передусім в часи

реформування), поставивши перед собою вимогу, що основним результатом будь-якої ринкової діяльності, пов'язаної з використанням природних (національних) багатств, є одержання прибутків (рент) не лише на користь окремих «ділових кіл», а й на користь громадян України і держави в цілому. Якщо нова внутрішня політика владних структур забезпечить реалізацію такої вимоги, то переважна більшість громадян України однозначно її підтримає.

Що для цього потрібно зробити? Виходячи з конституційного виміру, коли земля та її природні ресурси є основним національним багатством, в Україні передусім треба законодавчо запровадити механізм комплексного визначення та одержання (сплати) всіх чотирьох земельних рент (прибутків) в інтересах держави та її громадян, а також впорядкувати структуру відповідних виконавчих інститутів. Щоб з'ясувати, як працюватимуть пропоновані земельні ренти, розглянемо у дещо спрощеному вигляді ринкову економіку природних ресурсів. Отже, перша рента – це плата за природні ресурси (частка національного багатства). Ця частка прибутку має сплачуватись всіма суб'єктами використання землі та її природних ресурсів. Величина ставки даної ренти визначається залежно від природних та інших властивостей конкретної ділянки і сплачується до відповідних бюджетів. Але, зрештою, вона не може бути нижчою від другої ренти, яка є платою за власність на

земельну ділянку (нерухомість). Ця частка прибутку надходить власнику ділянки шляхом особистого використання або передачі її в оренду. Величина цієї ренти не може бути нижчою від ставки банківського відсотка. Третя рента передбачає плату за додатково вкладену працю (приватна ініціатива), тобто вважається додатковою винагородою за господарське ставлення до землі та її природних ресурсів (в межах земельної ділянки) лише для ефективного господаря. Ця частка прибутку повністю залишається ефективному користувачу землі та її природних ресурсів і оподаткуванню не підлягає. Четверта рента є монопольною. Монопольна рента утворюється шляхом монопольних дій суб'єкта економічної діяльності, в тому числі з боку держави. Ці питання мають регулюватися на державному рівні, бути пріоритетом держави і гарантом захисту інтересів усіх її громадян.

Впровадження механізмів визначення і функціонування всіх чотирьох запропонованих земельних рент стосовно всіх природних ресурсів дасть змогу розв'язати багато існуючих проблем, а також забезпечити захист інтересів держави, власників земельних ділянок та її користувачів, які використовують ці ресурси, стимулюючи приватну ініціативу тощо. Підрахунки свідчать, що лише внаслідок застосування об'єктивної першої ренти, яка диференціюється з іншими рентами, до бюджетів усіх рівнів щорічно надходитиме додатково понад 5 млрд. гривень.

Головним принципом ефективного розвитку і функціонування, в тому числі й аграрного сектора економіки України, має стати перехід до реальної власності на цілісні господарські комплекси, засоби і продукти виробництва, на працю. Право на таку власність має гарантуватися державою і бути основою приватної ініціативи та ринкових механізмів. Адже за умов безоплатної передачі (дарування) в приватну власність товарних сільськогосподарських угідь і великої різниці між банківськими відсотками та відсотком орендної плати від вартості землі в Україні не вдається автоматично запровадити західні прототипи механізмів ринку землі, зокрема так званої голої іпотеки. Включення в українську ринкову економіку цих земельних ресурсів має відбуватися прозоро і за особливою схемою, яка діяла б на користь власників-громадян і держави в цілому.

Тому перші трансакції із земельними ділянками, які передано громадянам безкоштовно, мають проходити лише через відповідний державний банк землі та її природних ресурсів. Разом з тим, враховуючи існуючий стан, для запровадження реального механізму з погляду національної безпеки і оборони треба законодавчо створити не просто Державний земельний (іпотечний) банк, а Державний банк землі та її природних ресурсів, який мав би відповідну інфраструктуру. Останній має запровадити банк даних про всі земельні ділянки та наявні природні ресурси в межах кордону України в розрізі

адміністративних одиниць. До його функцій потрібно також ввести здійснення через відповідні механізми, включаючи згадані ренти, державної регуляторної внутрішньої політики. Він має діяти як центральний орган державної влади, що гарантує і забезпечує реалізацію земельних відносин між усіма суб'єктами господарювання (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державою. Водночас має незаперечно реалізовуватися національна концепція та відповідні програми щодо ефективного і раціонального використання землі та її природних ресурсів.

Новостворений банк визначатиме також механізми фінансування заходів подальшої державної політики щодо здійснення комплексного, взаємно узгодженого і послідовного забезпечення реалізації конституційних вимог стосовно правового, економічного, екологічного та соціального використання землі та її природних ресурсів – основного національного багатства України, одночасно забезпечуючи права всіх суб'єктів таких відносин. Потрібно усвідомити, що володіючи, користуючись і розпоряджаючись конкретною земельною ділянкою, її власником одночасно здійснюється процес природокористування. Ці правовідносини нерозривно пов'язані між собою та з територією України. Тому роль держави в питаннях регулювання земельних відносин та природокористування, земельно-територіального устрою, створення умов розвитку приватної ініціативи та ринкових

відносин, пов'язаних з використанням природних ресурсів, в тому числі чорноземів, які виступають основним засобом виробництва в сільському господарстві, має бути основною – однозначною, тобто монопольною.

Варто, напевне, надати також особливий фінансовий статус Державному банку землі та її природних ресурсів. Його діяльність не має залежати від доходної частини держбюджету і запозичень від міжнародних фінансових структур, а фурмуватися за рахунок власної, тобто частини рентних відрахувань та інших платежів. Окрім того, як структурний підрозділ уряду, він об'єднуватиме й координуватиме діяльність всіх інших органів виконавчої влади, до яких віднесені відповідні компетенції і функції державного управління, зокрема реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки та наявні природні ресурси, регулювання та контролю в галузі земельних відносин і природокористування та інші. Створення банку дасть також змогу впорядкувати структуру і функції ряду центральних органів виконавчої влади та місцевих держадміністрацій шляхом налагодження взаємовідносин через горизонтальні і вертикальні структури.

Олександр КОВАЛІВ, голова комітету земельних

**відносин Асоціації фермерів та приватних землевласників
України, кандидат економічних наук**