



Основний інструмент цивілізованих механізмів природокористування

Національний університет біоресурсів і природокористування вважається незалежним університетом - як це є в цивілізованих країнах світу, і стоїть, напевно, на найвищому щаблі серед аграрних навчальних закладів України. Перед Парламентськими слуханнями щодо запровадження ринку землі в Україні, я мав честь прийняти участь в роботі конференції “Розвиток сільських територій: економічний, соціальний і екологічний аспекти”, яка відбулася 17 березня 2011 р. в місті Києві, НУБіП (вул. Героїв Оборони, 15) і виступити на тему: «**Балансування інтересів в ринкових земельних відносинах - основний генератор цивілізованих механізмів економіки природокористування**

». Заздалегідь, пропоновану та досліджену проблематику, було оформлено у вигляді наукової статті і передано її організаторам конференції для публікування.

Вже закінчувалась осінь..., і втративши надії на те, що даний матеріал побачить світ, - готувався до відповідної зустрічі - без даної публікації... Одначе, перед поїздкою до Москви, мені зателефонували проте, що раніше поданий матеріал буде розміщено у фаховому журналі* «Науковий вісник», випуск 163, ч. 3. (Відповідальний за випуск:

Терещенко В.К.)

Пропоную дану статтю Вашій увазі.

УДК. 332.2

□ □ □ Балансування інтересів та впорядкування ринкових земельних відносин - основний інструмент цивілізованих механізмів природокористування

Ковалів О.І. кандидат економічних наук

Науково-обґрунтовані роботи з комплексного землеустрою та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях в розрізі кожного роздержавленого і реформованого господарства за відповідним завданням є основним інструментом успіху подальших реформуваль земельних відносин в Україні.

Постановка проблеми. За даними багатьох експертів, незважаючи на мораторії на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, вже привласнено за різними схемами понад п'ять мільйонів гектарів родючих угідь, в тому числі компаніями з іноземним капіталом. Особливе занепокоєння викликає, не лише обмеженість інституційних гарантій та можливостей набуття реальних прав власності на землю громадянами України - дійсними господарями на власній землі, але й потурання з боку багатьох державних чиновників тіньовому обігу родючих земель за участю іноземного капіталу та поширення метастаз земельної корупції. Вважається, що найбільше проблем і бід через відсутність законодавчо врегульованих механізмів балансування інтересів в ринкових земельних відносинах, некомпетентність, а також невизначеність - куди ідемо та що хочемо мати в кінцевому варіанті...

Аналіз сучасного стану (останніх досліджень і публікацій). До цього часу в Україні, на жаль, не визначено на законодавчому рівні - мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку подальших реформ у ринкових умовах, а також шляхів їх забезпечення та реалізації. Оскільки в Україні офіційно і публічно діяла і діє заборона (мораторій) на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення як головного природного ресурсу - основного національного багатства України, тому будь-яка розмова про ущемлення, начебто

набутих, прав власності на землю різними ділками (так званими інвесторами) за тіньовими чи напівлегальними схемами є аморальною, недоречною і антинародною.

За відсутності цілеспрямованої комплексної державної політики щодо проектного планування, формування і розвитку малих форм господарювання на власній землі в конкретних умовах ландшафту та створення умов для ефективного функціонування і утворення нових сімейних селянських та фермерських господарств як самостійних відокремлених садиб, в тому числі родових, які б діяли, переважно без найманої праці, панічно розробляються нові закони, зокрема про консолідацію штучно подрібнених полів та перетасованих прав на віртуальні паї, які часто одержували шляхом жеребкування «витягали право з мішка».

За таких умов підлаштовувати українське законодавство про ринок земель чи інші нормативні акти під можливу легалізацію сірих схем привласнення родючих земель, а також за відсутності комплексних і системних механізмів з позиції економіки і соціології природокористування в сільській місцевості не має жодних підстав. При цьому часто приховують і завуальовують фактичні інтереси.

Мета досліджень. Визначити основні передумови (інтереси) та шляхи створення комплексного прозорого і дієвого законодавства та механізмів запровадження і функціонування ринкових земельних відносин і природокористування з позиції українських реалій, національних інтересів і викликів глобалізації.

Результати досліджень. Встановлено, що для розв'язання даної та інших наявних проблем необхідно законодавчо запровадити обов'язкову до виконання комплексну національну регуляторну політику у сферах ринкових земельних відносин та природокористування. Саме ринкових, а не просто - ринку.

При цьому, формуючи законодавчі норми, потрібно врахувати інтереси, які турбують всіх учасників таких відносин, а також можливість розглядати і вирішувати проблеми в конкретних умовах лише комплексно і системно в розрізі конкретних інтересів, дотримуючись принципу максимального їх балансування.

За результатами досліджень існуючого стану, наявних бажань та вимог, реальних механізмів та можливих шляхів звершення реформ земельних відносин, окремі інтереси

згруповано в шість блоків, які необхідно невідворотно гарантувати законодавчо, а саме:

1) в національних інтересах:

- реальні права всіх громадян України на землю та її природні ресурси, як співвласників Основного національного багатства, відкритої інформації про них (геоінформаційна система, яка включає кадастрову і земельно-реєстраційну) та одержання прибутків (перша рента) на користь суспільства;
- гарантування продовольчої безпеки держави та повноцінне і якісне харчування кожного українця вітчизняними сертифікованими натуральними органічними екологічно чистими продуктами;
- максимальну реалізацію надлишків сертифікованої продукції рослинництва і тваринництва, особливо продуктів харчування на зовнішніх ринках;

- гармонійний розвиток сільських територій та поселенської мережі як невід'ємного середовища життя і праці українського селянства в системі розвитку всієї території держави і конкретного регіону;
- чистоту довкілля, збереження і відтворення природної родючості ґрунтів, охорону і раціональне використання всіх земель та їх природних ресурсів;
- гарантування якнайшвидшого і безболісного виправлення помилок аграрних і земельних реформ, формуючи вітчизняні ефективні за розмірами і діяльністю господарські одиниці в конкретних природних, економічних і соціально-демографічних умовах, відповідно до комплексного державного землеустрою та землевпорядкування;
- створення аграрним господарствам і підприємствам – учасникам реалізації державної аграрної політики найкращих умов дешевого довгострокового кредитування та гарантій збуту виробленої продукції за вигідними цінами.

2) в інтересах територіальної громади:

- відновлення статусу повноцінної адміністративної території кожної громади (ради) і лише, - в тому числі можливо вказувати межі селищ, сіл, хуторів, садиб;

- право на реальне формування доходів місцевих бюджетів, в тому числі за рахунок частини відрахованого з національних надходжень (прибутків) і повноцінних видатків на реалізацією програм і планів адміністративно-територіального розвитку та охорони довкілля, у відповідності до затвердженого проекту (генерального плану) устрою даної території громади;

- незаперечне право першочергово надавати відповідні землі для ведення ефективних селянських і фермерських господарств за спрощеною системою на пільгових умовах у довічне успадковане володіння, та довгострокову оренду членам територіальної громади, які постійно проживають та працюють на відповідній території громади;

- право (50 відсотків голосу) спільно з органом державної

влади продавати (відчужувати) масиви земель сільськогосподарського призначення державної власності у приватну власність для використання за цільовим призначенням;

- повну відповідальність, в тому числі фінансову за нераціональне використання землі та її природних ресурсів в межах своєї території.

3) в інтересах власників-селян:

- право всіх землевласників-селян безперешкодно реалізувати своє право на ділянку (пай) щодо:

- одержання в натурі для ведення особистого селянського чи фермерського господарства;
- передачі в оренду добросовісному орендарю відповідно до вимог законодавства;

- відчуження до державної установи за ціною вказаною в сертифікаті;

- передачі в спадщину або в довічне успадковане володіння родичам першої черги.

- одержання щорічно протягом п'яти (до п'яти) років коштів на рівні 5 відсотків від вартості відчуженого паю (ділянки) на користь держави, якщо гроші за відчужену власність залишатимуться на депозитному рахунку такого власника-селянина в спеціалізованій державній фінансовій установі на цей час;

- користуватись всіма благами, які створює територіальна громада в процесі розвитку території;

- право і реальні можливості на придбання у власність для особистого використання за цільовим призначенням масиву (масивів) земель сільськогосподарського призначення;

- безпечне і комфортне проживання, працю і відпочинок в чистому довкіллі, де гармонійно розвивається сільська територія та поселенська мережа.

4) в інтересах усіх наявних та майбутніх селянських і фермерських господарств:

- право всіх селян (членів селянського чи фермерського господарства), а також молодих сімей на безперешкодне одержання в натурі за спрощеною системою на пільгових умовах єдиним масивом належних паїв (ділянок), а також інших суміжних ділянок чи окремих масивів відповідно до проекту державного землеустрою та землевпорядкування у довічне успадковане володіння, або в оренду для ведення особистого селянського чи фермерського господарства;

- одержання в державній спеціалізованій фінансовій установі дешевих довгострокових кредитів та гарантій збуту виробленої стандартизованої натуральної органічної екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва за вигідними цінами (лише господарством – учасником реалізації державної аграрної політики);

- право на залучення капіталів інших осіб, зацікавлених у сільськогосподарському виробництві, - лише на партнерських умовах.

5) в інтересах існуючих та нових сільськогосподарських підприємств, кооперативів і їх засновників та учасників:

- орендувати на довгостроковий термін землі державної, комунальної і приватної власності тільки в межах території одного колишнього реформованого господарства. Також допускається оренда земельних паїв (масивів) на території суміжних громад лише за відсутності бажаючих місцевих господарств орендувати їх (за рівних умов) і за умов одноголосного рішення всіх дорослих жителів такої територіальних громади;

- право на придбання у власність громадянином України - засновником (співзасновником) вітчизняного сільськогосподарського підприємства (без іноземного капіталу), яке зареєстроване на території громади (ради), де знаходяться придбаванні землі для використання за цільовим призначенням в межах визначеного максимального розміру відповідно до затвердженого

проекту землеустрою;

- збереження прав на існуючу (наявну) оренду земельних паїв (ділянок), відповідно до чинних і лише добросовісних договорів оренди до закінчення терміну їх дії, якщо такі умови відповідають затвердженому проекту державного землеустрою та землевпорядкування;

- ведення органічного виробництва і реалізація лише стандартизованої натуральної органічної екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва;

6) в інтересах світового співтовариства та міжнародних організацій.

- гарантування продовольчої безпеки в нутрі України та постачання на конкурентній основі на світові ринки лише сертифікованої натуральної органічної екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва, особливо продуктів харчування;

- гарантування прав громадян, демократичних свобод та охорони довкілля, а також повернення боргів міжнародним фінансовим структурам;

- залишатись відкритою державою для імпорту продукції та продуктів харчування, які не можливо виробити в Україні.

При цьому, в Президента України, Верховної Ради України, Уряду та в науковців повинен бути єдиний і головний інтерес, - яким чином збалансувати всі окреслені інтереси та їх складові...

Висновки та пропозиції подальших досліджень. За умов однозначних та передбачуваних, прозорих і невідворотних дій з боку всіх учасників, насамперед держави, та створення пропонованих правових механізмів, які збалансовано забезпечуватимуть викладені інтереси та вимоги, одержимо повноцінну відповідь на наявні проблеми в земельних відносинах, особливо в частині економіки природокористування.

Забезпечуючи такі інтереси, також треба негайно

поглибити реформування існуючих державних інститутів, які мають стосунок до питань землі та її природних ресурсів, створивши на їх базі і в межах існуючої чисельності нову національну установу «можливо - Національний земельний банк даних України», який сконцентрує всю необхідну інформацію про землю, нерухоме майно та природні ресурси у відкритій Національній геоінформаційній системі і матиме інші специфічні функції.

Оскільки кожна територія має свої особливості і відмінності, - єдиним інструментом успіху подальших реформувальних земельних відносин в Україні та вирішення такого складного і творчого завдання має бути комплексний землеустрій та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях в розрізі кожного роздержавленого і реформованого господарства за відповідним завданням.

Щоб унеможливити тіньові схеми обігу землі та усунути посередників, поряд із пропонованими заходами, необхідно формувати стабільні і ефективні сільськогосподарські землекористування та мінімально неподільних земельні масиви (лоти), в тому числі земельні ділянки змінені за їх цільовим функціональним призначенням лише в процесі варіантності згаданого державного землеустрою та

землевпорядкування.

Такі роботи мають супроводжувати реальний процес розвитку сільських територій та реформування земельних відносин. Зокрема, в підготовчому етапі необхідно провести: високоточне цифрове картографування та інвентаризацію й сертифікацію, в тому числі забруднених ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб, всіх земель та угідь і ділянок, їх власників, користувачів, орендарів тощо; здійснити ґрунтове, геоботанічне, екологічне, ландшафтне та інше обстеження всіх наявних природних ресурсів в розрізі водозборів малих річок, адміністративних територій, угідь і ділянок. При цьому систематично наповнювати достовірною інформацією Національну геоінформаційну систему, включаючи кадастрову та реєстраційну, які постійно мають актуалізуватися і підтримуватися.

На цій основі повинні проектуватися, розроблятися, обґрунтовуватися та прийматися конкретні варіантні рішення в екологічному, економічному, соціальному, юридичному та інших аспектах, які також даватимуть відповідь на всі питання зростання добробуту кожної сільської громади і розвитку відповідної території, раціонального використання і охорони всіх земель та природних ресурсів.

Надзвичайне місце має приділятися новим підходам до економіки природокористування, зокрема з визначення шляхів та обсягів одержання прибутків (доходів) внаслідок здійснення природокористування, - як надважливому інструменту успіху. Вони мають, розмежовувати інтереси і базуватися на новій рентній основі. Адже, здійснюючи землекористування, - одночасно здійснюється природокористування.

Сучасний пропонований комплексний землеустрій та землевпорядкування також мають включати розгляд і вирішення питань з врегулювання відносин власності, “набутої” в неприродний спосіб через умовне паювання та примусову заміну сертифікатів на державні акти з назвою “право приватної власності”.

Зважаючи на те, що незавершені земельна і аграрна реформи здійснювались за окремими Указами Президента України та нормативними актами Уряду в межах окремих конкретних господарств, де розпайовано землі на рівні паї лише для кожного з них, тому всі кроки з подальших реформувань, включаючи виправлення помилок, та запровадження ринкових земельних відносин на землях сільськогосподарського призначення мають логічно здійснюватись тільки за окремими прозорими і однозначними законодавчими актами і окремо - лише в

межах конкретних реформованих господарств при безпосередній участі держави.

Як один із головних механізмів протидії тіньовому продажу родючих земель і подолання парцелізації сільськогосподарських угідь, а також впровадження системи раціонального природокористування, включаючи одержання прибутків на новій рентній основі (авторські пропозиції), пропонується законодавчо визначити і терміново впровадити механізми, де б перші трансакції та зміна цільового призначення на всі розпайовані землі сільськогосподарського призначення незалежно від того хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається, а також на всі землі державної власності проходили б лише через згадану Національну спеціалізовану установу (її філії).

Одночасно треба посилити вимоги до визнання недійсними угод і запровадити кримінальну відповідальність за порушення чинного законодавства, зокрема за вчинені дії з відчуження землі під час мораторію.

Також визнавати конфіскованими (повернутими до держвласності) нелегально відчужені або необґрунтовано

змінені чи не використовувані за цільовим призначенням земельні ділянки (паї) незалежно від того, хто ними фактично володіє, користується чи розпоряджається.

Scientifically-grounded work on the comprehensive land use and land management at the national, regional, and local levels in terms of each sector was privatized and reformed for that task is the basic tool of success for further transformations in land relations in Ukraine.