Науково-виробничий журнал: "Землевпорядкування" 3 (11) 2003

Земля та її природні ресурси – основа подальшої внутрішньої політики в Україні на рентній основі (реальна програма дій)

Зважаючи на те, що метою будь-якої діяльності є одержання прибутків, то комерціалізація внутрішньої політики в Україні також повинна ґрунтуватися на такій же основі. Держава має бути безпосереднім учасником цієї діяльності в інтересах громадян України на національному та регіональних рівнях.

Адже відповідно до Конституції України лише 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.

Слід підкреслити, що володіючи, користуючись і розпоряджаючись землею, одночасно здійснюється природокористування. Ці відносини нерозривно пов'язані між собою та з територією України.

Оскільки у приватній власності перебувають лише земельні ділянки, а не просто земля та її природні ресурси (основне національне багатство), то **запровадження механізмів одержання** збалансованих **при бутків (доходів)**
, в тому числі
на користь суспільства
внаслідок такого земле- та природокористування,
має базуватися на новій рентній основі.

I Рента — це частина прибутку, яка сплачується всіма суб'єктами за використання землі та її природних ресурсів (частка національного багатства). Величина ставки даної ренти визначається в залежності від бонітету ґрунтів, якості води, рослинного і тваринного світу, цінних властивостей надр, місця розташування та інших природних факторів. Величина цієї ренти не може бути нижчою від другої ренти.

II Рента — це частина прибутку, яка надходить власнику ділянки внаслідок особистого використання чи передачі її в оренду. Величина цієї ренти не може бути нижче ставки банківського відсотка від реальної вартості ділянки.

III Рента — це частина прибутку, яка утворюється за додатково вкладену працю як додаткова винагорода за господарське ставлення до землі та її природних ресурсів. Ця частка прибутку повністю залишається працюючому товаровиробнику і оподаткуванню не підлягає.

IV Рента — це частина прибутку, яка утворюється в результаті монопольних дій. Ці питання регулюються на державному рівні, є виключним пріоритетом держави (у нашому випадку). Такі дії спрямовані на раціональне і ефективне використання землі та її природних ресурсів, розвиток вітчизняної видобувної, виробничої, заготівельної, переробної, торгівельної та іншої діяльності, на стимулювання попередніх рент і регулюються відповідним чинним законодавством.

Усі чотири ренти є взаємопов'язаними між собою та всіма учасниками, які використовують і споживають природні ресурси, та державою. Механізми визначення і функціонування їх мають бути основними і складовими при формуванні та генеруванні суспільно-економічних процесів.

Тому **лише за умов реалізації відповідної внутрішньої регуляторної політики щодо використання землі та її**

природних ресурсів в комплексі з іншими заходами можливо виправити існуючий соціально-економічний стан і розбудувати правову державу, забезпечивши зростання добробуту в Україні.

У нашому випадку питання земельних відносин природокористування **розглядаються багатогранно та комплексно** в правовому, економічному, екологічному і соціальному планах із конкретизацією особливостей і властивостей тієї чи іншої території та цільового використання кожного квадратного і кубічного метра української землі.

Таке природокористування повинно бути **платним для всіх**, і мають діяти прозорі механізми одержання прибутків, а також вільні комерційні відносини при безпосередній участі держави.

Для впровадження пропонованих заходів, як основних і першочергових, необхідно:

- запровадити в системі банку даних багатоцільовий

державний кадастр землі та її природних ресурсів і нерухомості, пов'язаної з ними, єдині державні реєстраційні системи нерухомості, які гарантуватимуть права власності, взяти курс на створення геоінформаційних систем;

- впровадити механізми визначення і функціонування земельних рент, які стимулюватимуть об'єктивізації ціни на земельні ділянки і природні ресурси та забезпечуватимуть захист інтересів суспільства, власників і користувачів, що використовують ці ресурси. Особливу увагу приділяти І-ій ренті, яка є пріоритетною для держави і диференціюється з іншими рентами.

В комплексі цих першочергових заходів необхідно законодавчо схвалити відповідну **Національну (Державну) Концепцію і Програми**, поставивши їх в основу всіх інших правових, економічних, соціальних, природоохоронних кроків владних органів (включаючи податкові та бюджетні). При цьому має здійснюватися розробка, затвердження і реалізація (обов'язкових до виконання) позавідомчих Державної, регіональних та місцевих Генеральних схем і проектів землеустрою та природокористування, перспективного і поточного розвитку всіх адміністративних територій, кожного населеного пункту тощо.

Одночасно необхідно створити запропонований нами **Де**

ржавний (Національний) Банк землі та її природних ресурсів
(в подальшому
Банк
)
як центральний орган виконавчої влади в цій діяльності, що реалізує державну політику земельних відносин між усіма суб'єктами (власниками і користувачами землі та її природних ресурсів) і державою на основі діючих структур, в тому числі Держкомзему.

Такий Банк, на відміну від інших банків, має містити банк даних і виконувати багатоцільові функції та завдання непритаманні комерційним банкам, в тому числі володіння, користування і розпорядження, які реалізуються через нову державну політику економічних відносин, включаючи рентні.

Функціонування Банку **забезпечуватиме конституційні права всіх суб'єктів таких відносин і реалізацію згаданих Концепції та Програм** , а також відіграватиме роль основного генератора і стимулятора формування Державного та місцевих бюджетів.

Особливий статус повинен мати Бюджет Державного (Національного) Банку землі та її природних ресурсів. Він має формуватися за рахунок частини відрахувань, передбачених новим Законом України “Про плату за землю та її природні ресурси” й інших надхожень, і не може бути меншим від обсягів для реалізації заходів, передбачених Концепцією і Програмами подальших реформувань земельних віднисин і раціонального природокористування.

При цьому **Бюджет Банку повинен стимулювати такі найважливіші завдання** :

- забезпечення реалізації відповідних Концепції і Програм через здійснення конкретних заходів на рівні держави та в розрізі адміністративно-територіального устрою України;
- здійснювати роль інноваційного та інвестиційного фондів для учасників (земле- і природокористувачів), які активно реалізують згадані Концепцію і Програми;
- запровадження іпотечного кредитування та перших трансакцій на всі земельні ділянки, які передані безплатно із державної власності;
- забезпечувати економічне стимулювання ефективного використання і охорони землі та її природних ресурсів з точки зору національних інтересів;
- генерування зростання золотого і валютного запасу держави в частині зарахованої до нього частки Основного

національного багатства і поповнення такого запасу;

- виконувати інші функції, передбачені Законом України “Про Державний (Національний) Банк землі та її природних ресурсів”.

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

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

Регіональні відділення Банку повинні виконувати основний об'єм завдань, покладених на Банк.

Діяльність Банку та його відділень у регіонах і на місцевому рівні також має націлюватися на:

- забезпечення екологічної безпеки та підтримання екологічної рівноваги;
- проведення фінаннсової, цінової, інтервеційної, податкової та іншої економічної політики держави;
- забезпечення економічної, інформаційної безпеки у сфері земельних відносин та природокористування;
- перспективного розвитку території тощо.

Враховуючи існуючий стан природокористування в Україні, а також оцінюючи фактично відведену роль держави в цьому процесі, і в разі прийняття органами влади пропонованих засад буде негайно подано пропозиції про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України та інших законів, а також підготовлено нові законопроекти та конкретні механізми їх реалізації.

<u>Деякі складові кроки в аграрному секторі економіки.</u>

Держава сама вказала кому і скільки безплатно подарувати (через колективізацію, паювання та видачу державних актів) земель сільськогосподарського призначення. Кабінет Міністрів України визначив ціну кадастрових гектарів, не гарантуючи вказану їх вартість у сертифікатах. Трансакції з земельними частками(паями), здійснені в 1999 - 2000 рр. (понад півмільйона) підтвердили це, адже жоден пай не було продано за вказаною вартістю.

Селянин для того, щоб купити ще один пай в сусіда, повинен сто років складати щорічну орендну плату (1%), а комерційний банк при існуючих банківських ставках за три – чотири роки прибере такий пай до своїх рук.

За таких умов перші трансакції з земельними ділянками, переданими безкоштовно в приватну власність, і тими, що належать до державної і комунальної власності мають проходити лише через Державний (Національний) банк землі та її природних ресурсів. Наступні, включаючи іпотеку, можуть здійснюватися через комерційні банки.

Форсування пропонованої в Україні іпотеки і “цивілізованого ринку” родючих земель як панацеї – також

напівправда. В розвинутих країнах продаються цілі господарства (ферми), а не просто шматочки-паї.

Відсутність комплексного землеустрою і формування цілісних мінімально неподільних земельних лотів – господарських одиниць привело не лише до проблем господарювання (не вирішено долю непропайованих земель, переданих в колективну власність, виведення з інтенсивного обороту понад 5 мільйонів гектарів деградованих угідь), але й до хаотичного (начебто добровільного виходу) одержання кусочків землі в натурі тощо.

Тому необхідно негайно розробити і реалізувати нові позавідомчі екологічно- та економічно- обґрунтовані комплексні землевпорядні схеми та проекти перспективного й поточного розвитку всіх адміністративних територій, кожного населеного пункту, кожного існуючого землекористувача та інші заходи.

Внаслідок пропонованого буде забезпечено умови вільного господарювання та господарської ініціативи. Для цього буде створено господарствам – учасникам реалізації державної програми найкращі умови дешевого

довгострокового кредитування та гарантій збуту виробленої продукції.

Сільське господарство України орієнтуватиметься на виробництво екологічно чистої продукції рослинництва і тваринництва на приватній основі. Особлива увага приділятиметься вітчизняним енерго- та вітамінозберігаючим холодильним технологіям.

Створюватимуться необхідні умови для вільного і повного забезпечення такою продукцією потреб внутрішнього ринку на конкурентній основі. Здійснюватиметься закупівля на ринковій основі сільськогосподарської продукції для потреб держави, включаючи демпферні, стратегічні запаси довготермінового зберігання.

Розвиток агропромислового комплексу буде спрямовано на максимальне виробництво і реалізацію на зовнішніх ринках продукції виробленої з вітчизняної сировини, особливо продуктів харчування.

В Україну буде вільно завозитись уся продукція, яку

неможливо, або невигідно виробляти в Україні. Для цього буде впроваджено відповідні стимулюючі механізми.

Окремі штрихи поповнення бюджетів.

І рента (частка національного багатства) – **сплачується всіма суб'єктами використання землі та її природних ресурсів** (у тому числі державними і комунальними користувачами землі). Всі кошти надходять до Державного (Національного) Банку землі та її природних ресурсів (його відділень) і зараховуються на спеціальних рахунках у таких пропорціях:

на державному рівні – 30 %;

на обласному рівні та республіці Крим – 10 %;

на районному та в містах обласного підпорядкування (в розрізі рад базового рівня) – 60 %.

Усі кошти повинні використовуватися тільки за цільовим призначенням.

IV рента (монопольна рента) – **утворюється внаслідок зваженої політики держави через оподаткування, квотування, митні, акцизні та інші збори**. Ця рента є пріоритетом держави на внутрішньому і зовнішньому ринках, стимулює вітчизняне виробництво і націлена на захист вітчизняного товаровиробника та стимулює одержання всіх попередніх рент. Всі надходження внаслідок такої діяльності поступають до Державного бюджету.

Пільги на сплату земельних рент відсутні.

При цьому кошти на господарську діяльність, пов'язану з використанням землі та природних ресурсів (прямі підтримки, дотації) із державного бюджету не виділятимуться.

Передбачається, що реалізація пропонованого і функціонування Державного (Національного) банку

землі та її природних ресурсів дозволить через три роки після його створення подвоїти Державний бюджет України.