

ЕКОНОМІКО-СОЦІАЛЬНІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ Й ПРОБЛЕМИ ЙОГО ДЕТІНІЗАЦІЇ

А.О. РЕВУЦЬКА,
аспірант Київського національного економічного
університету імені Вадима Гетьмана

У статті розглянуто економіко-соціальні основи становлення та особливості функціонування ринку землі. Проаналізовано економічні, політичні, правові, наукові, ідеологічні, соціальні проблеми відродження ринкових земельних відносин в Україні, процеси їх корупційної тінізації. Запропоновано рекомендації з детінізації та вдосконалення господарсько-правового механізму формування цивілізованого ринку землі.

Проблема земельних ринкових відносин як важливої складової аграрних відносин є однією з найдавніших і найактуальніших. Землеробство має стародавнє теологічне коріння: обробіток землі розглядався як Божа справа, а заняття ремеслом – покликанням людей

Земля стала об'єктом економічного аналізу у теорії французьких фізіократів. Вони вважали земно єдиним виробничим ресурсом, а працю землеробського працівника – єдиною субстанцією суспільного багатства.

У сучасній економічній теорії земля і праця належать до первинних факторів виробництва. Ще один із основоположників англійської класичної політичної економії У. Петті довів, що «праця є батько багатства, а земля – його мати». В «Економічній енциклопедії» земля розглядається як «об'єкт економічних відносин – предмет праці, знаряддя і засіб праці та виробничі відносини, які виникають у процесі її використання й привласнення результатів праці» [1, с. 602]. Крім того, наголосимо на тому, що ці виробничі відносини стосовно привласнення і господарського використання землі набувають товарно-грошового, ринкового характеру.

Питання формування ринку землі в Україні привертає до себе дедалі більшу увагу вітчизняних науковців, політиків, представників практичного агробізнесу. Ці проблеми відображено в наукових працях Б. Данилишина, В. Месель-Веселяка, Б. Пасхавера, П. Саблука, А. Третьяка та ін.. Більшість розробок мають загальноекономічну та прикладну спрямованість, що не дозволяє сформулювати цілісної системи політекономічних і правових засад становлення ринку землі та показати його сучасну особливість – мафіозно-корупційну тінізацію.

Ми маємо на меті розглянути політико-економічні та правові засади відродження ринкових земельних відносин в Україні, процеси їх корупційної тінізації, передбачити напрями щодо детінізації та вдосконалення господарсько-правового механізму формування цивілізованого ринку землі.

Методика дослідження. У ринковій економіці земля відокремлюється від звичайних засобів виробництва (капіталу) і функціонує як фактор виробництва лише в частині жорстко обмежених (рідкісних), а тому платних ресурсів. Тут формується і діє на основі приватної земельної власності та рентних відносин повноправний ринок землі, для якого характерні прозорість, рухливість, урегульованість, різноманітність форм організації та функціонування. За своєю політико-економічною сутністю ринок землі являє собою цілісну систему економічних відносин щодо купівлі-продажу та передачі в оренду і заставу природних ресурсів, під якими розуміють сільськогосподарські угіддя, родовища корисних копалин, ділянки для споруд тощо. На основі аналізу наукових публікацій і реальних земельних відносин можна сформулювати й обґрунтувати основні політико-економічні засади та особливості функціонування ринку землі як головної рентоносної продуктивної сили суспільства.

Земля, на відміну від інших факторів виробництва, має необмежений строк служби і не відтворювана за бажанням. За своїм первинним походженням вона є безплатним даром природи, а не продуктом людської праці (має природну родючість), що дозволяє стверджувати про ірраціональний характер її вартості. Створену, за словами К. Маркса, «людською діяльністю багатьох поколінь», а також додатковими вкладеннями капіталу, штучну родючість називають економічною. Залежно від природно-кліматичних умов і місця розташування ділянки землі поділяються на кращі, середні та гірші. Причому вони не піддаються переміщенню, вільному переведенню із одної галузі в іншу, з одного підприємства на інше, тобто вони нерухомі. Тому ринок землі, як і інших об'єктів нерухомості, поділяють на первинний та вторинний.

При раціональній експлуатації сільськогосподарських земель вони не тільки не зношуються, а й підвищують свою продуктивність. Але вплив людини на підвищення родючості землі вчені (А. Тюрго, Т. Мальтус, А. Маршалл) вважають небезмежним. Тут діє закон спадної родючості ґрунту, згідно з яким кожне додаткове вкладення праці й капіталу в обробіток землі з певного моменту супроводжується зниженням урожайності. Проте, на нашу думку, праві ті учені-економісти (В. Мартинов, С. Мочерний), які пропонують урахувати дію науково-технічного прогресу у сільському господарстві, який спонукає циклічний характер дії цього закону при переході від менш розвиненого до більш розвиненого технологічного способу виробництва. Зокрема, в умовах біотехнологічної революції у сільському господарстві цей закон у його традиційному тлумаченні перестає діяти, формуючи водночас умови для функціонування ринку землі на якісно новій основі.

Пропозиція землі та інших природних ресурсів є точно фіксованою, що робить її абсолютно нееластичною, а попит на неї (для сільськогосподарських цілей) є похідним попитом і виступає визначальним фактором ціноутворення на ринку землі. Так, П. Самуельсон, обґрунтовуючи це положення, зазначає: «...неправильно, що ціна зерна висока тому, що висока ціна землі...фактично найбільш правдоподібним є протилежне твердження: ціна землі тому і висока, що висока ціна на зерно...» [2, с 577]. Із цього випливає важливий

політекономічний висновок: той, хто володіє землею або використовує її, отримує на ринку землі певні переваги. Щодо землеволодіння і землекористування, та виникають специфічні ринково-економічні (аграрні) відносини. Вони породжують особливий вид доходу – земельну ренту як економічну форму реалізації земельної власності (на поверхні ринково-господарських відносин – орендну плату).

У командно-адміністративній системі колишнього СРСР земля була державною власністю, безплатно передавалася у безтермінове користування господарським суб'єктам і тому не виступала товаром як об'єктом купівлі-продажу на ринку. Проведення в 90-х рр. XX ст. - на початку XXI ст. роздержавлення та безоплатної приватизації землі в Україні створило передумови перетворення землі на товар і становлення ринку землі. Земельним кодексом України 2001 р. передбачається право купівлі-продажу землі як громадянами (ст. 81), так і юридичними особами (ст. 82), а Перехідними положеннями (розділ X) цього Кодексу було введено мораторій на продаж власниками своїх земельних часток (паїв) до 1 січня 2005 року, який у подальшому неодноразово продовжувався [3] і діє протягом 15 років. Але одним із значимих шляхів реалізації основних пріоритетів державної аграрної політики на період до 2015 року визначено формування інфраструктури ринку землі [4, с 1]. Тому, власне, Президент України прийняв указ, спрямований на запровадження реальних ринкових відносин на селі та економічне відродження сільського господарства як повноцінної галузі національної економіки [5]. Прискоренню цього процесу, на наш погляд, також сприятимуть визнання України державою з ринковою економікою (2007 р.) та вступ до Світової організації торгівлі (2008 р.), унаслідок чого вітчизняні аграрії отримують доступ на світовий ринок.

Результати дослідження. За нашими узагальненнями теорії і практики процесу формування ринку землі в Україні доводиться долати такі основні труднощі:

- економічні, що виявляються у вкрай низькій платоспроможності більшості населення, відсутності у минулому досвіду практичного функціонування ринку землі, обліку витрат на землю і природні багатства, механізму ціноутворення тощо;

- політичні, що полягають у створенні сприятливого політичного клімату, запереченні окремими владними структурами, партіями потреби у приватній власності на землю і, звичайно, ринку землі;

- правові – у необхідності розробки і прийняття законодавчих основ про ринок землі та його державне регулювання;

- ідеологічні – опір частини членів суспільства радикальній аграрній реформі, побоювання, що іноземний капітал скупить землі та інші природні ресурси;

- наукові – недостатньо глибоке політекономічне дослідження проблем ринку землі та обґрунтувань практичних рекомендацій;

- соціальні – зіткнення інтересів різних прошарків суспільства.

Долаючи ці труднощі у ході здійснення земельної реформи, за 20 років незалежності в Україні кількість землекористувачів збільшилася у 12 разів. Реформовано 11,4 тис. колективних сільських господарств, на базі яких створено 14,7 тис. нових приватних агроформувань ринкового типу. Площа земель фермерських господарств (46,4 тис. од.) зросла до 3,4 млн. га. (у середньому 73,3 га. на одне господарство). У 4 рази збільшилася площа сільськогосподарських земель у господарствах населення. Видано 6,1 млн. (половина) державних актів на право власності на землю замість сертифікатів (розміром у середньому по Україні 4,1 га). Однак лише 400 тис. селян господарюють на власних земельних частках (паях) [6, с 6].

Отже, виникає запитання: чи функціонує у нашій державі ринок землі? На нашу думку, якщо мати на увазі землю сільськогосподарського призначення, то його де-юре не існує, бо доступними для такого ринку є лише 2,5 % земель. У населених пунктах діє обмежений ринок землі несільськогосподарського призначення. За офіційними даними, з початку земельної реформи продано понад 23,7 тис. га. землі загальною вартістю понад 6,89 млрд. грн., у тому числі у 2007 р. - 5,8 тис. га. за більш як 3,5 млрд. грн. Між тим ще не проінвентаризовано понад 40 % земель населених пунктів, на 24 % площ не проведено нормативно-грошової оцінки. За визначенням керівника Всеукраїнської ліги сприяння розвитку ринку землі Віктора Зайця, ринок землі - це обіг насамперед приватної власності на неї, із зміною прав володіння, користування та розпорядження.

Реальними «власниками» землі і товаровиробниками на селі часто поки що залишаються новостворені мегаагроструктури «ТОВ» з центрами у великих містах, що мають в оренді десятки та сотні тисяч земельних паїв. Селяни з приватизаційними паперами про виділену їм землю, згідно зі ст. 92 Земельного кодексу та іншими нормативними актами, здають земельні ділянки в оренду, одержуючи за них мізерну орендну плату (розмір її за останні 4-5 років зменшився у 2,5 разу), яка не дозволяє їм реалізувати своє право власності на землю і суттєво поліпшити добробут. До речі, на сьогодні вже 23 % українців померли, так і не дочекавшись права вільного розпорядження своїм паєм. І є непоодинокі випадки, коли на одні й ті самі земельні ділянки виписують два-три і більше актів.

Проте, не чекаючи офіційного перетворення землі на товар, стихійний (спекулятивний) тіньовий ринок сільськогосподарських земель як один із надприбуткових сегментів майже 40-відсоткового тіньового сектора економіки уже давно й «успішно» функціонує. Експерти зазначають, що фактично «нові українці» уже скупили понад 500 тис. земельних паїв (приблизно 5 млн. га.) за символічною ціною паю 200-300 дол. США при сьогоднішній середній ціні гектара 2-2,5 тис. дол., тоді як у сусідній Польщі гектар землі сільськогосподарського призначення коштує аж 20 тис. дол. Але в Україні земля краща і тому, за експертними оцінками, має коштувати не менше 30 тис. дол. США. Причому при переведенні землі із сільськогосподарського призначення у землю під забудову її ціна зростає приблизно у 100 разів. Якщо нині, скажімо, 812 зареєстрованих підприємницьких пансіонатів на Південному

узбережжі Криму (насправді їх кілька тисяч) платять за землю по 35 грн, як за житло, то після відповідної зміни статусу їм доведеться платити по 300-1.000 дол. США. Не випадково, що особливого розмаху відчуження земель за тіньовими схемами набуло поблизу великих міст і промислових центрів, їх приміських 30-кілометрових зон, а також територій природно-заповідного фонду. Яскравим прикладом цього, зокрема, є останні земельні конфлікти в АР Крим, Києві та деяких обласних центрах.

Завдяки втручанню органів прокуратури вдалося запобігти протиправному відчуженню майже 16 тис. га. земель державної та комунальної власності. До відповідальності притягнуто 4,3 тис. службових осіб, з яких 400 – працівники органів державного контролю. Щоправда, донедавна за самозахоплення землі адміністративні штрафи були майже удвічі менші, ніж за порушення правил полювання. Для порівняння: у Росії за таке саме правопорушення на громадян (у перерахунку на гривні) накладається штраф від 650 до 1.300, на посадових осіб – 2.300 – 2.600. Тому Законом України від 11 січня 2007 року № 258-V внесені серйозні зміни до законодавства, за яким самовільне зайняття земельної ділянки із завданням значної шкоди її законному володільцю або власнику карається штрафом у 200 – 300 неоподаткованих мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців.

Правопорушення у сфері землекористування призводять до неконтрольованого перерозподілу основного багатства українців – землі, яка становить дві третини (майже 400 трлн. грн.) усього загальнонаціонального багатства. Виходячи з цього, значна частина вчених-аграрників, прогресивних практиків і серйозних експертів правильно стверджують, що на сьогодні з повною очевидністю постала необхідність в офіційному введенні цивілізованого, конкурентоспроможного ринку землі, бо його відсутність значно посилює тінізацію економіки та унеможливорює ефективне використання основного засобу виробництва на селі. Адже, за розрахунками фахівців, з обігу вже випало 6-8 млн. га. сільськогосподарських угідь, у тому числі на 3-4 млн. га. зменшилися посівні площі, а в найближчі 2-3 роки вони можуть зменшитися ще вдвічі. Деградовані землі щороку збільшуються на 80 тис. га, втрати від цього сягають понад 10 млрд. дол. США.

Земельна реформа регламентується 150 законами і 100 підзаконними актами. Тільки з часу набуття чинності Земельним кодексом України було ухвалено 30 законів, 30 постанов Кабінету Міністрів України, 35 відомчих нормативних актів [7, с.11], що стосуються земельних ринкових взаємовідносин. Та за цей час сільськогосподарське виробництво в Україні ще більше відстало від передових світових тенденцій. У цьому зв'язку вважаємо цілком обґрунтованою політико-економічну позицію вчених економістів-аграрників П. Т. Саблука, В. Я. Месель-Веселяка, Б. О. Пасхавера [8, с. 81] стосовно того, що, коли визнано, що земля є товаром, то і її вартість має враховуватися при формуванні собівартості, прибутку, цін і податків.

Із ухваленням Закону «Про Державний бюджет України на 2010 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» ринкове набуття прав власності та оренди на земельні ділянки запроваджується виключно через

аукціони, відповідно до порядку їх проведення. Земельні аукціони визначаються як організаційна форма публічного продажу землі у визначений час і встановленому місці на конкурсній основі. Земельна ділянка дістається особі, яка запропонувала найвищу ціну. Відтоді активізувалися муніципальні земельні торги, почали наповнюватися місцеві бюджети, доходи деяких з них зросли у 5-10 разів. Водночас, звернувши увагу на монополізацію аукціонного ринку землі, проти введеного Порядку виступили керівництво Секретаріату Президента України та ряд політиків. А на думку провідних спеціалістів біржового ринку, які з 1995 р. мають досвід проведення земельних аукціонів, установлений Порядок необхідно врегулювати спеціальним законом.

Висновки. Пропонуємо якомога швидше прийняти Верховною Радою України першочергові закони «Про ринок земель», «Про Державний земельний кадастр», «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про проведення земельних аукціонів» та ін. На черзі також внесення змін, продиктованих часом, у Земельний кодекс, закони про іпотеку, оренду землі тощо та наповнення ринкових земельних відносин 115 стандартами, нормами і правилами державного регулювання. Саме їх відсутність не дозволяє покласти край корупційній тінізації у сфері землекористування і дає можливість політикам та окремим агрогосподарникам спекулювати темою мораторію.

Вважаємо правильною позицію академіка-секретаря УААН А. Третяка, що ринок землі не базар, він потребує суспільно спрямованого державного регулювання в інтересах українського народу [9, с.16]. У більшості розвинених країн застосовується практика зонування та планування земель, регулювання використання і землевідведення з існуванням відповідного законодавства, спрямованого насамперед на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту та на їх оптимізацію. Наприклад, у Японії регулювання ринку землі полягає в тому, що сільськогосподарські землі треба використовувати лише за цільовим призначенням, продавати землю (і успадковувати) мають право лише особи зі спеціальною аграрною освітою, які спроможні обробляти її, підтримувати якість, підвищувати родючість землі. За недотримання цих вимог навіть законний спадкоємець власності на землю позбавляється своїх прав і отримує гроші після продажу землі «з молотка».

Ринкові земельні відносини мають будуватися на принципах збалансованості соціально-економічного розвитку територій, урахування їхніх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій. Зміна парадигми вдосконалення цих відносин на ринкових засадах має забезпечувати верховенство національних інтересів над індивідуальними. За суспільством має завжди залишатися можливість зміни економіко-правових правил гри та сутнісного наповнення прав і обов'язків землевласників, підприємців-землекористувачів і безпосередніх працівників на землі.

Подальше реформування земельних відносин і становлення ринку землі передусім повинні спрямовуватися на забезпечення продовольчої безпеки і матеріально-фінансової стабільності територіальних громад, поступове підвищення рівня продуктивності використання земель до

середньоєвропейського, запровадження екологічно орієнтованого землекористування, досягнення науково обґрунтованих норм споживання селянства як господаря землі, носія моралі та національної культури.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Економічна енциклопедія: у 3 т. / [відп. ред. С. В. Мочерний]. - К.: Академія, 2000. – Т1. – 864с.
2. Самуэльсон П. Экономика: Вводный курс / Самуэльсон П. [пер. с англ.]. – М.: Прогресс, 1964.
3. Земельний кодекс України // Офіційний вісник України. – 2 001. – №16. – С. 21–67; Урядовий кур'єр. – 2007. – № 6; Урядовий кур'єр. – 2007. – № 247.
4. Закон України «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» від 18.10.2005 р. №2982-IV // Офіційний вісник України. – 2005. – № 45. – С. 11–15.
5. Указ Президента України «Про деякі питання організаційно-правового забезпечення формування та регулювання ринку землі та захисту прав власників земельних ділянок» від 25.07.2006 р. [Електронний ресурс] // Офіційний вебсайт ВРУ. – Режим доступу: www.rada.gov.ua.
6. Данилишин Б. Земельні відносини як чинник розвитку / Б. Данилишин // Урядовий кур'єр. – 2006. – № 91. – С. 6.
7. Воєводін В. Земельні аукціони вдарять по корупції / В. Воєводін // Урядовий кур'єр. – 2008. – № 65. – С. 11.
8. Пасхавер Б. Цінова конкурентність аграрного сектора / Б. Пасхавер // Економіка України. – 2007. – № 1. – С. 78–87.
9. Третяк А. Ринок землі не базар – потребує державного регулювання / А. Третяк // Урядовий кур'єр. – 2007. – № 99. – С. 16.

В результате проведенного исследования были рассмотрены и проанализированы политико-экономические, социальные и правовые основы возрождения рыночных земельных отношений в Украине, процессы их коррупционной тенизации, предусмотрено направление по детенизации и совершенствование хозяйственно-правового механизма формирования цивилизованного рынка земли.

As a result of the study was reviewed and analyzed political and economic, social and legal framework for the revival of market land relations in Ukraine, the processes of their corrupt shadow, provides direction for legalization and improvement of the economic-legal mechanism for the formation of a civilized land market.

Ключові слова: ринок землі, земельна рента, ціна землі, корупційна мінізація ринкових земельних відносин, цивілізований ринок землі.

Key words: land market, land rent, cost of land, corrupt Toning market land relations, civilized land market.