

УМОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ РИНКУ ЗЕМЛІ CONDITIONS OF LAND MARKET'S COMPETITIVENESS ENSURING

Олена ЛАЗАРЄВА,
кандидат економічних наук,
Інститут державного управління
Чорноморського державного університету
імені Петра Могили, Миколаїв



Olena LAZAREVA,
PhD Economics,
Institute of Public Administration,
Petro Mohyla Black Sea State University,
Mykolayiv

Конкурентоспроможність аграрного сектора визначається рівнем інтегрованості ціннісних орієнтацій суспільства й держави щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Земля є базовим предметом конкуренції, оскільки саме через неї створюється кумулятивний синергетичний ефект національної, регіональної економіки, економіки підприємства чи галузі, хоча для стійкого зростання конкурентоспроможності землекористування потрібно використовувати також інформаційні технології, фактори виробництва, інвестиції, нововведення, багатства, до яких відносяться земельні ресурси.

Запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення позитивно вплине на життя кожного українського селянина. Відомі українські вчені звертають особливу увагу на питання формування й розвитку ринку земель в Україні, але й дотепер вони залишаються досить дискусійними як у теоретичному, так і в прикладному аспектах. До того ж на сьогодні немає відповіді на головне питання: чи повинен зіставлятися ринок земельних паїв з цілями забезпечення конкурентоспроможності національної економіки або економіки села та соціального захисту селян?

У зв'язку з цим метою статті є вивчення та розробка активних дій, що забезпечать конкурентоспроможність економіки на внутрішньому й зовнішньому ринках.

Насамперед важливо визначитися з феноменом «ринок землі». З нашої точки зору, ринок землі можна охарактеризувати як виробничі відносини, предметом яких є обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від однієї особи до іншої на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо. Фактично ринок землі являє собою не тільки купівлю-продаж, а й дарування, міну, заставу, прийняття спадщини, оренду, емфітевзис. Тому принципово неправильно розцінювати ринок землі тільки як купівлю-продаж земельних ділянок. Це дає підстави для досить вагомого висновку: ринок землі існує стільки, скільки живуть люди на землі, при цьому він не є фактом купівлі-продажу.

Тому цивілізований ринок землі повинен забезпечуватися «еластичністю» динаміки всіх форм права власності й користування на земельні паї.

Зазначимо, що до земель сільськогосподарського призначення (крім сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь) також належать: земельні ділянки особистих підсобних господарств, ділянки для ведення підсобного господарства, земельні ділянки для садівництва, городництва тощо, на які не поширюється як процес паювання, так і мораторій на купівлю-продаж.

Саме це вказує на неправочинність формування основ ринку земельних паїв на базі земель сільськогосподарського призначення. Тобто тут мова має йти про продаж не земель сільськогосподарського призначення, а земельних паїв. Тому цілком очевид-

ним є те, що товарне сільськогосподарське виробництво повинне спиратись не на землі сільськогосподарського призначення, а на земельні паї з орієнтацією на інноваційний шлях розвитку аграрного сектора.

Визначальним правовим актом має стати закон України «Про зонування земель», завданням якого є встановлення зон для сільськогосподарської діяльності, житлової та громадської забудови, природно-заповідної та природоохоронної діяльності, рекреаційної, оздоровчої, історико-культурної, водогосподарської діяльності, промисловості, транспорту, зон земель, щодо яких встановлюється обмеження в їх використанні, зон особливо цінних сільськогосподарських та лісових угідь тощо. Таке зонування стане точкою єднання національної економіки, довкола якої вирішуватимуться інтереси суб'єктів господарювання на землі, органів влади в рамках сприятливого екологічного середовища. Лише органічне поєднання інтересів суб'єктів національної економіки дозволить сформувати раціональну конкурентну стратегію в підприємницькому середовищі кожного з них.

Зміщення акценту у використанні земель, регламентованого відповідними зонами, зумовлює необхідність ухвалення Закону України «Про заборону зміни цільового призначення земельних паїв» у рамках відповідних зон як умову поєднання державного регулювання з дотриманням інтересів приватного власника та ринкових важелів. Це дозволить отримати економічну вигоду кожному члену суспільства, розширюючи можливості раціонального використання й охорони земель.

Ефективність господарської діяльності суб'єктів господарювання на землі у довгостроковому вимірі має досягатись завдяки максимальному наближенню до умов еквівалентності, тобто громадяни села мають продавати земельні паї тим, хто виявив бажання їх купити, а покупець землі повинен обумовити інвестиційні зобов'язання щодо розвитку села (території), де він здійснюватиме господарську діяльність. До речі, в умовах колгоспно-радгоспної форми господарювання активно інвестувалися кошти в розвиток села, формування його інфраструктури та інших довгострокових заходів, спрямованих на оптимальне отримання позитивних результатів щодо зміцнення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки. Така умова є однією з ключових, оскільки ринкові трансформації позначаються на посиленні індивідуальних мотивів, через які виникає загроза фрагментизації економічної системи, в тому числі аграрного сектора, що негативно відіб'ється на процесі

формування конкурентоспроможності аграрного сектора економіки, а отже, на ефективності економічної стратегії держави.

У цьому зв'язку необхідним організаційним елементом з позиції зняття мораторію на продаж земельних паїв є ухвалення закону «Про розвиток сільських територій», який передбачає недопущення антагоністичної супер-

Удосконалено теоретичні аспекти правового регулювання розвитку ринку землі, визначено позитивні зміни, які матимуть місце в результаті впровадження законодавчих актів.

The theoretical aspects of legal regulation of land market's development are improved in this article, positive alterations are determined after implementation of legislative acts.

еності між власниками земельних паїв та громадянами сільських населених пунктів України.

Також слід ураховувати, що формування земельного фонду встановлюється за певною процедурою на основі Схем землеустрою відповідних адміністративно-територіальних утворень, де одним з головних завдань є розроблення науково обґрунтованого плану розміщення галузей національного господарства на території України, її регіонів, сільських і селищних рад з урахуванням найкращих умов для їх розвитку й функціонування, а також максимального збереження й відтворення продуктивних сил сільськогосподарських угідь. Причому розроблення Схем землеустрою має ґрунтуватися на матеріалах районних планувань, які дозволяють адаптувати основні напрями використання землі відповідно до розвитку продуктивних сил і виробничих відносин відповідної території.

Потрібно зазначити, що національний ринок земельних паїв має бути захищений антидемпінговим інструментарієм від недобросовісної конкуренції. Серед таких інструментів слід назвати грошову оцінку земель, яку необхідно адаптувати до світових цін з метою розкриття національних конкурентних переваг. Нині грошова оцінка орних земель в Україні непомірно демпінгова, в середньому вона становить 17-20 тис. грн./га. На тлі негативних тенденцій на українському просторі, соціально-політичної невизначеності нині не простежується ефективна цінова політика стосовно реальної ціни землі, хоча багато економістів, політиків, юристів, консультантів єдині в думках щодо необхідності її підвищення до рівня 3-9 тис. дол. США [1, с. 29].

Ухвалення закону «Про родючість земель» дозволить залучити широкий спектр засобів та інструментів для об'єднання зусиль з метою раціонального використання й охорони землі, апелювати до вирішення суперечностей у системі земельних і виробничих відносин на юридичних підставах. При цьому постає необхідність у прийнятті закону «Про органічне землеробство», який передбачатиме контроль за якістю продукції, ціноутворенням, стимулюванням суб'єктів господарювання, а також викриватиме зловживання в цьому виді бізнесу тощо.

Зняття мораторію на купівлю-продаж земельних паїв можна розглядати як реальний наступ на нині функціонуючі агроформування, руйнування видової різноманітності сільськогосподарських підприємств, що послаблює стійкість національної економіки.

Тому необхідні активні дії держави, які повинні стати результатом ухвалення закону «Про захист суб'єктів господарювання на землі»,

орієнтованого на мінімізацію руйнівного впливу системи купівлі-продажу земельних паїв, що створює загрозу нормальному розвитку землекористування, забезпеченню його конкурентоспроможності на внутрішньому й зовнішньому ринках.

Перелік необхідних для ухвалення законодавчих актів є ключовою передумовою, яка хоч і частково, але знизить рівень загрози на ринку земельних паїв під тиском впливу зовнішнього середовища. При цьому зазначимо, що потрібні не просто закони, мають насамперед бути розроблені відповідні заходи, і тільки за таких умов можна входити в ринок землі.

Україна зможе досягти найвищого рівня конкурентоспроможності землекористування тоді, коли ринок землі, в тому числі купівля-продаж земельних паїв буде сприйматися суспільством як достатній аргумент соціально-економічного захисту сільського населення, розвитку інфраструктури сільських територій, як складова формування міжнародного іміджу країни.

У цьому зв'язку закони повинні бути прописані так, що обійти їх буде неможливо, а тому побоювання будуть безпідставні. Йдеться про те, що спочатку потрібно створити міцні правові гарантії, а тоді впроваджувати ринок, тобто купівлю-продаж земельних паїв.

Однак Україна не повинна стати ареною широкомасштабного продажу земельних паїв, оскільки це суперечить статті 79 Земельного кодексу України [2] та статті 13 Конституції України [3]. Визначальним орієнтиром розвитку конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств мусить бути довгострокова оренда земельних паїв, що ґрунтується на державній стратегії, орієнтована на активізацію інноваційних чинників конкурентоспроможності національної економіки України.

Позитивний вплив на розвиток ринку землі чинитиме підвищення вартості земельних ділянок до середньоевропейської на базі еквівалентних якісних характеристик ґрунту, в результаті чого можлива спекуляція землею втратить економічний сенс, а до аграрного активу буде додатково залучено реальний ресурс, що посилить конкурентні переваги сільськогосподарського землекористування й аграрного сектора в цілому.

ЛІТЕРАТУРА

1. Козаченко Л. Сьогодні не найкращий час для торгівлі землею / Л. Козаченко // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – С. 6-7.
2. Земельний кодекс України: Правова основа управління земельними ресурсами / за ред. В. В. Горлачука. – Львів: НВФ «Українські технології», 2001. – 88 с.
3. Конституція України. – К.: Українська правнича фундація, 1996. – 64 с.

UKRAINIAN JOURNAL ЕКОНОМІСТ

Український журнал
«ЕКОНОМІСТ»
з 2011 року
представлений
у міжнародній економічній
наукометричній
базі RePEc.

У зв'язку
з розширенням
розміщення публікацій
в RePEc з 2013 року
змінюються вимоги
до змісту статей.
Уважно слідкуйте
за інформацією в наступних
номерах журналу і на сайті
<http://ua-ekonomist.com>