

Беручи до уваги те, що **аграрний сектор економіки та соціальна сфера села не можуть розвиватися автономно** , тому пропоную визначати **засади та мету Комплексної регуляторної політики** щодо землі та її природних ресурсів, а також запровадити механізми одержання доходів на новій рентній основі.

Про це я доповідав нещодавно (8 квітня 2011 р.) в Інституті агроекології та економіки природокористування **на засіданні Бюро Відділення економіки та продовольства Національної академії аграрних наук України** , де прийнято відповідну постанову і, нарешті, рекомендовано взяти мої напрацювання до впровадження.

Може щось вийде...

Раніше я інформував так...

**Президент України Віктор Федорович Януковач видав розпорядження від 23 червня 2010 року № 955/2010рп “ [Про робочу групу з підготовки пропозицій з питань земельної реформи](#) ”, в яку включено й мене...**

Сподіваюсь, що на цей раз Павло Іванович Гайдуцький цілковито підтримає мої пропозиції, адже Україні і, надіюсь, Президентіві України потрібні справжні реформи...

Принагідно повернутись до пропозицій кратних п'ятирічним давнинам, починаючи з 1990 року ...

**Зокрема, запрошую на сторінки Урядового Кур'єру, - до цього та інших номерів...**

Газета центральних органів виконавчої влади "Урядовий кур'єр" № 239, 15 грудня 2005 року

У

## **кого земля - у того влада !**

Під такою назвою свого часу (**26.12.1995**) "Урядовий кур'єр" опублікував матеріал голови депутатської комісії з питань земельних відносин та розвитку сільського господарства Івано-Франківської обласної ради Олександера Коваліва. Нині автор працює заступником начальника Департаменту розвитку сільської місцевості та підприємництва Мінагрополітики України, очолює Комітет земельних відносин Асоціації фермерів та приватних землевласників і продовжує розробляти комплексні пропозиції з подальшої реалізації конституційних вимог щодо землі та її природних ресурсів - основного національного багатства країни. Головні з цих ідей викладені автором у статті, яку ми пропонуємо сьогодні нашим читачам.

У період державотворення та реформування відносин власності, який переживає нині наша країна, питання землі та її природних ресурсів набувають неабиякої ваги. Адже

громадяни мають, врешті, відчутти реальну користь від свого національного багатства. Проте через відсутність відповідної державної регуляторної політики в Україні відбувалося й відбувається неадекватне одержання (чи втрата) доходів від використання землі та її природних ресурсів, на які досі не встановлено реальну ціну. Тож нові власники часто-густо гріють на цьому руки. Не секрет також, що лєвова пайка фінансових потоків перебуває в тіні.

Більше того, громадяни незалежної держави, які набули найвищого права - стати повноправним господарем на своїй землі, не використовують цей свій надважливий привілей, бо в Україні не культивується почуття реального власника.

Відсутня також відповідна стратегія та дієві механізми здійснення нової державної політики, особливо за межами міських населених пунктів (так звані сільські території). Тим часом саме на цих територіях б'ють джерела самобутності української нації, тут, серед природних ландшафтів, сконцентрована більшість природних ресурсів, в тому числі водних і лісових, корисних копалин, особливо цінних ґрунтів тощо.

Прикро, але розвиток сільської місцевості переважно ототожнюється з розвитком сільськогосподарського виробництва і продовжує зводитись до такого ж вузького розуміння. При цьому не акцентується увага на конституційній вимозі, яка вказує, що кожний громадянин України має однакове реальне право стосовно свого "національного багатства", не залежно від того, де він проживає, чи працює, - в сільській місцевості, чи в місті.

Оскільки земельні питання часто фокусують лише на проблеми сільського господарства, то треба зауважити, що аграрний сектор економіки (як і інші галузі) не можуть розвиватися автономно - без комплексної політики держави. Проте до цього часу не визначено мету, етапи, завдання та механізми правового, економічного, фінансового і соціального розвитку реформ у ринкових умовах, а також шляхи їх забезпечення та реалізації, адже прибутковість та вартість природних ресурсів прямо пропорційно залежить від стану і рівня її використання, розвитку та ефективності самих підприємств, особливо сільськогосподарських.

Не здійснюються необхідні: аналіз, прогнозування і планування; довгострокове фінансово-кредитне забезпечення, особливо сільських сімей і сільськогосподарського виробництва; технічне і

технологічне переозброєння; розвиток і функціонування соціальної сфери; створення нових робочих місць та зайнятість працездатного населення тощо.

Так звана "реформа" в основному зводилась до поділу родючих земель на земельні частки (паї) та "реформування" колективних сільськогосподарських підприємств у приватну власність, переважно на користь керівної верхівки.

Самі селяни, одержавши землю, так і не стали господарями на ній. Багато хто з них виїхав на заробітки. Переважна більшість так званих власників земельних і майнових паїв не знають, чого очікувати від непрозорої та непередбачуваної діяльності органів влади. Пропонований вільний ринок землі та іпотека також не спрацюють на користь самих селян-власників. Не втілюється основне гасло, під яким проходила реформа - "Земля має належати тим, хто її обробляє". Тоді як держава має бути безпосереднім учасником реформ та ринкових відносин в інтересах своїх громадян на національному та регіональних рівнях.

Вважаю, що лише після якнайшвидшого схвалення та

реалізації комплексної національної регуляторної політики, яка, зокрема, розв'язуватиме проблеми через питання землі та її природні ресурси (до чого мають стосунок майже всі галузі народного господарства і всі громадяни України), виправлення помилок реформування та нинішнього соціально-економічного стану, вдасться врешті розбудувати правову державу.

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

[Пропоную оновлені Ренти](#)

.

Усі чотири ренти є взаємопов'язаними між собою та всіма учасниками, які використовують і споживають природні ресурси, та державою. Таке природокористування має бути платним для всіх і ґрунтуватися на прозорих механізмах одержання прибутків, а також на вільних комерційних відносинах за безпосередньої участі держави.

При цьому потрібно провести фундаментальну реформу існуючих державних інститутів, які мають стосунок до питань землі та її природних ресурсів.

Для цього Указом Президента України "Про реалізацію стратегічних національних інтересів у сферах земельних відносин та природокористування" насамперед треба створити (запропонований нами) Національний Банк (краще Національну КОМОПУ, або СКАРБНИЦЮ) землі та її природних ресурсів (можна Національний земельний банк) з відповідними регіональними та місцевими підрозділами як центральний орган виконавчої влади (підконтрольний та підзвітний Президенту України (краще - РНБО, як виняток - Кабінету Міністрів України). Цей орган утворюється в межах існуючої штатної чисельності, в тому числі на базі Департаменту геодезії, картографії і кадастру та Управління державного контролю природокористування Мінприроди України, Центру державного земельного кадастру та частини Держземінспекції Держкомзему України, мережі БТІ Держжитлокомунгоспу України, Державного підприємства "Інформюст" Мін'юсту України та окремих структурних підрозділів інших органів виконавчої влади.

Така національна установа має:

- здійснювати державну реєстрацію земельних ділянок і нерухомого майна, пов'язаного з ними та прав власності на них (єдина державна реєстраційна система), а також від імені держави забезпечувати і гарантувати права власності;

- формувати спеціальний банк даних про землю та її природні ресурси, створюючи геоінформаційні системи;

- здійснювати надходження та опрацювання необхідної інформації, її збереження, конфіденційність та використання в національних інтересах, а також в інтересах фізичних і юридичних осіб;

- реалізувати державну політику роздержавлення земель та утвердження відносин власності (виправляючи помилки) на користь громадян України, забезпечуючи здійснення перших транзакцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення, що передані безкоштовно в приватну власність, і тими, що належать до державної і комунальної власності тощо.

---



Пропонований банк, на відміну від інших таких фінансових установ, має містити свій бюджет і виконувати багатоцільові функції та завдання, не притаманні Національному банку України, Державному бюджету України та комерційним банкам. Особлива увага приділятиметься повноцінному фінансуванню пріоритетних програм і заходів.

Функціонування пропонованої установи також відіграватиме роль основного генератора і стимулятора формування Державного та місцевих бюджетів.

Одночасно треба частину Держземінспекції (здійснення контролю за екологічним станом земель) Держкомзему підпорядкувати Міністерству охорони навколишнього природного середовища. Вдосконалити регіональні підрозділи органів земельних ресурсів, підпорядкувавши їх виконавчим органам сільських, селищних та міських рад народних депутатів без дублювання повноважень, вказаних вище.

З метою забезпечення реалізації Державної земельної політики щодо земель сільськогосподарського призначення, водного і лісового фондів, гармонійного

врегулювання допущених помилок при реформуванні відносин власності в аграрному секторі економіки, проведення комплексного землеустрою та перспективного розвитку сільських територій, екологізації сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони, збереження і підвищення родючості ґрунтів, а також здійснення ринкових земельних відносин пропонується перетворити Держкомзем України (всі інші підрозділи) в Державний департамент по земельних ресурсах як урядовий орган, підпорядкувавши його, а також Державне підприємство "Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою" і регіональні інститути, - Міністерству аграрної політики України. Одночасно треба скоординувати діяльність інших підприємств, фондів і проектів, як головних наукових і виробничих виконавців комплексу робіт з проведення земельної реформи та врегулювання земельних відносин в сільській місцевості.

Для ефективного і науково обґрунтованого розвитку всіх сільських територій в національних інтересах, а також виправлення не узгоджень у процесі проведення аграрної реформи, передбачається насамперед розпочати роботи з проведення комплексного землеустрою на національному, регіональних і місцевих рівнях (законодавча база існує). При цьому потрібно визначити міські й сільські території, провести інвентаризацію та сертифікацію земель і наявних природних ресурсів. Особливу увагу варто приділяти

розвитку приміських зон та ділянок із спеціальним режимом земле- та природокористування.

Водночас пропонується запровадити механізми здійснення перших транзакцій із земельними частками (ділянками) сільськогосподарського призначення лише через пропонований банк. Наступні транзакції, включаючи іпотеку, можуть здійснюватися через комерційні банки.

При цьому забезпечуватимуться умови приватної ініціативи, вільного господарювання та самореалізації, внаслідок чого буде впорядковано існуючі та створено нові ефективні сільськогосподарські підприємства різних форм господарювання. Держава буде гарантувати дешеве довгострокове кредитування та збут виробленої продукції за вигідними цінами лише господарствам, які активно реалізують пропоновану державну політику і діяльність яких орієнтується на виробництво сертифікованої екологічно чистої (органічної) високобілкової продукції рослинництва і тваринництва.

Створюватимуться також необхідні умови для повного забезпечення такою продукцією і продуктами потреб внутрішнього ринку на конкурентній основі. Така продукція

закуповуватиметься на відкритих торгах для потреб держави, включаючи демпферні, стратегічні запаси довготермінового зберігання.

Природно, що господарства будуть зацікавлені в максимальному виробництві та реалізації на зовнішніх ринках продукції, виробленої з вітчизняної сировини, особливо продуктів харчування, які відповідатимуть стандартам і вимогам СОТ.

Доречно зауважити, що лише та продукція, яку неможливо, або невигідно виробляти в Україні, буде завозитись з-за кордону. Для цього мають діяти відповідні стимулюючі механізми, в тому числі національні стандарти, які відповідатимуть новим національним вимогам та ін.

Від впровадження пропонованого, а також відповідних програм і конкретних механізмів їх реалізації очікуються, зокрема такі результати:

взаємоповага і реальні стосунки між органами влади та всіма власниками і користувачами землі та її природних

ресурсів;

утвердження почуття власної гідності, довіри до власних сил та безпосередня участь кожного громадянина в реалізації (самореалізації) державної регуляторної політики України та одержання реальних доходів від частки в "основному національному багатстві";

додаткове введення в економіку України капіталу, внаслідок пропонованих заходів (щорічно на загальну суму 30-50 млрд грн);

поступове звільнення Державного бюджету від прямого фінансування галузей виробництва, які використовують землю та її природні ресурси і запровадження нових механізмів державної підтримки;

гарантування цілісності території України, реалізація конституційних прав громадян, продовольчої безпеки та інших завдань національної безпеки.

## **У кого земля - в того влада !**

Написав Oleksander Kovaliv

Вівторок, 07 квітня 2009 20:10 - Останнє оновлення Вівторок, 14 липня 2015 07:29

---

P.S.

Через п'ять років газета центральних органів виконавчої влади "**Урядовий кур'єр**" № 6, 14 січня 2011 року повернулась до цієї теми "У кого земля - в того влада!"

<http://www.ukurier.gov.ua/index.php?articl=1&id=17444>