

Сидорченко Т.Ф.,

к.е.н., доцент,

доцент кафедри економіки підприємства та економічної теорії,
Бердянський державний педагогічний університет

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ ДЕРЖАВИ

Анотація. Розглянуто систему земельних відносин у сучасних умовах, а також розроблено пропозиції щодо теоретичних передумов формування цілісного земельно-майнового комплексу держави.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, земельно-майновий комплекс, земельно-майнові відносини.

Постановка проблеми. Земля являє собою унікальний природний ресурс. Вона є єдиним місцем існування людства, основним і єдиним фактором організації його продуктивних чинників, що задіяні в створенні всіх інших продуктів і благ. Обмеженість і невідновність цього ресурсу викликає об'єктивну необхідність суспільного регулювання правових норм і умов землекористування.

Разом з тим, у ринковій економіці земля здобуває форму товару й може служити об'єктом майнових угод, результати яких тією чи іншою мірою здатні зачепити інтереси інших людей і суспільства в цілому. Тому введення ринкових відносин висуває підвищені вимоги до системи державного обліку й реєстрації земельних ділянок, контролю за їхнім правовим статусом і діючими обтяженнями, оборотом землі і її раціональним використанням.

У поняття «земельні ресурси», крім землі, включають покриті рослинністю й водою території, поклади корисних копалин, функціонально пов'язані із землею об'єкти нерухомості (будинки, споруди, нафтові й газові свердловини, стаціонарне гірничодобувне устаткування). Земельні ресурси (і насамперед земля) володіють трьома основними властивостями, що визначають їхню виняткову цінність, найголовнішу роль для існування й виробничо-господарської діяльності людей. Властивість життєзабезпечення – бути частиною екологічного середовища, місцем життя, розміщення житла, комунального, культурно-побутового обслуговування й відпочинку людей. Властивість фактора виробництва – бути необхідною умовою виробничо-господарської діяльності в сільському господарстві, обробній промисловості, видобувній промисловості, будівництві, транспорті. Нарешті, властивість цивільного обороту – як взаємодії суб'єктів власності (органів державної і регіональної влади, юридичних і фізичних осіб) з питань стану, використання й зміни належності об'єктів власності (земельних ділянок, інших природних об'єктів і пов'язаної з ними нерухомості) у рамках законодавчо встановлених норм і правил. Ця взаємодія в правовій, адміністративній, економічній, соціальній та інформаційній областях являє собою земельно-майнові відносини.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам формування земельно-майнового комплексу присвячено роботи таких науковців як С.П. Войтенко, С.М. Волков, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, Л.Я. Новаковський, М.Г. Ступень, А.М. Третьак, А.Д. Юрченко, С.І. Сай та деяких інших.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на наявність праць вітчизняних науковців, присвячених дослідженню проблематики ефективного використання земельно-майнових ресурсів, враховуючи складність та багатоаспектність проблеми, на сьогодні вона залишається недостатньо розробленою, зокрема завдяки відсутності єдиного інтегрованого підходу та комплексного управління земельно-майновим комплексом держави.

Мета статті. Головною метою даної статті є дослідження системи земельних відносин у сучасних умовах, а також розробка пропозицій щодо визначення теоретичних передумов формування земельно-майнового комплексу держави.

Виклад основного матеріалу. В економічній літературі поняття «земельно-майнового комплексу» визначається як сукупність трьох складових, що поєднує поняття «земля» як просторово-соціально-економічне поняття й поняття «майно», що розкриває соціально-економічні характеристики обсягу майнових прав і обов'язків різних суб'єктів права стосовно законодавчо закріпленого нерухомого майна. Третя складова терміна «земельно-майновий комплекс» розкриває сукупність земельних ресурсів у всім різноманітті форм власності й управління з урахуванням унікальності землі як природного ресурсу й головного фактору організації виробництва [1].

Основними принципами системи земельних відносин у сучасних умовах є рівноправність форм власності на землю; платність землеволодіння й землекористування; цільове використання земель різних категорій; державне регулювання; облік, контроль і моніторинг земель; врахування регіональних особливостей землекористування [2].

Як показує світовий досвід, від стану земельно-майнових відносин багато в чому залежить рівень і стабільність соціально-економічного розвитку країн незалежно від їхнього суспільно-політичного устрою. Земельно-майнові відносини своєрідні, потребують детальної правової регламентації й постійного державного регулювання. Органи влади різних рівнів не впливають прямо на роботу ринку землі й іншої нерухомості, який, як правило, сприяє зосередженню земельних ресурсів у найбільш ефективних власників і залученню інвестицій у галузі природно-ресурсного сектору економіки. Земельний ринок, що виступає в якості невід'ємної складової частини ринку нерухомості в цілому, являє собою відносно автономну об'єктно-специфіковану економічну структуру, що забезпечує взаємодію суб'єктів соціально-економічних і політичних інтересів, реалізацію ряду функцій інституту власності на земельно-ресурсні блага, механізму розподілу й перерозподілу земель із урахуванням диференціації їх за цільовим призначенням, за структурою й імперативам кадастру й даним моніторингу земель і нерухомості, а також здійснення сукупності природогосподарських заходів і заходів по збереженню середовища.

Перехід до ринкової економіки з широким розгортанням приватизації земель, розширенням прав органів місцевого самоврядування в сфері регулювання земельних відносин, скороченням державного фінансування розвитку населених пунктів, зумовив необхідність зміни структури земельних відносин та методів їх реформування. У ході земельної реформи в Україні більшість населених пунктів фактично змінила свої межі, а юридично їх не закріпила. Проте розвиток населених пунктів без юридичного оформлення меж в умовах існування державної, комунальної власності на землю спричиняє багато соціальних, економічних і екологічних проблем. Ці проблеми викликані: наявністю в межах населених пунктів постійного ринку; концентрацією різних галузей виробництва; регулярністю обмінних зв'язків з навколишніми населеними пунктами; формуванням власності територіальних громад; оподаткуванням землекористування тощо.

Аналіз даних росту населення і територій населених пунктів показує, що стрімка урбанізація життя населення як об'єктивний процес розселення і потужний розвиток продуктивних сил суспільства в період науково-технічної революції потребує все більших територій (земельних і природних ресурсів), які неможливо задовольняти без втрат для екологічної рівноваги в природі. Необхідне науково обгрунтоване регулювання й нормування потрібних територій у процесі розселення і комплексного формування урбанізованих систем як середовища проживання людей (соціальної, економічної і культурної діяльності) в єдності з природою, щоби застерегти можливі незворотні наслідки незбалансованого процесу включення все нових земельних ресурсів у сферу урбанізованого впливу.

Земля в населених пунктах розглядається не як засіб (ресурс) виробництва, що властиво сільськогосподарському виробництву, а як просторовий базис забезпечення життєдіяльності враховуючи простір, що знаходиться під нею і над нею. Земельна власність у населених пунктах тісно пов'язана з інтересами територіальної громади, держави, інших землевласників, які повинні ув'язуватися з відповідними напрямами соціально-економічного розвитку міста, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного конкретного об'єкта земельної власності, а також можливість їх використання різними суб'єктами у різний спосіб протягом періодів, які можуть як збігатися, так і не збігатися. З огляду на вище зазначене, у населених пунктах земельна власність завжди тісно пов'язана з потребою в розміщенні певного виду діяльності в певному місці. Це спричиняється тим, що необхідність найбільш ефективного та найкращого використання земельної ділянки досить часто перевищує особисті можливості власника. З одного боку, практично завжди він використовує збудовані містом чи іншими власниками об'єкти інфраструктури, розміщені за межами його земельної власності, а з іншого боку, діяльність конкретного власника також має вплив на використання землі інших власників міста. Тобто при використанні землі в населених пунктах завжди відбувається поєднання інтересів земельної власності, як приватної, так і комунальної та державної.

Гостра проблема для великих міст – полягає в тому, що пустують території промислових комплексів. У цей же час у рамках вирішення завдання ефективного вкладення інвестицій у використання міських земель сформувався комплекс проблем, що зачіпає інтереси інвесторів, міської влади й промисловців. Пов'язаний він з використанням територій промислових зон в ув'язуванні з ефективною промисловою політикою перепро-

філювання й перебазування ряду підприємств із престижних районів великих міст.

На сьогоднішній день у багатьох містах створилась досить складна ситуація. Більшість старих підприємств функціонують в обмежених масштабах, нерідко це – екологічно небезпечні виробництва, але вони володіють значними територіями, у тому числі в історичних центрах міст. «Зайві» площі здаються адміністраціями заводів в оренду, у результаті чого спостерігається значне недоодрержання податків у бюджет. У той же час інвестори звертають увагу на дефіцит інженерно підготовлених земельних ділянок під забудову, і з інтересом придивляються до надлишків виробничих площ. При цьому виникає ризик так званого «недружнього поглинання» старих заводів, що фактично є формою боротьби за переділ землі [3; 4].

Таким чином, наявність землі у власності підприємств (або в довгостроковій оренді) ще не є гарантією їх самостійності й комерційної незалежності, з одного боку, і ефективного використання міської землі – з іншого. Налагодження земельного обороту, оцінка земельних ресурсів, оптимізація земельних платежів повинні впливати на підприємства й сприяти інтенсифікації виробництва, порятунку від зайвої землі, кращому використанню цього обмеженого ресурсу.

Основними напрямами формування земельних відносин у населених пунктах є: 1) узгодженість між приватними, громадськими та державними інтересами; 2) відкритість дій з управління використання земель та їх розподілом; 3) гарантія прав на земельну ділянку; 4) достовірність обмежень прав щодо використання земельних ділянок; 5) стабільність типів використання землі; 6) можливість визначення найдоцільнішого використання землі власником або користувачем земельної ділянки.

Таким чином, нові земельні відносини в населених пунктах повинні ґрунтуватися на визнанні за суспільством, в особі державних або місцевих органів влади, права контролювати землевласників щодо характеру використання належних їм земельних ділянок, можливих змін цього використання та гарантуванні землевласникам прав, встановлених законами.

Головною рисою розвитку територій населених пунктів є акцентування уваги на стратегіях ендогенного розвитку, що передбачає використання потенціалу місцевих людських, інституційних і фізичних ресурсів, щоб створити для жителів нові можливості працевлаштування та стимулювати нові види економічної діяльності.

Основними економічними засадами створення нової високоефективної системи управління використання земельного фонду є: забезпечення права на землю для здійснення земельної політики і відповідних аграрних перетворень з метою досягнення високих економічних показників виробництва; визначення правового статусу земель з метою їх найбільш ефективного використання у сільськогосподарському виробництві; офіційно визначена структура права на землю і власність інвесторів, які вкладають кошти у раціоналізацію використання земель та їх охорони, стабілізацію землекористування і землеволодіння; створення сприятливих економічних умов для підвищення продуктивності та економічної ефективності використання земель.

Найкращим чином розв'язати ці проблеми можна за допомогою земельно-майнового комплексу. Управління земельно-майновими ресурсами доцільно розглядати як сукупність економіко-правових дій суб'єктів їх присвоєння, спрямованих на збереження й збільшення природогосподарських якостей земельно-майнових благ, а також як цілеспрямований регулю-

ючий вплив на режим функціонування об'єктів нерухомості й взаємодія з іншими суб'єктами в інтересах населення. Сутність категорії «земельно-майновий комплекс» означає сукупність земельно-майнових благ у різноманітні форм їх присвоєння й господарського використання, специфікованих у силу унікальності комбінації властивостей землі як господарського ресурсу, просторово-економічної основи розвитку суспільства, а також як імперативної умови організації його продуктивних сил і основного фактора створення різноманітних продуктів і послуг. Земельно-майновий комплекс країни являє собою найважливішу об'єктно-ресурсну підсистему національного господарства, що характеризується в цей час інституціональними перетвореннями, обумовленими глибокою зміною принципових основ організації, функціонування й розвитку вітчизняної економіки в цілому й системи земельно-майнових відносин, зокрема.

Для соціально-економічного розвитку держави необхідний такий механізм залучення інвестиційних ресурсів, який, не створюючи яких-небудь додаткових ризиків для їхніх бюджетів, у той же час надає надійні гарантії інвесторам. У якості такого механізму останнім часом усе частіше стала розглядатися земельна іпотека (або іпотека єдиного об'єкта нерухомості). Вона містить у собі величезний потенціал економічних і соціальних ефектів:

а) властива іпотечі збалансованість інтересів усіх суб'єктів відносин гарантує стабільний розвиток земельно-майнового ринку;

б) правова гнучкість іпотечної схеми обумовлює більш ефективне використання фінансових коштів для розвитку земельно-майнового комплексу;

в) застава дозволяє залучати інвестиції;

г) застава, не будучи відчуженням майна, дає можливість українським землекористувачам залишати матеріальні складові національного багатства в себе в країні при залученні позикових засобів західних інвесторів.

Важливим аспектом є розгляд іпотеки як інвестиційного регулятора земельно-майнових відносин, що припускає її вплив на форми й обсяги залучення землі й іншої нерухомості в ринковий оборот і дозволяє перерозподіляти капітали й нерухомість із метою підвищення ефективності їх використання.

Процес ринково-інституціональних перетворень системи земельно-майнових відносин визначив різноманіття форм сучасного землекористування, а саме постійного (безстрокового) користування земельними ділянками, довічно наслідуючого володіння земельними ділянками, оренди земельних ділянок, обмеженого користування чужими земельними ділянками (сервітутами), безоплатного термінового користування земельними ділянками, а також формування економічного механізму господарського освоєння, ринкового обороту земельно-майнових благ і введення інституту платності землекористування, який може бути реалізований за допомогою таких ринково-інституціональних інструментів як земельний податок; орендна плата й нормативна ціна землі.

У зв'язку з цим система земельних відносин в Україні повинна відповідати наступним основним критеріям:

1) економічно ефективно й екологічно безпечно використання сільськогосподарських угідь як найціннішого загальнонаціонального надбання країни;

2) правова захищеність усіх форм земельної власності й землекористування, які діють на основі земельного законодавства й відповідають нормативним актам;

3) широке використання економічних регуляторів для перерозподілу земельних ресурсів, підвищення ефективності їх використання, екологічного захисту земель;

4) державний контроль по відношенню до всіх власників земельних ділянок, землевласників і землекористувачів, застосування санкцій або заохочення за критеріями економічно ефективного й екологічно безпечного використання землі в сільській місцевості.

Механізм регулювання земельних відносин повинен охоплювати правила поведінки із землею, на землі й по відношенню до землі. При цьому одна група відносин пов'язана з необхідністю розподілу вже створеної раніше власності, і відносини між суб'єктами зводяться до розподілу функцій, прав, обов'язків кожного суб'єкта, виділенню частини об'єкта, що йому належить. Інша група відносин відображає взаємини власників із приводу спільного виробництва й розподілу знову створеного об'єкта власності.

У цих умовах стає очевидною необхідність упорядкування земельно-майнових відносин, що в остаточному підсумку є головним «інструментом» підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Ядром такого впорядкування є розробка й підготовка до впровадження типових положень по регулюванню земельних відносин на державному та місцевому рівні з урахуванням взаємодії й розподілу повноважень між державними органами влади й органами місцевого самоврядування.

Враховуючи, що регулювання територіальних відносин на всіх рівнях управління сприяє підвищенню ефективності використання земельного фонду територій, стає очевидним, що всі зазначені процедури вимагають усунення протиріч у законодавчих і нормативних актах.

Необхідно привести всі документи «працюючі» на ефективний розвиток територій, у єдину систему, що базується на аналізі проблем і умов використання земельних ресурсів кожного регіону. Виходячи з отриманих результатів, повинна бути сформована система управління земельними ресурсами, орієнтована на можливості кожного регіону з реалізації територіальних завдань. Це можливості організаційні, економічні, технічні. Для цього є всі необхідні передумови. Зокрема, у місцевих органів влади є можливість визначити ступінь готовності регіону до використання земельних ресурсів на своїй території (залежно від структури використання земель, загального рівня соціально-економічного розвитку) і формувати порядок взаємин по наданню й використанню земельних ділянок. У цьому випадку вдасться досягти максимальної віддачі від використання земельних ресурсів регіону.

Принципи, на основі яких повинен розвиватися земельно-майновий комплекс, включають: еволюційний характер змін у земельних відносинах; дотримання інтересів усіх суб'єктів земельно-майнових відносин; несуперечливий розв'язок соціальних і економічних проблем [5].

Умови формування ефективних земельно-майнових відносин:

- ринок землі й нерухомості повинен пропонувати на цивілізованій основі покупцям: ділянки для житлової й виробничої забудови, для інженерної й соціальної інфраструктури, сільськогосподарські й лісові угіддя;

- усі верстви населення повинні мати доступ до земельних ресурсів, використання яких можливе при одержанні виключних прав власності, оренди, безстрокового користування і т.д.;

- ціни на землю й нерухомість формуються на ринковій основі, а ріст цін контролюється антимонопольним комітетом;

- суспільство прагне мінімізувати соціальні й екологічні ризики при всіх формах землекористування;

- земельна політика перебуває у взаємній відповідності з вимогами розвитку держави, а застосування Земельного, Житлового кодексів, Кодексу про надра тісно взаємопов'язане на всій території;

- ринок землі й нерухомості стає прозорим, правила землекористування й розпорядження земельними ділянками зрозумілі для всіх зацікавлених сторін.

Висновки та пропозиції. Земельно-майнові відносини можуть стати потужним фактором впливу на економічний ріст і соціальні перетворення. Разом з тим можливим є і негатив, який з'являється у випадку неефективного використання земельно-майнового комплексу, слабого залучення земельних ресурсів у господарський оборот. Результат - серйозні соціальні потрясіння, криза довіри з боку населення, інвесторів, нагромадження економічних ризиків.

Використання земельно-майнового комплексу як природно-територіального ресурсу припускає експлуатацію господарських параметрів земельного фонду, що включають природно-економічні характеристики й пропорції його розподілу за галузевою ознакою, інтенсивність і ефективність його використання. У даній складовій відбувається об'єднання інтересів суспільства й приватних землекористувачів у процесі реалізації ринкових механізмів господарювання.

Використання земельних ресурсів як товару в соціально-економічних відносинах передбачає визначення його параметрів і корисних властивостей, що мають попит на ринку нерухомості в умовах відносної збалансованості інтересів різних груп власників, що включають, насамперед, державні й адміністративні органи, комерційні структури й фізичні особи. Так, якщо державні органи піклуються про оптимальне використання земельних ресурсів і їхню охорону, то комерційні структури зацікавлені, насамперед, в одержанні максимального прибутку від їхньої експлуатації, а фізичні особи стурбовані збереженням майнових прав на землю й збільшенням її ринкової вартості. Збалансованість цих інтересів і вирішення виникаючих протиріч можуть бути досягнуті тільки через інструменти й механізми державного регулювання земельного ринку й ринку нерухомості з максимальним дотриманням інтересів всіх зацікавлених сторін.

Створюючи в Україні соціально орієнтовану ринкову економіку зазначимо, що ринок повинен обов'язково сполучатися з активною роллю держави в економіці, і тільки держава, допов-

нюючи ринок, може забезпечити загальнонаціональний інтерес, стати інструментом досягнення загального добробуту.

Масове надання землі в приватну власність і розмежування державної власності на землю повинне супроводжуватися створенням ефективних механізмів, що забезпечують захист прав власників, ефективну систему обліку й реєстрації прав, а також уведення економічно обґрунтованої системи оподаткування нерухомості.

Література:

1. Назарова А.А. Земельно-имущественный комплекс как объект управления / Вестник ТИСБИ. – 2008. – № 2. – С. 25-28.
2. Комов Н.В., Аратский Д.Б. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне. – Н. Новгород, 2000. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.m-economy.ru>
3. Новицкий И. Роль земельно-имущественного комплекса в формировании потенциала развития крупных городов. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ane.ru>
4. Сай С.И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города / С. И. Сай. – М. : Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, Пагс, 2001. – 192 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.dpr.ru>
5. Сидорченко Т.Ф. Теоретичні передумови формування цілісного земельно-майнового комплексу на регіональному рівні / Вісник Донецького національного університету. Серія В. Економіка і право. – Донецький національний університет, 2011. – 627 с. – С. 477-482.

Сидорченко Т.Ф. Особенности формирования земельно-имущественного комплекса государства

Аннотация. Рассмотрена система земельных отношений в современных условиях, а также разработаны предложения относительно теоретических предпосылок формирования целостного земельно-имущественного комплекса страны.

Ключевые слова: земля, земельный участок, земельно-имущественный комплекс, земельно-имущественные отношения.

Sidorchenko T.F. Peculiarities of forming land-property complex of the state

Summary. The system of land relations in modern terms is considered, and also suggestions are developed in relation to the theoretical pre-conditions of forming integral land-property complex of the state.

Keywords: land, plot of land, land-property complex, land-property relations.