

Місце економіки землекористування та землепорядкування в ринковій системі, що розвивається

ТЕМА 2

МІСЦЕ ЕКОНОМІКИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ В РИНКОВІЙ СИСТЕМІ

2.1. Земельно-територіальний ресурс у системі суспільних інтересів і відносин .

2.2. Суть економіки землекористування та землепорядкування

2.3. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини

2.4. Місце землекористування в ринковій системі

2.5. Соціально-економічний зміст землепорядкування

2.1. Земельно-територіальний ресурс у системі суспільних інтересів і відносин.

Земельно-територіальний ресурс - поняття комплексне, яке об'єднує у своєму змісті визначення терміну «земля» як соціально-економічну суть універсального фактора суспільного виробництва і терміну «територія» як географічну (просторову) категорію.

На думку вчених, є підстави досить чітко виділити такі ієрархічно поєднані смислові рівні поняття землі як території:

загальнонауковий (який застосовується тільки в певних наукових дисциплінах); фізико-географічний; економіко-географічний; міжнародно-правовий.

За умови різнопланового тлумачення понять «земля» і «територія» в землеустрої, їх економічну суть інтерпретуємо в понятті «земельно- територіального ресурсу» як ресурсу природи. Адже і земля, і територія як продукт природи мають двоїсту функцію і виступають як: елементарний ресурс

- просторовий, операційний базис будь-якого виду людської діяльності, а інтегральний ресурс природного й антропогенного походження (територія - простір, територія - надра, «земля - територія» - родючість, «земля - територія» - фонди тощо).

Стосовно землі ще вживаються такі терміни як «земельні ресурси» або «земельно-ресурсний потенціал». Виходячи з *триєдиної функції землі* як власне просторового операційного базису, як інтегрального природного ресурсу - джерела продовольства і засобу виробництва, як носія соціальних інтересів (земельних відносин) і екологічних умов життя населення в системі суспільних інтересів і відносин, її необхідно розглядати як земельно- територіальний ресурс.

Земля як природний ресурс не є продуктом попередньої праці, вона володіє рентоутворюючими факторами, а земельна рента є загально-історичною генетичною основою рентних відносин у цілому.

В планетарному масштабі земельно-територіальні ресурси обмежені і мають кінцеву величину.

Даний ресурс не переміщується в географічному просторі не тільки фізично, але й

економічно, тому що як природне тіло не амортизується і не переносить свою вартість на мобільні товари.

Земельно-територіальний ресурс не заміщується іншими ресурсами, володіє багатофункціональною продуктивністю, виступає носієм природних ресурсів і технологій, які забезпечують на природній основі відтворення життєвих засобів, необхідних для існування людської популяції.

Розвиваючи відзначені характеристики земельно-територіального ресурсу як економічної категорії, слід відмітити ще низку принципів положень:

По-перше, в сукупності перерахованих вище властивостей, земельні ресурси виступають як багатофункціональний фактор відтворювального процесу предмет праці і засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві, природний ресурс і носій корисних копалин, просторовий базис усієї сукупності форм і видів суспільної діяльності, територіальна основа державності і національного самовизначення.

Все це означає, що земля є предметом інтересу всіх, без винятку, категорій, груп і прошарків населення, це складний вузол загальнонаціональних, групових (відомчих, територіальних) та індивідуальних (приватних) взаємних претензій. Звідси і відносини в сфері освоєння та використання земельного фонду носять загальний універсальний, багато суб'єктний, багатомірний і багаторівневий характер.

По-друге, земля є специфічним товаром, економічне «існування» якого зачіпає не тільки інтереси всіх прошарків населення, але і через механізм ринкового цінового саморегулювання, охоплює, проникає, є основою різноманіття форм, видів і сукупностей суспільних відносин як базисних, так і надбудовних. Дійсно, виробничі затрати на господарське використання землі як товару включаються в загальну затратну складову сфери виробництва життєвих засобів і ресурсів, оскільки ціна землі входить у вартість виробленої на ній продукції, а через споживчу корзину всіх громадян - в ринкову ціну і впливає на вартість робочої сили.

По-третє, земля як економічна категорія бере участь у відтворювальному процесі та у сферах розподілу, обміну і споживання. Так, через механізм оподаткування землекористування реалізуються суспільні функції перерозподілу земельної ренти. Той чи інший ступінь інфраструктурного освоєння частини території землі та її географічні параметри мають вплив на швидкість руху товарної маси і, відповідно, на оборот капіталу, тобто поєднуються із сферою обміну і споживання. Причому ці зв'язки мають універсальний характер і охоплюють як відтворення засобів виробництва, так і

«виробництво» робочої сили, товарної маси, послуг тощо

Виступаючи як об'єкт всезагальних інтересів і «наскрізний» фактор суспільного відтворювального процесу, земельний ресурс служить основою для формування і виділення в єдиній системі суспільних відносин специфічної складової - суспільних земельних відносин. Під земельними відносинами розуміються об'єктивно обумовлені соціально-економічні зв'язки і відносини (залежності) між людьми з приводу розпорядження, володіння і користування

землею [24]. Ці відносини виникають у зв'язку із розподілом, використанням і відновленням корисних властивостей земельно-територіальних ресурсів.

Специфіка земельних відносин викликана своєрідністю об'єкта цих відносин, взятого як специфічна категорія власності.

В умовах ринку земля як товар відрізняється від інших груп товарів і категорій нерухомості двома суттєвими положеннями земельно-територіальний ресурс, на відміну від інших груп товарів, не можна фізично вилучити і перемістити в просторі,

«переробити» і «розчинити» в іншій просторово мобільній продукції, використати і амортизувати без залишку.

Тому права власника землі об'єктивно більш обмежені, ніж власників інших категорій власності. Суспільство стає головним консолідованим

«власником» земельних ресурсів, який делегує конкретним земельним власникам розподільчі та інші функції в межах права користування земельною власністю, досить вузького і відкритого для змін.

Земельні відносини переміщуються в структурі суспільних відносин в їх основу, фундамент, стають регулятором всієї іншої сукупності суспільних зв'язків і залежностей, включаючи не тільки економічну, але і соціально- демографічну, політичну, екологічну та інші сфери і складові частини.

Таким чином, специфіка земельних відносин виражається, з одного боку, у відносному для конкретного суб'єкта обмеженні володіння і розпорядження земельними ресурсами, а з іншого - в багато суб'єктивності, багатомірності, багатофункціональності та соціальній універсальності цих відносин.

Земельні відносини, а відповідно і землеустрій, виділяються в особливу соціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів. Є ще одна особливість, яка визначає своєрідність змісту суспільних інтересів, що формуються з приводу розподілу, перерозподілу, використання і відновлення земельних ресурсів. Мова йде про двоїтий стан земельного фонду, який виступає у відтворювальному процесі одночасно і як природне тіло, і як товар, включений в систему товарно- грошових відносин. Відповідно, земельні інтереси, які виникають в суспільстві

можна розподілити на дві групи: інтереси з приводу ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (техніко-економічні інтереси), інтереси з приводу товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси).

У сфері розподілу і перерозподілу земельних ресурсів перша група суспільних земельних інтересів (техніко-технологічна) орієнтується на параметри функціонально-господарської структури земельного фонду, а саме фокусується на масштабах, пропорціях і пріоритетах його розподілу за ступенем господарського освоєння (освоєні, слабо освоєні та неосвоєні), видах і категоріях (рілля, сіножаті, пасовища, території під забудовою, лісові угіддя, чагарники, болота тощо), типах цільового використання (сільське господарство, забудова міст та інших населених пунктів, рекреація, розміщення промисловості, транспорту тощо), інтенсивності експлуатації й антропогенної дії.

Як суспільні, так і індивідуальні інтереси, як правило, однаковою мірою орієнтовані на підтримання найефективнішої функціонально-господарської структури земельного і територіального фонду, яка організовується в процесі землеустрою.

Друга соціально-економічна група суспільних земельних інтересів у сфері розподілу і перерозподілу земельного і територіального фонду направлена на структуру земельної власності за складом, поєднанням і пропозиціям, які складають м соціально-економічні форми. В даному випадку мова йде про формування в процесі землеустрою співвідношення між величиною власності на землю держави, певних груп населення і конкретних осіб, крупних, середніх і дрібних власників, вітчизняних і іноземних землевласників, активних і пасивних власників тощо.

При цьому інтереси суспільства орієнтуються не тільки на збереження в

розпорядженні держави необхідної частини земель для вирішення загальних завдань розвитку земельних і територіальних ресурсів, але і на те, щоб даний життєво важливий фактор в цілому знаходився в руках тих власників, які здатні

найбільш розумно і з максимальною користю розпорядитись землею для всіх членів суспільства.

2.2. Суть економіки землекористування та землепорядкування

У спеціальній літературі зустрічаються поняття «економіка землеволодіння» та «економіка землекористування». Термін «економіка землеволодіння» має фундаментальне, методологічне значення, оскільки відноситься до сфери наукових знань, які розкривають суть, зміст, форми і механізм узгодження суспільних інтересів в системі земельної власності. Досліджується політекономічна природа цих відносин, встановлюються принципи і механізм розподілу земельних ресурсів по формах власності, формуються концептуальні основи взаємодії конкретних власників із суспільством в цілому. Розкривається суть і зміст земельного ринку і різних ринкових операцій із землею, включаючи її купівлю-продаж, оренду, заставу і тін. Аналізується ринковий механізм руху земельної власності, її розподіл і перерозподіл, виявляються закономірності ціноутворення на земельному ринку, вивчаються основи земельного оподаткування тощо.

Економіка землекористування за своїм змістом має більш вузький, прикладний характер. В її функції входить накопичення знань про принципи і способи економічної оптимізації власне процесу господарської діяльності, яка здійснюється на конкурентній земельно-територіальній основі. Встановлюються економічно обґрунтований склад і пропорції між факторами виробництва, включаючи земельні ресурси знаряддя і засоби праці, робочу силу, капітал. Досліджуються умови і принципи раціонального розміщення, організації та управління виробничим процесом, у тому числі з врахуванням диференціації властивості земельного ресурсу і такої його суттєвої ознаки, як просторова протилежність і неоднорідність. Суттєвим моментом є аналіз економічно обґрунтованого рівня техніко-технологічного оснащення виробництва, освоєння механізмів мотивації до високопродуктивної праці ресурсозберігаючих технологій і т. ін.

У період монополії державної власності на землю суть і зміст як економіки землеволодіння, так і економіки землекористування були значно деформовані та вихолощені, як і нормальні земельні відносини, які також були виключені з економічного життя, оскільки земля не мала ціни і, відповідно, властивостей товару.

У нових умовах поняття економіки землеволодіння і економіки землекористування окремо не відповідають практиці перехідної економіки.

Економічна суть землеустрою (землевпорядкування) обумовлена тим, що він (землеустрій):

- є складовою частиною суспільного способу виробництва і знаходиться під впливом об'єктивних економічних законів суспільного розвитку,
- відображає економічні інтереси різних категорій населення і суспільства,
- організує землю не як просте фізичне тіло, а як предмет і знаряддя праці, головний засіб виробництва в сільському господарстві, впливає на економічну родючість ґрунтів,
- є фактором інтенсифікації та росту економічної ефективності сільськогосподарського виробництва,
- є інформаційною основою для створення економічного механізму регулювання земельних відносин,
- входить в систему управління земельними ресурсами різних рівнів, планується, фінансується, організується і функціонує в реальній економічній ситуації.

Таким чином, суть економіки землекористування і землевпорядкування можна сформулювати, як ефективність організації сукупності всіх видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території з залученням земельного фактора в тій чи іншій формі, в різних масштабах і з різним функціональним змістом у виробничо-технологічний процес суспільного життєзабезпечення їх рівень визначається ступенем розвитку виробничих сил, станом земельного фактора і характером суспільних відносин, в тому числі і земельних.

2.3. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини

У повсякденному житті терміни «землеволодіння» і «землекористування» є як такими є достатньо зрозумілими. В дійсності зовнішня видимість далеко не завжди співпадає з юридичною суттю землеволодіння і землекористування, яка визначається в більшості випадків особливостями економічного розвитку країни й історичними традиціями, що склалися, та іншими умовами. Поняття землекористування, як і будь-яке інше поняття, складається з трьох необхідних елементів:

- назва - знак (термін), закріплений за об'єктом, в даному випадку - це «землекористування»;
- зміст-сукупність відмінних ознак, ядром яких є суттєва властивість - нерухомість, нездатність переміщуватися в просторі та ін.
- об'єм - множинність предметів, які відображені в даній категорії, - земельна ділянка, ґрунтовий покрив, водні об'єкти, ліси, будівельні споруди і т.ін.

Поняття землекористування не зводиться тільки до дефініції, а саме до короткого вислову одних суттєвих ознак, а є синтезом сумою знань про предмет. В Україні відповідно до статті 79 Земельного кодексу України [1], землекористування, як і землеволодіння, визначаються в основному через об'ємпонять:

- земельна ділянка як частина земної поверхні з встановленими межами, певним

місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

- право власності володіння та користування на таку земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;

- право власності, володіння та користування на таку земельну ділянку, на відміну від інших країн світу, розповсюджується на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

2.4. Місце землекористування в ринковій системі

Землекористування займає центральне місце в системі знань при будь-якому суспільному устрої, виконуючи одночасно дві важливі функції: засіб виробництва і предмет особливого споживання, відпочинку, культурного дозвілля тощо. З об'єктами землекористування тісно пов'язані економічне і правове регулювання державою різних сфер життя суспільства і матеріального виробництва.

Основний, базовий об'єкт землекористування - земля - має унікальне і ключове значення у всій системі підприємницької діяльності людей і їх житті. Вона є особливою цінністю для всього людського суспільства, оскільки є єдиним місцем проживання всіх народів і всіх поколінь людей, основним і природним фактором у будь-якій сфері бізнесу, прямим або непрямим учасником виробництва всіх інших товарів і благ.

У ринковому середовищі багато функціональність землі зростає. В якості природного об'єкта, який існує незалежно від волі людей, земля - це вся планета, колыска людства, що виконує важливу екологічну функцію. Одночасно земля - це і ґрунт, верхній шар нашої планети, її поверхня або просторовий базис - об'єкт господарювання, який відображає економічні відносини. Соціальна роль землі в тому, що вона є місцем проживання і умовою життя людини і, останнє, земля, як територія держави обумовлює політичну функцію. Тому здійснення угод із земельними ділянками регулюється не тільки конституційними нормами і земельним правом, але і цивільним законодавством з врахуванням лісового, екологічного та іншого спеціального законодавства.

В силу цього, земля як не відновлюваний природний ресурс багатофункціонального призначення має особливий юридичний статус.

Залучення відповідних категорій земель або прав користування ними в узаконених ринкових відносинах стимулює ділову та інвестиційну активність. Як об'єкт підприємницької діяльності земля є певною гарантією стабільності не тільки бізнесу, але і всього суспільства.

2.5. Соціально-економічний зміст землевпорядкування

Будь-яка держава, впливаючи на земельний лад, проводить земельну політику в інтересах певних груп суспільства. Ця політика являє собою діяльність держави з регулювання земельного ладу, відносин між соціальними групами, окремими землевласниками або землекористувачами з приводу володіння та користування землею.

Процес державного впливу на земельний лад здійснюють різними заходами правовими, економічно-інвестиційними, організаційними.

Правові - містять у собі моменти обов'язковості, владного примусу. Вони

регулюють земельні відносини на основі конституційного права, земельного законодавства, судового й адміністративного права.

Економічно-інвестиційні - стимулюють розвиток земельних відносин на основі оподаткування, кредитування, цільового фінансування, субсидування, планування використання земель та т ін.

Організаційні - забезпечують розвиток земельних відносин шляхом переселення людей у райони нового освоєння, організації різного роду кооперативів, товариств, підготовки кваліфікованих кадрів, надання допомоги в матеріально-технічному постачанні, транспорті тощо.

Земельну політику держави можуть здійснювати різні органи - політичної і законодавчої влади, внутрішніх справ, адміністративні, судові, фінансові, банківські, різні комітети.

Мета землевпорядних органів - забезпечувати ясність і порядок у використанні земель, охороняти і закріплювати право власності на землю, полегшувати перехід права власності від однієї особи (установи, організації) до іншої, при необхідності надавати інформацію про обкладання землі податком, вилучання диференціальної земельної ренти, організовувати господарсько- доцільне використання землі.

Основне завдання землевпорядних органів - організація проведення землеустрою, тобто системи заходів щодо організації такого використання земель, яке відповідає інтересам держави і, насамперед, тих соціальних груп, які знаходяться при владі.

В цьому зв'язку основні напрями землеустрою, які характеризують різні сторони та дозволяють глибше зрозуміти його соціально-економічний зміст, приведені нижче в табл. 2.1.

Таблиця 2.1. Характеристика суті і змісту землеустрою

| Відмінна ознака землеустрою | Поняття (визначення) землеустрою |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 1 в буквальному значенні | Заходи з наведення порядку на території, яка землевпорядковується |
| 2 як сфера практичної діяльності | Система заходів (державних, господарських тощо) з організації раціонального використання та охорони земель, створення культурних ландшафтів |
| 3 як механізм здійснення земельної політики | Встановлений законом процес технічного та юридичного оформлення, надання земель, утворення нових землеволодінь та землекористувань та впорядкування існуючих, встановлення меж адміністративно- територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань тощо, який покликаний привести використання землі у відповідність до нових земельних відносин |
| 4 як частина суспільного способу виробництва | Соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території та засобів виробництва, які нерозривно пов'язані з землею, який відбувається під впливом зміни продуктивних сил і виробничих відносин суспільства |
| 5 як складова частина господарського механізму країни | Система інженерно-технічних, економічних, правових, екологічних дій і заходів |
| 6 як наукової діяльності | Систематизоване знання про організацію раціонального використання та охорони земель |