

УДК 349.41.332.2

В. Мартиненко**ЗЕМЛЯ ЯК ІНВЕСТИЦІЙНИЙ РЕСУРС
У СИСТЕМІ СУСПІЛЬНОГО РОЗВИТКУ**

Проаналізовано суперечності введення приватної власності на землю сільськогосподарського призначення та можливість перетворення її на інвестиційний ресурс шляхом включення її у товарно-грошовий обіг, запропоновано шляхи зняття суперечностей.

Ключові слова: інвестиційний ресурс, система суспільного розвитку, приватна власність, сільське господарство, аграрна політика.

В Україні на сучасному етапі відбувається пошук господарської моделі, яка має бути базовою у ХХІ ст. та забезпечити стабільний суспільний розвиток. Пошук триває уже з 1992 р., коли була проголошена незалежна Українська держава. Враховуючи, що Україна є аграрною країною, яка володіє третиною світових запасів чорноземів, провідною проблемою, від вирішення якої залежить майбутнє не тільки населення України, а усього світу, є встановлення ефективних земельних відносин. Введення приватної власності на землю сільськогосподарського призначення стало одним із структурних елементів нової парадигми суспільного розвитку в Україні. У цьому контексті закономірно виникають такі запитання: які подальші рішення мають бути здійснені для забезпечення ефективності сільськогосподарського виробництва в Україні, як впливає на суспільний розвиток в Україні введення приватної власності на землю, який вплив на тип суспільного розвитку в Україні загалом та на ефективність сільськогосподарського виробництва зокрема буде здійснювати перетворення земель сільськогосподарського призначення у товар? Ці та інші запитання визначають актуальність окресленої теми.

Введення приватної власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні закономірно порушило питання про перетворення цих земель у товар, що на сучасному етапі набуло політичних вимірів, які не дають можливості об'єктивно дослідити наслідки прийняття певного рішення для майбутнього України та українців. Необхідність перетворення земель сільськогосподарського призначення у товар обґрунтовується відсутністю можливості продавати і купувати землю громадянами, які мають земельні ділянки у приватній власності, що порушує їх права. Окрім того, деякі державні діячі обґрунтовують необхідність перетворення землі у товар тим, що земля вже купується й продається, але у тіньовому режимі, що купівля-продаж землі може забезпечити сільське господарство необхідним фінансовим капіталом.

При дослідженні проблеми перетворення землі у товар не враховуються суперечності, які вже виникли між приватною власністю на землю та технологією сільськогосподарського виробництва, між загальною сумою коштів, які можуть поступати в обіг від реалізації землі як товару, та стабільністю гривні й усієї банківської системи. Окрім того, поза полем аналізу залишаються соціальні, екологічні, геополітичні чинники, які в умовах сучасної світової кризи набувають нових характеристик, які необхідно враховувати при прийнятті рішень про перетворення землі у товар.

Теоретичні аспекти, які є базою відносин на землю, досить добре вивчені. Відносини власності у сільському господарстві досліджували вітчизняні та зарубіжні вчені. Актуальними в економічному вимірі є теорії, які розглядають землю як постійне джерело земельної ренти.

Відносини у сільському господарстві досліджують вітчизняні автори: М. Павлишенко, О. Савицький, М. Сакада, В. Тарасенко, М. Федорченко, В. Юрчишин. Ці дослідження охоплюють низку важливих чинників ефективності суспільного виробництва, проте в них відсутнє системне дослідження наслідків введення приватної власності на землю сільськогосподарського призначення, перетворення її в товар та встановлення її впливу на процес інвестування аграрної сфери, яке науково обґрунтувало б ефективні форми господарювання в Україні в умовах глобалізації економіки.

Мета статті – аналіз суперечностей, які виникають між приватною власністю на землю та формами господарювання у сільському господарстві у системі суспільного розвитку.

Відповідно до мети у статті визначені такі завдання:

- здійснити аналіз об'єктивних суперечностей між приватною власністю на землю агропромисловою технологією;
- вивчити суперечності функціонування землі як товару;
- запропонувати шляхи зняття суперечностей суспільного розвитку для перетворення земель сільськогосподарського призначення в інвестиційний ресурс.

Найважливішою складовою у дослідженні проблем перетворення землі у товар та на цій базі забезпечення достатньої ефективності сільськогосподарського виробництва і забезпечення стабільного суспільного розвитку є об'єктивна ідентифікація проблем, на вирішення яких мають бути спрямовані ефективні управлінські рішення, які впливають на якість інвестування суспільного розвитку.

Проблема, як зазначено у тлумачному словнику, – це складне теоретичне або практичне питання, що потребує вирішення [1]. У наукових дослідженнях практично скрізь застосовується тлумачення “проблеми” як певної ситуації під час діяльності, яка містить протиріччя наукового, організаційного або іншого змісту і є *перепонами*, що виникають при досягненні суб'єктом цілеспрямованого результату своєї діяльності.

Треба зазначити, що таке трактування терміна “проблема” страждає однобічністю, лінійністю, тому що у ньому розкривається тільки одна сторона як *недоробка* суб'єктом управлінських рішень, які у процесі виробничої, управлінської та іншої діяльності суб'єктів перетворюються у *перепони*. Відповідно до такого трактування, проблеми будь-якого процесу можна вирішити за один раз, знявши перепони у досягненні поставлених цілей. Проте справа значно складніша, що вимагає постійного превентивного управління, тотального моніторингу за господарськими процесами.

Для характеристики змісту та особливостей процесів потрібно розкрити суть суперечностей, які притаманні будь-яким суспільним відносинам, об'єктам. Для цього необхідно розкрити наявність об'єктивних властивостей будь-якого процесу, які йому притаманні, які його характеризують, без яких він втрачає свою ідентичність, повноту, динамізм. Будь-який процес характеризується протилежними векторами руху: об'єктивне-суб'єктивне, форма-зміст, зменшення-збільшення, вибуття-введення, матеріальне-духовне тощо. Тобто, суперечності – це об'єктивна властивість процесу, об'єкта, яка йому притаманна, характеризує

динаміку його функціонування, розкриває його якісні та кількісні характеристики без яких процес, об'єкт втрачає свою ідентичність, припиняє своє функціонування. Суперечності не можна вирішити за один раз. Вони потребують постійного управління у часі і просторі. Найефективнішим є превентивне управління суперечностями – прогнозування протилежних векторів руху процесу та розробки механізмів їх узгодження. Всі суперечності потрібно вивчити, розробити заходи щодо їх зняття, узгодження та постійно здійснювати моніторинг за їх динамікою. Наприклад, рух основних фондів на підприємстві характеризується процесами їх вибуття та введення, тобто протилежними потоками. Вирішення суперечності у русі основних фондів полягає у тому, щоб прийняти такі управлінські рішення, які спрямовуються на якісне та кількісне зростання основних фондів. Це рішення не може бути одноразовим, одномоментним.

Отже, наявність суперечностей у кожному процесі, об'єкті зумовлює необхідність його постійно контролювати, прогнозувати динаміку його руху, вивчати тенденції та закономірності і на базі отриманих знань про цей процес приймати рішення для постійного дотримання пропорцій, які забезпечать досягнення поставлених цілей. Ступінь контролю над протилежними потоками процесу зумовлює ступінь соціальних, економічних, політичних, глобальних, екологічних та інших ризиків, які виявляються у конкретних проблемах. Своєю чергою, проблеми мають забезпечуватися засобами вирішення. Проблеми, які не мають адекватних механізмів вирішення, поступово перетворюються в антагонізми, а останні, якщо не знаходять дієвих механізмів вирішення, перетворюються в катастрофи. Прикладом стихійного вирішення суперечностей сучасного світового господарського розвитку є глобальна криза ліберальної системи господарювання, яка розгортається у 2008 – 2009 рр., коли суб'єкти господарювання не вивчили сутність суперечностей, приймають їх як *перепони* (недоліки) господарського розвитку та спрямовують зусилля на їх ліквідацію на базі одномоментних рішень, а не розробки заходів їх попередження. Навіть тоді, коли перепони зняті, потрібно постійно контролювати динаміку руху суперечностей, тому що втрата контролю над останніми призводить знову до вихідної точки, але вже з іншими параметрами ускладнень, “перепон”.

У цьому контексті завдання вчених та суб'єктів господарювання полягає у тому, щоб у всій повноті розкрити суть суперечностей об'єкта дослідження та розробити управлінське рішення, яке їх знімає, управляє ними, контролює динаміку їх розвитку та у різних режимах (превентивному та у режимі реального часу), приймає управлінські рішення та вчасно їх коригує у процесі досягнення поставлених цілей.

Об'єктом дослідження статті є суперечності приватної власності на землю у сільському господарстві як базової умови розвитку цієї галузі та всієї економіки. Введення приватної власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні мало на меті (офіційно) підвищити ефективність її використання*.

* Україна займає площу 603 тис. км², що становить 5,7% території Європи і майже 0,5% земної кулі. Тут проживає 46 млн населення. Сільськогосподарські угіддя становлять майже 70% території держави, зокрема рілля займає 54%, пасовища – 9%, сіножаті – 4% і багаторічні насадження – 2%. Кліматичні умови та родючі ґрунти (третина світових запасів чорноземів або 54% власних угідь) є надзвичайно сприятливими для сільськогосподарського виробництва. Тому розораність продуктивних угідь тут є найвищою в Європі – майже 78% [2]

Дослідження ефективності використання земель сільськогосподарського призначення зумовлює необхідність дослідження *правових, агротехнологічних, вартісних, соціальних, екологічних, геополітичних вимірів*.

Насамперед необхідно дослідити правові засади введення приватної власності на землю в Україні, для чого потрібно розкрити суть земельних відносин через призму Конституції України, яка є мірилом усіх законів, що приймаються. У Конституції України зазначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу. Кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству [3]. Тобто, введення приватної власності на землю суперечить Конституції України, де зазначено, що громадянин має право *користуватися* об'єктами права власності народу, а не володіти ними, а це означає, що розпаювання земель – антиконституційне. Після прийняття Конституції України у 1996 р. потрібно було привести у відповідність усі закони, які були прийняті раніше, чого не було зроблено. Це – правова суперечність, яка закладена у законодавство і яка уже завела реформу сільського господарства у глухий кут, вихід із якого потребує комплексного вирішення.

У Конституції України також записано, що “власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству”. Введення приватної власності на землю та її розпаювання уже нанесло шкоду суспільству. Йдеться про те, що приватна власність вступає у суперечність із агротехнологією вирощування сільськогосподарської продукції, яку неможливо застосовувати на окремих ділянках по 2 – 4 га. У цьому контексті потрібно конкретизувати, яку шкоду може нанести людині і суспільству перетворення землі на товар та порівняти із вигодами від нього. Виникає запитання: А коли приймали закон про розпаювання землі сільськогосподарського призначення, ніхто не передбачав, що дане законодавче рішення суперечить сучасній агротехнології сільськогосподарського виробництва? Відповідь очевидна – цей закон приймався не для забезпечення соціальної справедливості та підняття ефективності сільськогосподарського виробництва, а з метою наступного перерозподілу землі та обезземелювання селян, формування великих земельних власників.

Наступним етапом у дослідженні суперечностей приватної власності на землю має бути аналіз вигоди та шкоди, які настануть після введення земель у товарний обіг, коли потрібно відповісти на запитання: чим є для нас земля? Просто нерухомим майном, територією, засобом виробництва (**інвестиційним ресурсом**. – В. М.), екзистенційною реальністю, за яку можна вмирати [4]?

Деякі представники влади і вчених хочуть представити землю як звичайний інвестиційний ресурс, який потрібно залучити до сільськогосподарського виробництва, просто зробивши її товаром. Дійсно, земля є всезагальним, але одночасно унікальним засобом виробництва і має бути інвестиційним ресурсом, який може забезпечити не тільки сільське господарство, але й всю економіку необхідними обсягами ресурсів. Для відновлення розширеного відтворення в економіку України потрібно залучити, за мінімальними підрахунками, 3 – 5 трлн грн. Орієнтовна грошова оцінка земельних ресурсів України – від 3 трлн грн. [5] до 330 трлн грн. [6]. Ця сума, якщо вона навіть дещо перебільшена, може стати постійним джерелом інвестиційних ресурсів усієї економіки України протягом XXI ст. Однак перетворення землі в інвестиційний ресурс шляхом одномоментного введення її в товарно-грошовий обіг є неможливим за багатьма причинами.

Проти перетворення землі в товар виступають українські вчені [7]. По-перше, сучасна аграрна політика держави має на меті не забезпечення ефективності сільського господарства, а легітимізацію перерозподілу землі від багатих власників паїв до небагатих землевласників, що утворює небезпеку роз'єднання суспільства на власників засобів виробництва і найманих працівників із відомими соціальними наслідками у майбутньому. По-друге, повернення до приватної власності на землю означає повернення до менш ефективного сільськогосподарського виробництва, що є небезпечним для України. По-третє, перехід до приватизації землі без об'єктивного аналізу соціально-економічних наслідків приватизації в промисловості призводить до перекручення суті й закономірностей розвитку відносин власності. По-четверте, у товарооборот можуть включатися лише продукти праці, обмін яких зумовлений суспільним поділом праці, але не земля, не природне середовище. Диференціальна і абсолютна рента є *фальшивою соціальною вартістю*, що утворюється без відповідних витрат праці, тому включення її в загальний товарообіг призводить до інфляції, знецінення грошей. По-п'яте, перетворення землі в приватну власність і товар породжує спекуляцію нею з метою збагачення. Уже широко відомі факти рейдерства, захоплення ділянок, перепродаж площ. Як засвідчила практика, власник землі може навіть і не підозрювати, що його земельний наділ уже йому не належить, документи підроблені, а прізвища в комп'ютерній базі витерті. Земля не може бути товаром, тому що вона – середовище прожиття, поза яким немислиме існування біосфери на планеті і воно не повинно належати окремим особам на планеті [8].

Окрім вище перелічених аргументів, є один, який виділяється з-поміж усіх інших. Земля є сакральною територією. “Бог дав землю всьому роду людському, щоб годувала всіх його членів без винятку, не ставлячи нікого у привілейоване становище” [9].

Проти перетворення землі у товар свідчить ще один чинник. Йдеться про те, що на товарно-грошові відносини, на стихійну дію попиту й пропозиції у сільському господарстві покладаються (яке лукавство!) великі надії. Однак світова криза свідчить про інше. Існуюча модель англо-саксонського капіталізму, за оцінками учасників останнього саміту 20 найрозвиненіших країн світу, себе вичерпала. Ринок не може *саморегулюватися*, а може тільки *саморуйнуватися*. Тому ринкові механізми мають бути під жорстким контролем держав, а ідея перетворення землі в товар саме і передбачає, що забезпечення ефективності сільськогосподарського виробництва має забезпечити потреби ринку: конкуренції, вільні продаж-купівля землі тощо. Світова криза капіталізму спростовує такий підхід, чого українські політики та бізнесмени чомусь не помічають чи не бажають бачити.

Доцільно також здійснити аналіз суперечностей між приватною власністю на землю та агротехнологією вирощування сільськогосподарської продукції. Розпаювання сільськогосподарських земель призвело до утворення великої кількості власників невеликих (2 – 4 га) ділянок землі, які не мали та й не мають відповідних засобів обробітку землі, а здача землі в оренду не призвела до зацікавленості володарів земельних ділянок, які отримують незначні дивіденди навіть для малозабезпечених селян. Ситуація із землею повторила ситуацію із приватизацією підприємств, коли ваучери на приватизоване майно коштували 16 грн. Таким чином, введення приватної власності на землю без адекватного інституційного забезпечення несвідомо (чи свідомо) не забезпечило декларованого підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.

Проведений вище аналіз свідчить про те, що пряме перетворення землі в товар не забезпечить перетворення цього загального засобу виробництва в

інвестиційний ресурс, тому що реформа власності на землі сільськогосподарського призначення не знімає, а поглиблює суперечності земельних відносин. Наприклад, базова суперечність ліберальної економіки між суспільним типом виробництва і приватним типом присвоєння його результатів знову постає у всій свої руйнівній силі. Первісне нагромадження капіталу – етап необхідний і закономірний, однак він здійснюється через нееквівалентний обмін товарами, махінації, шантаж, обман, грабунки [10]. У цьому варіанті нагромаджений капітал буде не легітимізований у суспільстві, що створює великі ризики соціальної революції у найближчому майбутньому.

У сферу дослідження негативних наслідків перетворення землі у товар потрібно ввести й екологічний чинник. Продовження стану стихійного розвитку земельних відносин в Україні поглиблює екологічну кризу, яка щорічно шляхом ерозії ґрунтів, пожеж у лісах, нещадної вирубки лісів, наявності значних обсягів хімічних речовин, які розміщені під відкритим небом, забирає десятки мільярдів гривень та здоров'я “маленьких” українців, яких вже 46 млн. Введення землі в товарно-грошовий обіг поглибить екологічну кризу, тому що на відтворення навколишнього середовища потрібна цілісна стратегія і тактика та астрономічні суми капіталу, які будуть зменшувати вартість інвестиційних ресурсів для економіки. Отже, аналіз *екологічного* чинника дає підстави для висновку, що перетворення землі в товар не гарантує розширеного відтворення природного середовища, придатного для проживання населення.

В аналізі чинників, які мають забезпечити умови перетворення сільськогосподарських земель у надійний інвестиційний ресурс, геополітичний чинник займає особливе місце. Світова екологічна, продовольча демографічна криза свідчать про те, що земля сільськогосподарського призначення буде тільки зростати в ціні.

Дж. Мейс, відомий дослідник українського голодомору, попереджав про новітнє лихо у статті “Трагедія, що назриває”, яке можливе від наслідків необдуманого продажу землі: “Селяни, які, по суті, перетворилися на рабів згідно із сталінською версією соціальної справедливості, залишилися ні з чим. А тепер, здається, їх готують до виселення із землі, яка годувала їх та їхніх прадідів”. Він попереджає про можливість нового голодомору, але уже в ринкових, капіталістичних умовах [11].

На порядку денному залишається одна й та сама мета: витолочити український дух і духовну прирощеність до своєї землі, а також максимально ослабити український генофонд, щоб самим облаштуватися на землі, яка тече “медом і молоком”. Нас поступово привчають до генетично модифікованих продуктів, а наші висококалорійні, чисті хліб, олію, картоплю та інші продукти споживатимуть “вибрані”, які вже керують “золотим мільярдом”. На сьогодні вже реальна картина, коли українські дівчата “знаходять” себе на ринку білих рабів у всьому світі. Це у наш час “багаті так допомогли бідним”, що люди у містах (і не тільки пенсіонери) блукають у пошуках паперових коробок, газет і пляшок з-під пива, щоб обміняти їх на шматок хліба [12].

Справедливими аргументами Дж. Мейса є такі: “Давати людям без грошей і влади сумнівне право продавати свою землю тим, хто має і те, й друге, без надання якомога більшої підтримки тим, хто намагається спробувати свої сили в приватному земледогосподарстві незалежно від клептократів, якими є голови колишніх колгоспів і які продовжують диктувати свої правила в більшості сіл, є неправильним. Однією з

відносних переваг України в цьому світі є її родюча земля. Нехай цю землю обробляють ті, хто робив це з діда-прадіда, й ця країна нагодує багатьох у цьому світі на користь усіх, хто тут живе [13].

Отже, у результаті можливого перетворення землі у товар зміниться геополітична ситуація: українські чорноземи будуть скуповуватися іноземними особами, державами за спекулятивними цінами, українські селяни будуть зайвими на уже проданій землі. Демографічна криза, яка вже почала свій рух на планеті, буде мати на Україні негативні наслідки планетарного переселення на українські землі. Отже, перетворення землі у товар в Україні може стати першим чинником зникнення Української держави, яка може так і не встигнути відчутти себе господарем на своїй землі.

Земля – не простий інвестиційний ресурс, який можна просто перетворити на товар. Це – суто економічний, наскрізь прагматичний підхід. Земля – це також ресурс соціокультурний. Фермер – не селянин, а підприємець-космополіт, який, на відміну від селянина, не творить ні національної народної пісні, ні музики, ні культури. “Земля – товар” як засвідчила практика капіталізму на Заході, що повністю розселяє селянина і знищує сільський соціум [14], що не утворює соціокультурної бази землі як інвестиційного ресурсу.

Підсумовуючи аргументи загалом, треба зазначити, що реформа у сільському господарстві вже “привела” українське село та селянина до таких наслідків, які страшніші за наслідки, які були після Великої Вітчизняної війни 1941 – 1945 рр. Тільки з великою натяжкою можна говорити про відсутність геноциду на селі в Україні, який твориться на сьогодні і який потрібно негайно зупинити, тому що перетворення землі у товар стане останнім актом, який розділить епохи в Україні на селі: до купівлі-продажу й після. Земля як товар може бути тільки в одному випадку: **землю має право купувати тільки держава**, тобто держава є господарським суб’єктом, який формує державний земельний фонд, а викуплену землю надає у довготермінову оренду, яка буде постійним джерелом постачання коштів державному бюджету.

Згадаємо думку класика економічної науки Дж. Міля: “Держава може виступати в ролі єдиного землевласника, а землероби мають бути орендарями, що одержують свої ділянки на основі строкового чи безстрокового договору” [15]. У цьому контексті треба нагадати, що не можна повторити помилку, яку було здійснено за часів соціалізму в СРСР. Держава може бути суб’єктом, який охороняє загальнонародну власність, контролює її використання, розпоряджається нею, використовує її, однак земля не може бути абсолютизованою державною власністю. Потрібно усвідомити, що існує суперечність між формою державної власності на землю і змістом, який розкриває суть загальнонародної власності. Однак, якщо відсутні механізми зняття суперечності між формою та змістом, держава перетворює об’єкт загальнонародної власності – землю – в державну власність. Потрібні відповідні інститути, які будуть забезпечувати функціонування загальнонародної власності на землю.

На практиці в СРСР ця суперечність ігнорувалася, механізми її вирішення були відсутніми, тому ризики узурпації державою загальнонародної власності на землю повністю реалізувалися: держава зловживала власністю на землю, свавільно нею розпоряджалася, державна власність на землю послужила основою для примусової колективізації [16].

Таким чином, використати землю сільськогосподарського призначення як інвестиційний ресурс шляхом лінійного введення її в товарно-грошовий обіг неможливо, тому що процес її перетворення здійснюється не шляхом пізнання

системи суперечностей та утворення механізмів їх вирішення, а шляхом їх стихійного поглиблення у соціальних, екологічних, геополітичних, фінансових та інших вимірах. У результаті, замість інвестиційного ресурсу за декілька років буде отримано соціальний антагонізм – протистояння безземельних селян та великих землевласників, яке відомо чим закінчується.

Земля може бути використана як інвестиційний ресурс, однак ця робота має бути виконана за певним алгоритмом: формування методологічного етапу; розробка аналітичного етапу, конкретизація мети формування інвестиційного ресурсу; прогнозування бажаних та можливих результатів; виявлення суперечностей, ризиків, проблем, антагонізмів процесу; проведення інвентаризації земель і наявних та необхідних ресурсів; встановлення повноважень, відповідальності суб'єктів господарської діяльності; формування рушійних сил розвитку сільського господарства; розробка стратегії й тактики досягнення поставленої мети; розробка механізмів гарантії реалізації стратегії й тактики; формування системи оцінки ефективності механізму перетворення землі в інвестиційний ресурс.

Держава може і повинна забезпечити перетворення земель сільськогосподарського призначення в інвестиційні ресурси шляхом зворотного викупу у селян земельних паїв, а виручені кошти спрямувати на інвестиції, формування земельних інвестиційних фондів. Зворотній викуп земель – акція вимушена, однак іншого ефективного шляху немає, тому що реформа відносин власності уже завела у глухий кут сільськогосподарське виробництво та суспільний розвиток. В Україні стихійно відновлюється старий спосіб виробництва, здійснюється повернення до уже віджилих, недемократичних та неефективних форм власності та господарювання, що не формує відповідного сучасному виробництву інституціонального забезпечення.

Аналіз суперечностей, які виникають між приватною власністю на землю та формами господарювання у сільському господарстві в системі суспільного розвитку, дає змогу зробити такі висновки:

- аналіз особливостей кожного процесу суспільного розвитку зумовлює необхідність розкриття суперечностей, ризиків, проблем, антагонізмів, катастроф;
- дослідження особливостей перетворення земель сільськогосподарського призначення в інвестиційний ресурс суспільного розвитку потребує дослідження суперечностей приватної власності на землю та форм господарювання;
- відносини приватної власності на землю характеризуються об'єктивними суперечностями між приватною власністю агротехнологією, між загальним (суспільний тип праці), особливим (формами організації праці) та одиничним (приватною власністю), між суспільним типом виробництва та приватним типом присвоєння результатів праці у сільському господарстві;
- об'єктивні суперечності потребують розробки відповідних механізмів їх зняття, забезпечення постійного моніторингу за процесом зняття суперечностей;
- земля не може бути перетворена в інвестиційний ресурс шляхом перетворення її у товар, тому що цей акт не знімає об'єктивні суперечності приватної власності на землю, а загострює їх, що негативно вплине на суспільний розвиток, призведе до протистояння класів. Загострення суперечностей зумовлене такими чинниками:

1. Сучасна аграрна політика держави має на меті не забезпечення ефективності сільського господарства, а легітимізацію перерозподілу землі від багатих власників паїв до небагатих землевласників.

2. Повернення до приватної власності на землю означає повернення до менш ефективного сільськогосподарського виробництва, що є небезпечним для України.

3. Перехід до приватизації землі без об'єктивного аналізу соціально-економічних наслідків приватизації у промисловості призводить до переключення суті й закономірностей розвитку відносин власності.

4. У товарообіг можуть включатися лише продукти праці, обмін яких зумовлений суспільним поділом праці, але не земля, не природне середовище. Ціна землі – це *фальшива соціальна вартість*, що утворюється без відповідних витрат праці, тому включення її в загальний товарообіг призводить до інфляції, знецінення грошей.

5. Перетворення землі в приватну власність і товар породжує спекуляцію нею з метою збагачення.

Земля – це не просто нерухоме майно, територія, геополітичний простір, універсальний засіб виробництва, *інвестиційний ресурс*. Земля – це сакральна реальність, неправильне суспільне використання якої, довільне поводження з нею окремих суспільних груп (бізнесових, політичних еліт), як засвідчила тривала історична практика, обов'язково призводить до соціальної катастрофи, “стихійного” (закономірного) відновлення її сакрального простору та соціальної справедливості.

Держава може і повинна забезпечити перетворення земель сільськогосподарського призначення в інвестиційні ресурси шляхом зворотного викупу у селян земельних паїв, а виручені кошти спрямувати на інвестиції, формування земельних інвестиційних фондів.

Процес перетворення земель в інвестиційний ресурс має здійснюватися за таким алгоритмом: формування методологічного етапу; розробка аналітичного етапу, конкретизація мети формування інвестиційного ресурсу; прогнозування бажаних та можливих результатів; виявлення суперечностей, ризиків, проблем, антагонізмів процесу; проведення інвентаризації наявних та необхідних ресурсів; встановлення повноважень, відповідальності суб'єктів господарської діяльності; формування рушійних сил розвитку сільського господарства; розробка стратегії й тактики досягнення поставленої мети; розробка механізмів гарантії реалізації стратегії й тактики; формування системи оцінки ефективності механізму перетворення землі в інвестиційний ресурс.

Література

1. Новий тлумачний словник української мови [Текст] : у 4 т. Т. 3. / укл. : В. В. Яременко, О. М. Сліпушко. — К. : Вид-во “Аконіт”, 1998. — С. 776.

2. Шмідт Р. Проблеми і перспективи консолідації земель в Україні [Електронний ресурс] / Р. Шмідт, Т. Кальна-Дубінюк // Режим доступу : www.dorada.org.ua.

3. Конституція України [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://www.rada.kiev.ua>.

4. Савицький О. Світоглядна “битва за землю” / О. Савицький // День [Текст]. — 2008. — № 116. — 5 лип.

5. Павлишенко М. Приватизація землі та її соціально-економічні наслідки / М. Павлишенко // Економіка України [Текст]. — 2008. — № 12. — С. 29—39.

6. Федорченко М. ІРЦ “Реформування земельних відносин в Україні” [Електронний ресурс] / М. Федорченко // Режим доступу : <http://www.myland.org.ua>.

7. Павлишенко М. Приватизація землі та її соціально-економічні наслідки... — С. 29—39.

8. Юрчишин В. Формування і системна розбудова новітньої державної аграрної політики / В. Юрчишин // Економіка України [Текст]. — 2007. — №10. — С. 4—14.

9. Енцикліка Святішого отця Іоанна-Павла II [Текст]. — Львів : [б. в.], 1992. — С. 69.

10. Юрчишин В. Формування і системна розбудова новітньої державної аграрної політики... — С. 32.

11. Савицький О. Світоглядна “битва за землю”...

12. Там само.

13. Там само.

14. Тарасенко В. Ринок землі – необов’язковий [Електронний ресурс] / В. Тарасенко, М. Сакада // Режим доступу : <http://www.day.kiev.ua>.

15. Миль Дж. С. Основы политической экономии [Текст] : в. 3 т. Т. 1 / С. Миль Дж. — М. : [б. и.], 1980. — С. 383.

16. Юрчишин В. Формування і системна розбудова новітньої державної аграрної політики... — С. 35.

V. Martynenko

LAND AS THE INVESTMENT RESOURCE IN THE SYSTEM OF SOCIAL DEVELOPMENT

Contradictions of private property introduction on the agricultural lands are analysed and possibility of changing it into investment resource by including it into commodity-money turnover. Ways of contradictions resolving are suggested.

Key words: investment resource, system of social development, private property, agriculture, agricultural policy.