

УДК 332.74

ПРОДАЖ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ НА ПЕРВИННОМУ РИНКУ: ПОЗИТИВНІ ЕФЕКТИ

ОЛЕНА СОЛОВЦОВА,

аспірант кафедри "Менеджмент та господарське право"
Донецького національного технічного університету

Важливою складовою сучасних економічних перетворень в Україні є реформа земельних відносин, яка передбачає становлення інституту приватної власності на землю. У нашому суспільстві немає однозначної позиції щодо відчуження земель державної та комунальної власності, у тому числі й земель міст. У статті проведено комплексний аналіз соціально-економічних ефектів, що виникають у результаті продажу таких земель у приватну власність та обґрунтовано доцільність цих трансакцій.

Ключові слова: міські землі, приватна власність, продаж земель, первинний ринок землі, соціально-економічні ефекти.

Постановка проблеми. У переважній більшості країн існує інститут приватної власності на землю. Земельні ресурси України до 1991 року були виключною власністю держави. У той час, коли держава виступала єдиним власником усіх природних ресурсів, купівля-продаж земельних ділянок була неможливою. Земля була повністю вилучена з обігу й не могла виступати предметом цивільно-правових угод. Перехід України до ринкової економіки зумовив необхідність ліквідації державної монополії на володіння земельними ресурсами. У результаті було розпочато реформу земельних відносин, метою якої стало запровадження нових рівноправних форм власності на землю: державної, комунальної та приватної, а також створення умов для розвитку ринку землі.

В умовах існування приватної власності на земельні ресурси земля стала товаром, який із часом не тільки не втрачає своєї вартості, а навпаки, може значно підвищуватися в ціні. Можливість володіння такою цінною нерухомістю зараз набуває неабиякого сенсу. Особливу цінність становлять міські землі. Займаючи всього 2,5 % території країни, вони концентрують понад 58 % населення та мають могутній багатofункціональний виробничий, науковий та культурний потенціал [1].

Разом із тим, впровадження в нашій країні приватної власності на земельні ресурси досі викликає дискусії вчених-економістів, представників різних політичних сил, громадськості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій та формулювання мети дослідження. Зазначена проблема знаходить своє відображення в працях Ю. Кулаковського [2], Б. Косович [3], Н. Головацької, С. Козлової, С. Лазаренко [4], В. Млодецького, О. Грянника [5], В. Ярмоленко, В. Ключа [9] та ін.

Неоднозначне ставлення до роздержавлення землі, у тому числі до можливості її купівлі-продажу, зумовлює необхідність проведення комплекс-

ного аналізу соціально-економічних ефектів, що виникають у результаті ринкового обороту земель. Виникає також потреба в обґрунтуванні доцільності продажу земель державної та комунальної власності в містах України. Аналіз цих проблем і є **метою** нашої роботи.

Виклад основного матеріалу. Продаж земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів не є простим перерозподілом землі у зв'язку з появою нових форм господарювання. Це складний багатогранний комплекс заходів, спрямованих на:

- перехід на рівноправний розвиток різних форм власності на землю;
- соціально та економічно обґрунтований перерозподіл земель і створення умов рівноправного розвитку всіх форм господарювання на землі в межах міста;
- удосконалення економічного механізму регулювання земельних відносин і стимулювання раціонального, соціально виправданого використання та охорони земель;
- забезпечення умов для підвищення рівня облаштування й благоустрою міських земель [2].

Використання земель у містах характеризується високим рівнем усупільненості. Через це розпорядження міськими землями повинно відбуватися з урахуванням інтересів усіх суб'єктів земельних відносин: держави, територіальної громади, приватних осіб. З'ясуємо, які переваги дає продаж земель державної та комунальної власності для кожного із цих суб'єктів, яким чином впливає на розвиток міста та економіки країни.

Вважається, що приватна земельна власність посилює незалежність підприємців у їх відносинах із органами влади [3]. Дійсно, договір оренди укладається на певний термін і після закінчення цього терміну місцева влада може прийняти рішення про непоновлення договору. Існує також думка, що

№ 4 (95) червень 2009 р.

придбання землі є своєрідним захистом від непередбачуваного підвищення орендної плати [4, 5]. Ця перевага є досить сумнівною, адже земельний податок, який стягується з власників землі, також може бути збільшено через внесення змін до Закону України "Про плату за землю". Більш переконливим аргументом на користь придбання земельної ділянки у власність є співвідношення між орендною платою й податком на землю, адже ставка орендної плати перевищує ставку земельного податку щонайменше втричі.

Приватна власність на землю дає можливість активно розвивати інститути іпотечного кредитування під заставу нерухомості [3]. Суб'єкти підприємницької діяльності, які володіють земельними ділянками, мають кращий доступ до кредитів, адже земля належить до найефективніших засобів забезпечення позик. Земельна власність підвищує можливість залучення фінансових ресурсів через те, що:

- земля є капіталом, який із часом не втрачає своєї вартості;
- земельна ділянка несільськогосподарського призначення може бути внесена до статутного фонду підприємства. Розмір цього фонду є одним із головних критеріїв для банків при прийнятті рішення про надання кредиту.

Маючи у власності землю, підприємство може залучити додаткові кошти для свого розвитку шляхом випуску акцій на суму, що дорівнює вартості землі, і подальшої її реалізації. Можливе також надання її в оренду.

У результаті придбання землі у власність збільшується інвестиційна привабливість підприємства - зазвичай інвестори погоджуються мати справу з тими підприємствами, які користуються земельними ділянками на правах власності, а не оренди. Особливо це стосується довгострокових програм.

Щодо приватних осіб, у соціальному вимірі право власності на землю виступає джерелом престижу. Контроль над землею впродовж тисячоліть є елементом влади чи утвердження могутності [6].

Але яка від цього користь місту? Автори статті [4] виділяють такі позитивні ефекти для міської системи в результаті продажу земель державної та комунальної власності: поповнення доходної частини міського бюджету; створення привабливого інвестиційного іміджу міста, активізація підприємницької та інвестиційної діяльності; раціональне використання ресурсів; розвиток ринкових відносин, що дозволяє концентрувати капітал на території міста, здійснювати його переливання у дохідні галузі; структурні зрушення в економіці за рахунок перерозподілу землі на користь ефективно працюючих підприємців із урахуванням довгострокових інтересів розвитку міста; більш об'єктивне формування цін на землю й більш обґрунтоване встановлення величини земельних платежів.

Дійсно, відчуження земельних ділянок на платній основі є важливим джерелом надходжень до міського бюджету. У результаті продажу міських земель відбуваються одноразові надходження грошових коштів, які зазвичай обчислюються мільйонами гривень. Відповідно до бюджетного кодексу України, кошти, отримані від продажу земель, що знаходяться у власності територіальних громад, призначаються на розвиток інфраструктури населеного пункту. Таким чином формується фінансова база для ремонту доріг, розвитку житлово-комунального господарства, будівництва соціального житла тощо [8]. Час-

тина зобов'язань із розвитку інфраструктури може бути покладена на нових власників землі. Вони здатні набагато швидше освоїти викуплену під інвестиції землю, ніж міська влада, оскільки місту, як правило, бракує можливостей для реалізації широкомасштабних проектів у короткий строк [7]. Отже, продаж землі підприємствам зменшує операційні витрати місцевого самоврядування на облаштування міських територій.

Приватна власність на земельні ресурси - це насамперед стимулювання активності потенційних інвесторів, для яких власність на землю стає символом стабільності. Інвестиційний потенціал землі формується й реалізується як на первинному, так і на вторинному ринку земельних ресурсів. На первинному ринку зростання прямих інвестицій в економіку забезпечується самою метою придбання земельної ділянки - вкладенням коштів у будівництво, розширення чи модернізацію підприємства, житла, об'єктів інфраструктури тощо. На вторинному ринку землі зростання прямих інвестицій в економіку забезпечується подвійно. Продавці вкладають частину виручених від продажу землі коштів у свої підприємства, домашні господарства, а покупці, як правило, купують земельні ділянки з метою капіталізації в них вільних фінансових ресурсів. Зазначимо, що формування вторинного ринку землі можливе лише через відчуження земель державної та комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб. Автори статті [3] наголошують: коли буде продано значну частину землі, тоді настане час справжнього земельного ринку.

Приватні власники переслідують мету максимального збільшення свого прибутку, отже, прагнуть використовувати землю якомога ефективніше. Вони зацікавлені в зростанні вартості свого майна, у тому числі землі. Тож вони мають сенс здійснювати капіталовкладення в поліпшення земельних ділянок і дбайливо ставитись до своєї власності - землі [7].

Проте існує й протилежний погляд на це питання. Так, В. Ключ і В. Ярмоленко [9] висловлюють думку, що поширення приватної власності на землю може, навпаки, призвести до недбалого ставлення до неї. У своїй статті вони посилаються на Г. Смітха, який говорить: "Навіщо людині хоч клаптик землі? Невже для того, щоб ходити по ньому, любити і пестити, як власну дитину, та обробляти навіть тоді, коли це не вигідно і марно з точки зору здорового глузду або отримання якогось-небудь прибутку? Земельна власність в умовах товарного виробництва набуває економічного сенсу лише через привласнення земельної ренти". Автор статті [2] зауважує, що за відсутності правового та економічного регулювання відносин власності господар землі може зробити на ній все що завгодно. За таких умов продаж земель державної та комунальної власності назавжди закрий можливість її раціонального використання, позбавить суспільство і місто здійснення своєї функції у сфері цілеспрямованого та комплексного розвитку території.

Дійсно, така небезпека є, але вона впливає не із сутності продажу. Вона зумовлена недосконалістю нормативно-правового, організаційно-економічного механізму продажу землі. Сьогодні міська влада в Україні не має дієвих важелів впливу на власників землі, які використовують свої ділянки неефективно (не ведуть на ній господарської діяльності, перетворюють ділянку на місце побутових відходів

тощо). Законодавство багатьох країн, де існує приватна власність на землю, установлює певні межі й певні цілі продажу її фізичним та юридичним особам. Практично в усіх розвинутих країнах діють нормативно-правові акти про функціональне зонування території, що регламентує спосіб і цільове використання земельної ділянки із розташованими на ній будинками, будівлями та спорудами. Власник землі зобов'язаний дотримуватися встановлених правових та економічних обмежень. У нашій країні такого закону не існує. Проект Закону України "Про зонування земель" розроблено, але до моменту його прийняття може пройти чимало часу. Законодавство з охорони земель не виконує своїх функцій, адже відповідальність за його порушення є досить слабкою. У таких умовах захистити основне національне багатство - землю від сваволі приватних власників майже неможливо. Отже, позитивні наслідки від роздержавлення земельних ресурсів мають місце лише за умови цивілізованого ринку землі, повноти та цілісності земельного законодавства, унормованої законом відповідальності власників земельних ділянок.

Висновки

Виділимо основні позитивні ефекти від продажу міських земель на первинному ринку та заходи для їх підсилення.

1) наслідки для підприємництва:

- посилення незалежності підприємців у відносинах із органами місцевої влади;
- менший розмір плати за землю порівняно з орендою землі;

- доступ до позикового капіталу під заставу землі;

- можливість залучення додаткових коштів через надання землі в оренду чи випуску й реалізації акцій на суму вартості землі;

- збільшення інвестиційної привабливості підприємства.

2) наслідки для міста та його мешканців:

- надходження додаткових коштів до міського бюджету;

- прискорене вирішення проблем соціально-економічного характеру;

- зменшення витрат місцевої влади на облаштування міської території;

- створення привабливого інвестиційного клімату в місті;

- ефективно та раціональне використання земельних ресурсів;

- перспективи подальшого розвитку вторинного ринку землі.

Таким чином, земля є одним із найбільш вигідних з економічної точки зору об'єктів для вкладання фінансових ресурсів. Приватна власність на землю закріплює стійке становище малого й середнього бізнесу, сприяючи формуванню середнього класу, який є опорою будь-якого розвинутого суспільства. Унаслідок цивілізованого обороту земельних ділянок відбувається комплексний цілеспрямований розвиток території міста, прискорюється економічне зростання регіону й держави в цілому, підвищується рівень життя населення. Проте за відсутності в Україні належного правового поля реформування земельних відносин говорити про цивілізований ринок землі передчасно. На сьогодні першочерговим завданням є прийняття нормативно-правових актів з питань продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, зокрема закріплення на законодавчому рівні Порядку продажу цієї категорії земель. Основною Порядку повинно стати зонування земель і територій із урахуванням розвитку продуктивних сил, еколого-економічної придатності земель та суспільних потреб.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Формування ринку землі в Україні / [А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик]. - К. : Урожай, 2006. - 277 с.
2. Кулаковський Ю. П. Особливості реформування земельних відносин у населених пунктах / Ю. П. Кулаковський // Економіка АПК. - 2004. - № 2. - С. 16-18.
3. Косович Б. Розвиток та регулювання ринку міських земель / Б. Косович // Регіональна економіка. - 2002. - № 3. - С. 140-146.
4. Головацкая Н. Развитие земельно-имущественных отношений в городе / Н. Головацкая, С. Козлова, С. Лазуренко // Вопросы экономики. - 2005. - № 2. - С. 105-117.
5. Млодецький В. Особливості оцінки великих земельних ділянок несільськогосподарського призначення / В. Млодецький, О. Гряник // Землевпорядний вісник. - 2009. - № 2. - С. 46-50.
6. Соловій І. П. Інституціональний вимір економіки землекористування: г'єнеза наукової теорії / І. П. Соловій, В. О. Мандрик // Наукові праці ДонНТУ. Серія економічна. - 2006. - № 103-4. - С. 38-43.
7. Богачов С. Економіко-математична модель вибору альтернативного використання міських земель / С. Богачов, О. Таран // Схід. - 2009. - № 1(92). - С. 49-53.
8. Богачов С. Конкурентні засади набуття прав на землю: нормативно-правове забезпечення - 2008 / С. Богачов, О. Таран // Землевпорядний вісник. - 2009. - № 2. - С. 52-54.
9. Ключ В. Право на землю: омана і реальність / В. Ключ, В. Ярмоленко // Урядовий кур'єр. - 2008. - № 155. - С. 8.

O. Solovtsova

SALE OF URBAN LANDS ON PRIMARY MARKET: POSITIVE EFFECTS

The reformation of land relations is an important part of the modern economic transformations in Ukraine. It stipulates the development of the private land property institute. There is no unanimous position in our society concerning the alienation of state and municipal lands, including urban lands. In this article the analysis of social and economic effects from urban land's sale was made. The necessity of such transactions was proved.

Kew words: urban land, private property, land sale, primary land market, social and economic effects.

© О. Соловцова

Надійшла до редакції 07.04.2009

№ 4 (95) червень 2009 р.