
І.І. Куліченко

ІНВЕСТИЦІЙНІ ПЕРСПЕКТИВИ МІСТА ДНІПРОПЕТРОВСЬКА

Розглядаючи проблеми розвитку інвестиційної діяльності, особливо у такому великому місті, яким є Дніпропетровськ, треба відмітити, що все більше фахівців-практиків схилиються до думки, що саме конкретні переваги, а не фіскальні чи регуляторні пільги мають вирішальне значення для сталого економічного розвитку міста. Традиційні чинники інвестиційної привабливості територій поступово відтісняються якісно новими: мобільністю робочої сили, гнучкістю місцевих постачальників, і особливо готовністю місцевої влади до співпраці з цього питання. При цьому надзвичайної важливості набуває формування позитивного іміджу, який відображає найбільш характерні риси міста і дозволяє відрізнити його від інших.

Якраз завдяки своїм унікальним рисам місто Дніпропетровськ тривалий час має високий рівень інвестиційної привабливості, який обумовлений такими факторами:

- соціальна і політична стабільність;
- стратегічно вигідне географічне положення;
- могутній промисловий та науково-технічний потенціал;
- швидкий розвиток споживчого ринку;
- наявність кваліфікованої робочої сили;
- розвинута транспортна мережа.

Це підтверджують цифри. Так, обсяги інвестицій в основний капітал, будівельні та монтажні роботи у 2003 р. становили 1,7 млрд грн, що на 67 % більше ніж за підсумком 2002 р. Обсяги інвестицій в житлове будівництво склали 143 млн грн, що на 40% більше ніж у 2002 р. Введено в експлуатацію 159 тис кв. м житла.

Слід відзначити, що оцінкою рівня інвестиційної привабливості традиційно є зовнішньоекономічна активність підприємств міста та зацікавленість іноземних інвесторів у використанні їх потенціалу. Активізація зовнішньоекономічної діяльності підприємств Дніпропетровська позитивного вплинула на поліпшення інвестиційного клімату міста.

Так, за підсумками інвестиційних рейтингів, місто Дніпропетровськ стабільно займає 2–3-тє місце серед міст України. На 01.01.04 загальний обсяг іноземних інвестицій склав 417,1 млн дол. США. Тільки за 2003 р. надходження інвестицій від нерезидентів досягли близько 147 млн дол. США.

В цілях подальшого збільшення обсягів зовнішніх інвестицій Дніпропетровською міською радою у 2003 р. затверджено “Муніципальну інвестиційну програму розвитку міста Дніпропетровська на 2004–2006 рр.”, основними завданнями якої є:

- формування та реалізація концепції міжнародних, зовнішньоекономічних та муніципальних зв’язків територіальної громади міста;
- розвиток торговельно-економічного співробітництва на міжнародному рівні;

– залучення іноземних інвестицій та кредитів до економіки підприємств міста, а також для впровадження важливих міських програм та проєктів.

Зокрема, сьогодні ведуться активні консультації зі світовими рейтинговими агентствами щодо отримання муніципального рейтингу. Наявність такого рейтингу є основою залучення на потреби міста коштів потенційних західних інвесторів.

Однак всі перелічені заходи щодо залучення інвестицій можуть залишитися декларативними, якщо органи місцевого самоврядування не зможуть ефективно вирішувати питання організації архітектурно-будівельного процесу в цілому по місту.

Оскільки ці відносини є найбільш вагомим важелем, що знаходиться в руках органів місцевого самоврядування, то при цьому особливу увагу необхідно приділяти також питанням у сфері земельних відносин, формуванню стратегії та створенню нормальних умов функціонування та активізації ринку землі.

Стосовно ринку землі в місті хотілося б сказати про таке. Далеко не секрет, що ринок землі фактично вже склався й активно функціонує. В даний час при визначенні будь-якої угоди з нерухомістю уже враховується не тільки кількість і якість об'єктів, але також розмір і потенційна прибутковість землі, на якій ці об'єкти розміщені. При цьому природно, що земля в центральних районах, на “червоній лінії”, коштує значно дорожче, ніж на окраїні. Разом з тим росте фактична вартість землі у промислових зонах, де залишається все менше вільної землі для розміщення промислових об'єктів.

Слід зазначити, що останнім часом досить ускладнилася процедура надання земельних ділянок для розміщення об'єктів будівництва, причому не тільки в Дніпропетровську, а й у всій Україні. З прийняттям нового Земельного кодексу, ряду законів і постанов Кабінету Міністрів України процедура оформлення прав на землю стала більш складною, запутаною, довгою і, фактично, більш дорогою. Так, наприклад, з'явився етап вибору земельних ділянок перед попереднім узгодженням місця розташування об'єкта. На цьому етапі необхідно погоджувати вибір земельної ділянки практично з тими ж службами, з якими потім слід погоджувати майбутнє розміщення об'єкта, а це ще одна стадія у наданні земельної ділянки і додаткові витрати підприємців.

Однак не можна не виконувати вимоги закону. Якщо норми будуть порушені, то і сама міська рада, і замовник ризикує, що надання ділянки буде визнане незаконним. Тоді виходить, що усі витрати були даремними, і час на надання землі було загублено.

Саме з урахуванням вимог закону міська рада своїм рішенням визначила процедуру надання земельних ділянок, однак не можна не визнати, що вона досить громіздка і вимагає спрощення.

Справді, не можна вимагати однієї і тієї ж процедури надання земельної ділянки, наприклад, для будівництва багатоповерхового житлового комплексу і для розміщення торговельного кіоску в приватному секторі.

Міська рада вже зверталася до Держкомзему України з питання можливого спрощення процедури надання земельних ділянок, однак була отримана відповідь про те, що існуюча процедура цілком визначена законодавством і не може бути спрощена на місцях.

Вважаю, що треба докласти більше зусиль у даному напрямку, звертатися у Верховну Раду, Кабінет Міністрів України з метою внесення змін у чинне законодавство, розумно спростивши процедуру надання земельних ділянок.

Міська влада робить реальні кроки для стабілізації і розвитку ринку міських земель, підвищення їхньої інвестиційної привабливості. Думаю, що земельна реформа в місті в цілому має позитивну тенденцію до розвитку.

Разом з тим слід зазначити, що в сфері продажу земельних ділянок нинішнє законодавство значно спростило і зробило зрозумілою цю процедуру. Для продажу земельної ділянки за фактичним розміщенням об'єкта, наприклад, потрібно мати документи на об'єкт нерухомості, документ про право на цю землю і позитивні висновки служб.

Вільна земельна ділянка може бути придбана у власність на аукціоні. Процедури купівлі землі досить прозорі, зрозумілі і відпрацьовані відповідними міськими службами.

У разі купівлі землі, відповідно до Закону України "Про іпотеку", з'являється можливість, маючи такі високоліквідні основні фонди, легко одержати кредити для будівництва об'єктів житла, комерційних об'єктів або розвитку виробництва. Мало того, земля з часом не дешевшає. Це дуже вигідне вкладення. Крім того, новий Цивільний кодекс України містить багато норм, що захищають права власника.

Однак варто сказати, що на сьогодні активність самих підприємців у сфері офіційного земельного ринку залишається низькою. Мало заявок на придбання землі у власність, хоча останнім часом спостерігається тенденція до їх зростання.

Основною тенденцією розвитку міста сьогодні є не розширення його за рахунок прилеглих земель, а більш ефективне використання території з реконструкцією існуючої забудови. Особливу інвестиційну привабливість у цьому плані має центральна частина міста. У даний час за рахунок інвесторів проводиться комплексна реконструкція центральної частини Дніпропетровська із збереженням історичної і архітектурної спадщини минулого і створенням нових містобудівних ансамблів. Проведення комплексної реконструкції центру ведеться за єдиною концепцією забудови центральної частини міста, що передбачає створення сучасного ядра міста з цілісним архітектурним сприйняттям і розстановкою містобудівних акцентів.

Надається перевага комплексній реконструкції цілих кварталів. Зокрема, після проведення тривалих консультацій та отримання погодження Кабінету Міністрів України підприємством з іноземними інвестиціями "Акта" придбано земельну ділянку кварталу у центрі міста для будівництва великого багатофункціонального центру з багатоповерховим паркінгом. Покращили свої житлові умови понад 300 сімей, які були відселені з

будівельного майданчику. Міський бюджет від продажу земельної ділянки отримає 6,3 млн грн, буде створено близько 2 тис. нових робочих місць.

Міська влада сприяє розвитку мережі великих торговельних центрів. Причому нам вдалося знайти компромісні рішення стосовно розміщення їх на житлових масивах, які віддалені від центру. Прикладом може слугувати мережа супермаркетів “Терра” та “Біла”. Розпочато будівництво гіпермаркету “Метро” за рахунок виключно іноземних інвестицій. Інтенсивно освоюються ділянки під житлове будівництво, і як результат протягом останніх років вводиться близько 150–170 тис. кв. м житла, що відповідає даним, отриманим при розробці генерального плану міста.

Розпорядженням міського голови створено робочу групу з визначення земельних ділянок для запропонування їх інвесторам.

Особливу роль у збільшенні обсягів внутрішніх інвестицій має розвиток іпотечного ринку. У Дніпропетровську діє програма по залученню коштів населення на фінансування будівництва житла. Ця програма розроблена і реалізується АКБ “Аркада” та АТЗТ НВО “Созидатель”. У своїй діяльності дніпропетровці використовують багатий досвід, напрацьований у м. Києві холдинговою компанією “Київміськбуд” та Київською міською адміністрацією. Аналіз показує, що значна частина інвесторів бажає придбати квартири у кредит. Обравши об’єкт інвестування, мешканці міста можуть поступово сплачувати його вартість протягом всього терміну будівництва, а у разі недостатності коштів інвестор має право сплатити не менше 35% від ціни квартири, на решту суми – отримати в банку довгостроковий кредит для будівництва житла терміном до 30 років під заставу цього житла.

Проте розвиток іпотечного кредитування житлового будівництва можливий лише за умов будівництва квартир на житлових масивах, які матимуть споживчий попит серед пересічних громадян. На жаль, будівельні організації поки що не можуть задовольнити такий попит.

Сподіваюсь, що в процесі роботи конференції буде змога отримати необхідну інформацію про теоретичні розробки наукових кіл та прогресивний досвід на місцях, почути ставлення представників центральних органів влади та думку колег із зазначених питань для подальшого стабільного розвитку та підвищення рівня інвестиційної привабливості не тільки Дніпропетровська, але й інших міст та регіонів України.