

УДК 332.3

РИНОК ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ КРИЗИ

Kul'backa Olesa., a senior lecturer of "Land Management, construction of roads and Geodesy" Department, Higher State Educational Institution "Dnieper Academy of Engineering and Architecture"

Кульбака Олеся Михайлівна, старший викладач кафедри «Землепорядкування, будівництва автодоріг і геодезії», Вищий державний навчальний заклад «Придніпровська академія будівництва і архітектури»

Kul'backa O. The market of land resources in the conditions of the economic crisis.

The article deals with the questions of mobilization of internal resources of the country for traverse from the crisis the refusal of deadlock policy of escalating debt. It is offered to use the domestic land resources as the new development direction of the economy. A significant negative impact of corrupt mechanisms for determining the value of the auction of land resources is considered in the article. It is proved that a large number of scientifically based methods of land resources evaluation leads to significant differences in the results depending on the selected method. The need for the global banking system to capitalize real resources and land resources, including economic sanctions against Russian Federation by the EU and the United States is justified.

For the purpose of fair distribution of financial income from foreign capitalization of the banking system it is recommended to bring land bonas evenly distributed among the citizens. It is offered to buy back the state land from land owners and to conduct its capitalization as bank assets to get financial income.

Кульбака О. М. Ринок земельних ресурсів в умовах економічної кризи.

У статті розглянуті питання мобілізації внутрішніх ресурсів держави для виходу з кризи і відмови від тупикової політики нарощування боргових зобов'язань. Запропоновано використати в якості нового вектора розвитку економіки країни вітчизняний земельний ресурс. Вказано на значний негативний вплив корупційних механізмів на можливості аукціонного визначення вартості земельних ресурсів. Доведено, що велика кількість науково обґрунтованих методів оцінки вартості земельних ресурсів призводить до значних розбіжностей в отриманих результатах, в залежності від вибраної методики. Обґрунтовано потребу світової банківської системи в докапіталізації реальними ресурсами і земельними ресурсами, в тому числі через економічні санкції ЄС та США проти Російської Федерації.

З метою справедливого розподілу фінансового доходу від капіталізації зарубіжної банківської системи рекомендовано залучити земельні бони рівномірно розподілені серед громадян країни. Запропоновано викупити у власників землі всю землю держави і провести її капіталізацію, під кутом використання в якості банківських активів, для отримання фінансового доходу.

Кульбака О. М. Рынок земельных ресурсов в условиях экономического кризиса.

В статье рассмотрены вопросы мобилизации внутренних ресурсов государства для выхода из кризиса и отказа от тупиковой политики наращивания долговых обязательств. Предложено использовать в качестве нового вектора развития экономики страны отечественный земельный ресурс. Указано на значительное отрицательное влияние коррупционных механизмов на возможности аукционного определения стоимости земельных ресурсов. Доведено, что большое количество научно обоснованных методов оценки стоимости земельных ресурсов доводит к значительным расхождениям в полученных результатах, в зависимости от выбранной методики. Обосновано необходимость мировой банковской системы в докапитализации реальными ресурсами и земельными ресурсами, в том числе через экономические санкции ЕС и США против Российской Федерации.

С целью справедливого распределения финансового дохода от капитализации зарубежной банковской системы рекомендовано привлечь земельные бонны равномерно распределенные среди граждан страны. Предложено выкупить у собственников земли всю землю государства и провести ее капитализацию, под углом использования в качестве банковских активов, для получения финансового дохода.

Постановка проблеми. Кризові явища в економіці, які супроводжували нашу країну з часу набуття незалежності здається досягли свого апогею в зв'язку із катастрофічним наближенням дефолту та початком військових дій з Російською Федерацією та криміналізованим населенням Півдня та Сходу. Втрата більше 20 %, станом на 15 грудня 2014 року, економічного потенціалу країни, за версією Кабінету Міністрів України, поставило руба питання економічного та й політичного виживання країни. Населення налякане хронічним підвищенням цін на енергоресурси в умовах валютного голоду вивело із національної банківської системи значні фінансові ресурси, що розміщувались на їх депозитних рахунках. Галопуюча інфляція не дає можливості стабільно функціонувати всім сферам матеріального виробництва. Економіка потребує відповіді на просте питання: як і за рахунок яких коштів відновити нормальну роботу підприємств виробничої сфери та сфери послуг, без продовження безперспективної політики «затягування пасків». Проглядаються явні ознаки економічного непрофесіоналізму керівної еліти держави, які практично ігнорують досягнення сучасної економічної науки і спираються в основному на такі рішення, які тільки призводять до збільшення боргових зобов'язань країни [1, 3, 5, 7]. А населення все ще марно надіється на швидке покращення матеріального стану своїх сімей. Тому науковий пошук шляхів задоволення нагальних потреб українців є сьогодні вкрай актуальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-методичні аспекти ринку земельних ресурсів в умовах економічних трансформацій досліджувалися багатьма українськими вченими, зокрема, в працях Д.І.Бабміндри, І.К.Бистрякова, В.М.Будзяка, В.В.Горлачука, Д.С.Добряка, А.Г.Мартина, А.Я.Сохнича, А.М.Третяка, М.А.Хвесика, Є.В.Хлобистова та ін.

Все ж залишається низка питань, пов'язаних із управлінням [1, 2, 6], фінансуванням [5] оцінкою земельних ресурсів та формуванням економічно обґрунтованої вартості землі [2, 4, 6].

Мета статті. Метою статті є обґрунтування шляхів щодо формування ринку земельних ресурсів в сучасних умовах економічної кризи.

Результати дослідження. На протязі останніх двадцяти років політики та економісти жваво обговорюють можливість та наслідки запровадження в Україні розширеного ринку землі. Всі однозначно вважають, що земля є головне і безцінне наше багатство. Зрозуміло, що в ринкових умовах земля, як і всі інші товари, не може бути «безцінною» і повинна мати, відповідно конкретних часових рамок, чітко визначену вартість. Але в науковій і прикладній сферах нашої економіки досі немає однозначних методик розрахунку вартості земельної ділянки. Складність процесу формування економічно обґрунтованої вартості землі визначається головним дестабілізуючим чинником, неринковими умовами в яких запроваджується і буде ще довго функціонувати ринок земель.

Складно формувати гармонізоване юридичне поле законів про землю, якщо не встановлена остаточно і закріплена законодавчо, вартість конкретного землеволодіння. Ціни, які неофіційно діють при проведенні операцій купівлі-продажу земель несільськогосподарського призначення коливаються в широких межах від 200 до 500 тис. доларів США за гектар, в залежності, як правило, від їх розташування відносно обласних, районних міст та столиці України. Існуюча система земельних торгів є правильною по формі і абсолютно корупційною за суттю, і тому, не відображає існуючу ринкову ціну. Причому важливо зазначити, що формально порядок проведення торгів фактично не порушується, за виключенням окремих епізодів, а самі корупційні схеми заздалегідь закладені законодавчо в процедуру торгів. Учасник торгів чітко дотримуючись законодавчих норм стає фактично співучасником корупційних дій. Значній частині учасників торгів відмовляють в участі в торгах, за формальними і незначними технічними ознаками, на кшталт орфографічних помилок у супровідних документах. Така юридична вакханалія призводить до того, що зарубіжні інвестори, які через низку посередницьких фірм раніше брали, дотично, участь у торгах і вкладали в покупку земель значні валютні кошти, тепер фактично відмовились від такого роду інвестицій у нашу економіку.

Суть корупційних схем доволі проста: купити земельні ресурси дешево і потім піднявши ціни до середньозважених у ЄС та США продати їх закордонному інвестору отримавши при цьому значний прибуток. Іноземний інвестор міг би легально купити на земельних аукціонах земельну ділянку чи право оренди на неї, заплативши в казну держави сповна всі податки, але закон забороняє участь нерезидентів у торгах. Таким чином легалізується економічно не виправдана ланка вітчизняних спекулятивних посередницьких фірм, які користуючись корупційними схемами криміналізують земельний ринок. Економіка держави втрачає через це і буде втрачати значні кошти, тому це питання потребує нагального вирішення.

Другим значним чинником, що негативно впливає на формування ринкової ціни на земельні ресурси є багатовекторність у проведенні попередніх розрахунків науково обгрунтованої ціни. Перелік найбільш відомих методів визначення вартості земельних ресурсів є доволі значним. Це такі:

- метод оцінки вартості земельних ресурсів на основі екологічного стану;
- метод порівняння ринкових продаж земельних ресурсів;
- метод прямої капіталізації земельних ресурсів;
- метод оцінки величини доходу в процесі господарської діяльності;
- метод оцінки на основі використання зернового еквіваленту;
- метод оцінки на основі бонітетних тарифів;
- метод оцінки вартості за ставкою земельного податку без врахування врожайності земель;
- метод оцінки вартості за ставкою земельного податку з врахуванням врожайності земель;
- методика державної податкової оцінки земель;
- методика оцінки вартості земель на основі коефіцієнтів інвестиційної привабливості територій;
- методика оцінки вартості земель на основі вартості та запасів енергоресурсів;
- метод оцінки вартості земель на основі соціальних показників та густоти населення;
- метод оцінки вартості земель на основі інфраструктурних показників;
- метод оцінки на основі ефективності функціонування економіки на даній території;
- метод оцінки вартості земель на основі аналізу вартості викопних ресурсів;
- метод оцінки вартості земель на основі об'ємів і вартості транзитних товарів;
- метод оцінки вартості земель на основі кліматично-географічних показників;
- метод оцінки на основі кількості ітерацій купівлі-продажу за відповідний проміжок часу;
- метод інтеграційно-порівняльного аналізу на основі діючих світових цін на землю.

Всі перелічені загальновідомі методи і методики є науково обгрутованими, але результати вони дають дуже різні. Питання не у якості методів, а у їх коректному застосуванні.

Державні чиновники, які представляють інтереси всієї держави, особисто не зацікавлені у застосуванні таких методик, які значно підвищують діючі директивні ціни на землю, так як мають багато можливостей викупити значні площі земель за зниженими цінами з метою формування приватного спекулятивного капіталу. Через таку їх деструктивну позицію і позиція держави, на думку суспільства, стала тотожною: максимально знижувати вартість українських земель ніби-то для полегшення доступу до ринку збіднілих верств населення. Але з точки зору економіки такий підхід є хибним. Враховуючи реально складну ситуацію в Україні, через тотальний спад виробництва у всіх сферах, окрім сільського господарства, критичну заборгованість країни на фоні військової агресії та енергетичного тиску Російської Федерації, більшість поміркованих закордонних інвесторів в першу чергу вивели свої активи із банківської системи України. Населення, яке тримало свої вклади в банках масово зняло свої депозити з банківських рахунків, а хто не зміг цього зробити, зараз через суди вимагає повернення своїх коштів з українських банків. Фактично ні виробничі структури, ні закордонні фінансові організації, ні місцеве населення, які раніше наповнювали банківську систему реальними активами, залишили банки без вагомого фінансового ресурсу, а головниме те, що вони вже не збираються у найближчі 5-10 років знову вкладати кошти в банківську систему. Банки залишились без ресурсу і тому різко впала їх капіталізація.

Інших шляхів, щодо різкого підвищення вартості земельного ресурсу України і залучення його до підвищення капіталізації банківської системи, сьогодні немає. Крім того, загальновідомо, що через світову кредитно-фінансову кризу 2008 року міжнародна банківська система виявилась катастрофічно недокапіталізованою, через безконтрольне емітування різноманітних деривативів. Тому попит на реальні ресурси в світі, в тому числі земельні, гарантовано забезпечений, питання лише в тому, за якою вартістю і коли буде викуплена земля чи право її оренди.

В 2014 році світові фінансові інституції почали, вимушено, з політичних мотивів, відмовлятися від російських активів і це відразу дестабілізувало ринки банківських капіталів в цілому світі. Як виявилось, російські активи давно стали балансоутворюючими інструментами найбільших банків Європи, Азії, США і Канади, і вони в значній мірі гарантували стабільність величезної піраміди деривативів та кредитно-страхових ринків у світі. Вимушено введені країнами Заходу економічні санкції проти Російської Федерації у зв'язку з її агресивною зовнішньою політикою вже призвели до необхідності виведення власних активів із банківської системи Російської Федерації і в подальшому це бумерангом вдарить по всій західній економіці. Тільки адаптація українського земельного ресурсу дозволить стати своєрідним заміном російської системи капіталізації банків.

Така можливість вже є об'єктивним позитивним чинником для стагнуючої української економіки. Тому різке збільшення вартості земельних ресурсів є сьогодні першочерговим завданням держави і для переоцінки директивної вартості земельних ресурсів необхідно застосувати і відповідні законодавчі заходи, які дозволять це у короткі строки реалізувати. Такі масштабні для економіки проекти неможливі без тотального повернення всіх земель у державну власність. Звичайно, при цьому багато втратять спекулятивні фірми, що вже фактично придбали у власність значні земельні ресурси. Але держава, в процесі одержавлення земель, має компенсувати всі втрати власників земельних ресурсів в повному обсязі. Оскільки ці землі приватизувались практично за безцінь, то і об'єми компенсаційних виплат з державного бюджету будуть незначними, а економічний ефект від капіталізації земельних ресурсів доволі значним.

Від проведення капіталізації виграють і всі громадяни України, без політичної підтримки яких реалізувати цей план буде неможливо. Право власності на землю приватних осіб і організацій буде заборонене. Громадяни України отримають земельні бони, що законодавчо закріплять право на безстрокову оренду своєї земельної частки і право на отримання своєї частки доходів від капіталізації загальнодержавної земельної власності.

Фінансові надходження на рахунок кожного громадянина від ефективного використання земельних ресурсів будуть транзитом, через держказначейство, надходити без затримок. Це дозволить уникнути розкрадань коштів і деструктивного впливу держави на розподіл рівномірно розподілених між громадянами доходів від капіталізації державних земельних ресурсів. Кожен український громадянин отримає значну частку доходів, що дозволить особам працездатного віку започаткувати свій бізнес, а особам похилого віку отримувати достойні виплати, що значно перевищують сьогоднішні жалюгідні пенсії. Це також дозволить наповнити розкрадену казну держави. Очевидно, що збанкрутіла держава відреагує адекватно на такі радикальні економічні зміни і об'єктивно перестане займатись пенсійним забезпеченням та працевлаштуванням безробітних українців. Від цього авторитет держави тільки зросте і дозволить мобілізувати все суспільство на суттєві позитивні зміни економіки країни.

Висновки:

- зазначено необхідність мобілізації внутрішніх ресурсів держави для виходу з кризи і відмови від тупикової політики нарощування боргових зобов'язань;
- запропоновано використати в якості нового вектора розвитку економіки країни вітчизняний земельний ресурс;
- зазначено важливість визначення економічно обґрунтованої вартості земельних ресурсів;
- вказано на значний негативний вплив корупційних механізмів на можливості аукціонного визначення вартості земельних ресурсів;
- доведено, що велика кількість науково обґрунтованих методів оцінки вартості земельних ресурсів призводить до значних розбіжностей в отриманих результатах, в залежності від вибраної методики;
- обґрунтовано потребу світової банківської системи в до капіталізації реальними ресурсами і земельними ресурсами, в тому числі через економічні санкції ЄС та США проти Російської Федерації;
- запропоновано викупити у власників землі всю землю держави і провести її капіталізацію, під кутом використання в якості банківських активів, для отримання фінансового доходу;
- з метою справедливого розподілу фінансового доходу від капіталізації зарубіжної банківської системи рекомендовано залучити земельні бони рівномірно розподілені серед громадян країни.

Список використаних джерел

1. Бабміндра Д. І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах : автореф. дис. На здобуття наук. ступеня док. екон. наук : спец. 08.08.01 „Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища” / Д. І. Бабміндра. – К., 2005. – 26 с.
2. Бистряков І.К. Экономическое пространство региона: новая исследовательская парадигма // Продуктивні сили України. – 2006. - №1 (001). – С. 32–41.
3. Добряк Д. С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д. С. Добряк, Д. І. Бабміндра. – К. : Урожай, 2006. – 336 с.
4. Мартин А. Г. Страхування земельних ділянок як засіб захисту майнових інтересів власників землі А. Мартин, А. Кошель // Землевпорядний вісник. – 2009. – №2. – С.33–37.

5. Сохнич О. А. Модель оцінювання достовірності реалізації фінансових рішень в системі управління земельними ресурсами // Землеустрій і кадастр. – 2010. - №2. – С. 25-31.
6. Сохнич С. А. Застосування нечіткого моделювання для підвищення інвестиційної привабливості територій / С. А. Сохнич // С. А. Сохнич, Ю. Д. Солярчук, А. Я. Сохнич [монографія] Проблеми управління земельними ресурсами промислово-міських агломерацій.– Львів : Ліга-Прес, 2011. – С. 114 – 126.
7. Хлобистов Є. В. Регіональна політика України та еколого-економічні аспекти землекористування / Є. В. Хлобистов : матеріали Міжнар. наук. конф. „Теорія і методи оцінювання, оптимізація використання та відтворення земельних ресурсів”: у 2 ч. – К. : РВПС України НАН України, 2002. – Ч. 1. – С. 159–164.

The list of sources

1. Babmindra D. I. Ecological and economic principles of land-use reform in market conditions: Author's thesis. on receipt of Sciences. Doct. of Econ. sciences degree. 08.08.01 "Economics of Natural Resources and Environment protection" / D. I. Babmindra. - K., 2005. – p. 26.
2. Bystryakov I. K. Economic space of the region: a new research paradigm // The productive forces of Ukraine. - 2006. - №1 (001). - p. 32-41.
3. Dobryak D. S. Ecological and economic principles of land-use reform in market conditions / D. S. Dobryak, D. I. Babmindra. - K.: Vintage, 2006. – p. 336.
4. Martin A. G. The insurance of land as a means to protect the property interests of the landowners / A. Martin, A. G. Martin // Bulletin of Land Management. - 2009. - №2. - p. 33-37.
5. Sohnych O. A. The model of reliability assessment of implementation of financial solutions in the management of land resources // Land Management and inventory. - 2010. - №2. - p. 25-31.
6. Sohnych S. A. The application of fuzzy modeling to increase the investment attractiveness of areas / S. A. Sohnych / S. A. Sohnych, Y. D. Solyarchuk, A. J. Sohnych [monograph] Problems of Land Management of industrial and urban agglomerations. - Lions League-Press, 2011. - p. 114 - 126.
7. Khlobystov E. V. Ukraine's regional policy and environmental and economic aspects of land use / E. V. Khlobystov: the materials of Intern. Scient. Conf. "Theory and methods of evaluation and optimization of reproduction of land resources": in 2 parts. - K.: RVPS Ukraine National Academy of Sciences of Ukraine, 2002 - Part 1. - p. 159-164.

Ключевые слова: земельные ресурсы, капитализация земли, экономический кризис, банковская система, дефолт.

Ключові слова: земельні ресурси, капіталізація землі, економічна криза, банківська система, дефолт.

Keywords: land resources, land capitalization, the economic crisis, the banking system, default.

Рецензент: професор, д.е.н. Сохнич А.Я.