



03-

ОСОБЛИВОСТІ ЗМІНИ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ у процесі економічного проектування

Анатолій СОХНИЧ,
доктор економічних наук,
професор, Заслужений діяч
науки і техніки України,
завідувач кафедри
управління земельними
ресурсами Львівського
національного аграрного
університету

Олеся КУЛЬБАКА,
здобувач Придніпровської державної академії
будівництва і архітектури

Робка техніко-економічних проектів у сучасних умовах неможлива без проведення економічного аналізу стану відповідних земельних ресурсів. Основою цього аналізу є визначення вартості земельних ресурсів та прогнозування її стабільності у визначених часових межах. Це дозволить більш адекватно планувати обсяги та строки повернення вкладених інвестицій в умовах перехідного періоду.

Велика кількість соціально-економічних чинників впливають так чи інакше на стан земельних ресурсів. Передусім — це геологічні та кліматичні чинники, за ними за значимістю можна виділити політико-соціальні, далі — організаційно-правові. Кожний з них характеризується своїми специфічними показниками і надто важко розробити таку єдину математичну модель, яка б дала можливість насамперед порівнювати їх між собою. Зрозуміло, що вкрай складно порівняти, наприклад, політичну активність робочої сили із рівнем їх банківської закредитованості на виділеній території.

На перший погляд здається, що об'єднати всі значущі чинники неможливо, але, як виявилось, єдиним інтегральним показником ефективності земельних ресурсів є їх ринкова вартість. А вартість у першу чергу визначається вартістю землі. Земля об'єднує на прилеглих територіях матеріальні, виробничі та людські ресурси, які є складовими споживання та виробництва товарів та послуг, без чіткого визначення вартості головного

об'єкта управління — землі. Будь-яка вартість характеризується якістю управління. Тому управління земельними ресурсами відбувається за економічними критеріями, головним з яких є максимальна ефективність за умови виконання низки певних соціальних та екологічних вимог.

Зважаючи на те, що вартість землі залежить від багатьох нестабільних у часі чинників, у процесі економічного моделювання, яке є основою будь-якого техніко-економічного проекту, проєктанти закладають у розрахунки, як правило, директиву чи приблизну ринкову ціну землі. Відомо, що вартість землі, прямо чи опосередковано, завжди закладена у вартість усіх без винятку товарів та послуг, тому вкрай важливим є прогнозування зміни вартості земельних ресурсів на різноманітних етапах виконання техніко-економічних проєктів. Враховуючи той факт, що вартість землі постійно збільшується в процесі розвитку ринкової економіки, ігнорувати цей об'єктивний процес в економічному плануванні вже неможливо.

Важливо зазначити, що в бізнес-планах тепер недостатньо враховувати лише кошти на оренду чи купівлю землі, а також кошти на підтримання її у відповідній якості. Це передусім стосується екологічних аспектів. Виконання екологічного законодавства потребує шорочку все більше коштів через традиційне подорожчання трудових та природних ресурсів та через підвищення уваги державних контролюючих органів до екобезпечного виробництва товарів та послуг. Це, в свою чергу, різко знижує ефективність виробництва, і бажання виробників мінімізувати екологічне оподаткування набуло масового характеру. Всім зрозуміло, що екологічні відрахування визначаються залежно від базової вартості землі, що знаходиться у користуванні, тому увага до процедури її оцінки останнім часом є значною.

Враховуючи вищесказане, можна констатувати, що, користуючись застарілим та недосконалим законодавством, в Україні масово знижують вартість землі та базові затрати на її утримання. Частково це пов'язано з залишками радянської традиції, коли земля була безкоштовна, загальнодержавна і навіть мінімальні екологічні вимоги можна було безкарно не виконувати. В умовах переходу до ринкової економіки відбувається прискорене залучення земельного ресурсу до економіки країни і першим важливим кроком до цього є

прийняття Верховною Радою України низки заходів щодо процедур запровадження ринку землі та створення централізованого реєстру земельної власності.

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність (за плату або безоплатно) або надання їх у користування органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Безоплатно у власність земельні ділянки можуть отримати лише громадяни України один раз по кожному цільовому призначенню і в межах норм, передбачених статтею 121 цього ж Кодексу. У всіх інших випадках мова йде про оплатну передачу земельних ділянок громадянам та юридичним особам.

Процедура приватизації — довготривалий процес, що вимагає наявності вільних коштів у розмірі не менше 160 млрд грн, яких на цей момент у вигляді не пов'язаних кредитів на українському фінансовому ринку практично не існує. Відсутність зазначеної суми на початку процесу торгівлі землею об'єктивно призведе до падіння ринкової вартості землі і, як наслідок, різко знизить надходження коштів від приватизації до державної скарбниці. А це, в свою чергу, призведе до зриву запланованих державою соціальних програм. Особливо важливим наслідком такого розвитку подій є зубожіння широких верств населення і малопередбачувані соціально-політичні наслідки для України.

Таким чином, бачимо, що недооцінка або переоцінка вартості землі може призвести у ринковій економіці до негативних наслідків, в тому числі і до соціальних заворушень, як це вже мало місце в деяких бідних країнах. А це може відкинути Україну на десятки років назад в економічному розвитку і загальмувати розвиток всієї європейської економіки. Цим самим доведено, що вартість землі — це один із ключових показників, які визначають майбутнє держави та континенту. Розробка будь-якого бізнес-проекту абсолютно неможлива без визначення науково обґрунтованої вартості земельних ресурсів.

У кожній країні визначення ціни на земельні ресурси проводиться, як правило, спираючись на їх ринкову вартість з деякими елементами державного регулювання.

Україна, як і багато інших країн, пішла своїм шляхом і на базі фінансово-олігархічної економіки почала створювати «свій велосипед», який у багатьох своїх частинах відмінний від тих позитивних напрацювань, які є надбанням високо розвинутих країн Заходу. Важливо зазначити, що такі масштабні економічні перетворення, які пов'язані з передачею державних земель у приватну власність, на сьогодні проводяться тільки в Україні, причому під егідою Міжнародного валютного фонду. Ситуація ускладнюється тим, що українська економіка все ще знаходиться у стадії пере-

ходу від тоталітарної економіки до ринкової, та ще й в умовах довготривалої світової економічної кризи.

Земельне законодавство України не є єдиним, узгодженим у деталях через хронічне лобювання своїх економічних інтересів різноманітними вітчизняними та закордонними фінансово-промисловими групами. Держава зацікавлена у продажу землі за завищеними цінами, а фінансово-промислові групи і населення зацікавлені купити землю за зниженими цінами, і в цьому постійному протиборстві, при ігноруванні наукової думки, формується така ціна землі, яка у майбутньому і буде визначальним чинником розвитку економіки.

Оскільки економіка країни на сьогодні є надто слабкою, а державна скарбниця переобтяжена міжнародними борговими зобов'язаннями, то держава не буде довго чекати на багатого платоспроможного покупця, тим більше що закордонних покупців свідомо виключено (згідно з Законом) із цього списку, і продасть найбільш привабливі землі за мізерну ціну. Така низька ціна автоматично знизить до мінімуму величину орендної плати за користування землею, що абсолютно не буде влаштовувати власників землі. В результаті величезні масиви української сільськогосподарської землі будуть виведені із обробітки і заростатимуть бур'янами, чекаючи підвищення ціни на неї. Це сьогодні через свою необізнаність орендодавці здають свої паї в оренду за десяток мішків низькоякісного збіжжя, а пізніше вони зрозуміють, що вартість використаного гумусу є на декілька порядків вищою і значно підвищать орендну плату, що не буде влаштовувати орендаря.

Експорт гумусу в опосередкованому вигляді набув сьогодні масового характеру через експорт палетбрикетів, який концентрує в собі екстрагований рослинними відходами гумус та затрати дешевої робочої сили, які були використані в процесі збору та переробки рослинної сировини. Як бачимо, заводи по виробництву палет є фактично завуальованим інструментом по безмитному і без згоди власника вивозу за межі країни її основного цінного продукту — гумусу. Орендар фактично в подвоєному темпі вивозить, експлуатує земельний пай, експортуючи гумус у вигляді сільськогосподарської продукції, як правило, гумусовиснажуючої (рапс, соняшник, соя, кукурудза), та додатково — у вигляді палет, при цьому майже не вносячи необхідних мінеральних добрив для компенсації якісних втрат. Питання не в тому, що гумус експортується з країни, це нормальне явище — є попит, є і пропозиція. Питання в тому, за яку ціну він експортується, хто отримує надприбутки і чому вітчизняному селянину, власнику орендованого паю, про це абсолютно нічого невідомо. Експортна вартість палет вкрай низька, що є наслідком недосконалого експортного законодавства та ігнорування контролю якості ґрунтів як з боку власника паю, так і з боку держави. Всім зрозуміло, що таке «хижацьке» ставлення до української землі буде припинено, але поки що невідомо коли і ким.

А ціна на землю, як підказує багаторічний досвід, змінюється надто повільними темпами. За цей час економіка України не раз пройде через фінансові кризи та банкрутство банківської сфери. Сотні мільярдів гривень збитків — це надто значна сума для нашої бідної країни, щоб ігнорувати наукові висновки фахівців земельної сфери.

Дослідження і прогнозування ціни на землю у сфері розробки економічних проектів практично у всіх сферах діяльності людини є беззаперечно актуальними. Практики і науково обґрунтованих досліджень у цій царині сьогодні обмаль, і не тому, що держава не виділяє на ці дослідження достатньо коштів, а тому, що це надто складне і багатофакторне завдання. Абсолютно беззаперечно можна стверджувати, що ті наукові підходи в прогнозуванні ціни на землю, які склалися за останні десятиліття, вже не виконують і не можуть в майбутньому виконувати роль динамічного реєстратора цінкових змін у процесі формування економічних проектів.

Одним із головних «каменів спотикання» у земельній науці сьогодні є неоднозначність у визначенні поняття «земельна ділянка». Адже це не тільки поверхневий шар землі з нульовою глибиною, а й усе те, що розташовано під ним (водні ресурси, корисні копалини, рукотворні об'єкти тощо), та все, що розташовано над ним — повітряний простір, споруди, ландшафтні масиви, гори, ліси, болота, водний простір з 200-мильною зоною від межі сухопутного державного кордону — і їх потрібно розглядати комплексно. Всі ці складові є визначальними при знаходженні ціни на одиницю земельної площі. Так, в свою чергу, і вартість землі є домінуючою складовою у визначенні ціни, наприклад, нерухомості, сільськогосподарської продукції чи корисних копалин.

Глибока кореляція із вартістю землі присутня при визначенні ціни будь-якого товару чи послуги. Залежно від призначення землі її ціну визначають різні складові. Для земель сільськогосподарського призначення важливим є величина наявного гумусу у поверхневому родючому прошарку ґрунту, його фізико-хімічний та мікробіологічний склад, а для земель, призначених під забудову, — наявність гумусу знижує ціну на землю, бо важливим тут є наближеність землі до центру міста, дорожньо-транспортних та енергетичних комунікацій.

Зазначимо, що чим більше за чисельністю населення місто наближене до земельної ділянки, тим більша її вартість. Для створення заповідних територій цінність землі визначається ландшафтною різноманітністю та наявністю відповідної флори та фауни на цій території.

Важливим є те, що на ціну землі впливає мета її купівлі, зокрема:

- виробництва сільськогосподарської продукції;
- забезпечення банківських активів;
- проведення спекулятивних операцій;

- добування корисних копалин;
- будівництво підприємств;
- будівництво житла;
- створення рекреаційних зон;
- спорудження інфраструктури об'єктів (аеропорти, автомагістралі залізничні колії, газо- та нафтопровода тощо);
- накопичення довгострокових ліквідних ресурсів.

Якість гумусу характеризується великою кількістю специфічних параметрів, які мають свої показники та різноманітну точність їх вимірювання. Кількість таких параметрів може доходити до 40, тому з урахуванням відхилень від номінального значення для того, щоб охарактеризувати тільки, наприклад, наявність гумусу в ґрунті, потрібно зафіксувати й оцінити більш як 120 фізично-хімічно-біологічних величин. Причому, ці параметри не є сталими, а змінюються у часі й просторі. Таким чином, процедура оцінки землі тільки за одним показником, наприклад, «наявність гумусу», потребує аналізу близько 3-4 тис. параметрів. Звичайно, що оперувати такою кількістю параметрів надто складно і вартісно.

Неможливо не тільки їх обробляти, але й надійно зберігати. Тому останнім часом на перший план у питаннях визначення ціни на землю виступає створення інтерактивних обчислювальних систем та земельних інформаційних банків земельної інформації і одним із найвідоміших з них є земельний кадастр. Некоректна поверхнева оцінка землі без застосування новітніх методів аналізу призвела до узаконення директивних цін на земельні наділи (паї) в Україні, які далекі від економічно обґрунтованих. Ціна в межах від 2000 до 4000 тис. грн за 1 га в одних регіонах є надто завищеною, а в інших заниженою. Використання у землевпорядних проектах директивної ціни породило економічну проблему, яка виражається в тому, що сотні тисяч людей, отримуючи земельні наділи в безпосередній близькості до великих міст, побережжя моря, прикордонних зон за зниженою директивною вартістю, потім продають ці наділи за ринковою ціною, яка часто в сотні разів виявляється вищою. Це дає цій частині населення величезні кошти, які не є заробленими й автоматично призводять до корупції, інфляції та безробіття. Ця частина населення займається тільки спекулятивними операціями і не створює своїми руками ніякої добавленої вартості. Про науково обґрунтовані ціни навіть не йдеться. Звичайно, що продаж землі проводиться за кримінальними схемами, бо закон забороняє купівлю-продаж землі. Ці групи людей не платять ніяких податків до державної скарбниці, бо їхній «бізнес» не є офіційно зареєстрованим.

Очікується, що після дозволу купувати та продавати землю ця тенденція «кримінальних операцій» може опанувати все населення країни і цей малоочікуваний керівництвом держави процес викличе величезні збитки для державної скарбниці та значне збільшення державного боргу.