

ФАКТОР КОРУПЦІЇ –

ГОЛОВНИЙ ЧИННИК ЗНИЖЕННЯ РИНКОВОЇ ЦІНИ НА ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

Великий вплив на формування ринкової ціни на землю має корупційний характер вітчизняної економіки. За різними оцінками вчених корупційними схемами стовідсотково охоплено виробництво товарів і надання послуг. У монетарному виразі — це 55-65 % в іноземній та вітчизняній валютах. Корупційна економіка розвивається стабільно і мало залежна від прийняття державними чиновниками будь-яких регулюючих законодавчих актів, в тому числі і щодо боротьби з проявами самої корупції. За значних обсягів корупційного обігу коштів, які є більшими за 30-35 % (згідно з даними комісії МВФ), що має місце в українській економіці, знищити прояви корупції самотужки без революційних потрясінь практично неможливо, оскільки політична верхівка країни в таких умовах зовсім не зацікавлена в подоланні корупції. Можна стверджувати, що українська влада є важливим елементом, міцно вмонтованим у корупційний механізм, і є генератором корупційних відносин.

Намагання ЄС через фінансування міжнародних організацій змусити українську владу й опозицію стати на шлях боротьби з корупційною економікою не дає і не дасть жодних позитивних ре-



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

зультатів. Боротьба з корупцією у нашій країні є вкрай небезпечною справою як для самих ініціаторів цього руху, так і для членів їхніх сімей. Зміна парадигми господарських відносин могла б призвести до паралічу всієї економіки, яка фактично тримається на корупції. Тому боротьба з корупцією — це складна і довготермінова справа економічної перебудови, а не пропаганда благородних намірів проти економічного бандитизму. Для боротьби з проявами корупції потрібна низка економічно збалансованих кроків у рамках прове-

Сергій СОХНИЧ,
кандидат економічних наук,
член-кореспондент АЕНУ,
економіст апарату управління
ПАТ «Укртрансфаста»

Олеся КУЛЬБАКА,
здобувач Придніпровської державної
академії будівництва і архітектури

дення економічної революції. За 20 років незалежності держави всі вже зрозуміли, що будь-яка влада не буде на належному рівні боротися з проявами економічної злочинності, тому що цей напрям пов'язаний із згоранням особистого монополно-автократичного бізнесу, який останніми роками продукує додаткові кошти і фактично став обов'язковим додатком до встановленої заробітної плати. Більше половини обсягу державного бюджету обертається в «тіньовому» секторі економіки. Як тільки буде введено повноцінний ринок землі в Україні

для придбання земельних ділянок, то на фінансовий ринок можуть бути викинуті необліковані (корупційні) кошти. Лише у твердих валютах — доларах США та євро — це становитиме більше 30 %. А це автоматично мінімум на тих же 30 % збільшить грошову масу і призведе до падіння цін на землю на 30-33 %, а з врахуванням валютного мультиплікатора, характерного для української економіки ($K = 1,2$), грошова маса сумарно збільшиться в межах земельного ринку на 36-38 % і відповідно пропорційно знизиться ринкова ціна на землю. Жодними державними монетарними інструментами в стислі терміни компенсувати такі інфляційні процеси неможливо. Очевидно, що фінансові ресурси у державі, яка живе частково за рахунок зовнішніх та внутрішніх кредитів, явно недостатньо.

Необхідно зазначити, що поява на ринку одночасно великої кількості матеріального земельного ресурсу різко посилює знецінення вартості землі. Місцеві та державні бюджети втрачуть значну частину коштів від операцій купівлі-продажу земель як сільськогосподарського призначення, так і несільськогосподарського призначення. Оскільки основним покупцем українського земельного ресурсу виступатимуть міжнародні фінансово-промислові групи, то в країну буде перераховано набагато менше коштів, ніж очікувалося. Швидко виправити становище дозволить контроль за обігом корупційних коштів, що уповільнить деномінацію землі, та широке залучення конкуруючих бізнес-груп до українського ринку. Збільшення кількості покупців на тлі обмеження пропозиції земельних ресурсів сприятиме поступовому збільшенню ринкових цін. Подібна практи-

ка була застосована в Бразилії. На жаль, через підкуп чиновників були отримані не дуже якісні результати.

З'явилися земельні ділянки-двійники. На один земельний пай за явили своє право на власність одразу двоє, а то й більше осіб. Суди, ініційовані деякими власниками паїв, фактично визнали наявність такої проблеми, але всіма способами затягують із винесенням справедливого рішення. Земельний ринок і далі наповнюється земельними сертифікатами сумнівної юридичної сили. Є безліч прикладів несанкціонованого внесення змін на користь окремих осіб у земельний кадастр, що в розвинутих країнах є недопустимим. Держава своєю бездіяльністю в цій сфері провокує реальне зниження вартості землі в наступні роки, коли буде запроваджений повноцінний ринок землі.

Надзвичайно важливим чинником на сьогодні, безперечно, є потенційна вартість сільськогосподарських земель, розташованих у безпосередній близькості до столиці та обласних центрів, а також поблизу річок та морів. Для прикладу, восени 2013 року одна сотка землі сільськогосподарського призначення, що безпосередньо межує зі столицею, коштувала від 100 до 140 тис. грн на неофіційному ринку, що в тисячі разів більше нормативної грошової оцінки земель по Київській області. Поки що такі завищені ціни на приміські землі є неофіційними, але відразу ж після запровадження вільного земельного ринку такі ціни будуть оприлюднені і власники приміських земель одразу скористаються можливістю продати ці землі. Ажіотажний попит на приміські зони відразу призведе до росту цін як на офіційному, так і на тіньовому ринках.

Тіньовий ринок, безсумнівно, буде активізуватися через можливість уникнення оподаткування при різкому зростанні вартості цих земель. Легальний і нелегальний ринки розширяться одночасно. Визначити процедуру повного оподаткування процесу купівлі-продажу приміської землі буде нагальним питанням Міністерства податків та зборів України. Ріст вартості приміських земель — це, безперечно, позитивний чинник, але це, з іншого боку, негативно вплине на ріст вартості землі в регіонах через обмеженість вільної гривневої маси в країні. Оскільки основними покупцями земель приміської зони є громадяни України, то для процедури купівлі землі будуть залучені в основному внутрішні кошти, що не є позитивними.

Звичайно, більш привабливим варіантом є купівля приміських земель іноземними інвесторами замість національних, бо це є достатньо великі кошти. Їх сумарна вартість порівняно із сумарною вартістю інших земель, задіяних у ринку, в 5-7 разів більша. Але іноземний інвестор не цікавиться приміською зоною (як правило), бо він інвестує свої кошти не у будівництво пасивних будівель — котеджі, а в купівлю земельних активів у віддалених від міст зонах для виробництва сільськогосподарської продукції за порівняно невеликі валютні кошти.

Підсумовуючи, слід зазначити, що тіньова, потенційно різна вартість однакових за фізико-хімічними показниками ділянок землі в межах держави не сприяє залученню закордонної валюти в економіку через зміцнення тіньового ринку.

Як видно з вищезазначеного, ліквідація паралельного тіньового ринку є завданням вкрай важливим для поповнення державної казни.