

Анатолій СОХНИЧ,

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

Сергій СОХНИЧ,

кандидат економічних наук,
член-кореспондент АЕНУ, економіст
апарату управління
ПАТ «Укртранснафта»



РИНОК ЗЕМЛІ І ЕКОНОМІЧНА КРИЗА

Кризові явища в економіці, які супроводжували нашу країну з часу набуття незалежності, здається, досягли свого апогею у зв'язку із катастрофічним наближенням дефолту та початком військових дій на Півдні та Сході України. 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 розміщувалися на їхніх депозитних рахунках.

! Галопуюча інфляція не дає можливості стабільно функціонувати всім сферам матеріального виробництва. Економіка потребує відповіді на просте запитання: 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, яка практично ігнорує досягнення сучасної економічної науки і спирається в основному на такі рішення, які тільки призводять до збільшення боргових зобов'язань країни. 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.

Упродовж останніх двадцяти років політики та економісти жваво обговорюють можливість та наслідки запровадження в Україні розширеного ринку землі. Всі однозначно вважають, що земля є головною і безцінне наше багатство. Зрозуміло, що в ринкових умовах земля, як і всі інші товари, не може бути «безцінною» і повинна мати, відповідно до 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 гармонійне 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, залежно, як правило, від того, на якій відстані вони розташовані від обласних, районних центрів та столиці України. Існуюча система земельних торгів є правильною за формою і абсолютно корупційною за суттю, і тому не відображає існуючої ринкової ціни. Причому важливо зазначити, що формально порядок проведення торгів фактично не порушується, за винятком 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 купівлю земель значні валютні кошти, тепер фактично відмовилися від таких 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 території;
- 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.

Усі перелічені загальновідомі методи і методики є науково обгрунтованими, 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, оскільки мають багато можливостей викупити значні площі земель за заниженими 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 в усіх сферах, окрім сільського господарства, критичну заборгованість країни на тлі 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 головним є те, що вони вже не збираються у найближчі 5-10 років знову вкладати кошти в банківську систему. Банки залишилися без ресурсу і тому різко впала їх капіталізація.

! Інших шляхів 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 виявилася 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.

У 2014 році світові фінансові інституції почали, вимушено, з політичних мотивів, відмовлятися від російських активів і це відразу дестабілізувало ринки банківських капіталів у світі. Як виявилось, російські активи давно стали балансоутворюючими інструментами найбільших банків Європи, Азії, США і Канади, і вони значною мірою 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 ударить 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 втраять спекулятивні фірми, що вже фактично придбали у власність значні земельні ресурси. Але держава, в процесі одержавлення земель, має компенсувати всі втрати власників земельних ресурсів у повному обсязі. Оскільки ці землі приватизувалися практично за безцінь, то і обсяги 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 сьогоденні жалюгідні пенсії. Це також дозволить наповнити розкрадену казну держави. Очевидно, що збанкрутіла держава відреагує адекватно на такі радикальні економічні зміни і об'єктивно перестане займатися 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 туликової 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, залежно 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;
- запропоновано викупити державою у власників всю землю і провести її капіталізацію, під кутот 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.