

РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В ЗАХІДНІЙ РИНКОВІЙ ЕКОНОМІЦІ

Постановка проблеми. Надзвичайно важливими для нашої країни є аналіз і оцінка приватизаційних процесів в умовах західної ринкової економіки. Питання про форми власності на землю є тільки частиною більш загальної проблеми приватизації. Важливими тут є два положення:

- якщо вибираються колективні форми власності, то слід закласти можливості до більшої особистої відповідальності самих працівників;
- коли вибирають індивідуальні форми господарювання, то господарства формують досить великі, щоб працювати ефективно. Із самого початку створюються форми сумісної роботи, наприклад, у галузі використання техніки, зберігання, переробки і збуту. Проводиться диференціація на локальні, регіональні та міжрегіональні ринки. У протилежному випадку відсутність структури зумовить появу нових владних структур.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питанням оптимізації земельних ресурсів і їх захисту від деградаційних процесів в умовах трансформації земельних відносин присвячені наукові праці таких вчених: Д.І. Бабміндри, І.К. Бистрякова, Д.С. Добряка, П.Т. Саблука, А.Я. Сохнича, А.М. Третьяка, М.М. Федорова та ін. [1-5; 8].

Багато аспектів вказаної проблематики [1-8] залишається не повною мірою вивченими як із теоретичного, так і з практичного погляду або дискусійними й зумовлюють необхідність глибших наукових обґрунтувань.

Постановка завдання. Метою нашого дослідження є вивчення зарубіжного досвіду та можливість застосування в Україні певних методологічних і методичних підходів щодо приватизаційних процесів, пов'язаних із землею. Такий досвід буде цінним для вдосконалення ринкових механізмів.

Виклад основного матеріалу. Усі сільськогосподарські підприємства, колективні чи індивідуально організовані, потребують вигідних кредитів та інвестиційних коштів.

На Заході кредит під 5 % річних вважається неприйнятним і недоступним для сільського господарства. Тому сільськогосподарські кредити, як правило, здешевлюються державою. Будь-яка реформа виявиться важкою, якщо одночасно не піклуватися про кредити і капітал.

Викладення матеріалу ґрунтується переважно на досвіді Німеччини і Швейцарії. Принципово в цих країнах можна купити будь-яку земельну ділянку за певну вартість. Власність при цьому заноситься в земельну книгу (реєстр). Цим земельна ділянка захищена від сторонніх посягань. При вилученні землі державою, яке може відбутися тільки на основі закону, власник переважно має право на повну компенсацію. Це „право придбання”, або, з точки зору продавця, „право продажу”, виявляється все більше лише теоретично можливим у зв'язку з високими цінами, які необхідно заплатити за придбання. При цьому спостерігається взаємозв'язок між цінами на землю і наявністю капіталу, який хочуть вигідно вкласти.

Сільськогосподарська земля коштує від 3 до 8 євро за 1 м². За 10 га, відповідно, треба заплатити від 300 до 800 тис. євро.

Сільськогосподарське підприємство не може при оптимальному веденні господарства і тенденції до зниження цін отримати такі додаткові суми.

Оскільки сільське господарство під постійним тиском цін примушують розширювати площі, наслідком цього є його величезна заборгованість. Останнє призводить до все більш

економічно неприйнятної життя за рахунок сільськогосподарської діяльності. З цієї причини селяни змушені набувати додаткову професію (заробіток на стороні) або взагалі припиняти свою діяльність (так зване вимирання селян). У західних країнах у сільському господарстві зайнято близько 4 % від загальної чисельності населення (в Україні – близько 20 %).

Важливо зазначити, що сільське господарство перебуває в площині спадкового права, тобто воно передалося практично як дарування. У цих господарствах не було ніякої купівельної ціни на землю. Але кількість подібних господарств зменшується, оскільки все менше дітей вирішує продовжувати професію селянина з причини розростання міст та ненадійного економічного стану. Але, отримавши господарство у спадок, вони продають його іншим. Так, близько 80% усіх продажів сільськогосподарської землі у Швейцарії припадає на землі, продані спадкоємцями. І навпаки, тепер зростає кількість екологічно налаштованих людей, які бажають почати займатися сільським господарством, але вони не можуть розпочати, оскільки ціна на землю не є економічно доступна.

У Швейцарії перейшли до того, щоб дозвіл на купівлю сільськогосподарської землі надавати тільки тим, хто сам збирається її обробляти. Це повинно сприяти тому, щоб ціна на землю поступово наблизилася до фактичних цін врожайів.

Земля для будівництва суттєво дорожча, ніж сільськогосподарська. В останнє десятиліття спостерігається вибухове зростання цін. Навіть у сільських районах неможливо купити ділянку дешевше, ніж за 65 євро за 1 м². У густонаселених міських районах нижній поріг цін становить 200 євро за 1 м². При цьому ніякої верхньої межі немає.

Таким чином, частина витрат на купівлю землі в загальній вартості будівлі складає 20-60 %. Такі високі ціни на землю призвели до дефіциту житла за доступними цінами. Високі ціни на землю також є причиною важкого стану в будівельній індустрії. Покращання стану не передбачається, незважаючи на те, що останнім часом спостерігається спад цін до 20 %.

Іншим наслідком високих цін на землю є плата за житло, яка поглинає від 20 до 40 % сімейного бюджету. Оскільки для більшості людей будівництво нового житла недоступне, держава змушена витрачати суттєві суми на субсидування квартирної плати.

Ціни на землю для підприємств дуже залежать від місця розташування. Земля для розміщення офісів, бюро тощо, як правило, конкурує з ринком житла і бере участь у ціноутворенні на цьому ринку, сприяючи підвищенню цін. Наслідком цього є такі ціни за оренду, що новим підприємствам буває дуже важко розпочинати свою діяльність. Усі користувачі, які не можуть оплатити такі високі ціни, витісняються з міських центрів. Високі ціни на землю призвели до утворення великих площ приміщень, які пустують (зокрема, у районі Цюриха пустує 250 тис.м² офісної площі).

Для промислових підприємств ціни суттєво нижчі, особливо коли йдеться про спеціально виділені для цих цілей ділянки. Незважаючи на це, у боротьбі за створення нових промислових поселень (створення нових робочих місць, податки) муніципальні органи змушені давати великі субсидії на придбання землі. При повторному продажу ділянки підприємства отримують значні суми.

Коли відбулося возз'єднання Німеччини, то на території колишньої НДР майже всі підприємства були приватизовані, тобто продані. Метою було зберегти робочі місця. Але життя показало, що в багатьох випадках підприємства купувалися лише з метою наступного продажу їх території за вищою ціною. Велика кількість робочих місць була таким чином втрачена. Єдина у своєму роді можливість для введення нового земельного права при возз'єднанні Німеччини не була використана.

Якщо земля переважно є приватною власністю, яка продається, то виникає проблема, що в разі необхідності використання території для суспільних потреб, наприклад, при плануванні міських забудов, державні органи повинні оплатити власнику втрати в розмірі ринкової ціни із суспільних коштів. Це призводить до того, що будівництво необхідного

житла надзвичайно дорожчає. Тільки купівля землі забирає величезні суми, що у важкі часи призводило до відмови у необхідному будівництві.

Щоб оплатити землю, необхідне, як правило, кредитне фінансування, яке здійснюється банками. Останні фінансують через заставу землі – до 70-80 % купівельної ціни (здебільшого земельна застава регулюється законом).

Як гарантія заноситься відповідний запис у поземельну книгу. Усе це здійснюється в рамках права на заставу нерухомості (іпотека), тобто у випадку неплатоспроможності банк має право на відповідну частину при примусовому продажу ділянки. Ця ілюзорна „реальна гарантія” банків призвела до того, що кредити, необхідні підприємствам для розвитку, без таких „реальних гарантій” отримати все важче. По суті, можна отримати гроші тільки в тому випадку, якщо вони вже є, але тільки в іншій формі. І навпаки, кредити на інші потреби все більш „гарантуються” зростаючими цінами на землю. Тільки в одній Швейцарії 400 млрд. франків числяться як іпотеки.

Ці прості і ніби стабільні гарантії були для банків кращою формою в період зростаючих цін на землю. Тепер, навпаки, існують великі проблеми, оскільки ціни на землю досягли такого рівня, що земля стала практично непродажною. Наслідком падіння рівня цін на 20 % в останні роки є для банків зменшення гарантій (рівень фактичних гарантій не відповідає занесеним у поземельну книгу), що вимагає списувати значні суми. У Швейцарії багато невеликих банків з цієї причини збанкрутували. У США падіння цін на землю в сільськогосподарських областях призвело до масового краху банківської системи. Необхідні для виправлення становища банківські субсидії, які не припинялися досі, складають багато мільярдів доларів. Не так давно в Японії говорилося про те, що все-таки вдалося уникнути краху банківської системи. небезпека виникла також через надто високу оцінку нерухомості (як і акцій), що поставило всю систему на грань краху.

Ті, хто має землю у приватній власності, загалом, задоволені ситуацією. Більшість із них, однак, терпить через фінансові наслідки високої купівельної ціни. Але всі вони сподіваються у випадку продажу отримати вищу ціну. Тим самим для окремого власника ситуація є терпимою, але для всього суспільства вона погіршується. Ті, хто не потребує землі і продає її, отримують додатковий дохід, за яким не стоїть ніякий суспільно корисний вклад. Це стосується в першу чергу тих, хто вже давно володіє ділянкою землі або придбав її за низькою ціною.

Статистика показує, що лише мала частина населення (а також підприємств) є власниками землі в Німеччині (40 %), хоч протягом десятиліть підтримувалися державою шляхом високих субсидій, тобто за рахунок усього населення. У Швейцарії, де міць держави незначна, це в середньому близько 30 %. Можливість стати власником землі суттєво зменшилася у зв'язку із зростанням цін, оскільки ціни на землю зростають швидше, ніж вкладення. Таким чином, одночасно відбувається ще й процес концентрації земель в організаціях, які мають капітал. Частина населення, яка не є власником, повинна в кінцевому результаті сплачувати ціни на землю у формі відсотків, орендної плати, плати за житло, а також через ціни на товари. Таким чином, стосовно землі на Заході існує двокласове суспільство.

Доки мова йде про наявність готівкової виручки власників, не виникає ніяких нових цінностей, лише перерозподіл коштів. При цьому власник зацікавлений далі підвищувати ціну, в той час як орендар у ситуації конкурентної ринкової економіки особливо залежить від зниження цін на землю.

Оскільки земля є непримножуваним надбанням і вона не виникла в результаті діяльності людини, немає ніяких підстав сподіватися на зниження цін, принаймні в густонаселених областях. Земля в кінцевому рахунку є надбанням, яке не підкоряється законам ринку. „Природне” падіння цін на землю може бути тільки у випадку, якщо цілі регіони потерплять культурно-економічний крах. У такому розвитку подій не зацікавлений ніхто, навпаки, усі зусилля до розвитку регіону ведуть до подальшого підвищення цін.

Останнім часом ведуться дискусії про те, чи варто накласти податок на доходи, що утворилися в результаті підвищення цін. Хоча це й збільшує надходження коштів у державну казну і частково зменшує шкоду, завдану таким землепорядкуванням, цей захід не ліквідує негативного впливу ціни на землю на всю економіку і суспільство.

Поряд з теоретиками, що захищають абстрактний принцип ринку (без урахування соціальних проблем), існують й інші сили, які на Заході заважають реформам. До них належать передусім власники, потім слід назвати банки, які втратили б „комфортні” гарантії на свої кредити. Міста і округи переважно також намагаються зберегти таку форму земельної власності, оскільки, з одного боку вони розглядають землю, яка в них знаходиться, як капітал, а з іншого боку, кожен продаж приносить значні суми, що є твердою статтею доходів у бюджет.

Те, що всі одночасно страждають від цього, не зауважується, оскільки приховано за власними інтересами.

Остання причина є в неможливості оплатити земельну реформу, тому що переважає думка, що неможливо всю землю країни викупити за ринковою ціною.

Плани приватизації в кінцевому рахунку завжди спрямовані на те, щоб землю певним чином „справедливо” розділити на ділянки, віддавши більшу частину населенню. Одночасно з самого початку повинна бути введена ціна на землю, за якою можна здійснити зворотну купівлю землі.

Тим самим земля була б в один момент капіталізована. Звідки візьмуться на це кошти при цьому не говориться, бо їх просто немає. Ціни на сільськогосподарські продукти не є такими, щоб ці заборгованості могли бути покриті, не говорячи вже про існуючу в даний час неможливу систему кредитів.

У народногосподарському сенсі наслідок буде таким, що дуже необхідний інвестиційний капітал спрямовуватиметься в невірному напрямі. Фактично завдяки купівлі землі ми не виробили нічого.

Таким чином, йдеться про непродуктивний капітал. Враховуючи загальну народногосподарську ситуацію, останнє було б безвідповідально.

Розподіл, який здається справедливим, завдяки такому розвитку подій знищується, оскільки, з одного боку, для багатьох людей продаж землі є єдина форма отримання певних грошових сум як заміни доходів. З іншого боку, у спекулятивного капіталу з'являється єдина можливість дешевого придбання землі. У кінцевому результаті розподіл землі буде хоч і чесним, але все-таки несправедливим.

Перш за все активність будуть проявляти банки та інші великі організації з капіталом. Оскільки землю можна буде заставляти, то банки будуть скеровувати свої кошти в цьому напрямі, замість того, щоб турбуватися про прийнятність умов кредиту.

Розподіл землі є не тільки питанням справедливості, а й питанням осмисленого використання. Рівний розподіл може бути і справедливий, але одночасно економічно і соціально необґрунтований. Земельне право повинно бути і справедливим, і осмисленим.

Висновки. Питання власності на землю – світова проблема. При цьому в західних країнах переважає приватна власність. Приватною власністю, або просто власністю, називають вільне, тобто необмежене, право користування будь-якою річчю. Ця свобода користування може полягати в наступному: самому використовувати землю; передати право користування іншій особі безоплатно або за плату (оренда); передати землю у спадок; продати чи заставити.

Те, що така форма власності справедлива для предметів споживання, звичайно, зрозуміле. Питання лише в тому, чи підходять усі форми власності у випадку до землі (по суті, й до інших засобів виробництва).

На Заході на це питання відповідають „так”, хоч існують різноманітні обмеження та визначенні законом умови використання, особливо, що стосується розподілу території, зон користування, екологічних умов тощо.

Завершення приватизаційних процесів в Україні дозволить уряду оптимізувати структуру державної власності і підвищити керованість нею, а також досягти накреслених цілей приватизації і зосередитись на стимулюванні конкуренції та посиленні ефективності. Отже, це дасть змогу створити конкурентоспроможну економіку в Україні.

Анотація

Розглянуто приватизаційні процеси в умовах західної ринкової економіки. Такий досвід є важливим для нашої країни. Аналіз і оцінка вказаної проблематики може бути корисною як в теоретичному, так і в практичному аспекті.

Ключові слова: ринкова економіка, приватизація, форми власності, вартість землі.

Аннотация

Рассмотрено приватизационные процессы в условиях западной рыночной экономики. Такой опыт очень важен для нашей страны. Анализ и оценка указанной проблематики может быть полезной как в теоретическом, так и в практическом аспекте.

Ключевые слова: рыночная экономика, приватизация, формы собственности, стоимость земли.

Annotation

It is considered privatisation process of land relation in condition of market economy. This experience is very important for our country. Analysis and evaluation of this problem can be helpful in theoretical and practical aspect.

Key words: market economy, privatisation, form of property, land value.

Список використаних джерел:

1. Бабміндра Д.И. Экономико-экологические проблемы реструктуризации землепользования. - К.: Изд.-полиграф. отдел Ин-та землеустройства УААН, 2001. – 224 с.
2. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Сучасний землеустрій – основоположний механізм управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів – К.: НАУ, 2003.- №67. – С. 235-242.
3. Саблук П.Т., Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Реформування земельних відносин, форм власності і господарювання (методичні положення).-К.: ІАЕ, 1995. - 36 с.
4. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в ринкових умовах. - Львів: НВФ "Укр. технології", 2002. – 252 с.
5. Третяк А.М., Бабміндра Д.І. Земельні ресурси України та їх використання. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2003. – 144 с.
6. Herweg K., Steiner K., Slaats J., 1999. Sustainable Land Management-Guidelines for Impact Monitoring, Volume 1: Workbook and Volume 2: Toolkit. Centre for Development and Environment University of Berne, Switzerland.

7. Land Reform in Ukraine. The First Five Years// The International Bank for Reconstruction and Development /THE WORLD BANK 1818 H Street, N.W. Washington, D.C. 20433.U.S.A.-1997.

Messel-Veselyak V.Ya., Fedorow M.M. Ukrainian Land for Investors //Welcome. –1995. - №9. – С. 9–10.