

ЗНАЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В ЕКОНОМІЦІ ДЕРЖАВИ

© Губар Ю.П., 2002

Статья посвящена проблеме рынка земли в становлении экономики Украины. Растущая продажа земельных участков уменьшает расходы государственных органов и местного управления на получение основных фондов, так как они становятся собственностью новых физических и юридических лиц. Анализируя рынок земли, можно сформулировать направления развития рынка земельных участков.

A Given article sacred to earth market role problem in formation of Ukraine economy. A Increasing sale sale of lots land tightens the holds of state organs and local management on receipt of basic funds, because they become by property of new physical and juridical persons. Analysing an earth market, one can be formulated market development development of lots land.

Важливе місце в економіці України займає формування такого ринку нерухомості, як земельні ділянки. Указом Президента України "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення" від 4 лютого 2000 року № 168/2000* передбачено низку заходів з стимулювання ринку землі. Важливим є те, що в Указі передбачено внесення земельних ділянок та прав на них до статутних фондів підприємств, а також щорічно при підготовці Державної програми приватизації визначити переліки об'єктів, які доцільно приватизувати разом з земельними ділянками, а також подавати органам місцевого самоврядування перелік земельних ділянок, на яких розташовані приватизовані об'єкти. Треба зауважити, що при приватизації об'єктів нерухомості промисловості Фондом держмайна України вартість земельних ділянок, які служать для обслуговування цих об'єктів, не враховували в статутному фонді, а це величезні кошти, які обчислюються мільярдами доларів.

На підставі указів Президента України та інших нормативних документів розроблені "Основні напрямки розвитку та регулювання ринку населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення".

Приватна власність на землю стимулює економічний розвиток країни завдяки ефективнішому використанню земельних ділянок. Створення в державі ринку землі сприятиме не тільки захисту прав власності, але певною мірою стабілізує та розкриває ширші можливості використання прав власності. Тобто це надасть можливість активізації процесів купівлі-продажу, вкладення в земельні ділянки інвестицій.

Високоєфективне функціонування ринку землі в Україні сприятиме розвитку економіки як на державному і регіональному рівнях, так і окремих підприємств і фірм. Важливим стає розуміння проблеми, що ринок землі є свого роду моніторингом, за допомогою якого відслідковуються процеси якісних і кількісних змін земельного фонду та його переміщення.

* Указ Президента України від 04.02.2000 р. № 168/2000 "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення"

Ефективність використання кадастрової інформації про земельні ділянки докорінно вплине на структуру надходження коштів до місцевого та державного бюджетів, на економічний розвиток окремих регіонів, створення нових робочих місць.

При цьому інформація про оцінну вартість земельних ділянок, яка служить основою встановлення податку на неї, представлятиме стабільне джерело поповнення бюджету. Податок на земельні ділянки дає змогу державним органам та органам місцевого самоврядування об'єктивніше, динамічніше, оперативніше та диференційованіше здійснювати моніторинг якості земельного фонду, змінювати ставки та величину оподаткування, робити переоцінку. Сплата податку на землю є одним із способів контролю за її використанням. Це надає можливість розробки оптимальних та ефективних методів управління земельним фондом.

Ринок землі в Україні починає зростати, а це призводить до зростання кількості власників, що своєю чергою збільшує надходження в бюджет від податків.

Для стабілізації економіки та фінансування своїх потреб Україна потребує доступу до міжнародних фінансових капіталів, які можуть проявлятися як у вигляді кредитів, так і інвестицій. Прозорі ринки землі сприятимуть зменшенню ризику інвестицій, розвитку фінансування соціальної інфраструктури.

Продаж земельних ділянок, що зростає, підвищує ефективність управління нею та зменшує операційні витрати органів місцевого самоврядування. Передусім зменшуються витрати на отримання основних фондів, оскільки вони стають власністю нових фізичних та юридичних осіб. А це призводить до зменшення витрат із місцевого бюджету, скерованих на підвищення якості утримання земельних ділянок. Розвинутий ринок землі стабілізує ринкові ціни. Тоді податковим службам та органам місцевого самоврядування стає можливим об'єктивніше встановити вартість землі та величину податку на неї залежно від зон містобудівної цінності. Диференціація величини податку стає обґрунтованою в різних економіко-планувальних зонах, що зменшує рівень управлінської складності, спрощує механізми та процедуру дотримання вимог чинного законодавства і нормативних актів особливо для тих підприємств, де є складні процеси регулювання підприємницької діяльності і встановлення величини податку.

Відповідно до вищенаведеного основними напрямками розвитку ринку землі є

- продаж земельних ділянок різного призначення суб'єктам підприємницької діяльності та передача їх безоплатно певним категоріям громадян України;
- формування інфраструктури ринку землі, забезпечення чесних угод, пов'язаних з рухом землі;
- створення умов задоволення інтересів фізичних чи юридичних осіб, органів державного управління та місцевого самоврядування під час трансакцій купівлі-продажу;
- створення прозорої та доступної інформаційної системи для регулювання ринку землі та вдосконалення економічних і правових засад функціонування цього ринку.