

# АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ФІНАНСОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

*К.В.Ілляшенко, к.е.н.*

*Сумський державний університет, м. Суми*

Сьогодні майже третина земель, що займають населені пункти, є забудованою. Аналіз генеральних планів обласних центрів України взагалі свідчить про те, що приблизно дві третини їх території віднесено до земель громадської та житлової забудови.

У зв'язку з цим виникає нагальна потреба удосконалення системи оподаткування земельних ресурсів міст, як основного матеріального ресурсу будь-якої територіальної громади з метою створення на законодавчому рівні додаткових стимулів для більш ефективного та раціонального використання земель, що в свою чергу повинно забезпечити формування надійного джерела надходження фінансових ресурсів до місцевих громад у довготерміновому періоді.

Базові умови платності землекористування визначаються законодавством України. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати [1, 3].

Актуальною проблемою, що потребує негайного вирішення з метою вдосконалення фінансового забезпечення сталого землекористування на місцевому рівні, на нашу думку, є проблема коректного визначення суб'єкта сплати податку та впровадження механізму справедливого перерозподілу створеної в результаті містобудівної діяльності доданої вартості та відповідного податкового навантаження.

Серйозною методологічною помилкою при визначенні суб'єкта оподаткування були би намагання обмежитися пошуком такого суб'єкта лише на стадії експлуатації житлового фонду, оскільки життєвий цикл функціонування об'єктів нерухомості починається задовго навіть до безпосереднього процесу будівництва. Відмовляючись від земельних активів територіальна громада в своїх інтересах повинна приймати участь у розподілі створеної доданої вартості на кожному із етапів взаємодії девелопера – інвестора – забудовника – власника майна.

Несправедливим щодо дотримання інтересів громади нам вважається існуючий механізм оподаткування в цьому ланцюзі девелопера та інвестора, які як раз і «знімають вершки» від освоєння найбільш обмеженого ресурсу місцевих громад - землі.

На законодавчому рівні державою передбачено механізм диференціації стягнення податку на землю в залежності від видів її використання. Так, зокрема, формула розрахунку нормативної грошової оцінки передбачає збільшення вартості одиниці оцінюваної площі у разі відповідно до коефіцієнтів, серед яких є і коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки з урахуванням відносної прибутковості конкретного виду економічної діяльності: для земель житлової та громадської забудови цей коефіцієнт дорівнює одиниці, в той час, як для земель будівництва – вже 1,2.

Та ж сама ситуація спостерігається і на місцевому рівні, коли мова йде про визначення ставок орендної плати в залежності від виду діяльності суб'єкта господарювання [8].

*Таблиця 1 - Розміри відсотків від грошової оцінки землі, що застосовуються для обчислення орендної плати за користування земельними ділянками на території м. Суми*

№ з/п	Функціональне використання землі	Розмір відсотків
1	Для житлових, житлово-будівельних кооперативів, об'єднань співвласників багатоквартирних будинків	0,09
2	Житлової забудови і промисловості	3,0
3	Комерційного використання	3,0

Тобто з першого погляду жодних проблем щодо забезпечення справедливого врахування особливостей підприємницької діяльності при визначенні податкового та громадського навантаження не виникає: той, хто буде і таким чином заробляє, сплачує більше і податків, і орендної плати. Але класична схема розподілу ефектів від реалізації інвестиційно-будівельних проектів між його учасниками актуалізує питання розв'язання декількох ключових проблеми:

1) абсолютно непов'язаними між собою на місцевому рівні залишаються суми відрахованих забудовником податків та величина отриманих прибутків;

2) яким чином ще на стадії розподілу земельних ресурсів серед потенційних забудовників вирішити питання необхідності забезпечення джерел фінансування капітального ремонту будівель (витрат на демонтаж та ліквідацію після закінчення терміну служби будівель та ін.) у майбутньому;

3) будівельні компанії після введення житла в експлуатацію наряду з мешканцями багатоквартирних будинків, що їх експлуатують не мають жодних фінансових зобов'язань щодо сплати земельного або будь-якого іншого податку за користування землею.

Перша проблема фактично вже розв'язана урядом України. Аукціон, як єдиний офіційно діючий механізм перерозподілу обмежених земельних ресурсів в межах урбанізованих територій України має на меті ліквідувати надприбутки забудовників, що автоматично завдяки механізму конкуренції на ринку будівельних послуг, призводить до встановлення природної норми прибутку для цієї діяльності. Гроші від продажу землі на аукціонах потрапляють до місцевого бюджету, а отже перерозподільна функція фінансів дозволяє акумулювати надприбутки будівельників в місцевих бюджетах.

Другу проблему одними лише аукціонами вирішити неможливо. Відсутність жорстких контролюючих процедур та корупція у земельних відносинах взагалі не дозволяють розглядати аукціон у якості дієвого механізму «справедливого перерозподілу ефектів» таких проектів. Виходить, що основний прибуток залишають собі інвестори-збудувники, а колосальні проблеми у вигляді не підйомних витрат на утримання та капітальний ремонт житлового фонду у майбутньому, як і ризики виникнення непередбачуваних додаткових витрат, пов'язаних із ліквідацією можливих наслідків техногенних катастроф покладено саме на міські ради.

Виходом із ситуації мало би стати коригування нормативної грошової оцінки земельної ділянки в бік її збільшення на величину як раз додаткових можливих витрат місцевих громад у майбутньому. Саме нормативно-грошова оцінка визначає стартову ціну кожного конкретного лоту на аукціоні; відтак навіть корупційні дії та зговір при організації та проведенні аукціону за умови відповідного зростання вартості нормативної грошової оцінки землі не зможуть позбавити інвестора обов'язків щодо фінансування своїх зобов'язань як на стадії експлуатації, так і на стадії ліквідації житлової нерухомості.

Для цього достатньо на законодавчому рівні передбачити підвищення початкової ціни реалізації кожного земельного лоту на величину так званої експлуатаційної надбавки, яку нами пропонується розраховувати наступним чином:

$$H_e = B_0 / (1 + i)^n, \quad (1)$$

де  $H_e$  – надбавка експлуатаційної фази використання житлового фонду;

$B_0$  – додаткові витрати, фази експлуатації жила;

$i$  – ставка банківського відсотка;

$n$  – тривалість міжремонтного циклу.

До складу додаткових витрат фази експлуатації житла пропонується включати одноразово вартість капітального ремонту об'єкту будівництва та щорічних страхових внесків, які покривали би можливі збитки протягом всього терміну експлуатації житла. Теперішня вартість страхових платежів спрощено може бути розрахована методом визначення теперішньої вартості безстрокового аннуїтету.

Розв'язання третьої ключової проблеми регулювання фінансових відносин потребує додаткових досліджень.

Нагальність потреби здійснення невідкладних реформ у сфері фінансових взаємовідносин органів місцевої влади та співвласників житлового фонду обумовлена відсутністю достатніх обсягів фінансових ресурсів у органів місцевого самоврядування для виконання покладених на них функцій взагалі та ремонту застарілого житлового фонду зокрема. Саме запропоновані заходи повинні сприяти забезпеченню умов для сталого розвитку міських територій у довготерміновому періоді.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України [Текст]: закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 3-4, ст.27.
2. 3. Закон України «Про плату за землю» [Текст]: закон України від 3 липня 1992 року № 2535-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, N 38, ст. 560.
3. 7. Особливості використання земель населених пунктів України [Текст]: зб. наук. пр. [отв. ред. Паньків З.П.]. Л. – Генеза, географія та екологія ґрунтів, 2008. – С. 394-397.
4. 8. Рішення Сумської міської ради № 2763-МР від 24.06.2009 про затвердження розмірів відсотків від грошової оцінки землі, що застосовуються для обчислення орендної плати за користування земельними ділянками на території м. Суми [Електронний ресурс]/ Режим доступа: [http://www.meria.sumy.ua/ua/documents/rada\\_decisions/rada\\_decision\\_2009/session24062009/2763mr](http://www.meria.sumy.ua/ua/documents/rada_decisions/rada_decision_2009/session24062009/2763mr)