

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСОВОЇ АВТОНОМНОСТІ ТЕРИТОРІЙ В ПРОЦЕСІ РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Ілляшенко К.В., к.е.н., доц.
Сумський державний університет

Просторовою базою розвитку продуктивних сил є земля. У випадку, коли мова йде як про сталий розвиток окремих населених пунктів, так і цілих регіонів України просторовою базою поступального розвитку виступає певна комбінація земель конкретної площі, категорії та цільового призначення.

Будь-яке економічне явище, або процес породжують зміну певних характеристик у просторі або часі. Розуміння просторових особливостей еволюції процесу допомагає виявити його суть та більш об'єктивно і точно підібрати ефективні важелі впливу на процес з урахуванням його специфіки.

Пропозиція земель населених пунктів як за обсягом так і за структурою окремих категорій земель у загальній величині земельного фонду міста є відносно сталою величиною. Сталість є певною мірою наслідком дії регламентуючих обмежень. На загальнодержавному рівні нормативно-правове регулювання містобудівної діяльності місцевих суб'єктів відбувається у першу чергу через наявність жорстких вимог до складу і змісту містобудівної документації (перш за все – генерального плану міст), а також вимог щодо необхідності обов'язкового врахування положень цієї документації при розробці містобудівної документації нижчого рівня, якою впорядковується безпосередньо забудова та інше використання території міста. На місцевому рівні проекти зонування територій та детальні плани територій, враховуючи інтереси усіх зацікавлених сторін (громади, інвесторів та органів влади), визначають конкретні параметри середовища, які безпосередньо впливають на його привабливість як для населення, так і бізнесу.

Штучне обмеження кількості територій відповідного цільового призначення при наявності жорстких санкцій за нецільовий характер використання землі дозволяють створити умови для централізованого акумулювання місцевим органам фінансових ресурсів достатніх для забезпечення нормативних (бажаних) показників автономії території (рис. 1).

При незмінному попиту на землю відповідного цільового призначення (крива D не рухається) скорочення у генеральному плані, наприклад, обсягів земель які можливо використовувати під комерцію ($S1 \rightarrow S2$) автоматично призводить до зміни ціни ресурсу з P1 до P2. Сукупна вартість земель відповідного цільового призначення для міста зростає на величину, що дорівнює площі заштрихованої геометричної фігури.

Цікавим при цьому є той факт, що зростає в ціні як земля, яка безпосередньо обертається на ринку, так і та, яка не є у даний час об'єктом купівлі-продажу.

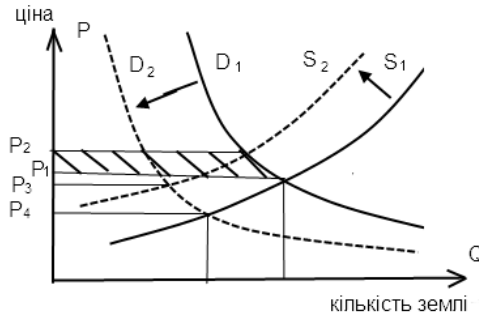


Рис. 1 Вплив регулювання містобудівної діяльності на вартість земельних ресурсів

Приріст вартості земельних ресурсів має непересічне значення для економіки міста: по-перше, зростання вартості одного із ключових факторів виробництва призводить неминуче до конкуренції за простір серед представників бізнесу, що як наслідок призводить до алокації у відповідній місцевості найбільш ефективних і сучасних технологій, які в свою сергу вимагають висококваліфікованої робочої сили. Зростання вимог до персоналу супроводжується зростанням і надходжень до бюджету відповідного рівня через механізм оподаткування доходів громадян, що діє в Україні.

По-друге, зростання вартості нерухомого майна автоматично призводить до збільшення надходжень до місцевого бюджету у вигляді податку на нерухомість для громадян і податку на землю як для фізичних, так і для юридичних осіб.

При цьому актуальними залишаються питання, які до цього часу не знайшли свого вирішення:

1. яким чином зміна структури земель населеного пункту впливає на потенціал території та якість життя населення, як показники що визначають привабливість населеного пункту в очах потенційної робочої сили (тобто як унеможливити зміну попиту від D_1 в напрямку до D_2).

2. недосконале законодавство щодо визначення справедливої вартості землі для цілей оподаткування: нормативно-грошова оцінка землі не враховує вплив багатьох ціноутворюючих факторів, а отже сильно відрізняється від ринкової.

3. відсутність на державному рівні чіткої формалізованої методології просторового планування розвитку міст з урахуванням можливих змін таких показників, як якість життя населення, потенціал території та ін.

Економіка та менеджмент: перспективи розвитку : матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції, м. Суми, 22–24 червня 2012 року / за заг. ред. О. В. Прокопенко. – Суми : СумДУ, 2012. – С. 49-50.