

5. Предпринимательские риски. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа : <http://www.risk24.ru/predriski.htm>.

6. Райзберг Б. А. Предпринимательство, бизнес, риск / Б. А. Райзберг. — М., 2003. — С. 206.

7. Третьяк В. В. Обмеження економічного ризику в діяльності підприємств : автореф. дис....

канд. екон. наук / В. В. Третьяк. — Луганськ : Східноукраїнський державний університет Міністерства освіти і науки України, 2000. — 19 с.

8. Якошь І. С. Карта ризиків як елемент програми управління ризиками / І. С. Якошь // Вісник економічної науки України. — 2010. — № 1. — С. 160–162.

Поступила до редакції 13.02.13.

© В. Ф. Залунін, 2013

УДК 332.33

К. М. Гудим*

ЕКОНОМІЧНИЙ ПОТЕНЦІАЛ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ КАПІТАЛУ (НА ПРИКЛАДІ США)

Розглянуто перспективи розвитку земельних відносин в контексті залучення земельних ресурсів до фінансово-економічного обігу національної економіки України. Наведено конкретні розрахунки, які дозволяють розкрити потенціал земельних ресурсів при формуванні податкових надходжень до державного бюджету (на прикладі США).

Ключові слова: земельні відносини, фінансово-економічний обіг, податкові надходження.

Rассмотрены перспективы развития земельных отношений в контексте привлечения земельных ресурсов в финансово-экономический оборот национальной экономики Украины. Приведены конкретные расчеты, которые позволяют раскрыть потенциал земельных ресурсов при формировании налоговых поступлений в государственный бюджет (на примере США).

Ключевые слова: земельные отношения, финансово-экономический оборот, налоговые поступления.

The perspectives of develop of the land relations in the context of drawing the land resources in the financial-economic circulation of national Ukrainian economics are considered. The concrete calculations are presented, they let's open the potential of the land resources for the forming of government taxes receipt (the USA's experience).

Keywords: land relations, the financial-economic circulation, government taxes receipt.

Постановка проблеми. Ринкові відносини в Україні набули широкого застосування і охоплюють рух праці, капіталу, землі, товарів. Але чим ширше проникнення ринкових відносин в економіку, тим більше підстав стверджувати, що і земельний ринок, повинен знаходитися під державним контролем, зокрема щодо регулювання процесів перерозподілу земель, їхнього використання за цільовим призначенням, встановлення розмірів приватного землеволодіння.

Аналіз досліджень і публікацій. Широко відомі наукові праці Б. Попова, В. В. Радченка, Ю. М. Лютого, М. М. Ревенка, Н. І. Шуфрича, І. Н. Буздадова, А. Буянова [1–4]. В них відображається сучасний стан наукових розробок із згаданої проблеми, спостерігається різноплановість теоретичних, методологічних і методичних начал її розв'язання.

Основною метою досліджень є визначення перспективності залучення земельних ресурсів до фінансово-економічного обігу національної економіки України.

Методологічну базу дослідження склали наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених та провідних фахівців, статистичні й аналітичні матеріали міжнародних організацій, законодавчо-правові документи та нормативні акти. У процесі дослідження були використані такі методи, як: математичний, аналітичний, абстрактно-логічний.

Виклад основного матеріалу дослідження. В Україні існує мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення [5, 6, 7]. Але принципова можливість придбання земельних ділянок передбачена Земельним кодексом [6]. Так у статті 81 зазначено, що «громадяни України здобувають право власності на земельні ділянки. Крім

* Гудим К. М. — канд. екон. наук, доцент кафедри менеджменту та туризму, Дніпропетровський національний університет імені Олеся Гончара, м. Дніпропетровськ.

того, в розділі 20 «Придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод» статтею 128 визначається порядок продажу земельних ділянок державної і комунальної власності громадянами і юридичними особами [6, с. 16].

Як свідчить досвід провідних країн світу, залучення земельних ресурсів до сфери фінансово-економічних відносин є важливою складовою функціонування національної економіки. Практично з часів перших поселень європейців, в Америці земля почала мати вартість, стала засобом накопичення та росту капіталу. Гроші, які отримуються в результаті закладу землі або надання її в оренду, використовуються в різних видах ділової активності та економічного розвитку. Чи буде земля використовуватись приватними особами з метою займу грошей під заклад землеволодіння, чи приватні земельні ділянки будуть оподатковуватись податком на землю, чи земля буде надана в оренду — в будь-якому випадку вигоду отримує і приватний, і державний сектор економіки США.

«В основі всього — земля» — таке загальне гасло індустрії операцій з нерухомістю в США. Земля є унікальним природним ресурсом. Межі земельної ділянки чітко визначені, її розташування незмінне, вона виступає необхідною складовою багатьох сфер людської діяльності (сільське господарство, лісова промисловість, виробництво товарної продукції і т. д.). На відміну від деяких інших операцій з нерухомістю, землю неможливо експортувати, її неможливо приховати, її легше інспектувати, а вартість земельної ділянки можливо визначити з достатньою точністю.

Процедура визначення вартості землі (land appraisal) в США розроблена до найменших деталей, широко використовується та достатньо зрозуміло описана. Отримання коштів під заклад землі розглядається як один із самих надійних і безпечних шляхів отримання інвестицій. Для більшості американців вартість власності, якою вони володіють, є найбільшим окремим джерелом їхнього добробуту. На протязі століть була розроблена ефективна система державного та приватного управління земельними ресурсами як економічною категорією.

Приблизний механізм функціонування цієї системи можна навести наступним прикладом. Якщо ви володієте земельною ділянкою вартістю 100 тис. дол. США, то зможете отримати кредит в банку під гарантію її вартості. В США таке кредитування здійснюється терміном на 30 років. Банк отримує плату за наданий кредит в розмірі 8 % річних за схемою розрахунку складного проценту (від залишку платежу). Тоді загальна сума, яку має повернути землевласник банку складе — 265019 дол. США (табл. 1).

Таблиця 1

**Розрахунок зміни вартості земельної ділянки,
як об'єкта заклада**

Розмір кредиту, дол. США	100 000
Процентний доход, %	8
Термін погашення кредиту, років	30
Сума повернення по кредиту за 30 років, дол. США	265019

В результаті даної фінансової операції власник земельної ділянки отримує 100 тис. дол. США, які може використовувати за власним розсудом: для започаткування власного діла, придбати нову земельну ділянку, або на підвищення ефективності виробництва власного фермерського господарства. В свою чергу кредитор використовує свій капітал на надання кредиту і через 30 років отримує 165 019 дол. США доданої вартості плюс суму початкового кредиту (100 тис. дол. США).

В США за останні 300 років вартість більшості земельних ділянок постійно зростала (appreciated). Припустимо, що вартість розглянутої вище земельної ділянки також зростала з року в рік. Можливо, вона зростає достатньо повільно, наприклад, на 3 % за рік. За 30 років при щорічному 3 % зрощенні вартість цієї ділянки складе 242 726 дол. США (табл. 2).

Таблиця 2

Зростання вартості земельних ресурсів за часом

Попередня вартість, дол. США	100 000	100 000	100 000
Річна процентна ставка, %	3	5	7
Сума виплат за 10 років, дол. США	134391	162 000	196715
Сума виплат за 20 років, дол. США	186611	265329	386968
Сума виплат за 30 років, дол. США	242726	432194	761225

Через декілька років власник земельної ділянки буде володіти більш цінною власністю. І, можливо, в нього з'явиться потреба отримати нові кредити — вторинний заклад — під землю. Видаючи нові кредити, банк отримує додаткові відсотки.

Приватне землеволодіння є джерелом доходів і для держави. Державний бюджет отримує грошові кошти в формі земельного оподаткування. В США державне керівництво — зазвичай це окружне державне управління — поступово підвищує ціни на землю в межах округу, визначає розміри земельного податку і збирає податки з усієї приватної власності. Ця процедура відпрацьована до найменших деталей, населення її розуміє і вважає справедливою. Розглянемо та-

кий приклад, державне керівництво встановило суму податку в 10 доларів за кожну 1000 доларів вартості землі. Тоді податок на земельну ділянку вартістю в 100 тис. дол. США складе 1000 дол. на рік. Якщо вартість землі з часом не зростає, то за 30 років державний бюджет отримує від власника цієї ділянки 30 тис. дол. США.

Припустимо, що ціна на землю зростає. Якщо темпи підвищення вартості землі невисокі (3 % за рік), то за 30 років власник цієї ділянки має виплатити у вигляді земельного податку 47 575 дол. США, тобто на 17 575 дол. більше, ніж за умов стабільної ціни на землю (табл. 3).

Таблиця 3

Доход державного бюджету від оподаткування земельної ділянки 10/1000 (ставка податку/вартість земельної ділянки)

Темпи зростання вартості землі, %	3	5	7
Сума загального доходу за 10 років, дол. США	11464	12578	13816
Сума загального доходу за 20 років, дол. США	26870	33066	40995
Сума загального доходу за 30 років, дол. США	47575	66439	94461

Наглядна ілюстрація даних, наведених в таблиці 3, представлена на рисунку 1.

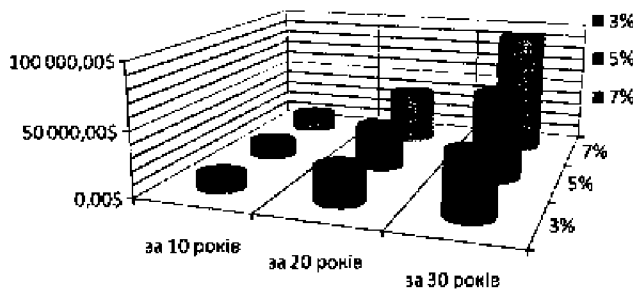


Рис. 1. Динаміка сум податкових надходжень до державного бюджету в результаті зміни вартості землі

В результаті наших розрахунків, ми отримуємо економічні показники за всіма категоріями зацікавлених сторін. На їхній основі можливо оцінити економічний потенціал земельних ресурсів, як джерела формування капіталу (табл. 4).

Таблиця 4

Економічний потенціал земельних ресурсів, тис. дол. США

Банк	165
Власник земельної ділянки	142–661
Державний бюджет	48–94

Підвищення вартості землі в Сполучених Штатах залежить від багатьох факторів. Частина

з них регулюється власником земельної ділянки, інша частина контролюється державними органами влади. До перших належать такі, як тип розташування будівель та споруд на даній ділянці, або її цільове використання. Будівництво житла або виробничої споруди, використання земельних ресурсів на сільськогосподарські потреби або для промислового виробництва — це приклади, пов'язані з рішенням власника; прокладання доріг, водних артерій та електричних ліній є прикладом дій державного керівництва.

Висновок. Розглянуті приклади використання земельних ресурсів як засобу формування капіталу для нових інвестицій, так і потужного джерела поповнення державного бюджету, демонструє економічний потенціал діючої законодавчої системи в США, пов'язаної з регулюванням земельних відносин. Сучасні технічні засоби для формування та забезпечення ефективного функціонування такої економічної системи постійно вдосконалюються. Особливо це стосується засобів проведення кадастрової оцінки, формування вартості земельних ділянок та регулювання землекористування з метою підтримки і розвитку цінності та корисності землі. Наведені приклади та розрахунки свідчать, що розвиток та вдосконалення системи земельних відносин для економіки України має стратегічне значення.

Література

1. Радченко В. В. Федеральная финансовая система США и ее воздействие на аграрный сектор / Радченко В. В., Лютый Ю. М. // Экономика АПК. — 2001. — № 5. — С. 122–127.
2. Ревенко М. М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю / М. М. Ревенко // Экономика АПК. — 2002. — № 5. — С. 27–30.
3. Шуфрич Н. І. Реформування земельної власності у постсоціалістичних країнах Східної Європи / Н. І. Шуфрич // Экономика АПК. — 2003. — № 1. — С. 135–137.
4. Буянов А. Становление аренды в России в современных условиях / А. Буянов // Международный сельскохозяйственный журнал. — 2001. — № 6. — С. 13–17.
5. Закон України «Про плату за землю» // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 38. — ст. 560
6. Земельный кодекс Украины // Сільський час. — 2001. — № 66 (268). — С. 3–26.
7. Закон України «Про внесення доповнень до Закону України «Про плату за землю» // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 10. — Ст. 79.