

зростання міст, і подальша їх розбудова буде відбуватися більш раціонально та економічно обґрунтовано для міського господарства.

1. Габрель М. Ефективність урбанізованих систем суспільства: зміст та параметри оцінки // Соціально-економічні дослідження в перехідний період: Щорічник наукових праць. Вип. II. – К.: Інститут регіональних досліджень НАН України, 1997. – С. 40-49.

2. Білоконь Ю. М. Регіональне планування (сутність та значення) – К.: Укрархбудінформ. – 108 с.

3. Новаковський Л. Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов. – К.: Вища школа, 1985. – 206 с.

4. Гнаткович Д. І., Ступень М. Г. Земельний кадастр населених пунктів. – Львів: Слово Руху, 1999. – 189 с.

5. Нестеренко Г. Б. Аналіз сучасного стану використання земель міста Львова // Економіка АПК: Вісник Львів. держ. аграрного ун-ту. – 2002. – №9. – С. 454 – 456.

Отримано 28.02.2006

УДК 332.2 (711.144)

А. И. ДРАПИКОВСКИЙ, И. Б. ИВАНОВА

Центр организации и экономики городского землепользования, г. Киев

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ЗЕМЛЯМИ В УСЛОВИЯХ РЫНКА

Рассматриваются вопросы исследования и регулирования городского землепользования. Концептуальной основой является рассмотрение земли как особого недвижимого имущества, являющегося важнейшим экономическим ресурсом городского развития.

Регулирование земельных отношений представляется одним из ключевых и, в то же время, проблемных вопросов сегодняшнего развития городов. И, несмотря на то, что осуществление земельной реформы послужило мощным импульсом для многочисленных публикаций по земельной проблематике юристов, экономистов, географов, градостроителей (среди них следует отметить работы В. Занадворова, А. Оситнянко, О. Петраковской, В. Ресина, Ю. Симионова [1-8]), актуальность этой темы сохраняется. Это обусловлено сложностью, многоаспектностью и противоречивостью городского землепользования, в котором воплощаются социальные, экономические и экологические процессы городского развития. Кроме того, научное объяснение этих процессов явно не успевает за динамичностью изменений, происходящих в сфере земельных отношений и в практике управления городскими землями.

Анализ работ, посвященных исследованию городского землепользования, свидетельствует, что сложившаяся ситуация в этой области связана прежде всего с отсутствием научного анализа, который зачастую подменяется калькированием текущего законодательства,

игнорированием фундаментальных понятий, которые собственно и обеспечивают научный подход к раскрытию природы городского землепользования и, как следствие, инструменты, предлагаемые для регулирования земельных отношений, строятся на интуитивном представлении, а не вытекают из объективных закономерностей развития земельной собственности. В то же время, демократизация общества, развитие института местного самоуправления, изменение требований к стандартам жизни определяют необходимость разработки теоретических основ и практических рекомендаций регулирования земельных отношений, направленных на обеспечение устойчивого развития городов.

Одним из наиболее продуктивных направлений таких разработок может стать рассмотрение земли как особого недвижимого имущества, выступающего важнейшим ресурсом городского развития. Оно основывается на концепции рынка земли как саморегулирующей системы, которая формируется из деятельности и мотивации многих его участников и является той средой, где в полной мере реализуется принцип общественной полезности земли, влияющий на продуктивность и эффективность ее использования. При этом создаваемая и поддерживаемая рынком стоимость служит интегральным показателем, как для принятия решений, так и для оценки эффективности принимаемых решений.

К сожалению, в отечественных публикациях земля редко рассматривается как предмет инвестиций и объект, подлежащий развитию путем ее улучшения. Однако, создавая условия для городского развития, система землепользования сама подлежит развитию, что требует понимания сути происходящих процессов и применения адекватных инструментов их регулирования.

В данной статье предпринята попытка показать возможности и необходимость использования рыночных механизмов в регулировании системы городского землепользования. С этой целью раскрывается суть города как формы землепользования; очерчивается роль рынка городских земель в устойчивом развитии города; устанавливаются направления усовершенствования рыночной инфраструктуры; определяются адекватные административные и экономические инструменты реализации потенциала рынка.

Общеизвестно, что в городах локализуется преобладающее большинство функций, обусловленных жизнедеятельностью человека. Именно здесь сходятся, подытоживаются, распределяются и перераспределяются товарные, финансовые и информационные потоки, созданные как на территории города, так и за его пределами. При этом

интенсивность освоения городских земель значительно выше уровня освоения земель окружающей его территории.

Отличия в степени интенсивности освоения земли открывают путь к пониманию природы города как особой формы землепользования, которая является результатом фактора концентрации человеческой деятельности и фактора ее распространения, определяющего зону влияния города. И чем значительнее город, тем на большую территорию он влияет и тем сложнее характер использования земли в пределах его собственной территории.

Урбанистическая концентрация жизнедеятельности человека позволяет формировать в городах специализированную и, в то же время, интегрированную инфраструктуру, повышающую его привлекательность, как для размещения новых предприятий, так и для дальнейшего сосредоточения населения, которое также получает преимущества, связанные с коллективными формами обслуживания. То есть, сосредоточения населения и производства имеет в населенных пунктах ярко выраженный кумулятивный эффект, повышающий спрос на их земельные ресурсы и усиливающий интенсификацию их использования. При этом существующее землепользование выступает не только результатом развития города, но и создает предпосылки для его последующего развития.

Спрос на городские земли при их относительной ограниченности выводят их в разряд особо ценного ресурса, относительно которого формируется целый ряд имущественных отношений, связанных с его владением, использованием и распоряжением, а сама земля обретает конкретную, вполне определенную стоимость, которая может и должна быть оплачена за ее использование.

Это обуславливает необходимость рассматривать землю не только как природный ресурс и пространственный базис жизнедеятельности человека, но и как специфический вид имущества, важнейшими чертами которого является невозпроизводимость, неподвижность, долговечность. Данные черты объясняют то социальное, экономическое, правовое содержание, какое приобрела земля в обществе и ту заинтересованность, которая всегда существовала с его стороны относительно ее распределения и использования. Фактически в рациональном использовании и охране земли заключаются основные принципы регулирования земельных отношений.

Любое развитие города осуществляется множеством локальных действий через освоение, застройку, реконструкцию отдельных земельных участков, т.е. через развитие земельной собственности. При этом собственник земельного участка всегда будет руководствоваться

желанием получить выгоду, которая для него состоит в увеличении стоимости его собственности. В равной степени в этом заинтересовано и все городское сообщество, т.к. изменение в использовании отдельного земельного участка приводит к трансформации всей системы, в результате чего изменяется ценность не только самого участка, но и прилегающей (иногда весьма обширной) территории. С этой точки зрения, эффективным развитием земельной собственности, равно как и города в целом, будет только то, которое приводит к повышению рыночной стоимости земли.

Такой подход, безусловно, правомерен к проблеме согласования интересов в области городского землепользования, поскольку увеличение рыночной стоимости является общепризнанным критерием эффективного использования земли. При чем, рыночная стоимость земли как экономическая категория не несет в себе конфликтности с социальным и экологическим развитием, а является результатом рационального хозяйствования. Земельный участок не будет иметь высокой стоимости на рынке, если он расположен в экологически опасном или социально неблагополучном районе.

Максимально возможная стоимость земли, соответствующая наиболее эффективному использованию, достигается в результате конкуренции между отдельными видами деятельности за право использования выгод местоположения, выявляя тем самым их реальное экономическое значение. По существу цена, уплачиваемая на рынке, является тем распределительным механизмом, который предоставляет различные участки городских земель именно тем видам деятельности, которые способны заплатить за них, не понижая уровня своего дохода, а сам рынок земли – формой организации земельных отношений, посредством которой осуществляется перераспределение земли между конкурирующими видами использования, создавая оптимальную схему землепользования.

Рынок земли выступает составляющей общей рыночной системы, принимая участие в достижении необходимых пропорций между факторами производства и реализации единого цикла товарного и денежного обращения, установке равновесных цен и в конкуренции за инвестиции, удовлетворение которых невозможно без изменения существующего использования (функции и характера улучшений) земли. Эти изменения являются реакцией рынка земли, который всегда будет приспособливаться к новой экономической ситуации, искать наилучшие с его точки зрения варианты землепользования путем изменения владельца земли, условий земельной собственности и условий ее использования.

По существу, рынок земли обеспечивает преодоление противоречия между потребностями общества, что постоянно изменяются и возрастают, в определенных видах использования земли, с одной стороны, и существующей системой землепользования - с другой. Рыночные механизмы будут работать на то, чтобы вывести землю из неэффективного использования и избрать тот вариант, что обеспечит максимальную доходность. Как правило, это реализуется путем повышения продуктивности земли за счет ее инфраструктурного обустройства, застройки или иного улучшения, в результате чего земля обретает еще большую ценность.

Таким образом, рынок земли выполняет специфические, только ему свойственные, функции, обеспечивая взаимодействие между субъектами земельных отношений и согласования их интересов, что определяет его относительную самостоятельность.

Конечно, сегодняшний рынок земли в Украине еще несовершенный. Но нужно иметь в виду, что рынок земли вообще является менее совершенным рынком по сравнению с классическими товарными рынками в силу уникальности каждого земельного участка по физическим и экономическим характеристикам; незначительного количества и разнообразия мотиваций совершаемых сделок; неэластичности предложения.

Несовершенство рынка земли является тем фактором, который предопределяет присутствие на нем целого ряда специалистов и институций, способствующих повышению эффективности функционирования рыночных механизмов. Поэтому наряду с продавцами и покупателями на рынке земли действуют и профессиональные участники (риэлторы, оценщики, девелоперы, юристы, финансовые и страховые организации), предоставляющие им разнообразные услуги относительно осуществления сделок, развития и эксплуатации недвижимости.

Особая роль в повышении эффективности рынка земли принадлежит органам местного самоуправления, которые имеют возможность выступать на рынке и равноправным партнером, и органом, который его регулирует. В их распоряжении находятся необходимые административные и экономические инструменты воздействия на рыночные процессы.

Прежде всего, речь идет о градостроительной регламентации и платном характере использования городских земель, которые широко применяются в мировой практике управления развитием города. Преследуя общую цель повышения ценности городских земель, они строятся на согласовании частных и общественных интересов, когда часть правомочий собственника относительно характера использования зе-

мельного участка и присвоения земельной ренты отчуждается в пользу городского сообщества. При этом владельцы недвижимости получают свободу в выборе наилучшего и наиболее эффективного, в рамках разрешенного, использования земельного участка, а территориальная община – право требовать, чтобы это использование было доходным.

Обладают такими инструментами и власти городов Украины. В обязательном порядке разрабатываются генеральные планы, действуют местные правила застройки, взимается плата за землю. Однако в их содержании отсутствуют механизм экономической мотивации и свобода выбора для владельцев недвижимости и инвесторов, которая бы побуждала их действовать в направлении реализации планов развития города.

По-прежнему сохраняется высокий уровень инвестиционных рисков, остается длительным и неопределенным процесс вступления в права на землю и их реализации, продолжает действовать жесткое целевое назначение использования отдельного земельного участка и дискреционный характер решений на всех стадиях инвестиционного процесса. Кроме того, плата за землю не носит стимулирующего характера из-за применения базы оценки, которая не отражает реальную ценность земли, и наличия многочисленных, как правило, субъектно-ориентированных льгот по плате за землю. Но, что главное, – земельная собственность и сам рынок земли рассматриваются как нечто противоречащее общественным интересам.

В то же время, закономерности, которые проявляются на рынке недвижимости, могут и должны быть трансформированы в конкретную систему регулятивных действий, принципиально меняющую подходы к управлению социально-экономическим и экологическим развитием города на основе умножения ценности земли. Последнее является мощным стимулом для оптимизации системы землепользования и активным фактором воздействия на все составляющие городской структуры при максимальном соблюдении частных и общественных интересов.

Иными словами, устойчивое развитие города обеспечивается не только правильной постановкой целей, но и выбором адекватных административных и экономических инструментов их достижения. Это касается, прежде всего, осуществляемой городом политики в сфере использования и застройки городских земель, налогообложения недвижимости, финансовой поддержки, через которые корректируются, ограничиваются и направляются действия всех участников рынка.

1. Дехтяренко Ю., Драпіковський О., Іванова І. Регулювання земельних відносин у місті. – К.: Основи, 1997. – 139 с.

2. Драпівський О., Іванова І. Основні напрями та проблеми реформування земельних відносин у містах України // Управління сучасним містом. – 2001. – № 4-6 (2). – С.94-114.

3. Драпівський О., Іванова І. Міські землі як матеріально-фінансова основа місцевого самоврядування // Ринок землі: Економічний науково-практичний журнал. – 2003. – № 4-5. – С.54-56.

4. Занадворов В.С., Ильина И.П. Теория экономики города. -М.: Изд. дом ВШЭ, 1999. – С.116-155.

5. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста. – К: КНУБА, 2001. – 460 с.

6. Петраківська О.С. Формування ринку землі у містах // Містобудування та територіальне планування. – 2004. – Вип. 19. – С.186-192.

7. Ресин В. Системное регулирование функционально-пространственного развития города // Российский экономический журнал. – 1995. – №4. – С.55-62.

8. Экономика города / Под ред. Ю.Ф. Симионова. – М.: ИД «Март», 2006. – 160 с.

Получено 24.02.2006

УДК 336.761

Т.В.МОМОТ, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

Т.А.ДОЛЯ

*Регіональне відділення Фонду державного майна України в Харківській області,
м.Харків*

КОРПОРАТИВНІ ТЕХНОЛОГІЇ АКЦІОНЕРНИХ ТОВАРИСТВ ХАРКІВСЬКОГО РЕГІОНУ: КОНФЛІКТИ ТА ШЛЯХИ ДО ЦИВІЛІЗАЦІЇ

На прикладі акціонерних товариств Харківського регіону виявлено і узагальнено конкретні моделі зловживань з боку виконавчого органу акціонерних товариств. Розроблено конкретні рекомендації щодо ефективного та прозорого управління діяльністю акціонерного товариства з боку його акціонерів для підвищення ефективності та стабільності діяльності корпоративного сектора регіону.

Наслідком масової приватизації в Україні стало утворення великого прошарку дрібних акціонерів. Майже 17 млн. українців – третина населення України – володіють акціями 35 тис. вітчизняних акціонерних товариств [1]. Проте їх інвестиції функціонують у недосконалій системі корпоративного управління. Як наслідок, переважна більшість підприємств працюють неефективно, без належної віддачі для власників, суспільства і держави.

Не секрет, що переважна більшість акціонерів набула цей статус в результаті роздержавлення та сертифікатної приватизації, так би мовити “мимоволі”, фактично у примусовому порядку, не розуміючи навіть основ акціонерної справи. Як наслідок, для більшості акціонерних товариств відкритого типу характерним є “розпорошеність” статутного капіталу. Більшість акціонерних товариств вважають своїх мінорита-