

УДК 336.761:332.7

ІНТЕГРАЦІЯ РИНКУ ЦІННИХ ПАПЕРІВ І РИНКУ ЗЕМЛІ**Скічко М.О., аспірант**

Черкаський державний технологічний університет

В работе представлены результаты анализа механизмов введения земли и объектов недвижимости в хозяйственный оборот и исследования возможности дополнить рынок недвижимости, а также, непосредственно, рынок земли рынком ценных бумаг.

The analysis results of mechanisms introduction of earth and objects of the real estate in an economic turn and research of possibility to complete a real estate market and, directly, a land market with an equity market.

В наш час ринок нерухомості має особливе значення. Це пов'язано з тим, що можливості державних запозичень на зовнішньому й внутрішньому ринках обмежені, а можливості фондового ринку стримуються його закритістю, обмеженнями на рух акцій найцікавіших для інвесторів підприємств, нерозвиненістю інфраструктури ринку й відсутністю засобів вітчизняних інвесторів. Тому включення нерухомості й, зокрема, землі в господарський оборот є істотним резервом, який прирівнюється за можливостями до інших джерел надходжень.

Мета. Метою даної роботи є проведення аналізу механізмів введення землі і об'єктів нерухомості в господарський оборот.

Аналіз останніх джерел. Серед вітчизняних науковців, які вивчали питання прав власності на землю можна виділити наступних М. Сушко, Т. Грицай, П. Осадчий, Д. Баюра, Н. Орлов, А.М. Третяк, М.Г. Ліхогруд, М.Д. Черемшинский, І. Завальна та ін.

Проблема інтеграції ринку цінних паперів і ринку землі багатогранна. Вона містить у собі розробку основних методів і форм економічного механізму реалізації процесу інтеграції, а також ряд інших питань. Особливо важливим і актуальним на даний момент напрямком розвитку інвестиційних процесів є необхідність включення землі в господарський оборот за допомогою цінних паперів.

Земля й нерухомість займають особливе місце в життєдіяльності суспільства, й тому держава за допомогою правових актів строго регламентує форми прав на землю та нерухомість і розмежовує можливості суб'єктів господарського обороту.

Найважливішою умовою підвищення ефективності господарювання є реалізація економічного потенціалу землі. Це завдання може бути вирішене шляхом створення необхідних правових, організаційних, структурних та інших умов для формування й розвитку цивілізованого земельного ринку.

Ринок землі – особливо відповідальна економічна структура національного господарства. Його організація й ефективне функціонування повинні базуватися на нормативно-правовій базі, яка регулює відносини, що виникають на ринку землі.

Ринок землі відрізняється від ринку інших товарів. Це пов'язане з тим, що земельні ділянки як товар не можна стандартизувати, тобто купувати або продавати за заздалегідь установленими зразками, так як на ціноутворення землі, яка продається та купується, як об'єкта товарних відносин впливають різні фактори. До них відносяться: конкретне місце розташування земельної ділянки, якісні природні й інші характеристики, регламентація цільового призначення й дозволеного використання й ряд інших показників. Всі ці обставини визначають складну функціонально-організаційну структуру земельного ринку, де, крім основних учасників ринку – продавця й покупця, діє велика кількість посередників: банківських структур, фондових інститутів, агентів з операцій із землею (брокерів), землевпорядників, іпотечних кредиторів, інвесторів, страховиків, юристів тощо.

Перераховані вище особливості участі земельних ділянок у цивільному обороті дозволяють зробити висновок про необхідність державного регулювання процесу формування й розвитку ринкових земельних відносин за допомогою постійного спостереження й контролю за станом земельного ринку, прогнозування тенденцій його розвитку й створення правових гарантій його учасникам.

У цей час ринок нерухомості України перебуває в нерозвиненому стані.

Концептуально можна виділити два підходи до проблеми залучення землі й нерухомості в господарський оборот. Перший підхід ґрунтується на досить опрацьованому зараз правовому полі цивільного законодавства, ринку цінних паперів і іпотеки. Другий базується на правових актах, прийнятих при реформуванні аграрних відносин. На наш погляд, перший підхід є більш проробленим і загальним. Тому далі розглядається розвиток саме другого напрямку.

Синтез законодавчої бази різних напрямів права для забезпечення руху прав на землю представляє більшу складність у зв'язку зі специфічністю й відносною автономністю виділених галузей права, а також у зв'язку з відсутністю налагодженої практики їх застосування при регулюванні відносин. При цьому кардинальною умовою створення ринку землі є поділ на рівні законодавства ролі держави як регулятора і як учасника цього ринку. У протилежному випадку, розвиток ринкових відносин стає неможливим.

В наш час земельні відносини регулюються більш ніж 100 законами, указами, постановами, розпорядженнями й іншими нормативними актами. Стан правового забезпечення земельних відносин можна охарактеризувати в такий спосіб.

- Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України (254к/96-ВР), Земельного Кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них.
- Згідно з главою 14 "Право власності на землю" Статті 81 Земельного кодексу України: Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:
 - а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; Пункт "а" частини першої статті 81 із змінами, внесеними згідно із Законом від 27.04.2007 р. № 997-V (997-16)
 - б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
 - в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
 - г) прийняття спадщини;
 - д) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).
- Кабінетом Міністрів України 16 жовтня 2008 року видано постанову № 926 "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449". Цією постановою викладено в новій редакції форму державного акта на право власності на земельну ділянку. При цьому, на відміну від раніше чинної форми державного акта на право власності на земельну ділянку (що затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449), не передбачено його підписання головою місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування [1].
- Проект постанови Кабінету Міністрів України "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" від 11 квітня 2002 року № 502 вже передбачає конкретні випадки, коли можливе переведення земель окремих категорій до інших [2].

Безперечно, що нині існує прогалина у чинному законодавстві, яке регулює земельні відносини. Право приватної власності на землю декларовано Конституцією України, а також Земельним Кодексом України. Для розвитку ринку землі необхідне якнайшвидше прийняття змін до Земельного Кодексу.

Згідно зі ст. 2 Земельного кодексу України 1990 р. землі України поділялися вже на сім категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів); землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі запасу.

Чинний Земельний кодекс України продовжив тенденцію до збільшення переліку категорій, закріпивши у ст. 19 дев'ять категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Очевидно, що майновий потенціал, пов'язаний із землею, величезний, і реальний механізм використання його потенціалу повинен сприяти поліпшенню економічного і фінансового становища регіону, підвищення добробуту його населення.

Належність земель відповідної категорії накладає свої обмеження на їх правовий режим. Поняття про спектр майнових прав, пов'язаних із земельними ділянками і формами прав на землю, дає схема (рис. 1).

Таким чином, правовий режим (основи виникнення й припинення прав власності на нерухомість, форми прав на землю в Україні, основні види земель, основи реєстрації і руху прав на землю і об'єкти нерухомості та ін.) у цей час в Україні та регіоні перебуває на стадії становлення. Незавершеність нормотворчих і суперечливість окремих положень в сфері земельного права й майнових відносин в Україні гальмує відповідну роботу в регіоні. У той же час прийняття Закону України "Про іпотеку" означає певний прорив у сфері подальшого залучення нерухомості в господарський оборот.

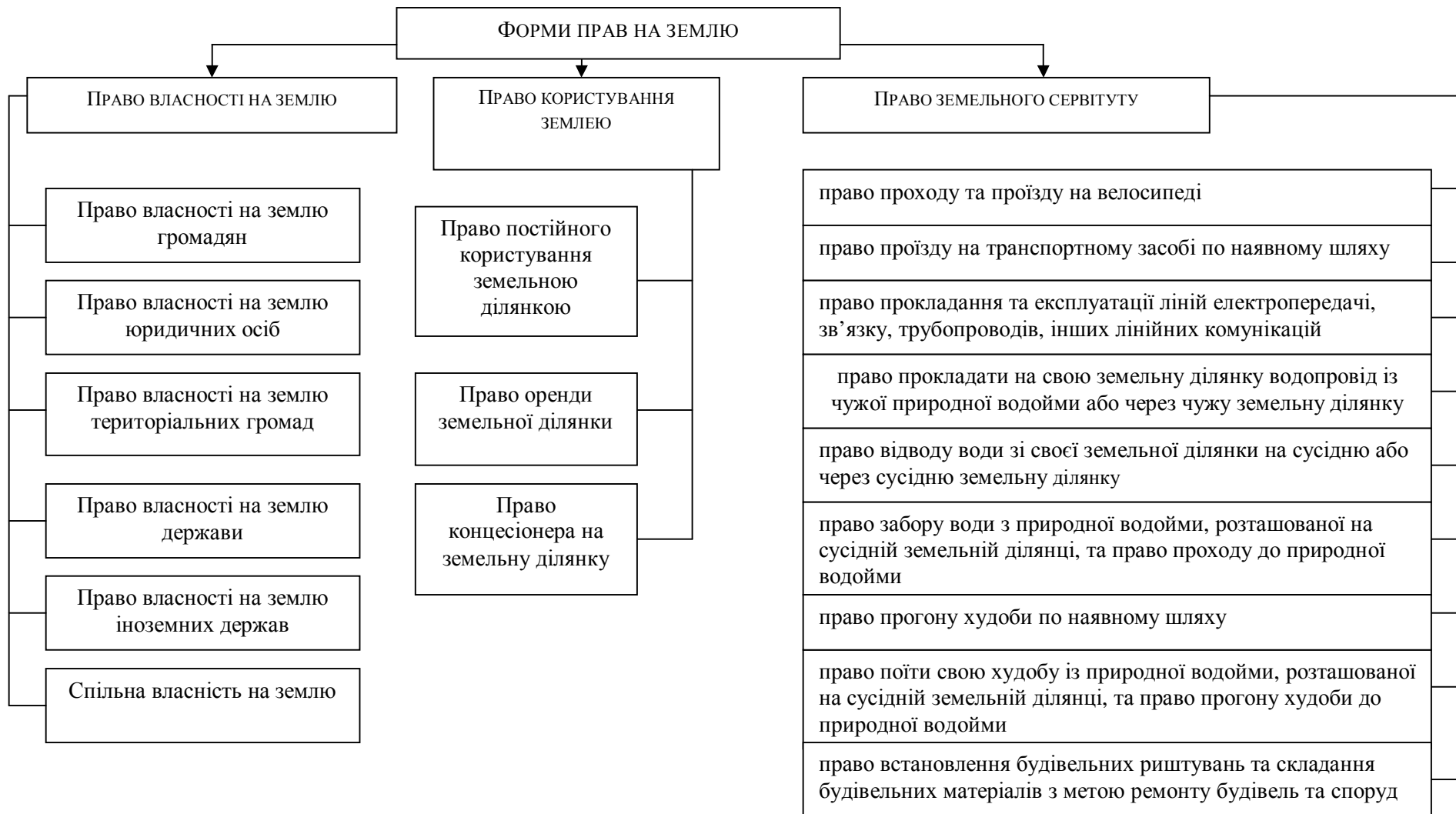


Рис. 1. Форми прав на землю в Україні

Говорячи про рух прав на землю за допомогою цінних паперів, необхідно сформулювати цілі нормотворення в даній сфері та визначити види земель і форми прав, для яких подібна практика доцільна і може бути застосовна.

Першим кроком у формуванні будь-якого ринку з боку держави є формування ринку первинних власників. Це відбувається в процесі приватизації, що може мати як платний, так і безоплатний характер.

Одним з етапів платної приватизації є викуп земельних ділянок приватизованими підприємствами, що відбувається з 1992 року. За статистичними даними приватизація землі йде дуже повільно. Мізерний ринковий оборот нерухомості й прав на неї є головним чинником неефективного використання нерухомості.

Більшість приватизованих підприємств перебуває або на орендованій землі, або має свою земельну ділянку на праві безстрокового користування, єдиного об'єкта нерухомості, що включає землю й забудову, не існує. Така неповноцінність власності не дозволяє залучати інвестиції.

Однією із форм платної приватизації землі є продаж її на конкурсах і аукціонах. У регіоні ця форма продажу землі досить поширена.

Окресливши етап формування первісних власників на землю, спробуємо виділити існуючі можливості забезпечення руху прав на землю за допомогою цінних паперів, а також за допомогою іпотеки (застави землі).

Іпотека – різновид майнової застави, що служить забезпеченням виконання основного грошового зобов'язання боржником-заставником перед кредитором-заставоутримувачем, що має право, у випадку невиконання боржником забезпеченого заставою основного зобов'язання, одержати дохід за рахунок закладеного нерухомого майна, власником якого є заставник переважно перед іншими кредиторами.

Серед корпоративних цінних паперів виділяють іпотечні облигації, які являють собою боргові зобов'язання, забезпечені майном корпорації. У випадку банкрутства корпорації або неплатоспроможності власники облигацій мають право на одержання цього майна, що вони зможуть продати для задоволення своїх претензій.

Перехід права власності на закладену нерухомість у випадку невиконання заставником кредитного договору є, в остаточному підсумку, способом передачі нерухомості в руки власників, що мають здатність до більш ефективного її використання. У цьому сенсі іпотека – один з потужних інструментів залучення нерухомості в господарський оборот.

Основними етапами залучення землі в господарський оборот за допомогою цінних паперів є такі.

1. Відпрацювання пакету законів, що регулюють у сукупності правові основи залучення землі в господарський оборот.

2. Створення й удосконалення системи інвентаризації і моніторингу земель та державної реєстрації прав на землю, а також угод з нею, що включає в себе розробку й практичне використання в обороті:

- практичного відпрацювання й подальшого вдосконалення системи видачі актів державної реєстрації прав на земельні ділянки в містах і районах регіону;
- моніторингу земель і електронного земельного кадастру;
- системи державної реєстрації прав на нерухоме майно й угод з ним відповідно до вимог відповідного Закону України.

3. Формування первинних власників на землю й нерухомість шляхом:

- зниження нормативної ціни землі з метою розвитку етапу платної приватизації землі;
- створення умов для масового викупу приватизованими підприємствами земельних ділянок (наприклад, розвиток іпотеки) або передачі землі в статутний капітал як державної частини;
- реалізації нерухомості й землі через розвиток системи конкурсів і аукціонів із продажу землі й нерухомості;
- випуску спеціальних позик, що погашаються земельними ділянками і об'єктами нерухомості (відстрочений продаж існуючих або споруджуваних об'єктів).

На цьому етапі можливо акумулювати засоби для утворення надалі Стабілізаційного фонду при виході на ринок застав і облигацій, забезпечених пулом іпотек, а також створити і розгорнути інфраструктуру фондового ринку регіону. Створення системи іпотечного кредитування необхідно проводити за рахунок засобів населення і комерційних структур і банків. В цих умовах важлива система гарантій по цінних паперах, забезпечених пулом іпотек і застав. Засоби Стабілізаційного фонду і будуть такою гарантією. У перспективі Фонд може приватизуватися і тоді виручені засоби підуть на розвиток Програми.

4. Створення умов для розвитку заставних операцій (іпотеки), що приводять до зміни власників нерухомості, які неефективно її використовують, для чого необхідна розробка відповідної Програми введення в регіоні іпотечного кредитування, включаючи поправку на ринок неемісійних цінних паперів – зловмисників.

5. Випуск облігаційних позик під забезпечення пакетів іпотек (що перебувають у заставі ділянок землі й нерухомості) і створення вторинного позабіржового ринку цих паперів.

Пропонована в роботі схема інтеграції ринку землі і ринку цінних паперів наочно показана на рисунку (рис. 2).

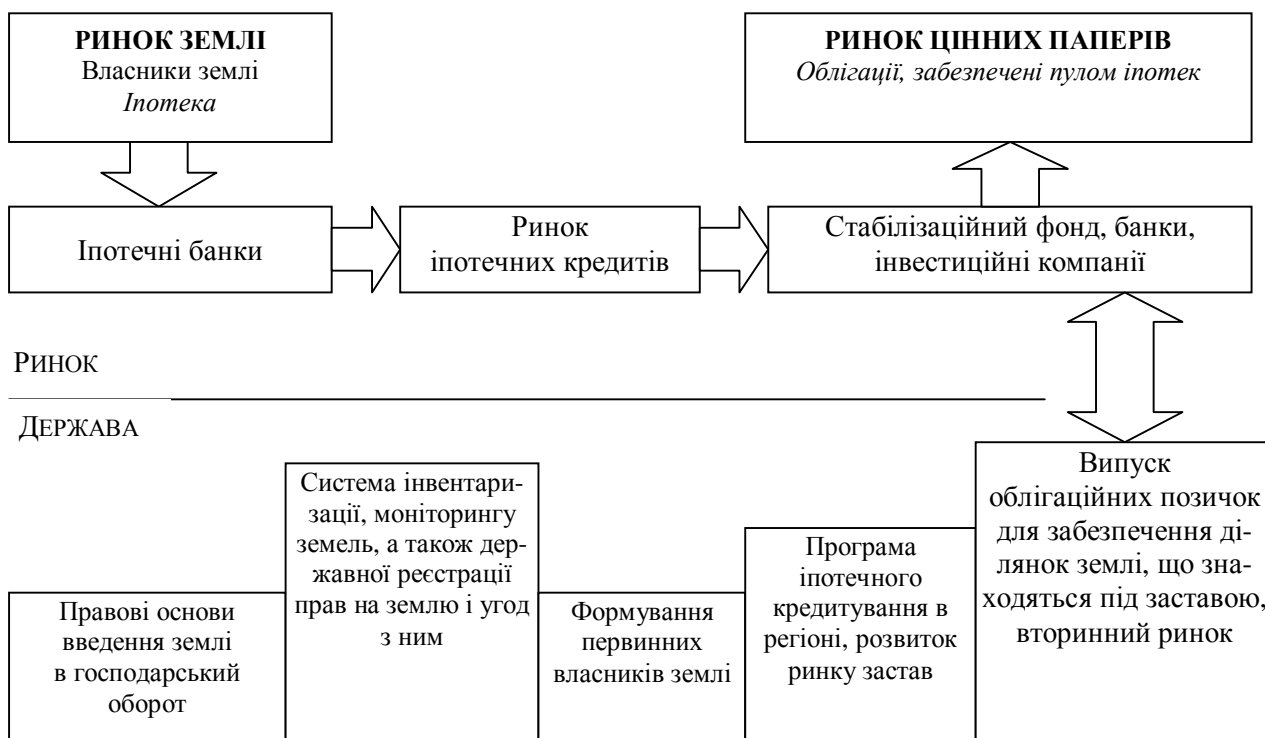


Рис.2. Схема інтеграції ринку землі й ринку цінних паперів

Висновки. Таким чином, проблема інтеграції ринку цінних паперів і ринку землі сьогодні стала особливо актуальною. Вона містить у собі розробку основних методів і форм економічного механізму реалізації процесу інтеграції, а також ряд інших питань. Особливо важливим і актуальним на даний момент напрямком розвитку інвестиційних процесів є необхідність включення землі в господарський оборот за допомогою цінних паперів. На нашу думку, інших ефективних легітимних способів використання цінних паперів для передачі прав на землю в цей час не існують і навряд чи такі варіанти зможуть з'явитися в найближчому майбутньому.

Світова практика свідчить про те, що включення землі в економічний оборот, її платне використання є важливим джерелом надходження засобів у бюджети, особливо місцеві. Ця особливість полягає в його стабільності й зростанні. У багатьох країнах цими засобами забезпечується постійне щорічне фінансування багатьох державних програм. Крім того, земля й нерухомість у розвинених країнах широко використовується як засіб забезпечення різного роду зобов'язань, і цей досвід необхідно використовувати в нашій країні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Постанова Кабінету Міністрів від 16 жовтня 2008 року № 926 "Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449".
2. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" від 11 квітня 2002 року № 502.
3. Закон України "Про кооперацію" від 10 липня 2003 р. № 1087-IV.