

УДК 332

Плетос С.В., старший викладач

Одеський державний екологічний університет

ІНВЕСТАЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ АГЛОМЕРАЦІЇ

Одеська агломерація – відкритий для інвестицій центр Півдня України, ключовий елемент транспортної інфраструктури Чорноморського басейну. Регіон динамічного, інноваційного, агропромислового розвитку, пріоритетом якого є ефективна взаємодія, партнерство громад задля спільного процвітання. Територія з високим рівнем якості земельних, людських ресурсів та потенціалом для розвитку туризму.

У сучасному світі інвестиції набувають надзвичайної ваги, забезпечуючи приплив необхідних фінансових ресурсів до місцевих економік та запроваджуючи нові напрямки у сфері менеджменту, інновацій та технологій, нові ринки, нові можливості для бізнесу місцевих малих і середніх підприємств. У той же час цей процес характеризується високим рівнем конкуренції між країнами, регіонами, містами, які пропонують численні пільги для приваблення інвесторів у свій регіон.

Місцеві органи влади та самоврядування мають достатньо правових можливостей, щоб покращити такі чинники, як стан технічної інфраструктури, доступність будівель, добре підготовлених ділянок для нової забудови, наявність кваліфікованої робочої сили, бізнес-клімат, імідж регіону.

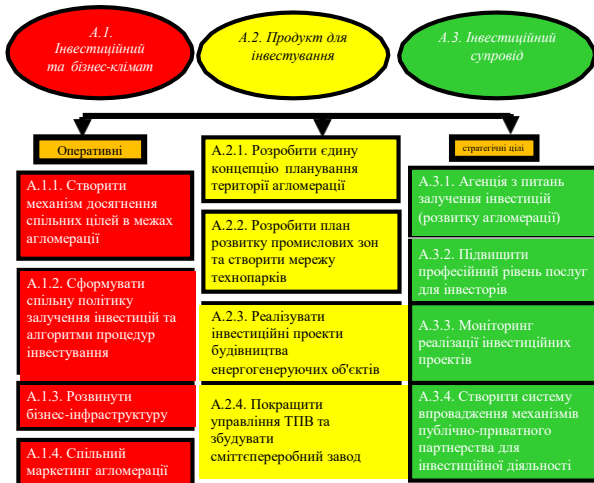
Однією з переваг у конкурентній боротьбі за інвестиції, які створюють нові робочі місця, є існування переліку доступних за грошовими та інфраструктурними параметрами земельних ділянок. Одеська агломерація (субрегіон) з його вигідним географічним розташуванням має значний потенціал для підготовки привабливих пропозицій промислових ділянок та/або ділянок для житлового будівництва.

Крім того, важливим кроком у питанні залучення інвестицій є формування місцевої інвестиційної політики, а саме:

- визначення пріоритетів у галузі інвестування;
- визначення переліку місцевих послуг та заохочень для інвесторів та обсяг їх надання відповідно до пріоритетності перспективної інвестиції;
- врахування вимог до планування території, Генеральних планів та місцевих правил забудови;
- формування бази даних інвестиційних менеджерів, фахівців у галузі бізнес-планування;
- надання маркетингової, інформаційної, інфраструктурної та правової підтримки інвесторам;
- детальний опис процедур та умов продажу та/ або оренди ділянок і майна;
- розробка типових зразків регуляторних актів та правостановлюючих документів. Реалізація інвестиційних проектів і впровадження інвестиційної політики передбачає вирішення

комплексу земельно – правових питань та планування просторового розвитку:

- визначення правового режиму землі як територіальної основи економічного розвитку;
- розробку і затвердження місцевих правил регулювання земельних відносин та планування забудови, території ;
- визначення територій пріоритетного інвестиційного розвитку;
- створення районів комерційного розвитку;
- використання принципів приватно-публічного партнерства;
- визначення форм та видів залучення інвестицій у розвиток регіону.



Блок-схема цілей критичного питання. Залучення інвестицій Одеської агломерації.

В агломерації надзвичайно важливою є спільна, скоординована діяльність усіх без винятку територіальних громад і органів влади, адже великі інвестиційні проекти дуже часто стосуються кількох територіальних громад. Більше того, нові великі промислові підприємства чи об'єкти соціального призначення мають небагато шансів на розміщення, наприклад, в межах м. Одеси через фактичну відсутність там вільних земельних ділянок площею понад 10 га.

Очевидно, що такі об'єкти інвестори намагатимуться розташувати за межами міста, яке, в свою чергу, має бути зацікавленим у розташуванні такого об'єкта (навіть поза територією своєї юрисдикції), який надасть нові робочі місця жителям міста.

Міські і районні ради Одеської агломерації, їх виконавчі органи за координації Інвестиційної ради регіону здійснюють інвентаризацію земель та складають перелік земельних ділянок, придатних для створення промислових зон (індустріальних і технопарків), здійснюють процес підготовки промислових зон типу «грінфілд» для розвитку нових виробництв, які будуть конкурентоспроможні до промислових зон, пропонує муніципалітетами інших країн Центральної та Східної Європи, готують проектну документацію щодо забезпечення ділянок необхідною інфраструктурою (водопостачання, водовідведення, енергетичні мережі, зв'язок, дороги тощо), проводять переговори з відповідним уповноваженим центральним органом виконавчої влади на предмет отримання допомоги в розробці проектно-технічної документації для створення технопарків субрегіону та включення їх у категорію проектів національного рівня. Результати дослідження прийняті до впровадження на практиці управліннями Держземагенства в Одеській області, зокрема відділами Держземагенства в Овідіопольському та Біляївському районах (довідка № 6-6-10/3001 від 01.11.2012 р.) в процесі розробки та реалізації «Програми розвитку земельних відносин на період до 2015 року».

Проведене просторове моделювання на основі аналізу соціально-економічних зв'язків, нормативної грошової оцінки земель, ринку земель, інвестиційної привабливості земельних ділянок для Одеської області, дозволило виділити одночасне формування Одеської міської агломерації, Котовської і Ізмаїльської субагломерацій, які функціонують як єдине ціле та складають Одеську агломераційну систему.