

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, ступінь розробки наукової проблеми, визначено мету і завдання, об'єкт, предмет дослідження, сформульовано наукову новизну, теоретичне і практичне значення отриманих результатів.

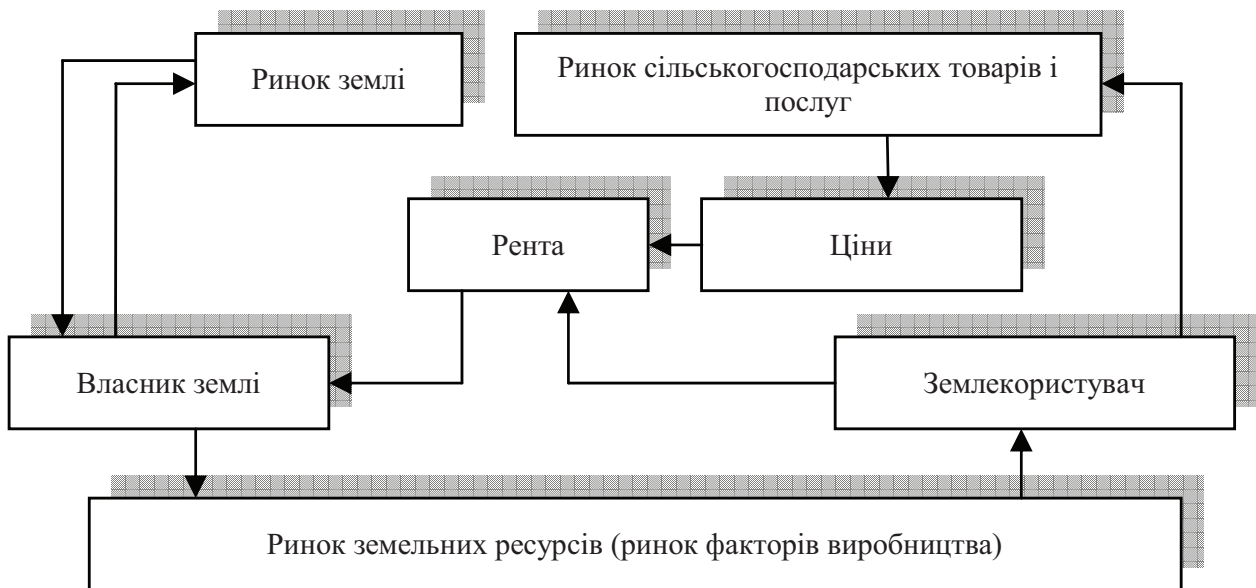
У першому розділі «**Теоретико-методичні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення**» обґрунтовано зміст і значення політики розвитку земельного ринку, розглянуто основні принципи його функціонування, встановлено, що дотепер немає єдиної думки щодо визначення поняття ринку землі. У вітчизняній літературі він розглядається як купівля-продаж землі та її застава, хоча застосований у дисертації комплексно-системний підхід до оцінки земельного ринку дозволив зробити висновок, що ринок землі – це і оренда, дарування, міна та прийняття спадщини.

У роботі розглянуто і узагальнено передумови, що значною мірою визначають розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, в тому числі земель власників паїв. Визначено, що функціонування соціально-орієнтованого ринку землі досягається шляхом його державного регулювання, яке передбачає розроблення і схвалення адекватного законодавства та підзаконних актів, формування суб'єктів інфраструктури ринку землі, механізмів набуття і відчуження прав на земельні ділянки, повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері діяльності на ринку землі, особливостей обігу земель сільськогосподарського призначення, регулювання цінової, податкової та митної політики, захисту суб'єктів ринку.

Проведений огляд земельного ринку став результатом висновку, що основними елементами його повноцінного функціонування є: наявність земельних ділянок як об'єкта купівлі-продажу; соціально-економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; наявність платоспроможних покупців земельних ділянок; створення необхідної інфраструктури земельного ринку; встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель; організаційно-правовий механізм оформлення угод і цивілізованого функціонування земельного ринку; державне регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях.

Визначено, що розвиток цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме формуванню конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств, підвищенню ефективності виробництва, шляхом залучення інвестицій у розвиток землекористування, диференційованого використання земель різної якості, прозорості угод щодо купівлі-продажу земель, виведенню їх із тіньового сектора економіки, надано впевненості інвесторам у відсутності ризику вкладень, підтриманню конкурентного середовища, формуванню середнього класу власників землі, який є гарантом стабільності суспільства, стимулюванню підприємницької активності землекористувачів.

Узагальнення автором сучасних підходів до визначення ринку земельних ділянок дозволило виділити два його сектори: перший – коли земля виступає як товар на ринку факторів виробництва, а другий – коли земельні ділянки виступають як товар на ринку товарів і послуг, що схематично зображено на рис. 1.



**Рис. 1.** Функціональна структура земельного ринку

Доведено, що зняття мораторію на землі сільськогосподарського призначення (пайову власність) є об'єктивною необхідністю розвитку соціально-орієнтованого ринку землі, але при цьому недостатньо прийняття законів «Про ринок земель» та «Про державний земельний кадастр». Необхідно додатково прийняти щонайменше закони «Про заборону зміни цільового призначення земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», «Про обмежений режим землекористування», «Про громадський контроль», «Про самоврядний контроль за використанням землі», що є особливо актуальними для умов ринкової економіки. Необхідно внести зміни до закону України «Про плату за землю», який би відображав реальний розмір справляння плати за землю, оскільки існуючі ставки земельного податку є заниженими, на законодавчому рівні необхідно встановити норми продажі землі для одного покупця та заборону спекуляції із земельними ділянками на ринку землі.

Досліджено світовий досвід і тенденції розвитку аграрного сектора за критерієм розміру сільськогосподарських підприємств. Установлено, що

послаблення соціально-економічної та екологічної кризи землекористування слід розглядати через призму гармонізації різних за розміром землекористувань, надаючи перевагу крупнотоварним виробникам та кооперації фермерських та інших дрібних господарств, науково обґрунтовано співвідношення галузей рослинництва і тваринництва.

Підтверджено, що досягнення цієї умови забезпечується шляхом цивілізованого земельного ринку, який дозволить концентрувати одноосібні селянські господарства у крупнотоварні, на основі використання індустріальних науково-інноваційних технологій виробництва сільськогосподарської продукції.

Теоретико-методичні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати у контексті розвитку земельних відносин.

У другому розділі «**Аналіз розвитку земельних відносин та становлення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні**» здійснюється науковий аналіз розвитку ринку землі у країнах світу, розкриваються тенденції трансформаційних процесів у відносинах власності на землю та можливості їх адаптації до сучасних умов України, враховуючи специфіку національної дійсності. Виходячи з умови, що в основі ринку землі лежить її оцінка, визначаючи землю капіталом нарівні з іншими засобами виробництва та коштами, запропоновано, при визначенні її грошової оцінки, враховувати екологічний критерій (Еф) як функцію чинників, що виражається наступною залежністю:

$$E_f = f(\text{БКП, ГТК, ББ, У, Кек}), \quad (1)$$

де БКП – біокліматичний потенціал зони розташування господарства;

ГТК – гідротермічний коефіцієнт господарства;

ББ – бал бонітету ґрунтів;

У – продуктивність земельних угідь;

Кек – екологічний коефіцієнт.

Для визначення сили впливу екологічного критерію на ціну земель сільськогосподарського призначення запропоновано використовувати коефіцієнт еластичності ціни на землю за формулою:

$$K_e = \frac{\Delta K_c}{K_c} + \frac{\Delta E_f}{E_f}, \quad (2)$$

де  $K_e$  – коефіцієнт еластичності ціни землі;

$\frac{\Delta K_c}{K_c}$  – зміна ціни земель, %;

$\frac{\Delta E_f}{E_f}$  – зміна екологічного фактора, %.

Виходячи з отриманих результатів, визначено, що якщо  $K_e > 1$ , то грошова оцінка землі еластична, при  $K_e < 1$  – грошова оцінка є нееластичною, тобто залежить від чинників деградації.

З'ясовано, що пріоритетними чинниками, що формують ціну землі є попит і пропозиція.

Формула ціни пропозиції землі  $P_{S_i}$  має такий вигляд:

$$P_{S_i} = \frac{\max[SR_i] \times (1 - N_i) - C_i}{n \times (1 - Nn_i)}, \quad (3)$$

де  $n$  – ставка відсотка банку як відсоток капіталізації рентних доходів (за іпотечними операціями);

$R_i$  – поточний розмір річного рентного платежу з ділянки;

$RA_i$  – поточний розмір річного орендного платежу із сусідніх ділянок та з ділянок, аналогічних за своїми характеристиками;

$KR_i$  – комерційна рента;

$ZR_i$  – рента на ділянках під житлово-комунальним господарством;

$SR_i$  – сільськогосподарська рента;

$C_i$  – річні витрати на консервацію ділянки у випадку її виведення з обігу;

$N_i$  – ставка оподаткування рентного доходу власника;

$Nn_i$  – ставка оподаткування доходів від банківських операцій.

Доведено, що з можливих варіантів формування рентних платежів ( $R_i$ ,  $RA_i$ ,  $KR_i$ ,  $ZR_i$ ,  $SR_i$ ) буде обраний той, який орієнтований на максимальну суму. У випадку, якщо власник не продасть ділянку, можливо, будуть потрібні щорічні витрати на її підтримання у придатному для використання стані. Щоб їх уникнути, так само як і податків на рентний прибуток (особливо земельного податку як різновиду поставленого за обов'язок), власник буде згоден на зниження ціни.

Для оцінки попиту на земельні ділянки ( $P_{d_i}$ ) пропонується використовувати таку формулу:

$$P_{d_i} = \frac{(DD_i + \frac{\Delta DD_{i+t}}{(1+NS)^t}) \times (1 - N_i) + U_i}{n \times (1 - Nn_i)} \times 100, \quad (4)$$

де  $NS$  – ставка відсотка банку;

$DD_i$  – плановий розмір продукту землі (частина його вартості, яка формує надлишковий над середнім прибутком дохід);

$\Delta DD_{i+t}$  – частина очікуваного у майбутньому через період часу  $t$  надлишкового доходу землі;

$U_i$  – розмір нерентних прибутків, які можуть надходити покупцеві при запланованому варіанті використання ділянки (субсидії тощо);

Розмір поточного доходу  $DD_i$ , що утворює ренту, визначається за формулою:

$$DD_i = Pq_i \times Q_i - (1 + NI_i) \times Z_i, \quad (5)$$

де  $Pq_i$  – ціни на продукцію землеробства;

$Q_i$  – кількість продукції, що виробляється на ділянці;

$NI_i$  – середня норма прибутку в галузі;

$Z_i$  – передбачуваний після угоди рівень інтенсивності експлуатації ділянки  $i$ , відповідно, розмір вкладень на одиницю площі землі.

$$\Delta DD_{i+t} = \Delta Q_i \times [Pq_{i+t} - (1 + NI_{i+t}) \times MZ_{i+t}], \quad (6)$$

де  $MZ_{i+t}$  – граничні витрати при використанні землі.

На основі узагальненого вітчизняного і зарубіжного досвіду сформовано інфраструктуру ринку землі та умови її існування (рис. 2).



**Рис. 2.** Схема взаємозв'язку і взаємоконтролю державних органів інфраструктури ринку землі

У роботі охарактеризовано основні сектори земельного ринку, які розрізняються між собою за об'єктами купівлі продажу та мотивами поводження покупців і продавців. До першого сектора відноситься продаж і купівля земельних ділянок громадянами та їх об'єднаннями для ведення особистого селянського господарства, садівництва, тваринництва, дачного господарства та індивідуального житлового будівництва. Другий сектор передбачає продаж земель місцевим органам влади, громадянам та їх об'єднанням, юридичним особам для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, фермерського господарства та для підприємницької діяльності. Третій сектор являє собою ринок земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Запропоновано функціональну структуру інфраструктурних галузей, обслуговуючих товарний обіг землі, головною функцією якої є підтримка і



організація взаємодії продавців і покупців на земельному ринку. Обґрунтовується виділення шести найважливіших напрямків формування інфраструктури товарного обігу землі: система регулювання відносин обміну, система інформації для формування відносин обміну, система організації відносин обміну, система реєстрації відносин обміну на ринку землі, система державної реєстрації прав на землю, система державної реєстрації операцій із землею.

Аналіз розвитку земельних відносин та становлення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні засвідчив необхідність удосконалення організаційно-економічного механізму ринку землі.

У третьому розділі «**Удосконалення організаційно-економічного механізму ринку землі**» обґрунтовано, що об'єктом ринку землі є не земельні ресурси, в цілому, а земельні ділянки та правові гарантії приватної власності на них та нерухоме майно, правова єдність земельної ділянки та розміщених на ній будівель, споруд і багаторічних насаджень. Причому входити у ринковий обіг може лише та земельна ділянка, яка занесена в державний реєстр землі, будучи на обліку.

З'ясовано, що функціонування земельного ринку невід'ємно пов'язано з розвитком іпотечних відносин як умови залучення приватних інвестицій на ринок нерухомості.

У роботі розроблено теоретичні та науково-практичні основи організаційно-економічного механізму іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок (рис. 3).

Визначено, що з метою зниження банківських ризиків та для підтримки суб'єктів господарювання на землі останні повинні впроваджувати систему із замкнутим циклом виробництва «виробництво – заготівля – переробка – збут», що забезпечить гарантію повернення кредиту та зниження цін на кінцевий продукт, оскільки в його ціну буде включено лише один кредит, а не декілька.

Досліджено, що ефективно діюча система іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок передбачає наявність страхових компаній, які б страхували землю і майно.

Запропоновано стратегію розвитку земельно-іпотечних відносин у Миколаївському регіоні за такими напрямками: у сфері земельних відносин – скорочення посівних площ, з метою стабілізації агроландшафтів, не знижуючи показників виробництва сільськогосподарської продукції; залучення до обігу невикористовуваних площ ріллі; забезпечення інтенсифікації землеробства; створення умов збереження і відтворення родючості ґрунтів; забезпечення умов використання землі на основі проектів землеустрою. У сфері кредитних відносин – розширити кредитні вкладення в сільськогосподарське виробництво за рахунок розвитку заставних операцій із земельними ділянками, сприяючи поліпшенню фінансових результатів діяльності підприємств шляхом залучення нової сільськогосподарської техніки, внесення добрив, оновлення основних фондів; підвищити питому вагу у складі державного і регіонального бюджету впровадження цільових програм; розвинути інфраструктуру земельного ринку з метою довгострокового кредитування виробників сільськогосподарської продукції під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.



Таким чином, окреслені наукові розробки і складають основу організаційно-економічного механізму формування ринку землі сільськогосподарського призначення як умову раціонального використання і охорони земель, залучення приватного капіталу в товарне сільськогосподарське виробництво, розвитку конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі на основі проведеного дослідження вирішено актуальну науково-практичну задачу щодо узагальнення та поглиблення теоретико-методичних основ та розроблено практичні рекомендації щодо механізму формування ринку землі сільськогосподарського призначення в умовах глобалізаційних процесів.

Основні висновки та результати, одержані в ході дослідження зводяться до такого.

1. Цивілізований ринок землі сільськогосподарського призначення – це не тільки купівля-продаж, але й оренда, застава, обмін, дарування та успадкування. Причому це не довільний, хаотичний обіг земельних ділянок, а регульований державою процес, орієнтований на підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування всіх форм власності і господарювання. Таке регулювання полягає у прийнятті адаптованих до ринкових змін законодавчих актів та нормативних документів, процесів формування ринкової інфраструктури, регулюванні фінансової політики, захисті суб'єктів ринку від негативних впливів зовнішнього середовища, з урахуванням якісних параметрів земельних ділянок та обмежень у їх використанні, що забезпечує конкурентоспроможність землекористувань та конкурентоздатність сільськогосподарської продукції на внутрішньому і зовнішньому ринках.

2. Обґрунтовано, що ринок земельних ділянок потрібно розглядати через призму двох його секторів – перший, коли земля виступає як товар на ринку факторів виробництва, а другий – коли земельні ділянки виступають як товар на ринку товарів і послуг. При цьому ринок земельних ділянок, як фактор виробництва, знаходить своє відображення в обігу земель, з метою виробництва сільськогосподарської продукції, після чого вироблена сільськогосподарська продукція надходить на ринок кінцевих сільськогосподарських товарів і послуг. На цих секторах ринків існують рівні закони ринкових відносин, де ціна на земельні ділянки як фактор виробництва, так і на інший товар, формується під впливом попиту і пропозиції.

3. Доведено об'єктивну необхідність зняття мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення, в тому числі земельних паїв як умову активізації інвестицій у землю за рахунок приватного капіталу. Механізмом досягнення цієї умови є ухвалення цілої низки законів України, а саме «Про ринок земель», «Про державний земельний кадастр», «Про заборону зміни цільового призначення земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», «Про громадський контроль», «Про



самоврядний контроль за використанням землі», «Про соціальний захист власників земельних паїв». Необхідно внести зміни до закону України «Про плату за землю», який би відображав підвищення розміру справляння плати за землю і багато інших законів, що є особливо актуальним для умов ринкової економіки. На законодавчому рівні необхідно встановити норми продажі землі для одного покупця та заборону спекуляції із земельними ділянками на ринку землі.

4. Визначено, що умовою підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування є не одноосібні господарства, розмір яких визначається розміром одного чи двох земельних паїв, а крупнотоварні сільськогосподарські підприємства, на основі індустріалізації виробництва з передовими інноваційними технологіями. Але при цьому повинен забезпечуватись основний принцип щодо збереження сімейних ферм з використанням особистої праці і відповідальності самого фермера та інших господарських структур, враховуючи специфіку національної дійсності. При успадкуванні землі, як важливого елементу земельного ринку, необхідно забезпечити неподільність земельних ділянок між спадкоємцями, що дозволить зберегти цілісність земельних ділянок, сприятиме концентрації сільськогосподарського виробництва і підтриманню життєздатності господарств.

5. При визначенні грошової оцінки земель необхідно враховувати екологічний критерій стану земель, який містить інформацію про природно-кліматичні умови розміщення земельної ділянки, економічні показники та її екологічний стан. Врахування екологічних чинників при визначенні грошової оцінки земель дозволяє об'єктивніше оцінити природно-господарський потенціал земель та виявити динаміку його змін під впливом природно-техногенних дій, що дозволить окреслити комплекс заходів щодо захисту земель від деградаційних процесів. Визначено, що оцінка землі в ринкових умовах має поєднувати принципи класичної методики оцінки земель, з урахуванням таких чинників, як цільове призначення землі, ринковий попит, ресурсну якість земельної ділянки та ін.

6. Доведено, що розвиток соціально-орієнтованого ринку земель сільськогосподарського призначення забезпечується відповідною інфраструктурою, яка поділяється на такі підсистеми: земельне законодавство; механізм регулювання відносин; фінансові складові ринку; угоди купівлі-продажі; реєстрація угод; інформаційне забезпечення розвитку ринку; форми земельної власності. З урахуванням цього, інфраструктура ринку землі включає: державні та приватні юридичні умови із захисту інтересів суб'єктів ринку та реєстрації угод; фірми-посередники зі складання угод, пов'язаних з обігом землі; землевпорядні та інші профільні організації; земельні аукціони, іпотечні банки та спеціалізовані відділення банків; аграрні біржі та страхові компанії; інформаційна мережа із системою консалтингових та експертних установ тощо. Причому інфраструктура повинна бути адаптована, відповідно до тих сегментів ринку, які активно розвиваються.

7. Обґрунтовано, що в системі державного регулювання ринку земельних ділянок важливе місце належить організаційно-економічному механізму, який реалізовується шляхом організаційних та економічних методів. До першої групи методів відносяться дії, реалізація яких впливає із чинного земельного законодавства (встановлення граничних розмірів земельних ділянок, що передаються безкоштовно у власність та розмірів площ, придбаних за рахунок купівлі земельних паїв, організація обігу земель, порядок реєстрації прав на земельну власність та угод з операцій із землею, перелік порушень, за які несе відповідальність суб'єкт господарювання на землі, обмеження у використанні екологічно небезпечних технологій сільськогосподарського виробництва, процедура вилучення землі для державних і суспільних потреб, порядок компенсаційних виплат тощо). Друга група методів, що орієнтована на формування нормативної ціни на земельні ділянки, ставки земельного податку, компенсаційні виплати при вилученні земельних ділянок, рівнів орендної плати, збори при оформленні документів, знаходить своє відображення через справляння плати за землю та орендної плати за використання землі, екологічні фонди, еколого-економічні стимули раціонального використання і охорони земель, субсидії і страхування.

8. Визначено, що в основі функціонування ринку землі є достовірна земельно-кадастрова інформація про місцезорозташування та правовий режим земельних ділянок, їх оцінку, кількісну і якісну характеристику, факт виникнення права власності чи користування. Входити у ринковий обіг може лише та земельна ділянка, що занесена в державний реєстр землі і є на обліку. Одним з пріоритетних напрямків державної земельної політики – є формування автоматизованої системи державного земельного кадастру, як інформаційної передумови розвитку ринку земель. Функціонування такої системи має своїм завданням виконання фіскальної, інформаційної, юридичної та технічної функцій. Державний кадастровий облік зон з обмеженим режимом землекористування, яким присвоюється кадастровий номер є підставою для юридичної реєстрації обмежень (обтяжень). При цьому напрямками впорядкування процесу, встановлення обмежень на рівні адміністративного утворення є складання планів територіальних зон з обмеженим режимом землекористування, облік усіх режимних і режимоутворюючих об'єктів, формування системи взаємодії відомчих кадастрів і державних та місцевих інформаційних систем, що зумовлюють необхідність накладання обмеження (обтяження).

9. Доведено, що з метою зниження банківських ризиків надання кредитів для підтримки сільськогосподарських виробників потрібно впроваджувати систему із замкнутим циклом виробництва «виробництво – заготівля – переробка – збут», що забезпечить гарантію повернення кредиту та зниження цін на кінцевий продукт, оскільки в ціну його буде включено лише один кредит, а не декілька. Ефективно діюча система іпотечного кредитування під заставу землі передбачає наявність страхових компаній, які б страхували землю і майно. Обґрунтовано, що земельний ринок Миколаївської області окреслюється такими напрямками розвитку земельно-іпотечних відносин: у

галузі земельних відносин – скоротити посівні площі з метою стабілізації агроландшафтів, не знижуючи показники виробництва сільськогосподарської продукції; залучити до обігу невикориставувані площі ріллі; забезпечити інтенсифікацію землеробства; створити умови збереження і відтворення ґрунтів; забезпечити умову використання землі на основі проектів землеустрою. У сфері кредитних відносин – розширити кредитні вкладення в сільськогосподарське виробництво за рахунок розвитку заставних операцій із землею, сприяючи поліпшенню фінансових результатів діяльності підприємств шляхом залучення нової сільськогосподарської техніки, внесення добрив, оновлення основних фондів, впровадження ресурсозберігаючих технологій; підвищити питому вагу у складі державного і регіонального бюджету впровадження цільових програм; розвинути інфраструктуру земельного ринку з метою довгострокового кредитування виробників сільськогосподарської продукції під заставу земель сільськогосподарського призначення.