

АНОТАЦІЯ

Белінська С.М. Організаційно-економічний механізм формування ринку землі сільськогосподарського призначення. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.06 – економіка природокористування та охорони навколишнього середовища. – Міжнародний університет бізнесу і права. – Херсон, 2010.

Дисертаційна робота присвячена теоретико-методичним питанням формування ринку землі сільськогосподарського призначення. У роботі досліджено особливості функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення, що забезпечує формування конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств, вивчено зарубіжний досвід формування і розвитку ринку земель.

Науково обґрунтовано механізм зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, в тому числі земельних ділянок пайової власності.

Розроблено методичні підходи визначення грошової оцінки землі, які враховують фактори, що впливають на попит і пропозицію земель та екологічні критерії.

Розкрито механізм зниження банківських ризиків повернення кредитів, отриманих під заставу землі, визначено механізм регулювання ринку землі, що забезпечує підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування всіх форм власності та господарювання.

Ключові слова: ринок землі, інфраструктура ринку землі, оцінка землі і нерухомості, іпотека, земельні ділянки, державне регулювання ринку землі, банківський кредит, мораторій, власність на землю.

АННОТАЦИЯ

Белинская С.М. Организационно-экономический механизм формирования рынка земли сельскохозяйственного назначения. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 – экономика природопользования и охраны окружающей среды. – Международный университет бизнеса и права. – Херсон, 2010.

Диссертационная работа посвящена теоретико-методическим вопросам формирования рынка земли сельскохозяйственного назначения. В работе исследованы вопросы функционирования рынка земли, который обеспечивает формирование конкурентоспособных сельскохозяйственных предприятий, изучено зарубежный опыт формирования и развития рынка земли. Научно обосновано механизм снятия моратория на покупку-продажу земли паевой собственности, как условие активизации инвестиций в землю за счёт частного капитала.

Разработаны методические подходы определения денежной оценки земли, которые определяют влияние на спрос и предложения, экономический критерий.

Раскрыто механизм снижения банковских рисков возврата кредитов полученных под залог земли, определён механизм регулирования, который обеспечивает повышение эффективности сельскохозяйственного землепользования всех форм собственности.

Обосновано, что рынок земельных участков следует рассматривать через призму двух его секторов – первый, когда земля выступает как товар на рынке факторов производства, а другой – когда земельные участки выступают в качестве товаров на рынке товаров и услуг. При определении денежной оценки земли необходимо учитывать экологический критерий состояния земли, который включает информацию о природно-климатических условиях расположения земельного участка, экономических показателях и его экологическом состоянии. Учитывая экологические факторы, при определении денежной оценки земли мы можем объективно оценить природно-хозяйственный потенциал земель и наблюдать динамику его изменений под воздействием природно-техногенных действий, что позволит сформировать комплекс для защиты земли от деградационных процессов.

Определено, что оценка земли в рыночных условиях должна объединять принципы классической методики оценки земли, с учётом таких факторов, как целевое назначение земли, рыночный сбор, ресурс качества земельного участка и др.

Доказано, что развитие социально-ориентированого рынка земли сельскохозяйственного назначения обеспечивается соответствующей инфраструктурой, которая подразделяется на такие подсистемы: земельное законодательство; механизм регулирования отношений; финансовые составляющие рынка; соглашения покупки-продажи; регистрация соглашений; информационное обеспечение развития рынка; формы земельной собственности. С учётом этого, инфраструктура рынка земли включает: государственные и частные юридические условия с защитой интересов субъектов рынка и регистрацией соглашений; фирмы-посредники, составляющие соглашения, связанные с учётом земли; земельные аукционы; ипотечные банки и специализованные отделения банков; аграрные биржи и страховые компании, информационная сеть с системой консалтинговых и экспертных учреждений. Причём, инфраструктура должна быть адаптирована, соответственно, к тем сегментам рынка, которые активно развиваются.

Определено, что условием эффективности сельскохозяйственного землепользования являются крупнотоварные сельскохозяйственные предприятия на основе индустриализации производства с передовыми инновационными технологиями, обеспечивая принцип сохранения семейных форм с использованием личного труда и ответственности фермера. Особую роль при этом возлагается на рынок земли, с помощью которого отдельные участки будут объединены в крупные массивы пашни.

Указывается необходимость учёта экологического критерия состояния земель при определении денежной оценки.

Рассмотрены вопросы развития инфраструктуры рынка земли и необходимость его государственного регулирования путём организационных и экономических механизмов.

Ключевые слова: рынок земли, инфраструктура рынка земли, оценка земли и недвижимости, ипотека, земельные участки, банковский кредит, мораторий, собственность на землю.

SUMMARY

Belinskaya S.M. Organizational-economic mechanism of agricultural land market. – Manuscript.

Thesis for the degree of candidate of economic sciences, specialty 08.00.06 – Economics of Nature and Environment. – International University of Business and Law. – Kherson, 2010.

The thesis is devoted to theoretical and methodological issues of forming agricultural land market. We investigated the functioning land market, which ensures the formation of competitive agricultural enterprises, studied foreign experience of formation and development of land market.

Scientifically proved mechanism for lifting the moratorium on the purchase and sale of land under their own names.

Methodical approaches to defining the monetary valuation of land, which determine the impact on the demand and supply and economic criteria.

The mechanisms of reducing bank risk repayment received the pledge of land, the mechanism of regulation, which enhances the high efficiency of agricultural land use of all forms of ownership.

It is proved that the market for land should be viewed through the prism of his two sectors – the first, when the earth serves as a commodity on the market of production factors, while the other – when the land as commodity and market products and services.

The issues of infrastructure development of the land market and the need to state regulation through the institutional and economic mechanisms.

Key words: land market, infrastructure, land valuation and real estate, mortgage, land, bank loans, a moratorium, land ownership.