

## СЕКЦІЯ 6

### ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 332.012.2.364

**Авраменко Т.П.**  
кандидат економічних наук,  
доцент кафедри економіки підприємства імені професора І.Н. Романенка  
Національного університету біоресурсів і природокористування України

#### ВПЛИВ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ АСПЕКТІВ НА ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ

Визначено чинники обґрунтування вартості конкретної земельної ділянки, віднесеної до категорії земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано особливості сучасного землекористування в Україні. Наведено принципи системності та міжгалузевої паритетності використання земельних ресурсів.

**Ключові слова:** земля, формування земельно-ресурсного потенціалу, регулювання, земельний фонд.

#### Авраменко Т.П. ВЛИЯНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ АСПЕКТОВ НА ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА УКРАИНЫ

Определены факторы обоснования стоимости конкретного земельного участка, отнесенного к категории земель сельскохозяйственного назначения. Обоснованы особенности современного землепользования в Украине. Приведены принципы системности и межотраслевой паритетности использования земельных ресурсов.

**Ключевые слова:** земля, формирование земельно-ресурсного потенциала, регулирование, земельный фонд.

#### Avramenko T.P. INFLUENCE SOCIAL'NO-ECONOMIC ASPECTS ON FORMING EARTH RESOURCE TO POTENTIAL OF UKRAINE

The outlines the factors justify the cost of a particular land classified as agricultural land. Obr'untovano features of modern land use in Ukraine. Shows the principles of consistency and inter-sectoral land use parity.

**Keywords:** earth, forming land resources, regulation, land fund.

**Постановка проблеми.** Земля визначається чинним законодавством, а саме ст. 14 Конституції України та ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави [1; 2]. Її продуктивна частина – ґрунтовий покрив – є невід'ємною складовою не тільки екосистеми планети, а й продуктивних сил суспільства. У зв'язку з цим земельні ресурси є економічною категорією.

Земельні ресурси сільськогосподарських підприємств України мають тенденцію до зменшення. Так, спираючись на статистичні дані, за роки незалежності площі сільськогосподарських угідь аграрних підприємств щороку зменшувалися в середньому на 40,16 га [6, с. 115].

Господарське використання землі як виробничого ресурсу має здійснюватися з урахуванням її вартості, що забезпечуватиме еквівалентні пропорції суспільного виробництва, відтворення і стимулювання розвитку продуктивних сил. У контексті раціонального землекористування актуальним є визначення вартості земельних ресурсів та обґрунтування шляхів їх господарського використання.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням впливу соціально-економічних аспектів на формування земельно-ресурсного потенціалу в умовах трансформації земельних відносин в останні роки займалися такі вчені: В. Андрійчук, А. Гетьман, О. Гнаткович, О. Гурторов, В. Докучаєва, А. Дивнич, О. Драпівковський, В. Заяць, І. Іванова, О. Нечипорук, П. Сухий, С. Тимофієва, М. Шульга та багато інших. Аналіз літературних джерел виявив, що значна

частина існуючих досліджень зосереджені переважно на проблемах удосконалення законодавчої бази регулювання земельних відносин та вдосконалення структури органів державної влади з питань здійснення земельної реформи й управління земельними ресурсами на державному та регіональному рівнях. Питання підвищення ефективності використання й охорони земель на регіональному та локальному рівнях залишаються значною мірою невирішеними. Коло зазначених вище питань є досить широким та дискусійним і потребує більш фундаментальних наукових досліджень та обґрунтувань.

**Постановка завдання.** Завдання статті полягає в тому, щоб на підставі огляду соціально-економічних аспектів формування земельно-ресурсного потенціалу здійснити виявлення проблем та обґрунтувати пропозиції їх вирішення.

Для досягнення поставленої мети у статті вирішено такі завдання:

- визначити чинники обґрунтування вартості конкретної земельної ділянки, віднесеної до категорії земель сільськогосподарського призначення;
- дослідити методику розрахунку експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- обґрунтувати особливості сучасного землекористування в Україні;
- навести принципи системності та міжгалузевої паритетності використання земельних ресурсів.

**Виклад основного матеріалу.** Економіко-правова характеристика землі здійснюється з урахуванням того, що вона є об'єктом природного походження, трудові витрати на створення якого відсутні. Тому,

враховуючи домінування у радянській економічній науці трудової теорії вартості, тривалий час земля розглядалася як матеріальна передумова процесу праці та головний засіб виробництва, що не має вартості [14, с. 245].

Це частково підтверджується тим, що навіть за умови здійснення меліоративних та інших ґрунтополіпшувальних заходів, на противагу штучно створеним людиною засобам виробництва, ґрунтовий покрив землі має значний термін відновлення, який становить сотні років.

Щодо визначення землі як об'єкта права власності дотримуються й деякі сучасні правознавці, зокрема О.Д. Гнаткович, А.П. Гетьман та М.В. Шульга, які наголошують, що природні ресурси, на відміну від товарно-матеріальних цінностей, не мають вартості [7, с. 154; 11, с. 201]. З цих позицій випливає, що операція з відчуження земельної ділянки включає в себе передачу (продаж, дарування тощо) власником не створеного майна, а право на одержання певного прибутку від використання цієї ділянки (право на ренту).

Водночас П.О. Сухий вказує, що навіть за відсутності витрат людської праці на створення землі вона не має вартості саме в першопочатковому, природному стані [13]. Земельні ресурси сільського господарства частково відтворювані, і в першу чергу це відноситься до ґрунтової родючості.

У процесі виробничої діяльності людиною у результаті здійснення якісних перетворень землі, а саме її ґрунтового шару створено сукупність нових властивостей ґрунту. Тобто фактично використовується ефективна родючість, що є сукупністю природної і штучної видів родючості, результативність поєднання яких залежить від конкретних значень інших чинників урожайності.

Людина шляхом виконання технологічних операцій здійснює систематичний вплив на підтримання властивостей ґрунтового покриву (просте відтворення) та його поліпшення (розширене відтворення) [9, с. 40]. Крім впливу на хімічні, фізичні, мікробіологічні параметри ґрунтового покриву, що визначають рівень родючості, також здійснюються заходи із зниження транспортних витрат шляхом розширення виробничої та обслуговуючої інфраструктури, протиерозійні заходи (будівництво відповідних об'єктів та систем, зміна рельєфу тощо). Разом із застосуванням ринкових важелів та інструментів державного управління, передусім відповідного нормативно-правового забезпечення, земля набуває статусу повноцінного товару, що має свою вартість. При цьому у процесі виробництва частина цієї вартості переноситься на вироблену сільськогосподарську продукцію і має бути відшкодована.

Ринкову вартість конкретної земельної ділянки, віднесеної до категорії земель сільськогосподарського призначення, група авторів (С.Б. Тимофієва, Ю.Г. Ляшенко, О.О. Нечипорук) пропонує визначати з урахуванням таких груп чинників:

1) чинники, що характеризують здатність ґрунтового покриву земельної ділянки (поля) продукувати певний обсяг урожаю. До них перш за все відносяться показники, що характеризують якість ґрунту: їх фізичний, хімічний склад, фізико-хімічні властивості, параметри мікробіологічної активності, рівень залягання грантових і підґрунтових вод, а також ступінь еродованості та засміченості насінням бур'янів, активності шкідників, наявність протиерозійних об'єктів та меліоративних систем. Окремо слід визначити вплив кліматичних чинників;

2) чинники, що характеризують ступінь придатності земельної ділянки до залучення у господарське використання та до її обробітку: місцезнаходження земельної ділянки, її рельєф, розмір та конфігурація. У сучасних умовах господарювання обов'язковим є визначення культуротехнічного стану угідь та відповідність їх існуючому напрямку використання (необхідності трансформації угідь);

3) чинники, що характеризують вплив держави на ринок земель та їх використання: фіскальна політика (розмір та порядок сплати податків і зборів), заходи економічного стимулювання сільгоспвиробників (дотації, субвенції, пільги тощо), заходи примусу (можливі наслідки контрольних приписів у результаті природо-охоронних, антимонopolних заходів), внесення відомостей про ділянку до державного земельного кадастру, розвитку та регулювання ринкової інфраструктури;

4) чинники, що впливають на співвідношення попиту і пропозиції на ринку землі: обсяги, динаміка цін на землю, рівня інфляції, попиту на сільськогосподарську продукцію, цін на вказану продукцію та ступінь їх волатильності, а також спосіб відчуження (шляхом прямої купівлі-продажу, на аукціоні тощо), що впливає на розмір трансакційних витрат;

5) правовий режим використання земельної ділянки (наявність обтяжень і обмежень) [14, с. 246].

Слід зазначити, що у сучасній правотворчій та оціночній практиці застосування категорії «вартість» стосовно земельної ділянки використовується без обмежень. Так, згідно зі ст. 1 Закону України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV, вартість земельної ділянки є еквівалентом цінності земельної ділянки, вираженим у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець [3].

Ефективна родючість як інтегрована властивість ґрунту є неподільною. Здійснити розподіл властивостей ґрунту на природні та штучно створені практично неможливо. Тому й встановити, яка частка загальної вартості конкретної земельної ділянки може бути віднесена до вартості, доданої у результаті господарської діяльності людини, також неможливо. Враховуючи викладене, визначення ціни землі при укладенні цивільно-правових угод (експертна грошова оцінка), згідно зі ст. 19 Закону України «Про оцінку земель», проводиться на основі капіталізації чистого операційного або рентного доходу з корегуванням на величину витрат на земельні поліпшення та дані, отримані при зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Згідно з п. п. 5, 7 чинної Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 [4], чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю та дорівнює різниці між доходом від орендних платежів за землею та витратами на утримання земельної ділянки.

На теперішній час мінімальний розмір плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, згідно з Указом Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 2 лютого 2002 року № 92/2002, становить не менше 3% від вартості земельної ділянки.

Для визначення рентного доходу від господарського використання сільськогосподарських угідь слід розраховувати дохід, отриманий у результаті вирощування сільськогосподарських культур, що

входять до переліку рекомендованих для даної природно-кліматичної зони, науково обґрунтованих сівозмін. Рекомендовано у розрахунках приймати рівень урожайності вказаних культур, що дорівнює середньому рівню урожайності у даній місцевості за останні 5 років.

Згідно з п. 24 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, для проведення оцінки земельних ділянок, що використовуються як сільськогосподарські угіддя, валовий дохід для визначення рентного доходу розраховується на підставі аналізу динаміки типового урожаю сільськогосподарських культур (відповідно до родючості ґрунтів у межах земельної ділянки, урожайності культур у розрізі відповідних агропромислових груп ґрунтів) та цін його реалізації на ринку. Витрати, що враховуються під час розрахунку рентного доходу, включають виробничі витрати та прибуток виробника, що є типовими для регіонального ринку [5].

Водночас необхідно вказати, що встановлення вартості землі шляхом визначення ренти, яка враховує лише фактично досягнутий рівень урожайності, не є цілком обґрунтованим. Результати господарювання сільськогосподарських підприємств у теперішній час залежать не тільки від поєднання виробничих ресурсів, на них також суттєвий вплив мають суб'єктивні чинники. Так, незадовільний рівень менеджменту у підприємстві не повинен впливати на ціну земельних ділянок, користувачем яких є вказане підприємство.

Із розвитком земельного ринку, збільшенням обсягу інвестицій у сільське господарство перед сільськогосподарськими підприємствами в Україні постає необхідність обґрунтування шляхів залучення земельних ресурсів. Величина попиту сільськогосподарських підприємств на земельні ресурси є похідною від попиту на продукцію сільського господарства.

Модель соціально-економічного розвитку суспільства, коли забезпечується задоволення зростаючих матеріальних потреб населення та високоефективне використання земельно-ресурсного потенціалу, а сукупне антропогенне навантаження на земельні ресурси не перевищує самовідновлюваний потенціал ґрунтів, визначає, на нашу думку, поняття «сталий розвиток землекористування».

Із 60,4 млн гектарів загальної площі України 69,0% припадає на сільськогосподарські угіддя, які за якісним складом та рівнем біопродуктивності не мають рівних у світі. Частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%. У ресурсній забезпеченості сільськогосподарського виробництва земля становить 40-44%, трудові ресурси займають 38-39%, основний і оборотний капітал – 20-21% [13].

За даними ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського», основна база землеробства України розміщується на чорноземах та ґрунтах чорноземного типу, які становлять 60,2% площі орних земель. У складі сільгосподарських угідь зосереджено основну частку особливо цінних земель (36,7% від їх загальної площі), у тому числі орних земель – 44,8% від загальної площі ріллі [7, с. 155].

В Україні високий рівень освоєння життєвого простору: до господарського використання залучено більш як 92% її території. В останні роки особливо загострилася проблема погіршення якісного та екологічного стану сільськогосподарських угідь. Одним

із головних чинників деградації земель в Україні є ерозія ґрунтів.

Загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнали впливу водної ерозії, складає 13,3 млн га, у тому числі 10,6 млн га – орних земель; вітровій ерозії систематично піддається більше 6 млн га. У зональному відношенні найбільша площа деградованих і малопродуктивних орних земель знаходиться в зоні лісостепу [8].

Структурна та екологічна незбалансованість земельного фонду суттєво погіршує ефективність використання та охорони земель. У складі сільгоспугідь частка ріллі в середньому по Україні становить 78,0%. Найвищий рівень розораності сільгоспугідь у Херсонській області – 90,2%, Черкаській – 87,6, Кіровоградській – 86,4%, а найменший – в Закарпатській – 44,3%, Івано-Франківській – 60,3 та Львівській – 62,9% областях [6, с. 117].

Від моменту проголошення незалежності України структура її земельного фонду змінилася незначно. Проте тенденції трансформації земельного фонду змінилися суттєво: до кінця 90-х років XX століття зберігалася тенденція розширення площ земель сільськогосподарського призначення, у тому числі і ріллі, що обґрунтовувалося державною політикою необхідності вирішення проблем продовольчого забезпечення країни.

Трансформація структури земельного фонду на сучасному етапі обумовлюється формуванням нових земельних відносин у зв'язку зі зміною форм власності на землю і категорій землекористувачів, а також необхідністю підвищення ефективності використання земель, покращенням якісних характеристик земельного фонду і попередженням деградації земель. Фонд приватизованих земель в Україні майже повністю складається із сільгоспугідь. У приватній власності знаходиться 83% ріллі та багаторічних насаджень і третина сінокосів та пасовищ [10, с. 42].

У державі сформовано велику кількість землевласників, і нині немає жодного суб'єкта власності, якого б не торкалися земельні відносини. Проблемним залишається питання законодавчого забезпечення земельних відносин в Україні, причому складність полягає не стільки у відсутності достатньої кількості нормативно-правових документів, скільки в неузгодженості багатьох із них. Важливим завданням також є посилення державного контролю за використанням і охороною земель як унікальним і стратегічно важливим національним ресурсом.

На підставі встановлених тенденцій та закономірностей, які свідчать про те, що сучасне землекористування в Україні не відповідає засадам сталого розвитку, вважаємо за доцільне на державному рівні розробити концепцію сталого розвитку земельних відносин. Вона має бути побудована на основних законах природокористування, характеризуватися чіткими принципами екологізації виробничої діяльності і відповідними стандартами соціальних умов життєдіяльності людей, ґрунтуватися на наукових принципах землекористування.

Для розробки багатоаспектних питань національного землекористування, збереження, відтворення і використання ресурсного потенціалу необхідним є залучення інвестицій. Комплексний характер поняття «інвестиції» дає змогу розглядати «земельні інвестиції» як соціально-економічну категорію. Врахування різних існуючих поглядів на сутність інвестицій у землересурсну сферу дозволяє сформулювати власне трактування цього поняття: земельні інвестиції – це процес перетворення усіх видів



майнових та інтелектуальних цінностей у раціонально організоване землекористування і охорону земельних ресурсів з метою отримання доходу та/або збереження соціальної значущості землі [7, с. 156].

Необхідність виконання земельними інвестиціями однієї або декількох функцій, а також різноманітність цінностей, які можуть виступати у ролі інвестицій, обумовлюють функціонування великої кількості їх видів. У разі формування і розвитку вторинного земельного ринку збільшуватиметься кількість землевласників, тобто землеволодіння стане частиною інвестиційного процесу. Світовий досвід свідчить, що саме інвестиційне землеволодіння забезпечує найбільшу капіталізацію земельних ресурсів.

Для формування системи мобілізації фінансових ресурсів та розробки інвестиційної політики сталого землекористування бажаним є залучення як внутрішніх, так і зовнішніх інвестицій у сільське господарство.

Досягнення поставленої мети стає можливим за умови створення сприятливого клімату для інвестиційної діяльності вітчизняних інвесторів і залучення іноземного капіталу.

Основним джерелом фінансування капіталовкладень на охорону навколишнього природного середовища та раціональне використання природних ресурсів залишаються також власні кошти підприємств і організацій (кредитування сільськогосподарських підприємств під заставу землі не відіграє вирішальної ролі як джерела залучення інвестицій).

У ролі критерію оцінки ефективності землекористування має виступати збільшення виробництва продукції сільського господарства на одиницю затрачених ресурсів за умови дотримання екологічних вимог землекористування та підвищення родючості ґрунтів. Одним із основних показників ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу є продуктивність угідь, яка визначається урожайністю сільськогосподарських культур і залежить від ґрунтово-кліматичних умов, рівня розвитку продуктивних сил [12, с. 21].

Оскільки земельні ресурси є визначальним фактором у формуванні результатів господарської діяльності сільгосптоваровиробників, то врахування еколого-агрохімічного стану ґрунту є необхідним чинником об'єктивної оцінки можливостей господарюючих суб'єктів. Вважаємо за доцільне під час оцінки ефективності використання земельних ресурсів здійснювати відповідне коригування на зміну якості ґрунтів. Так, за побудови моделей залежності результативних показників господарювання від основних факторів виробництва із застосуванням кореляційно-регресійного аналізу чітко простежується тенденція підвищення достовірності отриманих результатів за умови використання скоригованої оцінки земельних ресурсів.

Одним із головних завдань сучасного етапу земельної реформи визнано перехід від кадастрового обліку земельних ділянок до кадастрового обліку об'єктів нерухомого майна та створення єдиного кадастру нерухомості. Оскільки цієї мети ще не досягнуто, то процеси оцінки земельних ділянок та розташованих на них об'єктів протікають в автономному режимі, базуючись на певних економічних принципах.

Економічні принципи оцінки землі умовно можна поділити на три групи. Першу групу утворюють принципи, засновані на уявленнях потенційних земельних власників; другу – принципи, обумовлені процесом використання землі; третю – принципи, які

відображають дію ринкового середовища. Наведені принципи тісно взаємопов'язані, являють собою теоретичну основу оцінки вартості земельних ділянок і можуть відігравати у цьому процесі основну або допоміжну роль [8].

Взаємодія суб'єктів землекористування та власників земельних ділянок у правовій, бюджетно-податковій, кредитно-фінансовій, організаційно-економічній та інших сферах пов'язана із забезпеченням економічних умов відтворення як окремих суб'єктів, так і еколого-економічної структури держави в цілому.

Окремим завданням у системі екологізації державного регулювання сільськогосподарського землекористування є підвищення родючості ґрунтів, що являє собою комплекс проблем – фінансових, виробничо-технічних, наукових, тому тільки на рівні держави може бути розроблена й виконана програма підвищення родючості ґрунтів і поліпшення використання землі. Розроблена модель державної підтримки ефективного та екологічно збалансованого аграрного землекористування в Україні ґрунтується на принципах системності та міжгалузевої паритетності використання земельних ресурсів і передбачає:

- раціональне використання земель за рахунок упорядкування структури їх розподілу за категоріями, угіддями, власниками;
- екологічну стабілізацію агроландшафтів шляхом встановлення збалансованого рівня антропогенного навантаження;
- розширене відтворення продуктивності і родючості сільгоспугідь на основі впровадження ґрунтозахисного землеробства;
- ефективність планування та управління власністю на землю, спрямована на підтримку оптимальних за розмірами форм землекористування як одного із головних чинників встановлення сталого землекористування [10, с. 42].

Враховуючи складні деградаційні процеси, що відбуваються в сільському господарстві, доцільною є розробка основних концептуальних напрямів формування сталого землекористування, у першу чергу спрямованого на збереження родючості ґрунтів, захист їх від ерозії, оптимальне застосування засобів хімізації та продуктивне ведення землеробства. Розв'язання проблем збалансованого розвитку територіальних систем сільськогосподарського призначення здійснюватиметься шляхом розробки та реалізації Державної (регіональної) концепції формування сталих агроландшафтів, яка повинна передбачати розробку заходів за такими напрямками: виведення з обробітку малопродуктивних орних земель; здійснення консервації земель; використання зрошуваних земель; поповнення ґрунту органічною речовиною; застосування мінеральних добрив; вапнування кислих ґрунтів; гіпсування солонцевих ґрунтів; біологічне землеробство і одержання екологічно чистої продукції; агрохімічна паспортизація земель сільськогосподарського призначення; земельний кадастр і бонітування ґрунтів; інформаційна система управління якістю ґрунтів [6, с. 118].

Сучасні соціально-економічні та екологічні умови вимагають створення екологічного паспорта сільськогосподарського підприємства, який відображає правовий, господарський та природний стан земельних ділянок, являє собою нормативно-технічний документ, в якому відтворено вплив підприємства на навколишнє середовище у процесі господарської діяльності. У розробленому нами макеті екологічного паспорта як вихідну позицію закладено необхідність

проведення організаційно-консультативної роботи та науково-методичного обґрунтування кожної позиції паспорту, із виходом на центральні органи виконавчої влади, і надання цим паспортам статусу обов'язкового документа.

Управління раціональним та екологічно збалансованим землекористуванням реалізується за допомогою збору, детального аналізу та узагальнення достовірних даних про стан земельних ресурсів. Такий аналіз потребує проведення систематичних комплексних спостережень (моніторингу) за станом земельних ресурсів. Формування системи контрольованих параметрів є найбільш важливою ланкою в організації та проведенні моніторингу. Серед стратегічних завдань агроекологічного моніторингу є: контроль за рівнем розораності ґрунтового покриву; дотримання екологічних вимог охорони земель під час землеустрою територій; поетапне встановлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування [12, с. 21].

Висновки з приведеного дослідження. Земельні ресурси, що використовуються у сільськогосподарському виробництві, необхідно розглядати як систему, що відображає сучасний стан земельних відносин і розвиток продуктивних сил галузі. Багатогранність використання землі у сільському господарстві спричиняє необхідність розробки надзвичайно складної проблеми – сталого землекористування у сільському господарстві, на розвиток якого значною мірою впливає політика держави.

Реформування земельних відносин в Україні у напрямі формування багатокладної економіки ринкового типу загострюють питання екологічно збалансованого та ефективного використання землі: протягом останніх 10-15 років у країні спостерігається погіршення екологічного стану землекористування, показники інтенсивності використання земельних угідь є невиправдано високими, розвиток сільськогосподарського виробництва йде екстенсивним шляхом (природні властивості землі використовуються майже без відтворення її продуктивних якостей). Причини критичної ситуації у сільськогосподарському землекористуванні України обумовлені дією як суб'єктивних, так і об'єктивних чинників. Трансформація земельних відносин призвела до створення нової структури землекористування, яка не враховує змін та впливу на навколишнє природне середовище. Теоретичні та практичні дослідження доводять необхідність розробки нової еколого-економічної концепції розвитку вітчизняного агропромислового виробництва. Реалізація

основних напрямів еколого-економічної концепції, спрямованих на досягнення сталого розвитку природи та суспільства, сприятиме формуванню нового економічного механізму природокористування.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – С. 141.
2. Земельний кодекс України від 5 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>.
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15>.
4. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 року № 1531 // Урядовий кур'єр (додаток «Орієнтир»). – 2002. – № 40. – С. 8-13.
5. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 [Електронний ресурс] // Офіційний веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1442-2004-%EF>.
6. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств : підручник / В.Г. Андрійчук. – 2-ге вид., доп. і перероб. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.
7. Гнаткович О.Д. Напрями залучення інвестицій у землі сільськогосподарських підприємств / О.Д. Гнаткович // Вісник Хмельницького національного університету. – 2011. – № 2. – Т. 2. – С. 153-156.
8. Гурторов О.І., Докучаєва В.В. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин [Електронний ресурс] / О.І. Гурторов, В.В. Докучаєва. – Режим доступу : <http://uran.donetsk.ua/~masters/2011/igg/solopova/library/article6.htm>.
9. Дивнич А.В. Формування ринкової вартості земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств / А.В. Дивнич // Технологический аудит и резервы производства. – 2012. – № 1(3). – С. 38-43.
10. Драпівський О. Світовий досвід оцінки сільськогосподарської нерухомості / О. Драпівський, І. Іванова // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 8. – С. 39-43.
11. Екологічне право України : підручник / ред. А.П. Гетьман, М.В. Шульга. – Х. : Право, 2005. – 383 с.
12. Заяць В. Оцінка сільськогосподарських ділянок методичним підходом урахування витрат на земельні поліпшення / В. Заяць // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 1. – С. 17-22.
13. Сухий П.О. Сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення Івано-Франківської області [Електронний ресурс] / П.О. Сухий. – Режим доступу : <http://arr.chnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/255/1/Darchuk1.pdf>.
14. Тимофієва С.Б., Іляшенко Ю.Г., Нечипорук О.О. До питання про ефективність землекористування в умовах сучасного міста / С.Б. Тимофієва, Ю.Г. Іляшенко, О.О. Нечипорук // Научно-технический сборник. – 2010. – № 82. – С. 244-248.