

УДК 336.02+332.2

О. О. Лемішко,

к. е. н., доцент, доцент кафедри фінансів, Національний університет

біоресурсів і природокористування України, м. Київ

ORCID ID: 0000-0002-6216-652X

DOI: 10.32702/2306-6792.2019.8.19

ЗЕМЕЛЬНИЙ КАПІТАЛ ЯК ОБ'ЄКТ ФІНАНСОВОЇ ПОЛІТИКИ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ ЕКОНОМІКИ

O. Lemishko,

PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Finance,

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv

LAND CAPITAL AS AN OBJECT OF FINANCIAL POLICY IN THE AGRARIAN SECTOR OF THE ECONOMY

Предметом дослідження є теоретичні засади, методичні основи і практичні аспекти стимулювання обігу земельного капіталу методами фінансової політики в аграрному секторі економіки. Об'єктом дослідження є процеси взаємообумовленого розвитку земельного і фінансового ринків. У процесі підготовки статті використано сучасні методи проведення наукових досліджень: системний підхід, аналіз і синтез, формалізація. Встановлено пріоритетність земель сільськогосподарського призначення для національної безпеки, а також їх значний вплив на розробку і реалізацію фінансової політики в аграрному секторі економіки, включаючи фінансову підтримку розвитку сільських територій. Обґрунтовано концепти бюджетного фінансування цільових державних програм у сфері управління земельним фондом на засадах консолідації земельної власності і проведення суцільної агрохімічної паспортизації. На основі аналізу складу і структури транзакцій із земельними ресурсами сільськогосподарського призначення за кількістю угод і площею зроблено висновок про низький стан розвитку земельного ринку, обумовлений, в основному, діючим мораторієм на відчуження земель сільськогосподарського призначення, запровадженим Земельним Кодексом України. Враховуючи, що орендні відносини є найбільш поширеними на ринку сільськогосподарських земель, визначено їх основні переваги і недоліки, розроблено пропозиції з підвищення вимог до змісту договорів оренди в частині більш чіткої регламентації прав і обов'язків власників землі та орендарів, посилення контролю за їх виконанням із боку місцевих органів влади. На основі аналізу статистичних даних зроблено висновок про значну варіацію ролі орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення у складі доходів органів місцевого самоврядування, а також розмірів середньої орендної плати за регіонами України. Наведено припущення щодо рівня ціни земель сільськогосподарського призначення після відміни мораторію залежно від кола покупців.

The subject of the study is theoretical foundations, methodological bases and practical aspects of stimulating the circulation of land capital by methods of financial policy in the agricultural sector of the economy. The object of the study is the processes of interdependent development of land and financial markets. In the process of preparation of the article, modern methods of carrying out scientific research are used: systematic approach, analysis and synthesis, formalization. Priority of agricultural lands for national security was established, as well as their significant influence on the development and implementation of financial policy in the agricultural sector, including financial support for the development of rural areas. The concepts of budget financing of the target state programs in the field of land fund management on the principles of consolidation of land ownership and carrying out of the continuous agrochemical certification are substantiated. Based on the analysis of the composition and structure of transactions with agricultural land resources by the number of transactions and the area concluded the low state of development of the land market, due mainly to the current moratorium on alienation of agricultural land, introduced by the Land Code of Ukraine. Taking into account that the lease relations are the most common in the market of agricultural land, their main advantages and disadvantages are defined, proposals for increasing the requirements for the content of lease agreements are developed in the area of more precise regulation of rights and obligations of land owners and tenants, strengthening control over their implementation from the local authorities. Based on the analysis of statistical data, it was concluded that there is a significant variation in the role of rent for agricultural land in the composition of local government revenues, as well as the size of the average rent in the regions of Ukraine. The assumption is made about the price level of agricultural lands after the moratorium is canceled, depending on the range of buyers.

Ключові слова: земельний капітал, фінансова політика, аграрний сектор економіки, оренда, мораторій, відтворення.

Key words: land capital, financial policy, agrarian sector of the economy, lease, moratorium, reproduction.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Земельна реформа є одним із пріоритетних напрямів розвитку національної еконо-

міки, покликаним створити повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення, удосконалити орендні відносини на селі, забезпечити ефективне використання земель державної і комунальної власності. Вирішення земельного питання, відповідно

до запитів суспільства, надасть вагомий поштовх активізації фінансового ринку: покращить його інвестиційну привабливість, сприятиме якісному оновленню формально існуючих кредитних і фондкових іпотечних механізмів, зміцнить екзогенні джерела відтворення капіталу в аграрному секторі економіки.

Незрілість інституціональної структури економіки України обумовила введення законодавчої заборони на обіг земель сільськогосподарського призначення, встановленої Земельним кодексом України у 2001 році [1]. Розділ IX "Прикінцеві положення" Земельного Кодексу України визначає, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств; не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, земель, відчуження і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Законопроект "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" внесено на розгляд Верховної Ради України ще у 2016 році, але перспективи його прийняття залишаються не визначеними [2]. Проте у поточний час в Україні створено відповідне інституціональне забезпечення розвитку ринку землі, зокрема введено в дію систему державного кадастру та реєстрації речових прав на нерухоме майно.

**АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ
І ПУБЛІКАЦІЙ, В ЯКИХ ЗАПОЧАТКОВАНО
РОЗВ'ЯЗАННЯ ДАНОЇ ПРОБЛЕМИ
І НА ЯКІ СПИРАЄТЬСЯ АВТОР, ВИДІЛЕННЯ
НЕ ВИРІШЕНИХ РАНІШЕ
ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ,
КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ
ОЗНАЧЕНА СТАТТЯ**

Проблеми формування і обігу земельного капіталу знаходяться у центрі уваги багатьох учених. Левченко Н. М. зазначає, що для забезпечення передумов розвитку аграрного сектора економіки необхідно завершити земельну реформу, удосконалити фінансово-кредитну політику розвитку АПК, побудувати інфраструктуру аграрного ринку тощо [3]. Погоджуємося з Залізко В.Д. [4, с. 73], що неврахування капіталу землі призводить до значних диспропорцій у економіці

сільських територій, зокрема у процесі формування інституту ціноутворення на продукцію сільського господарства. Разом із тим, продаж усього "пучка правомочностей" на землі сільськогосподарського призначення, які займають ліву частку території України, становить загрозу не лише економічній, а й національній безпеці країни. У праці Галушко В.П. [5] вирішується проблема перегляду показників економічної ефективності виробництва з урахуванням специфіки землі. Високо оцінюючи науковий доробок зазначених авторів, слід вказати на недостатню проробку земельного капіталу як об'єкту фінансової політики в аграрному секторі економіки. Формування дієвого інституту права власності є стратегічним завданням, вирішення якого дозволить зміцнити економічну безпеку України, зокрема у питаннях ціноутворення, рівномірності розподілу ресурсів тощо.

**ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ
СТАТТІ**

Метою статті є обґрунтування науково-практичних рекомендацій зі стимулювання обігу земельного капіталу методами фінансової політики в аграрному секторі економіки.

**ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ
ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ
ОБґРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ
НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ**

Земля є первинною, головною продуктивною силою аграрного сектору, без якої виробничий процес стає неможливим [6, с. 90]. Сільськогосподарська земля — основний капітал сільських територій. Тому важливим завданням фінансової політики є організація належного фінансування земельного фонду, зокрема процесу використання, збереження, покращення та охорони сільськогосподарських угідь.

Станом на 01.01.2016 року земельний фонд України становить 60354,9 тис. га, з них сільськогосподарські землі — 70,8%, ліси та інші лісовкриті площі — 17,6%, забудовані землі — 4,2%, відкриті заболочені землі — 1,6%, відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (кам'янисті місця, піски, яри інші) — 1,7%, води (території, що покриті поверхневими водами) — 4,1% [7]. Основу земельного фонду складають сільськогосподарські землі, у т.ч. 41507,9 тис. га — сільськогосподарські угіддя, з них: рілля — 53,9%, перелоги — 0,4%, багаторічні насадження — 1,5%, сіножаті — 4,0%, пасовища — 9,0%. У регіональному розрізі сільськогосподарські землі

мають нормальне розподілення і правосторонню асиметрію. Найбільші розміри земель мають Одеська (2659 тис. га) і Дніпропетровська (2581 тис. га). Найбільша кількість регіонів (9 — розташовані по мірі убування) припадає на інтервал [2000; 2500] тис. га: Харківська, Запорізька, Полтавська, Чернігівська, Донецька, Кіровоградська, Вінницька, Миколаївська, Херсонська. Найменші обсяги сільськогосподарських земель (до 1000 тис. га) мають такі 4 області: Рівненська, Івано-Франківська, Чернівецька, Закарпатська.

Формування земельного фонду потребує фінансування робіт з обстеження сучасного стану угідь, визначення агрохімічного стану та фізичного складу ґрунтів, їх придатності для вирощування сільськогосподарської продукції, проведення рекультивації та поліпшення стану земель, меліоративних заходів тощо. Джерелом фінансування зазначених робіт мають бути бюджетні кошти держави і органів місцевого самоврядування, оскільки вони уособлюють права громадян України як головних власників природних ресурсів, включаючи земельні, незважаючи на приватизацію частини з них. Враховуючи обмеженість бюджетних коштів і відсутність реальної можливості здійснення значних капіталовкладень у поліпшення земель, доцільно забезпечити організоване вилучення з обігу земель, які за своїми агрохімічними, біологічними, фізичними властивостями не є придатними до використання, малопродуктивні, надмірно забруднені і засмічені. Завдяки цьому можна провести оптимізацію, а бюджетні кошти, що вивільнилися, спрямувати на відтворення тих сільськогосподарських угідь, які за властивостями продуктивності є найбільш придатні до використання. Одним із джерел залучення коштів для збереження, покращення та охорони земель, імплементації новітніх технологій, створення сучасної технічної бази є введення податкових канікул для сільгоспвиробників, які спрямовують власний прибуток на удосконалення організації земельного господарства та покращення якості земель.

Особливості роздержавлення земельного фонду в Україні привели до розпорошеності земельної власності, функціонування якої ускладнює недоступність для пересічних жителів сіл та селищної місцевості базових інститутів приватної власності, притаманних розвиненим країнам: фіксація економічного потенціалу земельних активів із визначеною концепцією землекористування; функціонування

уніфікованої інформаційної системи відомостей про наявні земельні активи та їх потенційну прибутковість, як бази для визначення ринкової ціни землі; захист прав власності на землю; відповідальність власників та землекористувачів за дотримання умов договорів оренди; підвищення ліквідності земельних активів.

У 2018 році було прийнято Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні" [8]. Він покликаний врегулювати проблеми колективної власності на землю, які виникли за наслідками кампанії її масового паювання, зокрема в частині консолідації земель. Серйозною є проблема обробки землі і вирощування сільськогосподарських культур, коли одне поле використовують одночасно кілька орендарів, а юридично оформлені ділянки, які орендує кожен з них, не складають замкнених контурів і хаотично розкидані по всьому полю. Для зведення їх в одне ціле може бути застосований обмін ділянками — найпростіший засіб консолідації, якій є діючим навіть в умовах земельного мораторію в Україні. Обов'язковою є вимога до рівноцінності земельних ділянок, коли їх нормативна грошова оцінка є рівною або відрізняється не більше, ніж на 10%.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію (від лат. *superficies* — право користування чужою земельною ділянкою для забудови), емфітевзису (лат. *emphyteusis* — право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб)) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 Земельного Кодексу України. Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір з учасником (переможцем), який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів. На кінець 2018 року в Україні утворено 742 об'єднані територіальні громади. Рішенням уряду розпочато процес передачі сільськогосподарських земель за межами населених пунктів у їх розпорядження [9].

Транзакції з земельними ділянками віддзеркалюють стан земельного ринку України (табл.

Таблиця 1. Кількість та площа сільськогосподарських земель України, з якими відбулися транзакції за 2016 рік

Транзакція	Кількість		Площа	
	Одиниць	Структура, %	га	Структура, %
Продаж	43871	3,73	35225,3	0,36
Спадщина	252394	21,46	1447793	14,73
Міна	24343	2,07	24436,7	0,25
Іпотека	774	0,07	706,1	0,01
Оренда	843528	71,72	8279902	84,24
Емфітевзис	11231	0,95	40356,4	0,41
Разом	1176141	100	9828419,5	100
Всього сільськогосподарських земель, тис. га	x	x	42726,4	x
Питома вага, %	x	x	23,00	x

Джерело: побудовано за даними [7].

1). За підсумками 2016 року основними транзакціями земельного ринку за кількістю є: оренда (71,72%), спадщина (21,46%), продаж (3,73%), міна (2,07%), емфітевзис (0,95%), іпотека (0,07%). Перші позиції за площею також займають такі транзакції: оренда (84,24%), спадщина (14,73%). Питома вага інших транзакцій є незначною: емфітевзис (0,41%), продаж (0,36%), міна (0,25%), іпотека (0,01%). Питома вага обсягу зазначених транзакцій у площі

Таблиця 2. Інформація про земельні аукціони, які відбулися в Україні протягом 2013—2017 рр.

Область	Всього		Землі сільськогосподарського призначення			
	площа, га	кількість, од.	площа, га	кількість, од.	питома вага, %	
					за площею	за кількістю
1	2	3	4	5	6	7
Вінницька	2900	378	2668	201	92,00	53,17
Волинська	9254	617	8971	369	96,94	59,81
Дніпропетровська	1981	149	750	40	37,86	26,85
Донецька	5989	267	5862	251	97,88	94,01
Житомирська	1292	108	1273	48	98,53	44,44
Закарпатська	498	85	486	31	97,59	36,47
Запорізька	749	58	744	41	99,33	70,69
Івано-Франківська	895	248	831	44	92,85	17,74
Київська	633	186	557	18	87,99	9,68
Кіровоградська	4164	362	3837	230	92,15	63,54
Луганська	1055	62	1048	39	99,34	62,90
Львівська	8458	690	7956	394	94,06	57,10
Миколаївська	3041	194	3028	113	99,57	58,25
Одеська	20781	576	20771	568	99,95	98,61
Полтавська	4833	679	4651	546	96,23	80,41
Рівненська	1806	420	1657	90	91,75	21,43
Сумська	6424	639	6345	587	98,77	91,86
Тернопільська	5452	477	5382	390	98,72	81,76
Харківська	2962	297	2729	228	92,13	76,77
Херсонська	14854	387	14806	279	99,68	72,09
Хмельницька	2163	204	2003	94	92,60	46,08
Черкаська	4352	632	4065	464	93,41	73,42
Чернівецька	1478	134	1410	73	95,40	54,48
Чернігівська	13919	466	13754	410	98,81	87,98
м. Київ	4	5	-	-	-	-
Україна	119938	8320	115583	5548	96,37	66,68
Всього земель, тис га	57928,5	x	42726,4	x	x	x
Питома вага торгів на аукціонах, %	0,21	x	0,27	x	x	x

Джерело: побудовано за даними [7].

сільськогосподарських земель становить 23%, переважно за рахунок оренди.

Загальна площа земельних ділянок, включених до переліку, права оренди яких передбачалося продати на земельних торгах протягом 2013—2018 років, складала 297818,9 га, у т.ч. найбільша частка припадала на Кіровоградську область (46,32%) і Одеську область (14,19%) [10]. Загальна площа земельних ділянок, права оренди яких продано на земельних торгах, — 129641,90 га, у т.ч. Одеська область (17,76%), Херсонська область (11,71%). Процент проданих прав оренди на земельні ділянки від загальної кількості, включених до переліку, становить 43,5%, найбільший він у таких областях: Тернопільська (73,8%), Чернігівська (63,0%), Львівська (62,4%), найменший у таких областях: Запорізька (15,7%), Київська (11,1%), Кіровоградська (3,0%).

Протягом 2013—2017 рр. в Україні відбулося 8320 аукціонів, на яких було реалізовано 119 938 га землі, з яких землі сільськогосподарського призначення становлять за площею 96,37%, за кількістю 66,68% (таб. 2). Це пояснюється більшим середнім розміром сільськогосподарської ділянки порівняно з іншими.

Через мораторій, обсяги торгів землею за площею мізерні: всього — 0,21%, сільськогосподарські — 0,27%. Найбільшу кількість аукціонів із продажу сільськогосподарських земель було проведено в таких областях: Сумська — 587, Одеська — 568, Полтавська — 546, найменша: Дніпропетровська — 40, Луганська — 39, Закарпатська — 31, Київська — 18. За площею сільськогосподарських земель, проданих на аукціонах, лідирують такі області: Одеська (20771 га), Херсонська (14806 га), Чернігівська (13754 га). Найгірші позиції за зазначеним показником мають такі області: Івано-Франківська (831 га), Дніпропетровська (750 га), Запорізька (744 га), Київська (557 га), Закарпатська (486 га).

Відсутність ринку землі сільськогосподарського призначення частково компенсує її оренда, але у разі короткострокового характеру вона не сприяє дбайливому гос-

Таблиця 3. Середня орендна плата за користування землею сільськогосподарського призначення в Україні у 2018 році

Область	Середній розмір річної орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, передані в оренду на земельних торгах, грн/га	Середній розмір річної орендної плати за паї	
		грн/га	питома вага, %
Вінницька	7136,9	2165,9	30,35
Волинська	1441,5	1166,5	80,92
Дніпропетровська	4993	1422,4	28,49
Донецька	1637,8	945,6	57,74
Житомирська	3029,6	1687,1	55,69
Закарпатська	1652,4	930,6	56,32
Запорізька	2633,4	878	33,34
Івано-Франківська	3816,8	1365,1	35,77
Київська	3537,2	1826,8	51,65
Кіровоградська	2904,8	1010,9	34,80
Луганська	2122,2	1275,9	60,12
Львівська	2953,1	1723,6	58,37
Миколаївська	2768,9	1075,8	38,85
Одеська	4344,8	1496,9	34,45
Полтавська	6627,3	2970,1	44,82
Рівненська	2624,6	1689,2	64,36
Сумська	2316,6	1920,5	82,90
Тернопільська	4181,8	1465	35,03
Харківська	3437,6	2494,7	72,57
Херсонська	1402,6	926,9	66,08
Хмельницька	7780,8	2267,3	29,14
Черкаська	3723,2	3524,7	94,67
Чернівецька	3972,8	1364,5	34,35
Чернігівська	2599,9	1127,7	43,37
Україна	3431,5	1613,4	47,02
Мінімальне	1402,6	878	28,49
Максимальне	7780,8	3524,7	94,67
Розмах варіації, разів	5,55	4,01	3,32

Джерело: побудовано за даними [11].

за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, передані в оренду на земельних торгах, у 2018 році в Україні складає 47,02%. Найвищу питому вагу мають такі області: Черкаська (94,67%), Сумська (82,90%), Волинська (80,92%), найнижчу — Вінницька (30,35%), Хмельницька (29,14%), Дніпропетровська (28,49%).

Поширеним у світовій практиці способом прогнозування ціни земель сільськогосподарського призначення є капіталізація орендної плати. Враховуючи її значно нижчий рівень, порівняно з розвиненими країнами світу, не варто очікувати високих цін на землю після відміни мораторію. Для захисту земельного ринку доцільно обмежити коло покупців землі фізичними особами з українським громадянством та юридичними особами — резидентами України, а також встановити мінімальну ціну на землю, нижче якої угоди купівлі-продажу не будуть здійснюватися. Розширення кола потенційних покупців сприятиме підвищенню ринкової ціни української

подарюванню на землі, здійсненню видатків на заходи із її охорони, призводить до виснаження землі, її хижацької експлуатації, погіршення якості ґрунтів, зростання земельних площ, які зазнали впливу ерозії тощо. Зазначене істотно звужує можливості інтенсивного землеробства у подальшому. Підвищенню ефективності функціонування інституту оренди сприятиме створення умов взаємодії з механізмами купівлі-продажу землі, її реального відчуження.

Орендна плата за земельні ділянки є одним із вагомих джерел доходів органів місцевого самоврядування. Рейтинг областей України за розміром надходжень до місцевих бюджетів від орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення у 2017 році очолює Одеська область (16723,7 тис. грн), найнижчі надходження мають Закарпатська область (165,7 тис. грн) і Дніпропетровська область (162,3 тис. грн). Таким чином, існує значний розмах варіації, а розмір надходжень відрізняється більше, ніж у 100 разів. Середня орендна плата за користування землею сільськогосподарського призначення в Україні у 2018 році також суттєво різниться за регіонами (табл. 3).

Середній розмір річної орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, передані в оренду на земельних торгах, має нормальне розподілення. Найбільша кількість спостережень в інтервалі [2000; 3000] грн/га на рік приходить на 8 областей (Львівська, Кіровоградська, Миколаївська, Запорізька, Рівненська, Чернігівська, Сумська, Луганська), найнижчі показники орендної плати (до 2000 грн/га на рік) мають 4 області (Закарпатська, Донецька, Волинська, Херсонська), найвищі — більше 7000 грн/га на рік — дві області: Хмельницька, Вінницька. Мінімальне і максимальне значення орендної плати різняться більше, ніж у 5 разів.

Середній розмір річної орендної плати за паї має чітко виражений нормальний характер розподілення. Пік спостережень в інтервалі [1000; 1500] грн/га приходить на 10 областей, менші значення має 4 області — Донецька, Закарпатська, Херсонська, Запорізька. Найвищі значення — більше 2000 грн/га на рік мають 5 областей (Черкаська, Полтавська, Харківська, Хмельницька, Вінницька). Мінімальне і максимальне значення річної орендної плати за паї різняться більше, ніж у 4 рази.

Питома вага середнього розміру річної орендної плати за паї у річній орендній платі

землі, але негативно вплине на розвиток фермерства, яке має не високий платоспроможний попит. Також, за означеної ситуації, необхідно акцентувати увагу на загрозі економічній безпеці, а, враховуючи виключну стратегічну роль землі, і загрозі суверенітету України.

Для об'єктивної оцінки вартості землі необхідно привести систему економічних показників ефективності до особливостей використання землі [5, с. 7]. Показник валового доходу доцільно розраховувати як питому величину на 1 га використовуваних сільськогосподарських угідь. Рівень рентабельності, як об'єктивний показник, може бути порівняльний лише за умов однакових витрат, наприклад, на 1 га або на 1 голову тварин.

ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ЦЬОМУ НАПРЯМІ

1. За результатами аналізу складу і структури земельного фонду України встановлено пріоритетність земель сільськогосподарського призначення для національної безпеки, а також їх значний вплив на розробку і реалізацію фінансової політики в аграрному секторі економіки, включаючи фінансову підтримку розвитку сільських територій.

2. Враховуючи стратегічне значення відтворення земельного капіталу, обґрунтовано концепти бюджетного фінансування цільових державних програм у сфері управління земельним фондом на засадах консолідації земельної власності, проведення суцільної агрохімічної паспортизації, організованого вилучення з обігу малопродуктивних земель на користь таких, що здатні забезпечити інтенсивне сільськогосподарське виробництво і найбільшу віддачу інвестицій в їх поліпшення.

3. На основі аналізу складу і структури транзакцій із земельними ресурсами сільськогосподарського призначення за кількістю угод і площею зроблено висновок про суттєве превалювання операцій оренди і значну роль операцій спадщини. Дуже низька питома вага угод купівлі-продажу земель та іпотеки віддзеркалює низький стан розвитку земельного ринку, обумовлений, в основному, діючим мораторієм на відчуження земель сільськогосподарського призначення, запровадженим Земельним Кодексом України. Зазначений висновок підтверджує також обсяг аукціонних торгів землями сільськогосподарського при-

значення, на які не поширюється дія мораторію, що протягом чотирьохрічного періоду не сягає навіть третини процента їх загальної площі.

4. Враховуючи, що орендні відносини є найбільш поширеними на ринку сільськогосподарських земель, визначено їх основні переваги (легітимність, значний досвід) і недоліки (відсутність стимулів до ощадливого використання землі у разі короткострокового характеру оренди). Для виправлення ситуації на краще, необхідно підвищити вимоги до змісту договорів оренди в частині більш чіткої регламентації прав і обов'язків власників землі та орендарів, посилити контроль за їх виконанням із боку місцевих органів влади.

5. На основі аналізу статистичних даних зроблено висновок про значну варіацію ролі орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення у складі доходів органів місцевого самоврядування. Істотно різниться середня орендна плата за користування землею сільськогосподарського призначення за регіонами України. Враховуючи, що капіталізація орендної плати є найбільш поширеним у світовій практиці способом прогнозування ціни земель сільськогосподарського призначення, розроблено рекомендації з обмеження кола покупців землі фізичними особами з українським громадянством та юридичними особами — резидентами України після відміни мораторію.

Перспективами подальших досліджень є обґрунтування комплексу заходів із розвитку іпотечного кредитування сільськогосподарських виробників.

Література:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14?find=1&text=%EE%E1%B3%E3#w113>
2. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України № 5535 від 13.12.2016. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724
3. Левченко Н. М. Державна підтримка фінансового забезпечення розвитку аграрного сектора економіки. Державне будівництво. 2008. № 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2008_2_21
4. Залізко В. Д. Формування інституціонального забезпечення стратегії розвитку сільських територій: проблеми та перспективи. Збірник

наукових праць Національного університету державної податкової служби України. — 2014. — № 2. — С. 67—75.

5. Галушко В.П. Ефективність залучення інвестицій в агроформуваннях в умовах ринкової трансформації. Актуальні проблеми інноваційної економіки. — 2016. — № 1. — С. 5—10.

6. Тимоць М. Державна фінансова підтримка аграрного сектору: сучасний стан та перспективи. Світ фінансів. — 2013. — Вип. 2. — С. 88—92.

7. Статистичний щорічник "Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016—2017". К.: Державна служба геодезії, картографії і кадастру, 2018. URL: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>

8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 № 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19>

9. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: Розрядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pitannya-peredachi-1>

10. Стан формування ринку земель в Україні в 2017 році. Короткий презентаційно — аналітичний огляд. К.: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, 2018. URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/04/Ринок_огляд_2018_.pptx

11. Інфографіка: Середня орендна плата за користування землею сільськогосподарського призначення в Україні у 2018 році. — К.: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, 2019. URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2019/02/середня-орендна-плата-за-користування-землею-сільськогосподарського-призначення-в-Україні_2018.jpg

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "The Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Accessed 25 March 2019).

2. Verkhovna Rada of Ukraine (2016), Draft Law "On the turnover of agricultural land",

available at: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724 (Accessed 25 March 2019).

3. Levchenko N. M. (2008), "State support of financial support for the development of the agrarian sector of the economy", *Derzhavne budivnytvo*, vol. 2, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2008_2_21 (Accessed 25 March 2019).

4. Zalizko, V. D. (2014), "Formation of institutional provision of rural development strategies: problems and perspectives", *Zbirnyk naukovykh prac' Nacional'nogo universytetu derzhavnoi' podatkovoi' sluzhby Ukrainy*, vol. 2, pp. 67—75.

5. Galushko, V. P. (2016), "Efficiency of attraction of investments in agroformations in conditions of market transformation", *Aktual'ni problemy innovacijnoi' ekonomiky*, vol. 1, pp. 5—10.

6. Tymoc', M. (2013), "State financial support to the agrarian sector: current state and prospects". *Svit finansiv*, vol. 2, pp. 88—92.

7. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2018), "Statistical and Yearbook "Monitoring Land Relations in Ukraine: 2016-2017". available at: <http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf> (Accessed 25 March 2019).

8. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), Law "On amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the solution of the issue of collective ownership of land, improvement of land use rules in massifs of agricultural land, prevention of raiding and irrigation stimulation in Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498> (Accessed 25 March 2019).

9. Cabinet of Ministers of Ukraine (2018), "Issue of transfer of agricultural land plots of state ownership to communal property of united territorial communities", available at: <https://www.kmu.gov.ua/en/npas/pitannya-peredachi-1> (Accessed 25 March 2019).

10. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2018), "The state of the land market in Ukraine in 2017", available at: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/04/Ryno_look_2018_.pptx (Accessed 25 March 2019).

11. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography & Cadastre (2019), "Infographics: Average rent for the use of agricultural land in Ukraine in 2018", available at: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2019/02/середня-орендна-плата-за-користування-землею-сільськогосподарського-призначення-в-Україні_2018.jpg (Accessed 25 March 2019).

Стаття надійшла до редакції 01.04.2019 р.