
**ЕКОНОМІКА ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ  
 ВИРОБНИЧО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

УДК 332.33:658.14 (477)

**КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ  
 РЕСУРСІВ В УМОВАХ РОЗВИТКУ І  
 ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ  
 ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ©**

**І.Г. КИРИЛЕНКО,**  
*професор,  
 доктор економічних наук,  
 член-кореспондент НААН,  
 народний депутат України  
 (м. Київ)*

*У статті висвітлено основні проблемні теоретичні та практичні аспекти розвитку земельних відносин в Україні. Визначено особливості формування ринку земельних відносин у країнах Європейського Союзу. Обґрунтовано роль капіталізації земельних ресурсів у розвитку сталого землекористування та місцевих громад. Визначено, що у розвинених країнах капіталізація земельних ресурсів виступає основним фактором розширеного відтворення, що зумовлює перетворення наявних природних ресурсів у вартість, яка бере участь у створенні доданої вартості. Проаналізовано стан земельних ресурсів України, стан землекористування в Україні та країнах ЄС, динаміку нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Проведено порівняльний аналіз закордонного досвіду державної підтримки сільського господарства та ціни продажу земель сільськогосподарського призначення окремих країн. Розроблено фінансово-кредитний механізм державного регулювання земельних відносин в Україні.*

**Ключові слова:** капіталізація, ринок землі, земельні ресурси, сільськогосподарські виробники, фермерське господарство.

**Табл. 5. Рис. 6. Літ 12.**

**Постановка проблеми.** В умовах інтенсивних трансформаційних процесів, які нині відбуваються в Україні, все більше уваги приділяється проблемам впорядкування земельних відносин. Це питання ще більше загострилося, ставши однією з ключових вимог Міжнародного валютного фонду для надання Україні фінансової підтримки. Земельна реформа знову стоїть на порядку денному. Однак заполітизованість та комерціалізація багатьох важливих питань у цій сфері призвела до того, що думки науковців залишилися непочутими. І не тільки у цій сфері. Як результат, за 26 років незалежності не маємо жодної позитивної реформи, яка була б прийнята суспільством і людьми. В Україні немає позитивного досвіду успіху реформ. Зокрема, у розвинених країнах капіталізація використовується як фактор відтворювального процесу, що характеризує процес перетворення наявних ресурсів у вартість, яка приносить додаткову вартість.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика теорії та практики розвитку земельних відносин завжди викликала жвавий інтерес як у науковій, так і в практичній сфері. Теоретичне обґрунтування ринку земель сільськогосподарського

призначення та перспективи розвитку ринку землі в Україні досліджено у наукових працях В. Жука [1], Г. Заболотного, Г. Калетніка [2], Ю. Лупенка, П. Саблука, О. Шпикуляка [3], О. Шпичака [4] та багатьох інших.

Наука ніколи не ставила гостро питання ринку землі з точки зору торгівлі активами, наука завжди загострювала питання саме капіталізації землі. Зважаючи на те, що земельні ресурси є надзвичайно привабливим капітальним активом у високорозвинених країнах світу, надзвичайно важливим є вивчення зарубіжного досвіду організації ринку землі, однак необхідно враховувати і вітчизняні реалії.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є визначення основних проблемних питань і перспектив розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та розробка ефективного механізму державного регулювання земельних відносин на основі аналітичного дослідження еволюції та особливостей формування ринку землі у країнах Європейського союзу з урахуванням сучасних вітчизняних реалій в умовах трансформації земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сьогодні існує нагальна потреба у визначенні ефективного механізму управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, запобігання зловживанням, недопущення соціальної напруги у земельних відносинах тощо. Новий етап земельної реформи породжує жваві дискусії навколо необхідності та доцільності запровадження ринку землі, формування правового та економічного середовища і відповідного інфраструктурного забезпечення, встановлення справедливої ціни на земельні ресурси.

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. Станом на 1 січня 2017 р. земельний фонд України становить 60,4 млн гектарів, або близько 6 відсотків території Європи [5]. Порівняльна характеристика стану землекористування в Україні та країнах-членах ЄС наведена у таблиці 1.

Таблиця 1

**Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні станом на 2015 р.**

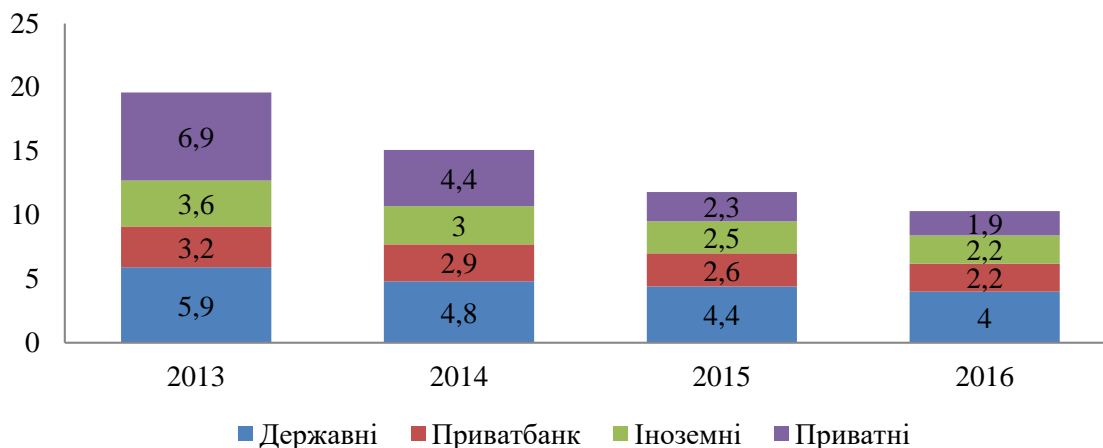
Найменування показника	Україна	Країни ЄС	Україна у % до країн ЄС
Площа земель, млн гектарів	60,4	437,4	13,0
Площа чорноземів, млн гектарів	28	18	-
Площа сільськогосподарських земель, млн гектарів	42,7	177,7	24,0
Площа орних земель, млн гектарів	32,5	115,7	28,0
Частка орендованих сільськогосподарських угідь, %	97	53	-
Площа сільськогосподарських земель, сертифікованих як органічні, млн гектарів	0,3	5,3	5,6
Площа зрошуваних земель, млн гектарів	0,5	11,1	5,5
Ціна інвестицій, тис. доларів США за 1 гектар	1	5,5	-
Експорт зернових, млн тонн	34,8	38,5	90,4
Площа сільськогосподарських земель на одного жителя, гектарів на одну особу	0,7	0,4	-
Ціна за 1 гектар земель сільськогосподарського призначення, тис. доларів США		7,2	-

Джерело: розраховано автором на основі [5]

Сільськогосподарські угіддя становлять близько 24 відсотків від угідь країн Європейського союзу, у тому числі рілля – близько 28 відсотків. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,7 гектара.

Для того, щоб отримати прибуток від користування земельними ресурсами, необхідні інвестиції. В усьому світі інвестиційний капітал акумулюється, перш за все, у банківській системі. Для того, щоб фермер мав змогу взяти довгостроковий кредит на технічне переоснащення, на модернізацію, на побудову переробних потужностей для свого господарства йому необхідно внести заставу. Найкраща застава, найкращий капітал в сільському господарстві – це земля.

Однак, як зазначає Г.М. Калетнік, відсутність ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення унеможливорює іпотечне кредитування під заставу сільськогосподарських угідь. Власники земельних ділянок мають право лише використовувати її в інвестиційному процесі [2, с. 60]. Крім того, сучасний стан банківської системи в Україні у критичному стані, а на її відбудову знадобиться щонайменше 5 років. За останні кілька років відбулося безпрецедентне скорочення кількості банків, яке розпочалося наприкінці 2013 р. (з січня 2014 р. по 26 лютого 2017 р. з ринку виведено 87 банків (рис. 1).



**Рис. 1. Динаміка кількості структурних підрозділів банків 2013-2016 рр., тис. одиниць**

*\*Джерело: сформовано автором за даними НБУ*

Під гаслами про необхідність очищення банківської системи та її переформатування на більш прозору та ефективну НБУ веде невиважену політику виведення банків з ринку, що негативно впливає на кредитний потенціал банківського сектору та ефективність економіки в цілому. Зважаючи на ці негативні тенденції, реальне кредитування конкретного сектору економіки, у який входить АПК і сільське господарство, не розпочнеться раніше, ніж за 5-6 років. Реальне кредитування – це таке, за якого фермер може взяти кредит під 2-3 % річних, а за існуючих економічних умов – це у 10 разів дорожче.

У таких умовах до функцій держави належить створення якісних умов функціонування ринку землі. Повноцінний ринок землі є необхідною передумовою розвитку аграрної іпотеки [2, с. 61]. На нашу думку, першочерговими заходами державного регулювання, без яких цивілізованого ринку землі не може бути, мають стати:

- формування потужної та надійної банківської системи, якій би можна було довірити найцінніше – заставу землі;
- державне страхування ризиків у сільському господарстві;
- забезпечення належної державної підтримки фермерам.

Згідно українського законодавства та умов СОТ питома вага видатків Державного бюджету на фінансування аграрного сектору економіки повинна становити не менше 5%, реальні ж показники останніх років не досягають і одного відсотка (таблиця 2).

Таблиця 2

**Динаміка витрат на підтримку АПК України загального фонду  
Державного бюджету України\***

Показник	Роки						Відхилення (+/-) 2017/2012
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Видатки Державного бюджету	360,5	363,6	384,6	554,6	642,3	735,4	374,9
Видатки на Мін. АПК	8,6	8,4	3,5	1,7	1,6	5,5	-3,1
Питома вага	2,39	2,3	0,9	0,3	0,25	0,7	-1,69

\*Джерело: складено автором за даними ЗУ “Про державний бюджет України” відповідних років

Вітчизняна державна підтримка сільського господарства характеризується мізерними обсягами. Крім того, у 2016 році було запроваджено перехідні умови у застосуванні сільгоспвиробниками спеціального режиму сплати ПДВ, а саме, збереження в розпорядженні сільськогосподарських виробників 15% – за операціями із зерновими і технічними культурами, 80% – за операціями з продукцією тваринництва, 50% – за іншими сільськогосподарськими операціями та прийнято рішення про відміну і цієї перехідної норми з 1 січня 2017 року. За попередніми розрахунками, обсяг коштів сільськогосподарських підприємств, що були виведені з обігу у 2017 році у зв’язку із нововведеннями, склали близько 26 млрд грн. Ці ресурси могли б бути використані сільськогосподарськими підприємствами для власних потреб або виступати додатковим інвестиційним джерелом розвитку виробництва, що саме і передбачало відшкодування ПДВ для сільського господарства.

Однак цей рівень державної допомоги, у порівнянні з витратами на підтримку сільського господарства за рахунок Європейського аграрного фонду гарантування (ЄАФГ) у країнах Європейського союзу (таблиця 3), разюче відрізняється. На підтримку аграрного сектора в ЄС спрямовується 42-45 млрд євро на рік, це приблизно 30% від загального бюджету Євросоюзу та близько 525 євро на 1 га. Залежно від країни державна підтримка галузі коливається, зокрема у Нідерландах та Бельгії вона становить близько 500 євро на 1 га, Польщі – 345 євро на 1 га, в той час, як в Україні даний показник балансує в межах 10-20 євро на 1 га (з урахуванням коштів, що залишались в рамках дії спеціального режиму з ПДВ) і має подальшу тенденцію до зниження.

За даними Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР) в Україні показники оцінки підтримки виробника (Producer Support Estimate – PSE) є одними з найнижчих в Європі, а відсоток валової сільськогосподарської продукції,

що компенсується державою за рахунок різних програм державної підтримки балансує на рівні 1%, тоді як у країнах ЄС він складає 21%, Туреччині – 23%, РФ – 12%, Канаді – 11%, США – 7% [6]. Що стосується напрямів підтримки, то більше 90% обсягів фінансування ЄАФГ спрямовується на пряму допомогу. Слід зазначити, що до 2005 року прямі виплати були пов'язані із виробництвом продукції та надавалися на гектар посівів, голову худоби тощо. У 2016 році на такий вид прямої підтримки було спрямовано лише 3,1 млрд євро (7,2%). Відповідно до напрямів реформування підтримки сільського господарства ЄС, основна сума прямих виплат не пов'язується з виробництвом продукції. Фермер отримує кошти за збереження своїх земель у придатному для сільгоспвиробництва стані, дотримання екологічних та інших стандартів [7]. Це означає, що там серйозно дбають про майбутнє.

Таблиця 3

**Динаміка витрат на підтримку сільського господарства ЄС за рахунок  
Європейського аграрного фонду гарантування у розрізі основних напрямків,  
млн євро**

Рік	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Відхилення	
								абс.	%
<b>Загальні бюджетні виплати, у тому числі:</b>	<b>44046</b>	<b>43970</b>	<b>44746</b>	<b>45302</b>	<b>44293</b>	<b>44948</b>	<b>44285</b>	<b>+239</b>	<b>0,54</b>
-витрати на зберігання	94	-195	17	25	5	18	52	-42	-44,7
-експортні субсидії	385	179	147	62	5	0,3	0,6	-384,4	-99,8
- пряма допомога	39676	40178	40880	40658	41660	42168	40984	+1308	3,29
- витрати на інші ринкові заходи	3455	3428	3345	3217	2580	2698	3185	-270	-7,8
- прямі витрати на управління	444	386	360	340	45	65	64	-380	-85,6

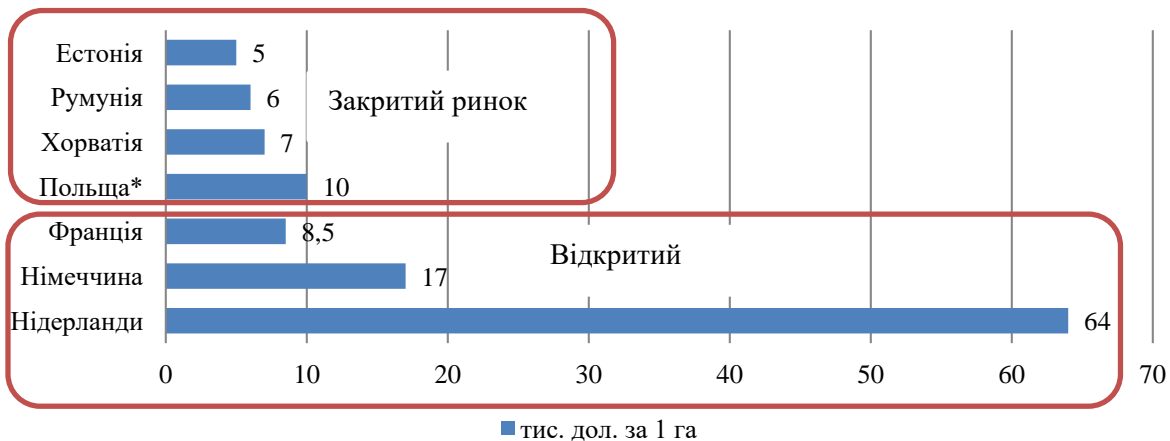
\*Джерело: розраховано автором на основі [7]

З даних таблиці 3 можна зробити принциповий висновок, що привабливість аграрного бізнесу в Україні та в країнах ЄС – це різні речі. Здавалося б, Україна, вийшовши на перше місце у світі по валовому збору соняшнику та експорту соняшникової олії, друге місце з експорту зернових і горіхів, третє – з експорту ячменю та ріпаку, знову набуває статусу житниці Європи, однак це не зовсім так. Порівняльний аналіз валової продукції сільського господарства України та порівнюваних з нею за населенням і територією держав демонструє суттєве відставання за обсягами виробництва та ефективністю ведення аграрного бізнесу.

Відповідно до досліджень, проведених Українським інститутом майбутнього [8], по валовій продукції рослинництва Україна у 2015 році відставала від Іспанії у 4 рази, від Франції – у 6,6 разів, а по валовій продукції тваринництва відповідно у 5,7 та 9,3 рази. Основними причинами таких незадовільних результатів діяльності в аграрній сфері експерти називають невизначеність у відносинах власності на землю сільськогосподарського призначення та недостатньо розвинені ринки збуту і логістики, а також через незначну частку створення доданої вартості.

В умовах мораторію на продаж землі її реальна ціна залишається практично невідомою, а держава здатна встановити лише умовну кадастрову оцінку земель, від якої відраховуються податки.

Прихильники відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення стверджують, що селяни отримають реальні кошти, якщо вони продадуть свою землю, але для цього необхідно визначити справедливую ціну земельних ресурсів. По оцінці та ануїтету українська земля високо ціниться у світі. Це дійсно кращі землі. Однак сьогодні при середній ціні в ЄС близько 10 тис. євро за 1 га і вище, до 80 тис. євро в окремих регіонах Європи, в Україні гектар землі оцінюється у десятки разів нижче. Вартість продажу земель сільськогосподарського призначення окремих країн Європи наведено на рис. 2.

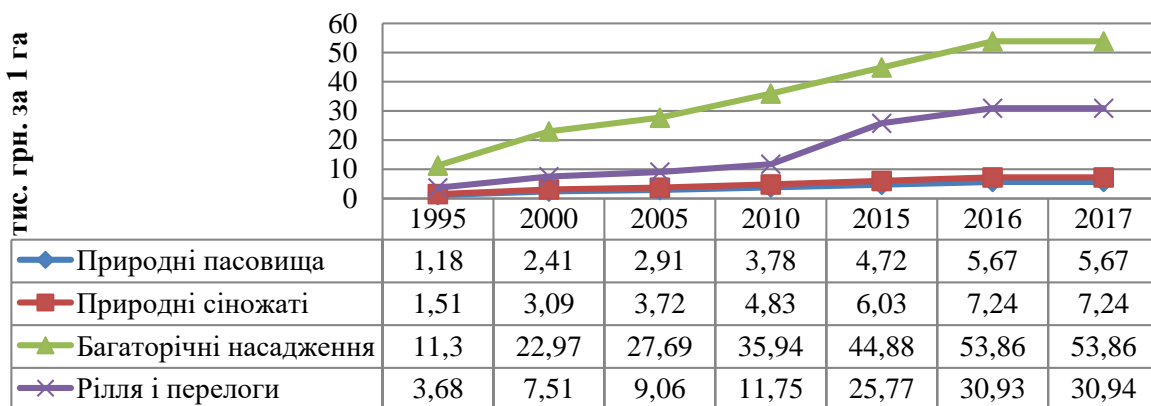


\* з 1 травня 2016 року скасовано обмеження доступу до ринку земель країнам-членам ЄС

**Рис. 2. Ціна продажу земель сільськогосподарського призначення окремих країн, 2016 р.\***

*Джерело: сформовано автором на основі [9,10]*

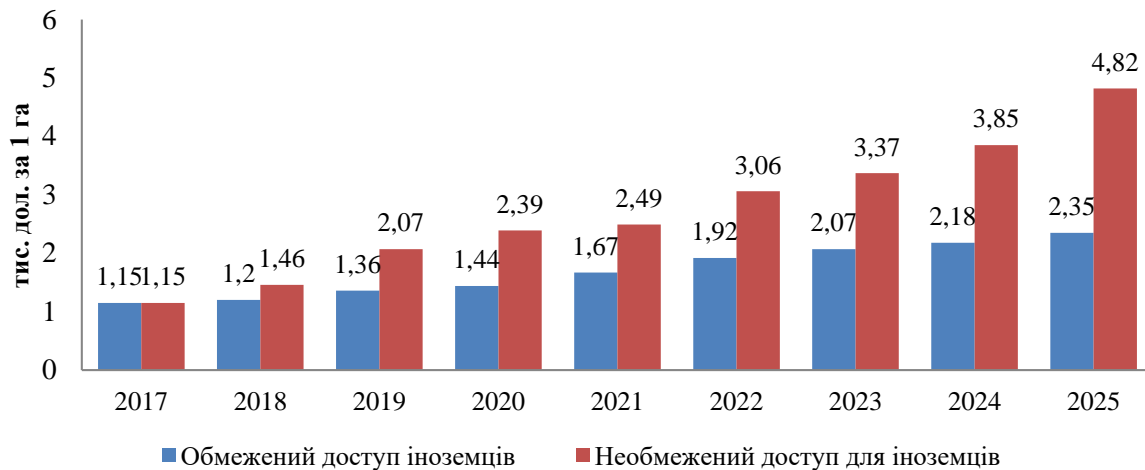
Динаміка нормативно-грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення представлена на рис. 3. За даними Держгеокадастру станом на 01.01.2017 року нормативна вартість 1 га сільськогосподарської землі складала 30,94 тис. грн, тобто за умови відміни мораторію, ціна продажу паю близько (близько 4 га в середньому по країні) не перевищуватиме 2 тис. доларів США.



**Рис. 3. Динаміка нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, станом на 01.01.2017 р.**

*\*Джерело: сформовано автором за даними Держгеокадастру [11]*

На основі аналізу досвіду ЄС у запровадженні ринку землі, зокрема постсоціалістичних держав, середньорічні темпи зростання вартості землі були на рівні 32,5% у країнах, які обмежили доступ для іноземців, та 208% – в країнах, які відкрили ринок для нерезидентів. Українським інститутом майбутнього сформовано прогноз ринкової вартості сільськогосподарської землі в Україні, у разі скасування мораторію (рис. 4).



**Рис. 4. Прогноз ринкової вартості сільськогосподарської землі в Україні за умови скасування мораторію**

*Джерело: [8]*

Для відтворення сценарію відкриття ринку землі було використано досвід країн, які ввели заборону на продаж землі іноземцям (Чехія, Угорщина, Польща, Словаччина) та держав, що відкрили ринок для нерезидентів (Естонія, Болгарія, Литва, Румунія).

Досвід становлення ринку землі окремих держав наведено у таблиці 4. Відповідно до першого варіанту передбачено обмеження доступу для іноземців, купівлю землі в межах 500 га на 1 бенефіціара. Відповідно до другого – відкриття ринку землі для іноземців за умови обмеження купівлі 500 га на 1 бенефіціара [8].

Однак, справедливо буде зауважити, що, беручи до уваги досвід країн ЄС, необхідно пам'ятати про вітчизняні реалії. Адже щорічне зростання цін на землю в країнах ЄС супроводжувалося досить швидкими темпами зростання виробництва основних видів сільськогосподарської продукції та великими обсягами експорту на європейських ринках. Тож, на нашу думку, наведений вище прогноз є занадто оптимістичним.

Крім того, ситуація в Україні сьогодні складається таким чином, що люди або з відчаю, або з інших причин готові продати свою землю. Тому співвідношення покупців і продавців на ринку, коли покупців в десятки, а то і в сотні разів менше, неминуче призведе до падіння ціни на землю.

У сучасних реаліях існує ще одна проблема – це недостатня захищеність прав землевласників. Загальна кількість власників та користувачів земельних ділянок становить 25,2 млн осіб, з них власників земельних ділянок (паїв) – 6,9 млн осіб. Стаття 41 Конституції України та ст. 321 Цивільного кодексу України передбачають недоторканість права власності, проте дуже часто зазначене право порушується.

Накладення земельних ділянок одна на одну, коли межі однієї ділянки перетинають межі іншої, призводить до того, що згідно державного акту на землю частина земельної ділянки опиняється у власності іншої особи. Через неналежне оформлення землевпорядної документації у понад 60 районах (це територія трьох областей) України: площа зареєстрованих Держгеокадастром земельних ділянок удвічі перевищує реальну площу цих районів.

Таблиця 4

#### Етапи становлення ринку землі в окремих країнах ЄС

Країна	Основні характеристики земельних відносин
Польща	На момент відкриття ринку землі 75% сільськогосподарської землі було у приватній власності. Податок на землю у момент купівлі стягується з покупця та становить 2-5%. Ринкова вартість у 2016 році – 10300 дол. га. У період з 2011 по 2016 рік вартість землі зростала на 59%.
Румунія	Застосування дистрибуції та реституції. Застосування селективного підходу до покупця: покупець повинен мати професійний досвід або фахову кваліфікацію в управлінні аграрним сектором, обмеження на придбання 100 га. Ринкова вартість землі у 2016 році – 6150 дол. США. Податки з продажу становлять від 2 до 3%, а землекористування – 2% від суми угоди. Після відміни мораторію (у 2011 році) вартість землі зросла в десятки разів.
Хорватія	Ринок землі залишається закритим для іноземних громадян. Ринкова вартість землі у 2016 році – 7000 дол. Податок на продаж землі та землеволодіння становить 5%.
Естонія	Застосування дистрибуції та реституції. Відсутність заборони доступу до ринку іноземців, однак, земля повинна бути тільки під сільськогосподарське призначення. Податок з продажу – 0,1-2%. Ринкова вартість землі у 2016 році – 5000 дол.

*Джерело: укладено автором на основі [8]*

Великою проблемою стає рейдерство, що свідчить про слабкість відповідних державних інституцій, а подекуди – і їх відверту зацікавленість (корумпованість). У кінцевому підсумку страждає власник-селянин.

Особливої уваги потребує стан земельних ресурсів, адже без земельних ресурсів не існує земельних відносин. Земельні ресурси України знаходяться у катастрофічному стані: 8 млн га (територія приблизно 4-х областей) потребують негайного втручання держави, їх треба виводити з обігу: через засоленість, закисленість, підтоплення, заболоченість, еродованість, радіоактивне забруднення та ін. Більш детально типи і орієнтовне поширення деградації земель в Україні досліджували науковці НААН України, результати цих досліджень наведено у таблиці 5.

Усі ці процеси вимагають колосальних капітальних вкладень. Тож перш ніж приступати до формування ринку землі, необхідно розробити ефективний механізм державного регулювання земельних відносин з максимізацією зусиль на державній підтримці аграрного сектору економіки за європейським зразком: збереження земельних ресурсів у придатному для господарювання стані та підвищенні їх якості. І це дуже принциповий висновок, якщо ми дійсно дбаємо про майбутнє.



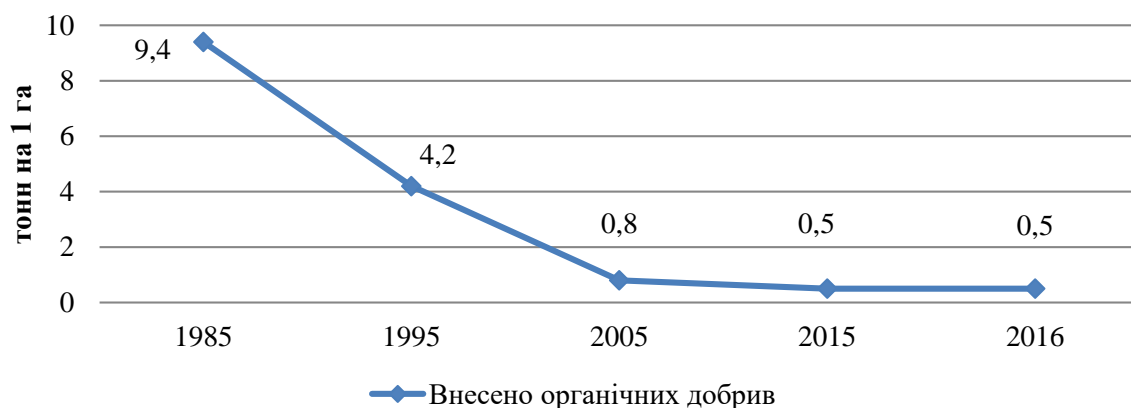
Таблиця 5

**Типи й орієнтовне поширення деградації ґрунтів в Україні  
станом на 2016 р.**

Тип деградації ґрунту	% від площі ріллі (32 млн га)
Втрата гумусу й поживних речовин	43
Переуцільнення	39
Замулення й кіркоутворення	38
Водна ерозія, площинна	17
Підкислення	14
Заболочування	14
Забруднення радіонуклідами	11,1
Дефляція, втрата верхнього шару ґрунту	11
Забруднення пестицидами й іншими органічними речовинами	9,3
Забруднення важкими металами	8
Засолення, підлугування	4,1
Водна ерозія, утворення ярів	3

Джерело: [12]

Протягом декількох останніх років в десятки разів зменшено внесення органіки, чорноземи стають малопродуктивними та втрачають родючість (рис. 5). Превалює споживацьке ставлення до оброблюваних сільськогосподарських угідь, скорочуються інвестиції, ігноруються необхідні ґрунтозахисні заходи. Необхідно переорієнтувати стратегії сільськогосподарських виробників з споживацького ставлення до земельних ресурсів на більш раціональне та ощадливе їх використання. Наразі вкрай необхідні масштабні програми з використанням механізмів приватно-державного партнерства. Українська земля – не просто унікальний природний ресурс, це живий суб'єкт, що потребує, в першу чергу, не торгівлі, а дбайливого догляду та захисту.



**Рис.5. Динаміка внесення органічних добрив**

Джерело: [12]

Світовий досвід, незважаючи на рекламу, яку зараз нам нав'язують, засвідчує, що держави не розпродують землі, а скуповують. Сьогодні у світі в обробітку залишилось 2,5 млрд га сільськогосподарських земель, ще донедавна їх було 3 млрд га. Тому високорозвинені, соціально орієнтовані держави провадять політику, спрямовану на те, щоб скуповувати земельні наділи у власників, а потім передавати їх переважно в оренду, тобто держава стає активним учасником і організатором земельної політики. Держава скуповує, а потім розпоряджається землями сільськогосподарського призначення. Запропонований нами для України фінансово-кредитний механізм державного регулювання земельних відносин за такою моделлю представлено на рисунку 6.



Рис. 6. Фінансово-кредитний механізм державного регулювання земельних відносин\*

\*Джерело: авторська розробка

На нашу думку, найбільш раціональним рішенням у вітчизняних реаліях було б формування фінансово-кредитної інфраструктури, яка включила б в себе створення Селянського земельного банку – виключно державної установи, джерелом формування фінансових активів якого слугували б кошти від приватизації, від випуску цінних паперів, від емісії НБУ в розумних межах, а також прямі бюджетні вливання, замість сумнівної дотації на мільярди гривень крупним агрохолдингам, як це мало місце у 2017. Це дало б змогу забезпечити кредитування фермерів та місцевих громад під 3 % річних. Місцеві громади отримали б ресурс для купівлі земельних часток (паїв) у селян, які погоджуються її продати за справедливою ціною.

Таким чином, у місцевих громадах з'являється можливість консолідації земельних часток з можливістю проведення конкурсу на оренду земель сільськогосподарського призначення строком до 50 років для місцевих фермерів та для створення малих сімейних ферм. Орендна плата спрямовується на погашення кредиту банку, а усі додаткові надходження – на розвиток громади. Земля залишається у державній власності, адже місцева громада і держава – це одне і те ж саме. Крім того, такий механізм земельних відносин надає можливість фермеру планувати свою господарську діяльність на довгострокову перспективу (на 50 років), а не на 5 років, як це відбувається сьогодні, та спрямувати додаткові надходження на розвиток соціальної інфраструктури села.

Необхідно підкреслити важливість розвитку саме фермерства, особливо сімейного, яке відіграє у даному механізмі ключову роль. Державна політика в цьому чутливому питанні повинна, в першу чергу, виходити з потреб людини на селі, а тому вкрай важко визначитися, а який саме сільський устрій селянам найбільше до душі. Тут доречно було б зазначити, що згадані 2,5 млрд га земель у світі обробляють 570 млн фермерських господарств, із них 500 млн – сімейні ферми, тобто середній розмір господарства складає 5 га на сім'ю. Агрохолдингами чи латифундіями тут і не пахне. На таких ділянках не сіють кукурудзу, соняшник та ріпак, на таких наділах займаються капіталоємним виробництвом: садівництвом, ягідництвом, тваринництвом, виробництвом, яке створює більшу додану вартість. Закордонний досвід засвідчує, що маючи втричі менше земельних ресурсів, як, наприклад, у Польщі, можна отримувати економічної вигоди з 1 га втричі більше. Сільськогосподарські підприємства Італії отримують у 10 разів більше прибутку з 1 га ніж в Україні, хоча в них немає таких родючих земель. Таку високу ефективність сільськогосподарського виробництва вдається забезпечувати за рахунок кооперації та орієнтації на експорт переробленої продукції, тобто на формування значної частки доданої вартості.

**Висновки.** Відсутність інституту власності на землі сільськогосподарського призначення суттєво сповільнює розвиток аграрного сектору економіки, однак просто зняти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення не достатньо, щоб ринок цивілізовано запрацював. Першочерговими завданнями держави на підготовчому етапі переходу до повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення має стати інфраструктурне забезпечення капіталізації земельних ресурсів, яке включає розробку нормативно-правової бази земельних відносин, створення передумов вільного та прозорого обігу земельних ресурсів, впровадження повноцінного їх моніторингу та обліку, формування спеціалізованих фінансово-кредитних установ, наукове та інформаційне забезпечення популяризації раціонального і сталого землекористування, гарантування надійного правового захисту власників, заохочення органічного виробництва, переробки тощо. Запропонований нами фінансово-кредитний механізм державного регулювання земельних відносин може стати першим кроком до повноцінного ринку землі. Державна ініціатива щодо створення Селянського земельного банку надасть можливість забезпечити обіговими коштами фермерські господарства за доступними відсотковими ставками, що підвищуватиме їх прибутковість. За умови формування дієвого та ефективного регулювання земельних відносин привабливість аграрного бізнесу збільшуватиметься – ціна землі зростатиме.

### Список використаних джерел

1. Жук В.М. Обіг земель сільськогосподарського призначення в селозберігаючій моделі аграрного устрою України: наукова доповідь. – К.: Національний науковий центр “Інститут аграрної економіки”, 2017. – 128 с.
2. Калетнік Г.М. Іпотечне кредитування в сільському господарстві України / Г.М. Калетнік // Економіка АПК. – 2013. – № 7. – С. 58-63.
3. Шпикуляк О.Г. Проблеми формування інститутів ринку в аграрній сфері / О.Г. Шпикуляк // Економічні науки. Серія Облік і фінанси. – 2010 – № 7 (25). Ч. 3. – С. 516-522.
4. Шпичак О.М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак // Наук. вісн. НУБіП України. Серія Економіка, аграрний менеджмент, бізнес. – 2011. – № 168. – С. 10-17.
5. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 7 червня 2017 р. N 413 зі змінами та доповненнями станом на 21 червня 2017 р. – Режим доступу: <http://search.ligazakon.ua>.
6. Organisation for Economic Co-operation and Development. Producer and Consumer Support Estimates database. Available at: URL – <http://www.oecd.org>.
7. Agriculture and rural development. The 10<sup>th</sup> financial report from the commission to the European parliament and the council on the European Agricultural guarantee fund [Електронний ресурс]: 2016. – Режим доступу: <https://ec.europa.eu>.
8. Амелін А. Ціна мораторію на землю – \$50 млрд. втрачених інвестицій / А. Амелін. – Режим доступу: <http://hvylya.net>.
9. Blockchain української землі. [Електронний ресурс]: Ukrainian Media Network. – Режим доступу: <http://ukrmedia.net>.
10. Як працює ринок землі в 60 країнах світу. [Електронний ресурс]: Українська аграрна конференція. 2016. – Режим доступу: <http://agroconf.org>.
11. Інформація про нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, 01.01.2017. [Електронний ресурс]: Держгеокадастр. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.
12. Офіційний сайт Держгеокадастру. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними [Електронний ресурс]: Постанова КМУ від 7 червня 2017 р. № 413. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.

### Список використаних джерел у танслітерації/References

1. Zhuk V.M. Obih zemel silskohospodarskoho pryznachennia v selozberihaiuchii modeli ahrarnoho ustroiU Ukrainy: naukova dopovid. – K.: Natsionalnyi naukovyi tsentr “Instytut ahrarnoi ekonomiky”, 2017. – 128 p.
2. Kaletnik H.M. Ipotechne kredyтування v silskomu hospodarstvi Ukrainy / H. M. Kaletnik // Ekonomika APK. – 2013. – № 7. – Pp. 58-63.
3. Shpykuliak O.H. Problemy formuvannia instytutiv rynku v ahrarnii sferi / O.H. Shpykuliak // Ekonomichni nauky. Seriia Oblik i finansy. – 2010 – № 7 (25). Ch. 3. – Pp. 516-522.

4. Shpychak O.M. Problemy zemelnoi reformy i tsiny zemli silskohospodarskoho pryznachennia / O.M. Shpychak // Nauk. visn. NUBiP Ukrainy. Seriiia Ekonomika, ahrarnyi menedzhment, biznes. – 2011. – № 168. – Pp. 10-17.
5. Deiaki pytannia udoskonalennia upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy [Elektronnyi resurs]: Postanova KMU vid 7 chervnia 2017 r. N 413 zi zminamy ta dopovnenniamy stanom na 21 chervnia 2017 r. – Rezhym dostupu: <http://search.ligazakon.ua>.
6. Organisation for Economic Co-operation and Development. Producer and Consumer Support Estimates database. Available at: URL – <http://www.oecd.org>.
7. Agriculture and rural development. The 10th financial report from the commission to the European parliament and the council on the European Agricultural guarantee fund [Elektronnyi resurs]: 2016. – Rezhym dostupu: <https://ec.europa.eu>.
8. Amelin A. Tsina moratoriiu na zemliu – \$50 mlrd. vtrachenykh investytsii / A. Amelin. – Rezhym dostupu: <http://hvylya.net>.
9. Blockchain ukraïnskoi zemli. [Elektronnyi resurs]: Ukrainian Media Network. – Rezhym dostupu: <http://ukrmedia.net>.
10. Iak pratsiuie rynek zemli v 60 krainakh svitu. [Elektronnyi resurs]: Ukrainska ahrarna konferentsiia. 2016. – Rezhym dostupu: <http://agroconf.org>.
11. Informatsiia pro normatyvnu hroshovu otsinku zemel silskohospodarskoho pryznachennia, 01.01.2017. [Elektronnyi resurs]: Derzhheokadastr. – Rezhym dostupu: <http://land.gov.ua>.
12. Ofitsiinyi sait Derzhheokadastru. Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy [Elektronnyi resurs]: Postanova KMU vid 7 chervnia 2017 r. № 413. – Rezhym dostupu: <http://land.gov.ua>.

**АННОТАЦИЯ  
КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В УСЛОВИЯХ РАЗВИТИЯ И  
ТРАНСФОРМАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ**

**КИРИЛЕНКО Иван Григорьевич,  
доктор экономических наук, профессор,  
член-корреспондент НААН,  
народный депутат Украины  
(г. Киев)**

*В статье отражены основные проблемные теоретические и практические аспекты развития земельных отношений в Украине. Определены особенности формирования рынка земельных отношений в странах Европейского Союза. Обоснована роль капитализации земельных ресурсов в развитии устойчивого землепользования и местных общин. Определено, что в развитых странах капитализация земельных ресурсов выступает основным фактором расширенного воспроизводства, позволяет преобразовать имеющиеся природные ресурсы в стоимость, принимает участие в создании добавленной стоимости. Проанализировано состояние земельных ресурсов Украины, состояние землепользования в Украине и странах ЕС, динамику нормативно-денежной оценки*

земель сельскохозяйственного назначения. Проведен сравнительный анализ зарубежного опыта государственной поддержки сельского хозяйства и цены продажи земель сельскохозяйственного назначения отдельных стран. Разработан финансово-кредитный механизм государственного регулирования земельных отношений в Украине.

**Ключевые слова:** капитализация, рынок земли, земельные ресурсы, сельскохозяйственные производители, фермерское хозяйство.

**Табл. 5. Рис. 6. Лит. 12.**

#### ANNOTATION

### CAPITALIZATION OF LAND RESOURCES IN CONDITIONS OF LAND RELATIONS DEVELOPMENT AND TRANSFORMATION IN UKRAINE

**KIRILENKO Ivan,**  
*Doctor of Economic Sciences, Professor,*  
*Academician of NAAS of Ukraine,*  
*People's Deputy of Ukraine*  
*(Kyiv)*

*The main issues of theoretical and practical aspects of land market development in Ukraine have been investigated in the article. The main features of land market formation in the European Union countries have been determined. Importance of land resources capitalization in the land usage and local community's sustainable development has been proved. Land capitalization in developed countries has been determined as the main factor of expanded reproduction, which determines the transformation of available natural resources into the value and is involved in the value added processes. Comparative analysis of land resources condition and exploitation in Ukraine and EU countries has been conducted and normative-monetary valuation of agricultural lands in Ukraine has been analysed. Foreign experience of state support of agriculture and the sale price of agricultural land in some countries has been investigated. The financial and credit mechanism of state land relations regulation in Ukraine has been developed.*

**Keywords:** capitalization, land market, land resources, agricultural producers, farms.

**Tabl. 5. Fig. 6. Lit. 12.**

#### Відомості про автора

**КИРИЛЕНКО Іван Григорович** – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, народний депутат України.

**KIRILENKO Ivan** – Doctor of Economic Sciences, Professor, Academician of NAAS of Ukraine, People's Deputy of Ukraine.

**КИРИЛЕНКО Иван Григорьевич** – доктор экономических наук, профессор, член-кореспондент НААН, народный депутат Украины.

