

УДК: 528.4:332.3

Вень Мінмін¹, А. В. Рудомаха²¹ Хейлунзяньський Бауи аграрний університет, Китай² Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Стаття присвячена вирішенню важливого науково-практичного завдання щодо розробки теоретико-методичного підходу до оцінки інвестиційної привабливості земель міст, що створює оцінну основу для розвитку об'єднаних територіальних громад.

Для забезпечення розвитку територіальних громад доведена необхідність зростання інвестиційної привабливості земель. Для оцінки інвестиційної привабливості запропоновано використовувати інтегральний підхід, який базується на аналітичних, методах експертних оцінок та аналізу ієрархії, що дозволяє визначити інтегральний критерій інвестиційної привабливості земель для прийняття обґрунтованих рішень щодо їх формування, розподілу та використання.

Ключові слова: об'єднані територіальні громади, інвестиційна привабливість земель, оцінка інвестиційної привабливості земель, інтегральна оцінка.

Постановка проблеми

В сучасних умовах України, на формування та використання земель міст впливають процеси децентралізації влади, які визначаються створенням та розвитком об'єднаних територіальних громад (ОТГ). Відповідно до діючого нормативно-правового забезпечення об'єднані територіальні громади визначаються об'єднання громадян, які формують єдине територіальне утворення на принципах конституційності та законності, добровільності, економічної ефективності, державної підтримки, повсюдності місцевого самоврядування, прозорості та відкритості, відповідальності. При цьому виконуються наступні умови: у складі об'єднаної територіальної громади не може існувати іншої територіальної громади, яка має свій представницький орган місцевого самоврядування; територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися; об'єднана територіальна громада має бути розташована в межах території Автономної Республіки Крим, однієї області; при прийнятті рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад беруться до уваги історичні, природні, етнічні, культурні та інші чинники, що впливають на соціально-економічний розвиток об'єднаної територіальної громади; якість та доступність публічних послуг, що надаються в об'єднаній територіальній громаді, не можуть бути нижчими, ніж до об'єднання [1].

За останні три роки спостерігається зростання кількості ОТГ. Зокрема, у 2015 р. кількість

об'єднаних територіальних громад становила 159, у 2017 р. – 413, зростання складає 2,6 рази.

Основним джерелом доходів ОТГ на сучасному етапі є надходження від формування, розподілу та використання земель. Тому, особливого значення набуває визначення їх інвестиційної привабливості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Теоретико-методичні підходи щодо забезпечення та функціонування об'єднаних територіальних громад представлені у роботах: О. Ватченко [2], А. Голікова [3], І. Дехтярьової [4], О. Салова [5], М. Горман [6] та ін.

Вирішенням питань формування та оцінки інвестиційної привабливості земель займаються вчені: Ю. Дехтяренко, О. Драпиковський, І. Іванова [7], К. Мамонов [8], А. Мартин [9], Ю. Палеха [10], Радзінська Ю. Б. [11] та ін.

Поряд з цим залишаються невирішеними питання щодо розробки теоретико-методичного підходу до оцінки інвестиційної привабливості земель, що створює оцінну основу для розвитку об'єднаних територіальних громад.

Мета та завдання статті

Метою статті є розробка теоретико-методичного підходу до оцінки інвестиційної привабливості земель міст, що створює оцінну основу для розвитку об'єднаних територіальних громад.

Для досягнення представленої мети в роботі вирішені наступні завдання:

- вивчити теоретичні підходи до визначення інвестиційної привабливості земель ОТГ;
- систематизація теоретико-методичних положень щодо оцінки інвестиційної привабливості земель об'єднаних територіальних громад;
- розробка теоретико-методичного підходу до оцінки інвестиційної привабливості земель ОТГ.

Виклад основного матеріалу дослідження

В існуючих наукових дослідження відсутні єдині підходи до визначення інвестиційної привабливості земель об'єднаних територіальних громад. Зокрема, І. Бланк фокусує увагу на інтегральних характеристиках визначення інвестиційної привабливості суб'єктів господарювання [12]. С. Басалай та Л. Хоружий визначають інвестиційну привабливість з позиції інвестора, який формує та реалізує інвестиційні ресурси в діяльність суб'єкта господарювання [13].

На протипагу від представлених науковців, Ю. Радзінська характеризує інвестиційну привабливість земель міст з залежно від інструментів планування напрямами використання земель, рівня взаємодії між різними групами зацікавлених осіб, враховуючи особливості формування містобудівного, просторового, економічного забезпечення [11].

На важливість здійснення інвестицій для забезпечення розвитку територій вказують Б. Данилишин, Л. Новаковський, А. Юрченко [9, 14].

У контексті визначення інвестиційної привабливості земель об'єднаних територіальних громад важливого значення має її оцінка. Деякі автори для оцінки інвестиційної привабливості фокусують увагу на показника фінансового стану [12, 15, 16]. На необхідність врахування зацікавлених осіб при здійсненні інвестицій вказує Р. Федоров [17]. Для оцінки інвестиційної привабливості земель визначаються рівень інноваційності інвестицій [18].

І. Рій пропонує здійснювати оцінку інвестиційної привабливості земель на основі комплексного підходу, який включає наступні етапи:

1. Формування методологічного етапу.
2. Розробка аналітичного етапу, конкретизація мети та формування завдання.
3. Пошук інвесторів.
4. Прогнозування можливих результатів вкладених інвестиційних ресурсів.
5. Виявлення суперечностей, ризиків, проблем тощо.
6. Встановлення повноважень, обов'язків, відповідальності тощо.
7. Проведення аналізу досягнутих результатів [19].

На протипагу від представлених підходів, деякі науковці при оцінці інвестиційної привабливості фокусують увагу на: визначенні рівня іпотечного

кредитування, законодавчого забезпечення, застосування системи формування та використання земель, рівень фінансового стану суб'єктів господарювання, визначення впливу податкової політики, забезпечення гарантій захисту інвестицій [20].

Слід зазначити, що для інвестиційної привабливості земель пропонується застосовувати показники, що характеризують:

- якість земельних ресурсів;
- ресурсовіддачу і ділову активність;
- якість робочої сили;
- фінансову стійкість;
- можливості економічного росту та ефективність господарської діяльності [21].

Висновки та перспективи подальших розвідок

Таким чином, для забезпечення розвитку об'єднаних територіальних громад визначена необхідність зростання інвестиційної привабливості земель. У цьому контексті особливого значення набуває визначення факторів, які впливають на інвестиційну привабливість земель: просторових, якісних, містобудівних, економічних, екологічних та факторів, що забезпечують взаємодію між різними групами зацікавлених осіб, що функціонують у інвестиційному процесі.

У результаті дослідження для оцінки рівня інвестиційної привабливості земель об'єднаних територіальних громад запропоновано застосовувати інтегральний підхід, який базується на аналітичних, методах експертних оцінок та аналізу ієрархій, що дозволяє визначити інтегральний критерій інвестиційної привабливості земель для прийняття обґрунтованих рішень щодо їх формування, розподілу та використання.

Напрямами подальших досліджень є розробка методу оцінки інвестиційної привабливості земель об'єднаних територіальних громад, його моделювання і визначення впливу інтегрального критерію інвестиційної привабливості на рівень використання земель.

Література

1. Про добровільне об'єднання територіальних громад. Закон України за № 157-VIII від 05.02.2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/157-19/page2>.
2. Ватченко, О. Б. Теоретичне обґрунтування регіональної політики [Текст] / О. Б. Ватченко // Регіональна економіка. – 2011. – № 3. – С. 27-34.
3. Голиков, А. П. Сучасний стан і перспективи регіональної політики в Україні [Текст] / А. П. Голиков, Ю. Г. Прав // Формування механізму регіонального управління в Україні:

- матеріали наук.-практ. конф. (Харків, 29 листоп. 2001 р.). – Х. : Вид-во ХарПІ УАДУ «Магістр», 2002. – С. 22-24.
4. Дегтярьова, І. Теорії регіонального розвитку та їх еволюція як основа сучасного регіонального управління [Електронний ресурс] / І. Дегтярьова/ - Режим доступу <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2010-4-20.pdf>.
5. Салов, О. А. Местное самоуправление: историческая справка и современность [Текст] / О. А. Салов, Г. И. Королева-Конопляная. – М., 2003. – С. 14.
6. Gorman, M. (2003). Community development in Europe. In Christensen K. & Levinson D. (ed). *Encyclopedia of community: From the village to the virtual world*. – London: Sage, 96-110.
7. Дехтяренко, Ю. Ф. Регулювання земельних відносин в місті [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова - К.: Основи, 1997. - 144 с.
8. Мамонов, К.А. Створення просторових даних для грошової оцінки земель та нерухомого майна [Текст]: монографія / К.А. Мамонов, В.Д. Шипулін, Ю.Б. Радзінська - Харків: ХУПС, 2014. - с. 54-58, 166-183.
9. Мартин, А.Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням [Електронний ресурс] / А.Г. Мартин – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/>.
10. Палеха, Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів [Текст]: наукове видання / Ю.М. Палеха – Київ: Профі, 2006. - 324 с.
11. Радзінська, Ю. Б. Теоретичні підходи щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст [Текст] / Ю.Б. Радзінська // Комунальне господарство міст. Серія: Технічні науки та архітектура. - 2017. - Вип. 137. - С. 25–30.
12. Бланк, И.А. Инвестиционный менеджмент [Текст]: учебный курс / И.А. Бланк – К.: Эльга-Н, Ника-Центр, 2001. – 448 с.
13. Басалай, С.И. Бухгалтерский учет как инструмент повышения инвестиционной привлекательности агропромышленных корпораций в условиях переходной экономики [Электронный ресурс] / С.И. Басалай, Л.И. Хоружий. – Режим доступа: <http://knigi1.dissers.ru/books/library2/2782-4.php>.
14. Дрич, А. Основні способи досягнення інвестиційної привабливості України [Текст] / А. Дрич // Вісник НБУ. – 2010 – № 4. – С. 40-41.
15. Крейнина, М.Н. Анализ финансового состояния и инвестиционной привлекательности акционерных обществ в промышленности, строительстве и торговле [Текст] / М.Н. Крейнина. – М.: Дело и Сервис; МВ-Центр, 1994. – 456 с.
16. Методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій [Електронний ресурс]: наказ Агентства з питань запобігання банкрутству від 23.11.1998 р. № 22. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0214-98>.
17. Федоров, Р. Як залучати прямі іноземні інвестиції [Текст]: практич. посіб. для українських міст та районів / Р. Федоров, О. Осовець. – К.: ПРООН, 2013. – 128 с.
18. Гнаткович, О. Д. Напрями залучення інвестицій у землі сільськогосподарських підприємств [Електронний ресурс] / О.Д. Гнаткович – Режим доступу: http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2011_2_2/153-156.pdf.
19. Рій, І. Оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення районів Львівської області [Електронний ресурс] / І. Рій – Режим доступу: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&>.
20. Науменко, І. В. Інноваційно-інвестиційна стратегія розвитку матеріально-технічної бази сільського господарства Харківської області [Текст] / І.В. Науменко // Науковий вісник Херсонського державного університету. – 2014. – Вип. 4. – С. 42-47.
21. Скрипник, Ю. В. Рейтингово-аналітична оцінка інвестиційної привабливості сільськогосподарського підприємства [Електронний ресурс] / Ю.В. Скрипник // Економіка і суспільство. – 2016. - Випуск № 3. – Режим доступу: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/82.pdf

References

1. The law of Ukraine «On voluntary association of territorial communities» №. 157-VIII (2015) Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/157-19/page2>.
2. Vatchenko, O. B. (2011). Theoretical Grounds for Regional Policy. *Regional Economics*, 3, 27-34.
3. Golikov, A. P. (2001). Current situation and perspectives of the regional policy in Ukraine. *Formation of the mechanism of regional governance in Ukraine: material sciences.- pr. conf. View of the KRI UADU "Master"*, 22-24.
4. Degtyaryova, I. (n.d.) Theory of the regional development and the development of the yak basis of the day-to-day regional management. Retrieved from: <http://visnyk.academy.gov.ua/wp-content/uploads/2013/11/2010-4-20.pdf>.
5. Salov, O. A. & Korolev-Konoplyanaya, G. I. (2003). Local self-government: historical reference and modernity, 14.
6. Gorman, M. (2003). Community development in Europe. In Christensen K. & Levinson D. (ed). *Encyclopedia of community: From the village to the virtual world*. – London: Sage, 96-110.
7. Dekhtyarenko, Yu.F., Drapikovsky, O.I. & Ivanova, I.B. (1997). Regulation of land relations in the city - K.: Fundamentals, 144.
8. Mamonov, K. A, Shipulin, V. D. & Radzinskaya, Yu. B. (2014). Creation of spatial data for monetary valuation of land and real estate: monograph. Kharkiv: HUPPS, 54-58, 166-183.
9. Martin, A. G. (n.d.) Modern classification of land parcels of intended purpose. Retrieved from: <https://zsu.org.ua/>
10. Palekha, Yu.M. (2006). Economic-geographical aspects of the formation of the cost of territories of settlements. *Scientific publication*, 324.
11. Radzinskaya, Yu.B. (2017). Theoretical approaches to determining the investment attractiveness of urban land. *Urban management of cities. Technical sciences and architecture*, 137, 25-30.
12. Blank, I. A. (2001). Investment Management: training course, 448.
13. Basalay, S. I. & Horuzh, L. I. (n.d.) Accounting as a tool to increase the investment attractiveness of agro-industrial corporations in the transition economies. Retrieved from: <http://knigi1.dissers.ru/books/library2/2782-4.php>.
14. Drich, A. (2010). Main ways to achieve investment attractiveness of Ukraine. *Bulletin of the NBU*, 4, 40-41.

15. Kreynina, M. N. (1994). Analysis of the financial condition and investment attractiveness of joint-stock companies in industry, construction and trade. *Moscow: Business and Service; MV Center*, 456.
16. Methodology of Integral Assessment of Investment Attractiveness of Enterprises and Organizations (1998). *Order of the Agency for the Prevention of Bankruptcy of November 23, 22*. Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0214-98>.
17. Fedorov, R. & Osovets, O. (2013). How to attract foreign direct investment: practice. manual. K.: UNDP, 128.
18. Gnatkovich, O. D. (n.d.) Directions of attraction of investments in the land of agricultural enterprises. Retrieved from: http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon//2011_2_2/153-156.pdf.
19. Riyy, I. (n.d.) Estimation of investment attractiveness of agricultural lands of Lviv Oblast. Retrieved from: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&>.
20. Naumenko, I. V. (2014). Innovation-investment strategy for the development of the material and technical base of agriculture in the Kharkiv region. *Scientific Bulletin of the Kherson State University*, 4, 42-47.

21. Skrypnyk, Yu..V. (2016). Rating and analytical estimation of investment attractiveness of agricultural enterprise. *Economics and Society*. Retrieved from: http://www.economyandsociety.in.ua/journal/3_ukr/82.pdf

Рецензент: доктор економічних наук, професор К. А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна

Автор: ВЕНЬ МінМін

декан факультету управління людських ресурсів Хейлунзяньського Бау аграрного університету
E-mail - kostia.mamonov2017@gmail.com

Автор: РУДОМАХА Артур Володимирович

аспірант кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail - kostia.mamonov2017@gmail.com

THEORETICAL AND METHODOLOGICAL APPROACHES TO DETERMINING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE LANDS OF THE UNITED TERRITORIAL COMMUNITIES

Wen Mingming¹, A. Rudomacha²

¹Heilongjiang Bayi Agricultural University, China

²O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The article is devoted to the decision of an important scientific and practical task to develop a theoretical and methodical approach to assessing the investment attractiveness of land in cities, which creates an estimated basis for the development of united territorial communities. It is proved that in modern conditions of Ukraine, the processes of decentralization of power, which are determined by the creation and development of the united territorial communities, are influenced by the formation and use of the land of cities. The growth of the number of created united territorial communities has been established.

An analysis of theoretical and methodological approaches for assessing the investment attractiveness of land is carried out. The stages of implementation of the complex approach are defined: the formation of the methodological stage; development of the analytical stage, specification of the purpose and the formation of the task; search for investors; forecasting of possible results of invested investment resources; detection of contradictions, risks, problems, etc.; establishment of powers, responsibilities, etc.; conducting analysis of the achieved results. It is proved that in carrying out an estimation of investment attractiveness it is necessary to take into account indicators of the financial state, directions and features of interaction between the interested persons.

It was established that in assessing the investment attractiveness the focus is on: determining the level of mortgage lending, legislative provision, the application of the system of formation and use of land, the level of financial status of economic entities, determining the impact of tax policy, providing guarantees of investment protection

For investment attractiveness, scientists propose the use of indicators that characterize: the quality of land resources; resource efficiency and business activity; quality of labor; financial stability; opportunities for economic growth and efficiency of economic activity.

To ensure the development of territorial communities, the need to increase the investment attractiveness of land has been proved. The factors that influence the investment attractiveness of the land of the combined territorial communities are determined: spatial, qualitative, urban, economic, ecological and factors that provide interaction between different groups of interested persons operating in the investment process.

In order to assess the investment attractiveness, it is suggested to use an integral approach based on analytical methods of expert estimations and hierarchy analysis that allows determining the integral criterion of investment attractiveness of land for making informed decisions regarding their formation, distribution and use.

Keywords: united territorial communities, investment attractiveness of land, estimation of investment attractiveness of land, integral estimation.

ACKNOWLEDGMENT

This article has received support of the project of University Nursing for Young Scholars with Creative Talents in Heilongjiang Province (No.UNPYSCT-2016099)