**Смолінська Софія Дмитрівна. Формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель (на прикладі Львівської області) : дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Львівський держ. аграрний ун-т. — Л., 2006. — 202арк. — Бібліогр.: арк. 166-177**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Смолінська С.Д. Формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель (на прикладі Львівської області). – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02. – економіка сільського господарства і АПК. – Львівський державний аграрний університет, м.Львів, 2006.  У дисертаційній роботі досліджено теоретичні та методичні основи та обґрунтовано практичні пропозиції щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення на державному і регіональному рівнях.  Подана характеристика розвитку земельних відносин у Львівській області, проаналізовано взаємозв’язок економічної ефективності виробництва та параметрів землекористування сільськогосподарських підприємств, виявлено потребу у становленні ринку сільськогосподарських земель.  Обґрунтовано напрями державної політики щодо регулювання земельних відносин. Розроблено механізм формування ринкової ціни на земельні ділянки. Запропоновано шляхи формування Державного земельного (іпотечного) банку, елементів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення. Розроблено алгоритм застави сільськогосподарських земель. | |
| |  | | --- | | 1. Ринок земель сільськогосподарського призначення слід визначити як систему економічних відносин, що виникають у ході операцій із сільськогосподарськими землями, пов’язаних з їх купівлею-продажем, заставою, обміном, даруванням, передачею в оренду тощо, під час яких формується попит, пропозиція та ціна на земельні ділянки. Особливістю ринку земель сільськогосподарського призначення виступає те, що він є інструментом перерозподілу сільськогосподарських земельних ділянок, і саме ступінь правильності розподілу землі безпосередньо впливає на ефективність сільськогосподарського виробництва. Ринок земель сільськогосподарського призначення забезпечує реалізацію принципу ефективного використання угідь; формує ставлення до землі як до особливої цінності; сприяє збереженню земель і підвищенню їх родючості; забезпечує розширення доступу селян до землі, в першу чергу тих, хто здатний ефективно господарювати, виробляти необхідну для ринку сільськогосподарську продукцію. 2. Важливим чинником для здійснення операцій на ринку землі є приватна власність на сільськогосподарські земельні ділянки. За роки реформування земельних відносин у приватну власність в Україні передано 72,6% сільськогосподарських угідь, у Львівській області цей показник становить 61,9%. На даному етапі оренда сільськогосподарських земель стала визначальною формою ринкових операцій. У Львівській області переважає натуральна форма оплати за користування земельними ділянками (87,3% від усіх виплат), а грошові розрахунки за оренду сільськогосподарських угідь становлять 8,1%. Середній розмір плати за оренду 1 га сільськогосподарських угідь в області складає 90,3 грн. Крім оренди, в області мають місце такі види ринкових операцій із сільськогосподарськими землями, як успадкування, міна та дарування. 3. Ефективність використання сільськогосподарських угідь у значній мірі визначається особливостями землекористування. На основі статистичного групування встановлено, що зі збільшенням площі землекористування зростають фінансові результати господарської діяльності фермерських господарств. Кореляційно-регресійний аналіз показників ефективності сільськогосподарських підприємств та параметрів землекористування, виконаних у програмі StatSoft Statistica v6.0, показав, що підвищення рівня концентрації сільськогосподарського виробництва виявилося негативним чинником, який погіршує показники чистого прибутку на 1 га угідь та рівня рентабельності. Тому необхідно вдосконалювати економічний механізм, при якому забезпечувалося б зростання ефективності сільськогосподарського виробництва. 4. Для успішного функціонування ринку сільськогосподарських земель необхідний регулювальний вплив держави. Елементами державного регулювання земельних відносин має бути правове забезпечення операцій на ринку землі, організаційно-економічний вплив на здійснення трансакцій із землею, адміністративне управління ринковими земельними відносинами з боку органів влади, регулювання земельних відносин між фізичними та юридичними особами в суспільстві, наукові розробки, які спрямовані на раціональне використання землі в країні. Особливої ваги набуває необхідність прийняття відповідного Закону України “Про ринок землі”. 5. Із формуванням ринкових земельних відносин стає можливим залучення іноземних інвестицій в аграрну сферу економіки України. Цьому сприятиме приватизація сільськогосподарських земель, помірна орендна плата за використання земельних ділянок. Проте сільському господарству притаманно багато чинників, які відштовхують іноземних інвесторів – це короткостроковість договорів оренди землі в сільському господарстві, велика подрібненість земель, що стало наслідком необдуманої в багатьох випадках приватизації та паювання земель, нестабільність земельно-орендних відносин загалом. Для підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства України потрібно поглиблювати ринкові перетворення на селі. Насамперед це стосується лібералізації земельних відносин і рівня привабливості сільськогосподарських земель країни. 6. Важливим аспектом функціонування ринку сільськогосподарських земель повинна стати налагоджена інфраструктура. Для цього пропонується на державному рівні запровадити систему реєстрації прав власності на сільськогосподарські землі і створити мережу підприємств, які надаватимуть безпосередні послуги з ідентифікації сільськогосподарських земельних ділянок та їх експертної оцінки; створити систему дорадчих служб, які повинні консультувати сільськогосподарських товаровиробників щодо можливості купівлі-продажу земельних ділянок, цін на них тощо; створити земельні біржі, які будуть спеціалізуватися на купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення і метою створення яких має бути виявлення реальних ринкових цін на землю з урахуванням змін попиту та пропозиції; створити земельні суди, які будуть вирішувати проблемні питання щодо укладення цивільно-правових угод із сільськогосподарськими земельними ділянками, опротестування рішень щодо незаконного володіння землею, спадкування земельних ділянок, припинення орендних відносин, визначення розмірів відшкодування і задоволення претензій тощо. 7. З метою вдосконалення земельних відносин на селі необхідно запровадити механізм іпотеки сільськогосподарських земельних ділянок, яка має стати інструментом залучення додаткових коштів для сільськогосподарських товаровиробників. Обов’язковою умовою іпотеки землі повинна бути наявність її власника. Проте на сьогодні в більшості реформованих сільськогосподарських підприємств категорія власності є дещо розмитою, бо в основу організаційної будови господарств покладені орендні відносини. Виходом зі складної ситуації є впровадження як іпотеки права на оренду землі. З цією метою варто внести доповнення до Земельного та Цивільного кодексів України та Законів України “Про заставу”, “Про іпотеку” та “Про оренду землі”. 8. Для успішного становлення ринку землі необхідний Державний земельний (іпотечний) банк, який слід розглядати як фінансову організацію, що здійснюватиме централізацію вільного грошового капіталу відповідно до ціни землі, надаватиме кредити, здійснюватиме грошові розрахунки, випускатиме цінні папери та здійснюватиме операції, які сприятимуть купівлі-продажу, даруванню, передачі у спадщину, обміну, заставі земель сільськогосподарського призначення. Діяльність банку повинна охоплювати такі основні напрями: комерційний, економіко-правовий, контролювальний. Для забезпечення діяльності банку потрібно прийняти Закон України “Про Державний земельний (іпотечний) банк”. 9. В ході дослідження встановлено, що нормативна грошова оцінка землі, яка відображає вартість сільськогосподарських угідь, є недостатньо об’єктивною щодо визначення їх цінності, так як побудована на базі, відмінній від ринкової. У процесі оцінювання земель пропонується застосовувати експертну оцінку для сільськогосподарських земельних ділянок, на основі якої повинна визначатися їх ринкова вартість. Оцінку земель варто здійснювати на основі доходного підходу (капіталізації чистого операційного або рентного доходу) методом прямої капіталізації доходів та дисконтування грошових потоків. З цією метою Кабінетом Міністрів України слід затвердити відповідну Методику експертної оцінки сільськогосподарських земель. 10. Стартова ціна на сільськогосподарські земельні ділянки за умови функціонування повноцінного ринку землі повинна базуватися не лише на оцінці їх вартості, але й насамперед на співвідношенні попиту та пропозиції на них. Особливістю попиту є залежність від багатьох чинників, серед яких одним з основних є місцерозташування земельної ділянки. Особливістю пропозиції є те, що на ринку може пропонуватися лише певна обмежена кількість землі, що не перевищуватиме максимально можливої площі, яку потенційні продавці зможуть продати, оскільки земля просторово обмежена. | |