

Масштаб і напрям структурних зрушень у регіональних господарських системах свідчать про особливості їх здійснення в кожному конкретному регіоні, що вимагає розробки та впровадження певного комплексу заходів. Однак для всіх господарських систем головними напрямками вдосконалення їх подальшого розвитку на основі оптимізації структурних зрушень є: забезпечення більш повного використання сукупного ресурсного потенціалу регіону і, зокрема, природно-ресурсного, трудового, виробничо-фінансового; пом'якшення існуючої регіональної диференціації і дезінтеграції; створення сприятливого інвестиційного клімату в регіонах; удосконалення структури їх господарських комплексів; оптимізація галузево-функціональних і просторових пропорцій; прискорення оновлення основних виробничих засобів; випереджаючий розвиток інфраструктури; активізація формування регіональних ринків; зміцнення фінансової самостійності регіонів; розширення інтеграційних зв'язків, удосконалення нормативно-правової бази; інституційне забезпечення економічних реформ; посилення дієвості структурної перебудови та активізація регульованого впливу держави на цей процес. Реалізації окреслених напрямів сприятиме як підвищенню ефективності суспільного виробництва, так і якості середова життя людини.

УДК 332.2.021

В.М. БУДЗЯК

Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України

ПРОБЛЕМИ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

Здійснити економічну оцінку земель сільськогосподарського призначення означає знайти загальну їх корисність для продукування різних благ – продукції сільського господарства, промисловості тощо. Вона полягає в оцінці потенційної родючості ґрунтів та фактичної ціни одержаної з них сільгосппродукції з урахуванням виробничих витрат.

Крім економічної оцінки земель, а саме її продуктивності, виділяють агроекологічну оцінку, тобто оцінку щодо придатності та ефективності вирощування на них сільськогосподарських культур, а також якісну оцінку земель, зокрема їх природних, ґрунтових і технологічних властивостей. У цілому якісна оцінка земель повинна включати якісну оцінку ґрунтів та умов землекористування і суміжного із ґрунтом середовища.

Економічну ефективність використання землі визначають при застосуванні таких показників [1, с. 47]: продуктивність угідь, вартість валової продукції, величина чистого доходу на одиницю площі, окупність затрат при використанні землі (відношення вартості затрат на вирощування

© В.М. Будзяк, 2008

сільськогосподарської продукції до затрат на її переробку), рентабельність виробництва (відношення прибутку або чистого доходу до собівартості чи затрат), рентабельність ресурсів (відношення прибутку або чистого доходу до вартості створених фондів, робочої сили чи землі).

Одним із основних напрямів оцінки ефективності використання земель сільгосппризначення є її грошова оцінка. Мета грошової оцінки земель, на думку окремих науковців, полягає у визначенні сумарної вартості земельного фонду для обліку його показників у розрізі відповідних адміністративних утворень [2, с. 45]. У той же час при економічній оцінці важливо визначити чинники інтенсифікації сільськогосподарського виробництва [3, с. 28].

Існує кілька методів грошової оцінки землі: порівняльний (зіставлення її продажу), економічний (співвідношення певних економічних показників), капіталізації доходу (обчислення земельної ренти). Найчастіше використовують останній метод, який ураховує оптимальний термін оренди земельної ділянки, середню облікову ставку банківського довготермінового кредиту за курсом Національного банку та чистий дохід (прибуток) від реалізації основних сільськогосподарських культур [4, с.396]:

$$Ц_з = \frac{\sum_{i=1}^n P_s \times t}{\left(1 + \frac{Z}{100}\right)^t}, \quad (1)$$

де $\sum_{i=1}^n P_s$ – очікуваний чистий дохід від основних сільськогосподарських культур з одиниці площі, ($i = 1, 2, \dots n$);

$Ц_з$ – ціна одиниці земельної площі сільськогосподарського призначення;

t – період (роки) оренди землі;

Z – банківський відсоток за довготерміновий кредит.

Так, у 1996 р. в Німеччині ціна землі становила 19,7 тис. дол. США за один гектар, Бельгії – 14,2, Іспанії – 13,3, а у Великій Британії – 11,4 тис. дол. [5, с. 392]. Частка плати за землю у вартості одиниці сільськогосподарської продукції у США дорівнює 30%, а Західній Європі – 50% [5, с. 396].

Грошова оцінка земель використовується і для визначення видів та рівня їх оподаткування. Базовою основою для грошової оцінки земель є їх цільове призначення, тобто вона здійснюється для земель певної категорії в цілому, зокрема для земель сільськогосподарського призначення та ще й для окремих видів сільськогосподарських угідь (ріллі, пасовищ і сіножатей тощо).

Залежно від мети та напрямів грошової оцінки земель вибирають і різні методи її здійснення. Принциповим аспектом при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення є якомога повніше врахування всіх факторів, які впливають на показники їх вартості. Спільною ознакою грошової

оцінки всіх категорій земель є визначення додаткового доходу, який утворюється на землях різної якості в межах їх єдиного цільового призначення.

Нині грошова оцінка земель певних категорій (призначення) базується лише на одній із їх властивостей. Наприклад, для земель сільськогосподарського призначення цією властивістю є родючість, а для земель населених пунктів – зручність щодо їх освоєння та облаштування, насамперед для забудови різноманітними спорудами [6, с. 9].

Проте варто зауважити, що не завжди землі оцінюються за наявною домінуючою властивістю. Зокрема, землі сільськогосподарського призначення дуже часто використовуються під забудову. Тому їх слід оцінювати як цілісну систему з усіма її властивостями або ж визначити значимість кожної властивості в сукупності всіх інших і вибудувати у такий спосіб їх ієрархію.

Основною проблемою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є насамперед неузгодженість теоретико-методологічних підходів до визначення величини власне ренти (при різних існуючих підходах вона є різною) і терміну її капіталізації. Якщо визначати земельну ренту під певну сільськогосподарську культуру, то виникає питання про те, що брати до уваги: усі відомі культури чи лише найбільш поширену в певний момент і на певній земельній ділянці культуру (культури).

Крім того, якщо визначити, з економічного погляду, найбільш оптимальний набір районованих (природно адаптованих) сільськогосподарських культур для певної земельної ділянки, а потім розраховувати під кожну культуру рентний дохід, то виникає інша проблема: чи не призведе такий набір сільськогосподарських культур до втрати природних властивостей, а відтак і величини власне земельної ренти.

До того ж грошова вартість земель часто не співвідноситься з її ціною. Зокрема, ринкова ціна має значною мірою суб'єктивний характер, оскільки попит на земельні ділянки є нееластичним. Все це в сукупності здебільшого негативно впливає на сільськогосподарське виробництво. Вважаємо, що термін капіталізації має бути єдиним для всіх категорій земель.

Грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться поблизу міських територій, слід здійснювати на підставі інших методичних принципів або принаймні закладати іншу (збільшену) величину земельної ренти. При цьому для оцінки необхідно залишити її загальний рівень, змінюючи його при зміні цільового призначення земель. При продажу певних земель із одночасним наданням дозволу новим власникам стосовно зміни цільового призначення їх грошова вартість повинна визначатися за ринковими методами.

Слід зазначити, що діюча в Україні офіційна методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має узагальнюючий характер. Проте при розвитку ринку землі необхідно, щоб кожну земельну ділянку оцінювали окремо, враховуючи при цьому тільки її притаманні властивості (і не тільки природні). Як один із шляхів переходу до такої системи оцінювання можна використати подвійну оцінку земель залежно від її майбутнього цільового призначення. Перший напрям полягає в оцінці земель

сільськогосподарського призначення як природного об'єкта з певними особливими властивостями, другий – в оцінці земель як об'єкта власнісних відносин. На нашу думку, обидва напрями оцінки мають ґрунтуватись на визначені земельної ренти, насамперед її основної складової – диференціальної ренти І.

Також необхідно економічно оцінювати і природні, і виробничі умови. З погляду природних умов, економічно оцінити можна кількість, якість і періодичність, з якими певні землі можуть продукувати той чи інший вид сільськогосподарської продукції. Відповідно, з позицій виробничих умов, важливою є економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення з метою вибору цілісної системи землеробства або її окремих складових (елементів). Так, грошова вартість ріллі (Гр) становитиме:

$$Гр = (Цр * У * Бо) / Бу, \quad (3)$$

де Гр – вартість 1 га ріллі;

Цр – ціна 1ц найбільш дохідної сільськогосподарської культури в регіоні (області);

У – середньорічна урожайність найбільш дохідної сільськогосподарської культури;

Бо – середньозважений бонітет ґрунтів регіону (області);

Бу – середньозважений бонітет ґрунтів по країні.

Відповідно, грошова вартість сіножатей (Гс) визначатиметься за формулою:

$$Гс = (Цт * Пр * Бо) / Бу, \quad (4)$$

де Цт – ціна 1ц найбільш дохідної продукції тваринництва в регіоні (області);

Пр – продуктивність виробництва найбільш дохідної продукції тваринництва;

Бо, Бу – відповідно середньозважений бонітет ґрунтів регіону (області) та країни в цілому.

Наводимо розраховані автором значення вартості ріллі, сіножатей і пасовищ (табл.).

Результати дослідження підтверджують, що з економічного погляду, надзвичайно важливим є, по-перше, цільове використання земель, а по-друге, вирощування на них насамперед тих сільськогосподарських культур, які дають максимальні врожаї. Зміна їх цільового використання взагалі є неприпустимою.

Для підвищення об'єктивності й точності власне економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення в певному регіоні (області) необхідно виділити агровиробничі райони. Відповідно, для економічної оцінки земель окремого сільськогосподарського підприємства або на територіях,

приналежних до певного населеного пункту, слід виділити окремі (еталонні або типові) масиви земель, земельні ділянки чи поля.

Таблиця

Грошова вартість ріллі та сіножатей за економічними показниками за станом на 01.01.2008 р., грн. га

Область	Сіножаті	Рілля
А Р Крим	6603,9	9529,8
Вінницька	7139,3	48986,2
Волинська	2987,5	21242
Дніпропетровська	8210,2	13942,8
Донецька	8746,1	13935,2
Житомирська	2829,9	16251
Закарпатська	2784,7	21964,3
Запорізька	6425,3	10060,2
Івано-Франківська	5223,1	23414,6
Київська	6782,4	57180,2
Кіровоградська	9102,6	15332,3
Луганська	4493,7	7642,8
Львівська	4259,1	17241,1
Миколаївська	4770,1	8935,8
Одеська	8745,6	14090,9
Полтавська	6430,6	10910,6
Рівненська	5175,9	7356,6
Сумська	5017,9	43524
Тернопільська	2411,6	54397,9
Харківська	9280,9	14806,7
Херсонська	6068,4	9249,2
Хмельницька	2651,5	52778,4
Черкаська	9816,6	16204,9
Чернівецька	7114,8	72745
Чернігівська	3707,5	36664,9
Україна	5871,1	24734,6

До агровиробничого земельного району не слід включати території навколо великих індустріально або туристично розвинених міст, а в окремих випадках і навколо невеликих міст (включаючи районні центри). Оскільки навколо останніх ціна земель сільськогосподарського призначення буде значно вищою через такі фактори, як близькість до великої кількості потенційних споживачів сільськогосподарської продукції; можливості проживання у сільській місцевості додаткової кількості людей, які шукають нове дешеве порівняно із містом місце проживання; більша можливість купівлі порівняно з міськими землями дешевих земельних ділянок для будівництва та іншого призначення, тобто ймовірна зміна цільового використання куплених земель.

Вплив названих факторів на підвищення рівня ціни земель сільськогосподарського призначення буде різними залежно від територіально-

адміністративного статусу міста, його економічного розвитку, кількості населення та рівня їхнього життя, але не перевищувати відстань 60 км.

Оцінюючи землі певної території на основі першого фактора необхідно виходити з того, щоб ґрунтоутворюючі породи на ній були однорідними як за походженням, так і механічним складом. Наприклад, при економічній оцінці земель західного регіону в автоматизованому режимі пропонується здійснювати її лише для найбільш поширених тут ґрунтів: дерново-підзолистих, опідзолених, дернових, лучно-чорноземних і чорноземних.

Оцінюючи землі з урахуванням другого фактора, слід звернути увагу на однорідність (неоднорідність) структури ґрунтового покриву. Також важливими є схожість багатьох метеорологічних показників певної території: температура атмосферного повітря, кількість опадів, кількість вологи, яка випаровується, періодичність повторення небезпечних природних явищ (суховіїв, пилових бур, буревіїв тощо).

У третьому випадку слід оцінювати територію із приблизно однаковою кількістю постійно проживаючого сільського населення, використовуючи такі розрахунки на одиницю площі земель сільськогосподарського призначення, як кількість людей, що постійно або тимчасово мігрують із певної місцевості, а також постійно зайнятих у сільськогосподарському виробництві, у тому числі в особистих селянських господарствах, у людино-годинах на одиницю площі земель сільськогосподарського призначення чи сільськогосподарських угідь.

Нині немає методичних підходів до оцінки зіставлення, порівнюваності різних властивостей земель. Тому реалізується підхід, за якого економічна оцінка земель – це оцінка їх окремих властивостей через вигоди, які ці властивості приносять суспільству, що не дає можливості отримати цілісну та комплексну економічну оцінку земель. У результаті недооцінка земель призводить до їх нераціонального використання.

Власнісні відносини також впливають на економічну оцінку, але практично жодним чином не враховуються в оцінці. Вони зумовлюють різний ступінь використання земель, а отже, і їх окремих властивостей.

Оскільки різні власнісні відносини на землю дають різні можливості щодо землекористування, то, вважаємо, що економічну оцінку земель різного призначення необхідно здійснювати за нижче наведеними напрямками.

Перший – це економічна оцінка земель (їх властивостей) як своєрідної сталої категорії, тобто коли землі використовуються загалом для задоволення будь-яких суспільних потреб і при цьому перебувають у чийсь власності чи підпорядкуванні з правом (або без права) їх подальшого використання за певним призначенням. Це так звані неосвоєні землі, які виведені із експлуатації (наприклад, Чорнобильська тридцятикілометрова зона).

Другий – це оцінка земель з різним ступенем та напрямками використання, в тому числі і з метою відпочинку. Тут при економічній оцінці необхідно враховувати специфіку використання земель за різними напрямками та рівень і способи такого використання, зокрема кількість і мотивацію суб'єктів землевикористання.

Третій напрям охоплює економічну оцінку земель при зміні режиму та вектора їх використання і призначення. У цьому разі змінюється домінуюча властивість земель, а саме властивість, за якою оцінюються землі. Отже, мають змінюватися і методичні підходи до такої оцінки, а з урахуванням того, що напрями цільового використання залишаються постійними, хоча режим і способи використання земель змінюються, можливі зміни суб'єкта (суб'єктів) землекористування.

Література

1. Третяк А.М. Проблеми розвитку грошової оцінки земель // Землевпорядкування. – 2001. – № 3. – С. 44–52.
2. Бриндзя З.Ф. Еколого-економічні проблеми використання природних сільськогосподарських ресурсів Західного регіону: Авт. дис. на здоб. наук. ступ. д-ра. екон. наук: 08.08.01. і 08.08.02 / РВПС України НАН України. – К., 1997. – 49 с.
3. Державне регулювання економіки / І. Михасюк, А. Мельник, М. Крупна, З. Залога. – К.: Атака, Ельга-Н, 2000. – 592 с.
4. Сохнич А.Я., Дмитрук М.І. Грошова оцінка земель населених пунктів. – Львів: УТ, 1999. – 30 с.
5. Борук А.Я. Бонитировка и экономическая оценка земель. – М.: Колос, 1972. – 192 с.
6. Сявавко М., Сохнич А. Прогнозування еколого-економічних процесів з використанням новітніх технологій. – Львів: УТ, 2002. – 32 с.

УДК 631.11

М.В. ЩУРИК
Івано-Франківський університет права імені Короля Данила Галицького,
Т.В. КОТОВА
Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України

РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ДОМОГОСПОДАРСТВ

Земельна реформа в аграрному секторі Карпатського макрорегіону призвела до перерозподілу сільськогосподарських угідь на користь господарств селян. На жаль, значна частина домогосподарств використовує їх малоефективно, що вимагає повернення таких земельних ділянок сільськогосподарським підприємствам.

Швидкий розвиток і особливості становлення домогосподарств в аграрному секторі Карпатського макрорегіону оцінюється вченими неоднозначно, оскільки характер відтворення ними земельних ресурсів у багатьох випадках суперечливий. При цьому особлива увага приділяється дослідженню можливостей забезпечення прибутковості відтворення ними земельних ділянок (паїв), стратегії та доцільності подальшого збільшення земельних ділянок (паїв) тощо. Вчені підрахували, що найважливішим фактором, який на 23% визначає обсяг доходів сільськогосподарської родини, є