
ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

УДК 33:631.1

doi: 10.15330/apred.2.17.124-134

Левандівський О.Т.¹, Баланюк І. Ф.², Шеленко Д. І.³, Сас Л.С.⁴

ФІНАНСОВИЙ МЕХАНІЗМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ РЕГІОНУ У ВЗАЄМОВІДНОСИНАХ ІЗ ТЕРИТОРІАЛЬНИМИ ГРОМАДАМИ

¹ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника»,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра фінансів,
вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ,
76018, Україна,
тел.: 0342752351,
e-mail: omelyant@ukr.net,
ORCID: 0000-0002-5819-8377

² Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра обліку і аудиту,
вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ,
76000, Україна,
тел.: +380503733282,
e-mail: ifbalaniuk@gmail.com,
ORCID: 0000-0002-8320-6383

³ Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра теоретичної і прикладної економіки,
вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ,
76000, Україна,
тел.: +380990662326,
e-mail: diana.shelenko@pnu.edu.ua,
ORCID: 0000-0002-9214-7258

⁴ Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра обліку і аудиту,
вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ,
76000, Україна,
тел.: 380971798462 ,
e-mail: sas_lyudmyla@ukr.net,
ORCID: 0000-0003-2053-0394

Анотація. У статті розглянуто фінансовий механізм капіталізації земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств у взаємовідносинах з територіальними громадами, етапи його формування. Акцентовано увагу на необхідності ринкової капіталізації земель сільськогосподарського призначення у взаємовідносинах з територіальними громадами.

Розглядається й аналізуються методичні підходи у грошовій оцінці земельних ресурсів. Відображено нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення в Україні за сільськогосподарськими угіддями. Проведено аналіз орендної плати щодо використання земель сільськогосподарського призначення за регіонами.

Досліджено основні види оцінки земельних ресурсів залежно від мети та методів її проведення. Здійснено аналіз нормативно-правових актів, які регламентують порядок проведення оцінки земельних ресурсів. З'ясовано, що вартість, за якою земельні ресурси відображаються в обліку залежить від способу набуття їх у власність та/або користування, а також від мети їх використання. Встановлено, що в бухгалтерському обліку для оцінки земельних ресурсів використовуються такі види вартостей, як: первісна (історична (фактична) собівартість або справедлива вартість) та переоцінена.

У процесі дослідження використано такі основні методи: системно-структурний та абстрактнологічний (для теоретичних узагальнень результатів аналітичних розрахунків і формулювання висновків); аналізу і синтезу (для деталізації об'єкта дослідження через його поділ на окремі складові та зведення результатів їх вивчення в одне ціле); метод порівняльного аналізу (для обґрунтування застосування окремих інструментів регулювання виробничих і управлінських відносин); економіко-статистичний – групування, кореляційно-регресійний аналіз (для виявлення впливу чинників на окремі його критерії); розрахунково-конструктивний (в опрацюванні стратегії розвитку).

Доведено, що з формуванням ринку земель питання з нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення набувають нового змісту та потребують подальшого дослідження. Звернута увага на взаємовідносини територіальних громад і сільськогосподарських підприємств щодо наповнення місцевого бюджету платою за використання земельних ресурсів. Визначено капіталізацію земельних ресурсів з поступовою трансформацією їх у капітал задля підвищення ринкової ціни.

Виявлено значну диференціацію вартості сільськогосподарських земель у регіонах України за нормативно грошовою оцінкою. Зосереджено увагу на значній недооцінці земельних ресурсів та довгому терміні їх капіталізації. Із метою трансформації земельних ресурсів у фінансові активи обґрунтовано пропозиції щодо удосконалення фінансового механізму капіталізації земельних ресурсів в аграрному секторі. Зокрема, наголошується на системі експертної та нормативно грошової оцінки земель, формування та розвитку інфраструктури ринку сільськогосподарських земель.

Ключові слова: фінансовий механізм, капіталізація, земельні ресурси, сільськогосподарські підприємства, територіальні громади, органи місцевого самоврядування.

Levandivskiy O.T. ¹, Balaniuk I. F. ², Shelenko D. I. ³, Sas L.S. ⁴

**FINANCIAL MECHANISM OF CAPITALIZATION OF THE LAND RESOURCES
OF AGRICULTURAL ENTERPRISES OF THE REGION IS IN MUTUAL
RELATIONS WITH TERRITORIAL COMMUNITIES**

¹Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of finance,
Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk,
76018, Ukraine,
tel.: 0342752391,
e-mail: omelyant@ukr.net,
ORCID: 0000-0002-5819-8377

² Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of Accounting and Audit,
Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk,
76000, Ukraine,

tel.: +380503733282,
e-mail: ifbalaniuk@gmail.com,
ORCID: 0000-0002-8320-6383

³ Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of Theoretical and Applied Economics,
Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk,
76010, Ukraine,
tel.: +380990662326,
e-mail: diana.shelenko@pnu.edu.ua,
ORCID: 0000-0002-9214-7258

⁴ Vasyl Stefanyk Precarpathian National University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of Accounting and Audit,
Shevchenko str., 57, Ivano-Frankivsk,
76000, Ukraine,
tel.: +380971798462 ,
e-mail: sas_lyudmyla@ukr.net,
ORCID: 0000-0003-2053-0394

Abstract. The financial mechanism of capitalization of the land resources of agricultural enterprises in mutual relations with territorial communities, stages of his forming is considered in the article. Attention is accented on the necessity of market capitalization of earth of the agricultural setting for mutual relations with territorial communities. Examined and methodical approaches are analysed in the money estimation of the landed resources. The normative money estimation of earth of the agricultural setting is represented in Ukraine after agricultural lands. The analysis of rent is conducted in relation to the use of earth of the agricultural setting after regions.

It is investigated the main types of assessment of land resources depending on the purpose and methods of its carrying out. The analysis of legal acts regulating the procedure of conducting an assessment of land resources assessment is carried out. It is determined that the value at which land resources are reflected in the accounting depends on the way they are acquired of ownership and / or use, as well as the purpose of their use. It is established that in accounting to estimate of land resources the following types of values are used: initial (historical (actual) cost or fair value) and overestimated.

The following main methods were used in the research process: system-structural and abstract (for theoretical generalizations of the results of analytical calculations and formulation of conclusions); analysis and synthesis (to detail the object of study through its division into individual components and summarizing the results of their study into one whole); method of comparative analysis (to justify the use of certain tools to regulate production and management relations); economic-statistical - grouping, correlation-regression analysis (to identify the influence of factors on some of its criteria); calculated and constructive (in the development of development strategy).

It is well-proven that with forming of market of earth of question from the normative money estimation of earth of the agricultural setting acquire new maintenance and need further research. Displacing attention on the mutual relations of territorial communities and agricultural enterprises in relation to filling of local budget paying for the use of the landed resources. Capitalization of the land resources is certain with gradual transformation them in a capital for the sake of increase of market price.

Considerable differentiation of cost of agricultural earth is educed in the regions of Ukraine by normatively money estimation. Attention is concentrated on the considerable underestimation of the land resources and long term of their capitalization. With the aim of transformation of the land resources in financial assets suggestions are reasonable in relation to the improvement of financial mechanism of capitalization of the landed resources in an agrarian sector. In particular, it is marked on

the system of expert and normatively money estimation of earth, forming and development of market infrastructure.

Key words: financial mechanism, capitalization, land resources, agricultural enterprises, territorial communities, local self-government bodies.

Вступ. Ефективне функціонування окремих територіальних громад значним чином залежить від сільськогосподарських підприємств що проводять свою діяльність на їхній території. В свою чергу земельні ресурси є вагомим чинником у результативності накопичення капіталу як територіальних громад, так і сільськогосподарських товаровиробників. Таким чином, успішний розвиток територіальних громад і аграрного сектору нерозривно пов'язаний з правильним використанням земельних ресурсів, а особливо, земель сільськогосподарського призначення. Отже, на сільських територіях, підприємства що володіють земельними ресурсами є потенційним донором наповнення місцевих бюджетів. Відповідно в таких умовах органи місцевого самоврядування як суб'єкти управління земельними ресурсами, з одного боку, мають змогу розширити свої повноваження щодо розпорядження земельними ресурсами територіальних громад, а з іншого – вирішують питання, пов'язані з наповненням місцевих бюджетів. В обох випадках реалізація поставлених завдань здійснюється через запровадження ефективно функціонуючого механізму державного управління земельними ресурсами [1, с. 107].

Враховуючи таку ситуацію, актуальним є питання підвищення рівня капіталізації земельних фондів сільськогосподарських підприємств, залучення їх у інвестиційний оборот з метою фінансового забезпечення аграрного сектора економіки, а отже і наповнення місцевих бюджетів територіальних громад.

Постановка завдання. Для вирішення поставленої мети необхідно виокремити певні особливості оцінювання нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та розробити практичні рекомендації щодо її капіталізації, виявити особливості забезпечення сільськогосподарських підприємств фінансовими ресурсами та на їх основі запропонувати основні напрямки наповнення місцевих бюджетів територіальних громад.

Результати. На даний час фінансово-економічні відносини у сільськогосподарському виробництві проявляють себе через механізм землекористування, землеохорони та відтворення земель у площині забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку сільських територій. За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, кількість населених пунктів, землі яких наразі потребують оновлення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, перевищує 68 % [2]. Таким чином, капіталізація земельних ресурсів є визначальним процесом трансформації їх у капітал з метою підвищення ринкової вартості.

Враховуючи попит сільськогосподарських підприємств на земельні ресурси можна зауважити, що здійснюване реформування земельних відносин ґрунтується на розумінні та сприйнятті вітчизняних земельних ресурсів винятково в якості об'єкта нерухомості, використовуваного лише з метою задоволення комерційних інтересів, не зважаючи при цьому на існуючий екологічний потенціал земель, що виступає екологічною складовою агроєкосистем [3; 4]. Теперішні трансформаційні зміни у земельних відносинах проходять переважно спонтанно. Розбалансоване законодавче забезпечення права власності на землю руйнує комерційну екологічну складову. З цього випливає фрагментарність, хаотичність, та невпорядкованість. Заручниками такої ситуації стають не тільки сільськогосподарські підприємства, органи місцевого самоврядування, але і весь аграрний потенціал держави.

Еволюція методичних підходів грошової оцінки земель бере свій початок з проголошенням незалежності України, а саме з прийняттям Закону України "Про плату за землю" від 03.07.1992 р. за № 2535ХІІ, яким вперше було запроваджено поняття "нормативна ціна землі", що встановлювалася у стократному розмірі земельного податку на неї [5]. Така грошова оцінка земельної ділянки була далеко не досконалою і не обґрунтована. Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільського господарства" від 10.11.1994 р. за № 666/94 [6] зумовив розробити більш досконалу методику грошової оцінки земельних ресурсів.

У зв'язку з цим було прийнято Постанову КМУ "Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 23.03.1995 р. за № 213 [7], а також Наказ Держкомзему України "Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 13.04.1995 р. за №105/641 [8] та Наказ Держкомзему України, Мінсільгосппроду України, Держкоммістобудування, УААН "Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 30.11.1995 р. за № 427/963 [9], які й стали фундаментальним підґрунтям проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення станом на 01.07.1995 р. Відповідно, грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення розраховувалась наступним чином:

$$ГО = P_{\partial p} \times T_k \quad (1)$$

$$P_{\partial p} = \sum P_{\partial n p} + P_{a n p} \quad (2)$$

$$P_{\partial n p} = (U \times C - B - B \times K_{n p}) : C \quad (3),$$

де $P_{\partial n p}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, ц;

$P_{a n p}$ – абсолютний рентний дохід, встановлений по Україні на рівні 1,6 ц/га;

U – урожайність зернових з гектара, ц;

C – ціна реалізації зерна, грн/ц;

B – виробничі витрати на гектар, грн;

$K_{n p}$ – коефіцієнт норми рентабельності;

T_k – термін капіталізації, роки.

Відповідно до Постанови № 213 грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення ґрунтувалась на результатах господарювання колгоспів і радгоспів Української РСР за період протягом 1981 – 1987 років, а також статистичних даних щодо ефективності сільськогосподарського виробництва за період протягом 1986 – 1990 років [10, с. 31].

Однак відчутна її недосконалість (зокрема, визначення результатів діяльності сільськогосподарських підприємств у порівнянних цінах 1984 р. і т.д.) спонукала до прийняття Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.06 р. за № 18/15/21/11 [11], відповідно до якого передбачалось здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за рентним доходом, створеним при виробництві зернових культур та визначеним, виходячи з економічної оцінки земель, здійсненої в 1995 році. Тобто при визначенні нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь достатньо було використати дані оцінки земель 1995 року та проіндексувати таку вартість на кумулятивний індекс, який щорічно визначався центральним органом виконавчої влади, що реалізував державну політику у сфері земельних відносин:

$$P_{\partial n} = (U \times C - 3 - 3 \times K_{n p}) : C \quad (4),$$

де $P_{\partial n}$ – диференціальний рентний дохід з гектара орних земель (у центнерах);

У – урожайність зернових з гектара (у центнерах);

Ц – ціна реалізації центнера зерна в гривнях;

З – виробничі затрати на гектар;

К_{нр} – коефіцієнт норми рентабельності.

Проте економічна доцільність та актуальність, передбаченої Порядком № 18/15/21/11 методики розрахунку були досить сумнівними та потребували невідкладного її перегляду, а тому у 2011 році, з прийняттям Постанови КМУ "Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" від 31.10.2011 р. за № 1185 для врахування змін у рентному доході, що створювався при виробництві зернових культур, (показник якого використовувався при розрахунку нормативної грошової оцінки земель) починає застосовуватись коефіцієнт індексації 1,756 [12], що мало б забезпечити приведення показників оцінки у відповідність з динамікою цін на зерно:

$$ГО = (P\partial p \times T\kappa) \times k_i \quad (5),$$

де k_i – коефіцієнт індексації, встановлений на рівні 1,756.

Однак зміни у нормативній грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення, які відбулися з набранням чинності Постанови № 1185, так і не дали змоги в повній мірі забезпечити зростання об'єктивності та достовірності показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення щодо сучасних умов господарювання [10, с. 33]. А тому у 2016 р. Постановою КМУ від 16.11.2016 р. за № 831 [13] було запроваджено Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, якою передбачається здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення окремо за сільськогосподарськими угіддями (ріллею, багаторічними насадженнями, сіножатями, пасовищами, перелогами) та несільськогосподарськими угіддями на землях сільськогосподарського призначення. Тобто нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гагр = Гу \times Багр: Б \quad (6),$$

де Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;

Гу – норматив капіталізованого рентного доходу відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, грн/га;

Багр – бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

Б – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району.

Задля інформаційного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення Держгеокадастром, виходячи з ієрархічної підпорядкованості природно-сільськогосподарських районів (таксонів) сформовано Довідник балів бонітету за природно-сільськогосподарськими районами [2].

Проте з прийняттям Постанови КМУ "Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення" від 07.02.2018 р. за № 105 [8] постало питання спрощення діючої методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення:

$$Гзд = \sum(Paгр \times Гагр) + Пнсг \times Гнсг \quad (7),$$

де Гзд – нормативна грошова оцінка земельної ділянки сільськогосподарського призначення, грн;

Пагр – площа агровиробничих груп ґрунтів сільськогосподарського угіддя, га;

Пнсг – площа несільськогосподарських угідь на

землях сільськогосподарського призначення, га;

Гнсг – норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських угідь на землях сільськогосподарського призначення, грн/га;

Гагр – нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно сільськогосподарського району, грн/га [13].

При цьому Гагр відповідно до такої методики визначається, виходячи з нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно сільськогосподарських районів (таксонів) та шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів природно сільськогосподарських районів, сформованих за показниками бонітування ґрунтів [13].

Тож Держгеокадастром було запропоновано внесення змін до методики, затвердженої Постановою № 831 шляхом природно - сільськогосподарського районування земель, що дозволило сформувавши Довідник показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за областями [2].

Доцільність прийняття Постанови №105 пояснюється: по-перше, відповідності методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення чинному законодавству, а саме ст.179 Земельного кодексу України, відповідно до якої оцінка земель сільськогосподарського призначення має здійснюватися на підставі природно-сільськогосподарського районування; по-друге, оцінювання земель сільськогосподарського призначення за природно-сільськогосподарського районування в найбільшій мірі відповідає завданням державного планування заходів з раціонального використання сприятливих для сільського господарства природних ресурсів та їх дієвій охороні.

Однак внесення зміни Постановою № 105 не виправдали очікувань щодо спрощення розрахунків. Тож наразі Держгеокадастром модифіковано методику грошової оцінки земель за уніфікованим підходом, за якою передбачається здійснення нормативної грошової оцінки земель (Цн) за формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні(8),$$

де Пд – площа земельної ділянки, м²;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, грн;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки [14].

При цьому норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення визначено за уніфікаційним підходом на рівні 27500 грн/га.

Проте вважаємо більш коректним визначення нормативної грошової оцінки земель за формулою:

$$Ц_n = П_д \times Н_р_д \times k \quad (9),$$

де k – коригуючий коефіцієнт нормативної грошової оцінки земель, визначений як середнє геометричне коефіцієнтів:

$$k = \sqrt{K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \times K_{m4} \times K_{чп} \times K_{чц} \times K_{ні}} \quad (10)$$

Внесення таким чином змін дозволить визначити більш реалістичну нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення, а отже, забезпечить правильність формування ринкових цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Результати загальнонаціональної (всукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення відображені у табл. 1.

Таблиця 1

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в Україні за сільськогосподарськими угіддями

Table 1

Normative monetary valuation of agricultural land in Ukraine on agricultural land

грн/га

Регіон/область	Рілли та перелоги			Багаторічні насадження			Природні сіножати			Природні пасовища		
	2017*	2018**	2020***	2017*	2018**	2020***	2017*	2018**	2020***	2017*	2018**	2020***
АР Крим	36946,3	25696,7	26005,00	90452,6	90452,6	58459,98	4518,0	4518,0	10145,85	4369,2	4369,2	4284,71
Вінницька	33073,4	27078,3	27184,00	100903,0	100903,0	47053,16	4964,0	4964,0	3140,38	4432,0	4432,0	1558,08
Волинська	29940,4	21607,4	21806,00	27792,6	27792,6	41349,74	14220,0	14220,0	6039,19	11414,4	11414,4	4479,47
Дніпропетровська	32526,0	27078,3	30251,00	32518,0	32518,0	55608,28	4542,0	4542,0	7971,74	4613,9	4613,9	6232,31
Донецька	34854,7	31167,7	31111,00	69852,2	69852,2	58459,98	5762,0	5762,0	7247,03	5698,6	5698,6	6037,55
Житомирська	20581,0	21165,3	21411,00	94709,8	94709,8	35646,33	10783,0	10783,0	5072,92	8321,8	8321,8	4089,95
Закарпатська	26377,9	27520,4	27268,00	35619,6	35619,6	37072,18	8705,0	8705,0	6522,33	6359,4	6359,4	5258,51
Запорізька	33838,4	25254,6	24984,00	41221,3	41221,3	41349,74	4839,0	4839,0	6039,19	4402,7	4402,7	4868,99
Івано-Франківська	28567,6	26194,1	26087,00	19793,8	19793,8	37072,18	5031,0	5031,0	4831,36	5021,6	5021,6	4479,47
Київська	31970,2	26194,1	26531,00	95962,4	95962,4	42775,60	10805,0	10805,0	6280,76	6757,5	6757,5	4479,47
Кіровоградська	32096,5	32107,1	31888,00	21265,3	21265,3	67015,10	5391,0	5391,0	8696,44	4613,7	4613,7	6037,55
Луганська	26519,1	27078,3	27125,00	86060,2	86060,2	47053,16	8657,0	8657,0	8213,30	4321,6	4321,6	5842,79
Львівська	26622,1	22049,5	21492,00	19731,4	19731,4	27091,21	6345,0	6345,0	5797,63	5870,5	5870,5	4089,95
Миколаївська	26360,2	27078,3	27038,00	52928,7	52928,7	47053,16	3890,0	3890,0	8213,30	3889,6	3889,6	5842,79
Одеська	28114,2	31167,7	31017,00	61566,6	61566,6	62737,54	5895,0	5895,0	8938,01	4076,9	4076,9	7011,35
Полтавська	34252,5	30283,5	30390,00	50900,2	50900,2	64163,40	7146,0	7146,0	5556,06	5438,8	5438,8	4284,71
Рівненська	31406,0	22049,5	21938,00	29200,0	29200,0	37072,18	13213,0	13213,0	5072,92	8738,0	8738,0	3700,43
Сумська	29426,7	26636,2	26793,00	33587,5	33587,5	49904,86	8700,0	8700,0	6522,33	5678,7	5678,7	4674,23
Тернопільська	30039,4	28901,9	29035,00	19435,5	19435,5	57034,13	6212,0	6212,0	6280,76	8026,4	8026,4	5648,03
Харківська	32505,5	32549,2	32237,00	69282,5	69282,5	67015,10	5326,0	5326,0	6280,76	4330,3	4330,3	6427,07
Херсонська	34698,9	24370,5	24450,00	60815,3	60815,3	3772,18	3166,0	3166,0	5314,49	3165,5	3165,5	4284,71
Хмельницька	34495,6	29841,4	30477,00	68899,3	68899,3	52756,57	6264,0	6264,0	6763,90	5467,4	5467,4	5258,51
Черкаська	39810,8	33930,8	33646,00	61211,4	61211,4	74144,37	10532,0	10532,0	8454,87	4388,3	4388,3	5648,03
Чернівецька	33999,8	32991,3	33264,00	79469,1	79469,1	62737,54	6024,0	6024,0	5556,06	4469,8	4469,8	5063,75
Чернігівська	24423,2	23873,1	24065,00	23356,5	23356,5	55608,28	10052,0	10052,0	8696,44	7812,7	7812,7	5063,75
В середньому по Україні:	30937,9	27520,4	27499,72	53861,4	53861,4	49200,24	7239,3	7239,3	6705,92	5667,2	5667,2	4985,85

Примітка: * розраховано відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів;

** розраховано відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Джерело: аналітичні дані Держгеокадастру України;

*** довідник показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні станом на 01.01.2021* (гривень за гектар)

Джерело: [2].

Світова практика свідчить про оцінку вартості земель засновану переважно на значенні попиту і пропозиції [15]. Однак сучасна система формування ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення не відповідає цьому принципу. В таких умовах очевидно є потреба в активізації процесів капіталізації земельних ресурсів з метою підвищення їх вартості та переведення у форму фінансових активів. При цьому актуальним питанням є формування системи інституціонального забезпечення капіталізації земельних ресурсів із метою підвищення ефективності управління ними за умов, коли акцент зміщується на отримання системного ефекту від трансформації земельно-ресурсного капіталу у вартісну форму.

Якщо порівнювати орендну плату (рис.1) з нормативною грошовою оцінкою, то можна побачити суттєве її коливання за регіонами. Зокрема, найменший показник у Донецькій області – 7 % і найбільший у Київській області – 18,8%.

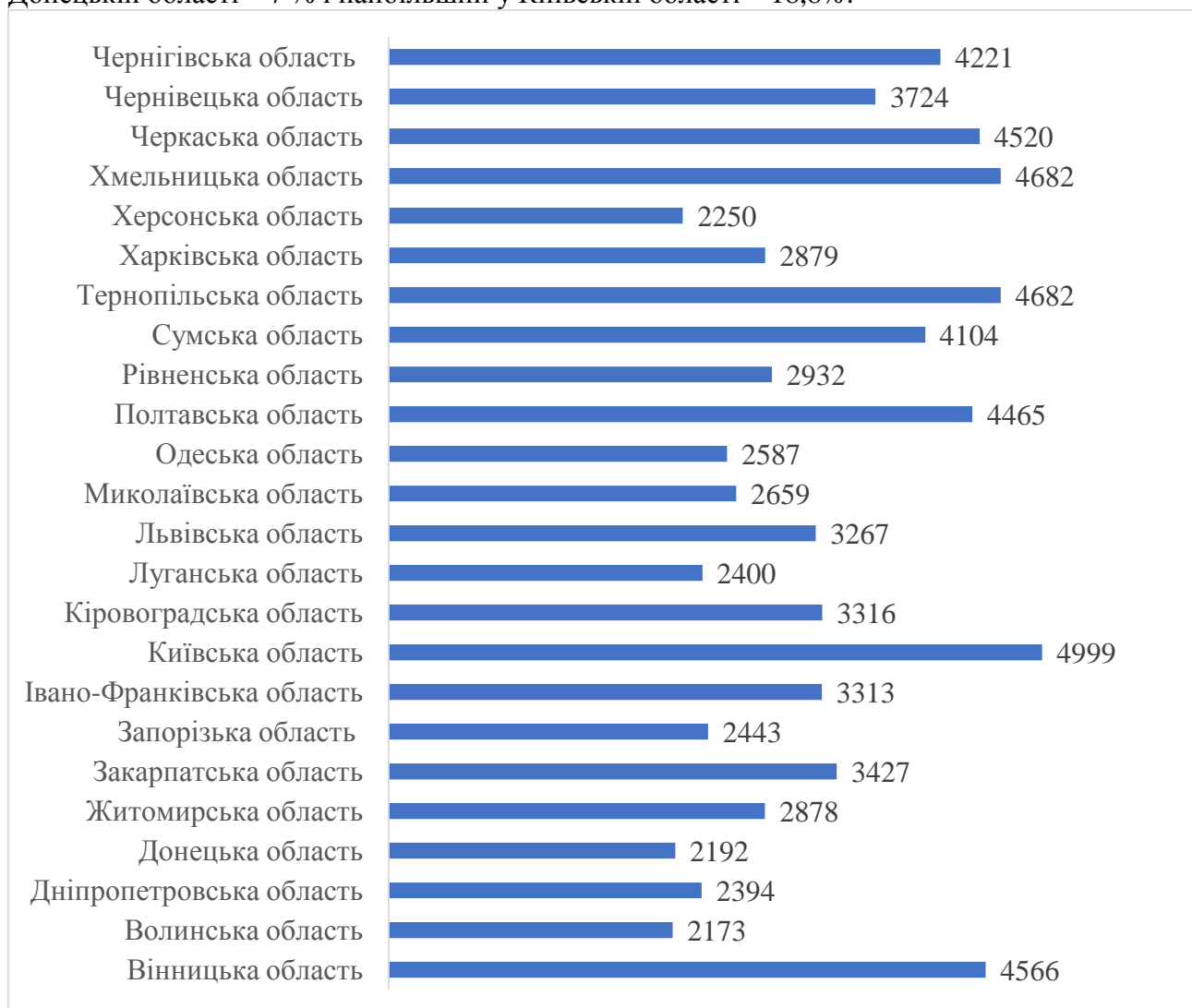


Рис.1. Середній розмір плати за землю в областях України, грн/га

Fig.1. The average amount of payment for land in the regions of Ukraine, UAH / ha

Джерело: [16].

На сьогодні найбільший розмір орендної плати у гривневому еквіваленті спостерігається у центральних областях України. А от найбільше зростання у

відсотковому співвідношенню орендної плати у 2020 році у порівнянні до 2019 року відбулося у Чернігівській області – на 19 %.

Один з найбільших розмірів орендної плати – у Вінницькій області. Проте варто відмітити, що у 2020 році орендна плата у цьому регіоні майже не зросла у порівнянні з 2019 роком. Це пояснюється стрімким зростанням орендної плати до 2019 року, а також несприятливими погодними умовами 2020 року.

Нижчий розмір орендної плати у південних та східних областях пояснюється нижчою продуктивністю земель через більш посушливий клімат. А незначне зростання орендної плати у цих регіонах у 2020 році також пояснюється втратами через посуху [16].

Отже, з метою підвищення капіталізації земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств необхідно враховувати особливості їх функціонування в сучасних умовах економіки, а також екологічні особливості території. Досліджуючи причини зміни капіталізації земельних ресурсів можна виділити фінансові методи. Вони припускають розробку фінансових інструментів з комерціалізації активів, що забезпечать збільшення ринкової вартості землекористувань і зміцнення її позицій в конкурентній боротьбі.

Висновки. Для ефективної ринкової капіталізації земельних ресурсів сільськогосподарського призначення як джерела інвестиційного забезпечення сільськогосподарських підприємств і формування місцевих бюджетів територіальних громад, необхідним є вдосконалення фінансового механізму цього процесу з метою надання їм фінансових активів. Основу у цьому питанні відіграє специфіка товару (земельна ділянка), особливо на етапі становлення ринку землі. Провідну роль інфраструктурного забезпечення ринку капіталізації земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств відіграє нагромадження та відтворення капіталу шляхом рефінансування пулу активів на фінансових ринках.

1. Трегуб О.М. До питання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів як елемента економічного механізму управління земельними ресурсами. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2018. Вип. 19, Ч. 3. С.106 – 111.
2. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів станом на 01.01.2021 р. URL:<https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/> (дата звернення: 15.06.2021).
3. Ступень О.І. Оцінка інноваційного потенціалу в контексті капіталізації земельно-господарських систем. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2014. № 21 (1). С. 266 – 271.
4. Капіталізація природних ресурсів: монографія; за заг. ред. М.А. Хвесика. К.: ІЕПСР НАНУ, 2014. 268 с.
5. Про плату за землю. Закон України від 03.07.1992р. за №2535XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#> (дата звернення: 25.06.2021).
6. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільського господарства. Указу Президента України від 10.11.1994 р. за № 666/94 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text> (дата звернення: 14.06.2021).
7. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Постанову КМУ від 23.03.1995 р. за № 213. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (дата звернення: 18.06.2021).
8. Про Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України від 13.04.1995 р. за №105/641. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0105-95#Text> (дата звернення: 29.06.2021).
9. Про внесення доповнень до Порядку грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Держкомзему України від 30.11.1995 р. за № 427/963. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0427-95#Text> (дата звернення: 16.06.2021).
10. Мартин А.Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Землеустрій і кадастр*. 2013. С.30 – 51.

11. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Наказ Державного комітету України по земельним ресурсам від 27.01.2006 р. №18/15/21/11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text> (дата звернення: 18.06.2021).
12. Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Постанови КМУ від 31.10.2011 р. за № 1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 21.06.2021).
13. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п> (дата звернення: 17.06.2021).
14. Про затвердження Методики грошової оцінки земель. Проект постанови КМУ. URL: <https://land.gov.ua/info/155630/> (дата звернення: 24.06.2021).
15. Capitalizing on Natural Resources: New Dynamics in Financial Markets. The Sustainability Forum Zurich. Zurich. 2008. 39 p.
16. Український клуб аграрного бізнесу URL: https://ucab.ua/pres_sluzhba/novosti/u_2020_rotsi_v_ukraini_orendna_plata_za_sg_zemli_zrosla_v_serednomu_na_65 (дата звернення: 24.06.2021).

References

1. Tregub, O. "On the issue of normativemonetary valuation of lands of settlements as an element of the economic mechanism of land resources management", *Naukovyj visnyk Uzhhorods'koho natsional'nohouniversitytetu*, vol. 19, 2019, pp. 106 – 111.
2. "Directory of indicators of normative monetary valuation of lands of settlements as of 01.01.2021." State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/ Accessed 15 June 2021.
3. Stupen, O.I. "Estimation of innovative potential in the context of capitalization of land-economic systems.", *Visnyk Lvivskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu. Serii: Ekonomika APK*, vol. 21 (1), 2014, pp. 266–271.
4. Khvesyuk, M.A. ed. *Capitalization of natural resources: monograph*. Kyiv, Institute of Environmental Economics and Sustainable Development of the National Academy of Sciences of Ukraine, 2014.
5. About the payment for the land. The Law of Ukraine. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/2535-12#. Accessed 25 June 2021.
6. On urgent measures to accelerate land reform in the field of agriculture. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text. Accessed 14 June 2021.
7. On the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands and settlements. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95%-D0%BF#Text. Accessed 18 June 2021.
8. On the Procedure for Monetary Valuation of Agricultural Lands and Settlements. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0105-95#Text. Accessed 29 June 2021.
9. On making additions to the Procedure for monetary valuation of agricultural lands and settlements. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0427-95#Text. Accessed 16 June 2021.
10. Martin, A. "Update of methodical bases of normative monetary valuation of agricultural lands. Land management and cadastre." *Zemleustrij i kadastr*, vol. 1, 2013, pp. 30 – 51.
11. On the Procedure for normative monetary valuation of agricultural lands and settlements. Verkhovna Rada of Ukraine, [/zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06#Text). Accessed 18 June 2021.
12. On amendments to the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands and settlements. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2011-%D0%BF#Text. Accessed 21 June 2021.
13. Methods of normative monetary valuation of agricultural lands. Verkhovna Rada of Ukraine, zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п. Accessed 17 June 2021.
14. On approval of the Methodology of monetary valuation of lands. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, land.gov.ua/info/155630/ Accessed 24 June 2021.
15. Alms, Henner, and Schanz Kai-Uwe. *Capitalizing on Natural Resources: New Dynamics in Financial Markets*. Zurich, 2008.
16. Ukrainian Club of Agrarian Business, ucab.ua/pres_sluzhba/novosti/u_2020_rotsi_v_ukraini_orendna_plata_za_sg_zemli_zrosla_v_serednomu_na_65. Accessed 24 June 2021.