

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 33.272.005 (477)

МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Г.І. Шарий, к.е.н., доцент.

В.П. Дубіщев, д.е.н., професор.

Полтавський національний технічний університет імені Ю.Кондратюка

© Шарий Г.І., 2017.

© Дубіщев В.П., 2017.

Стаття отримана редакцією 15.02.2017 р.

Вступ. Земельні відносини є базовими для системи економічних відносин, виступають головною іманентною складовою та найважливішим чинником в аграрному секторі сучасної ринкової економіки.

Незважаючи на кардинальні соціально-економічні зміни, що відбулися в країні як в 90-х рр. ХХ ст., так і на початку ХХІ ст., цього виявилось недостатньо, щоб урегулювати на базі приватної власності на землю питання з її ефективним господарським обігом, збереженням та примноженням продуктивного потенціалу ґрунтів. Разом із тим це не стало й спусковим механізмом до форсованого переходу на екологобалансоване землекористування і зрештою все більш дистанціювало від моделі основ економіки сталого землекористування. На сьогодні залишається не розв'язаною значна кількість проблем у системі земельних відносин України.

Для докорінної трансформації та піднесення на якісно новий рівень земельних відносин обмежитися традиційними підходами й застарілими еталонами або нормами без інституційного чинника не можна. Варто поглибити існуючу систему філософського та господарського ставлення до земельних ресурсів у суспільстві. А відтак, опрацювати й рекомендувати нові, більш гнучкі концепції розвитку земельних відносин. Водночас потрібно вдосконалити існуючі методичні підходи, розробити прогресивні механізми врегулювання системи управління використанням і відтворенням земельного потенціалу. Крім того, наразі гостро постає проблема вдосконалення методичних підходів до економічної оцінки землі, виокремлення та розподілу земельної ренти, ефективного управління правом оренди, мінімізації природничих і господарських ризиків, опрацювання засад переходу на стаке землекористування.

Огляд останніх джерел досліджень та публікацій. Фундаментальні, теоретико-методологічні й прикладні аспекти дослідження проблем інституційного розвитку економічних та земельних відносин в аграрному секторі економіки закладені в працях У. Ганільтона, Д. Норта, Т. Веблена, Дж. Коммонса, У. Мітчела, Т. Еггертсона, Дж. Джонсона, Г. Барнза, К. Панунзіо, Дж. Фейблмана, Г. Клейнера, Ф. Жакоба, В. Ніла.

Значну увагу вказаній тематиці приділено вітчизняними науковцями, зокрема у працях В.Д. Базилевича, Д.І. Бамбідри, Ю.Д. Білика, М.С. Богіри, М.Р. Будзяка, А.П. Вервейка, В.П. Галушки, О.І. Гуторова, Д.І. Гнадковича, Г. Головахи, Й.М. Дороша, В.В. Горлачука, А.С. Даниленка, В.М. Другак, Д.С. Добряка, О.П. Канаша, І.В. Кошкалди, В.М. Зайця, В.В. Кулініча, О.М. Іващенко, О.Г. Лозового, М.Г. Лихогруда, А.М. Мірошніченка, Л.Я. Новаковського, О.Я. Панчука, В.Я. Мелель-Веселяка, П.Г. Черняги, О.В. Ульянченка, П.Т. Саблука, А.Я. Сохничка, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, М.М. Федорова, М.А. Хвесика, О.В. Ходаківської, О.Г. Шпикуляка, О.М. Шпичака, В.В. Юрчишина, А.Д. Юрченка й інших науковців.

Виділення не розв'язаних раніше частин загальної проблеми. Потребує розв'язання наукова проблема щодо створення теоретико-методологічного та методичного підґрунтя інституційного забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі економіки України як системи методів, принципів і механізмів, використання яких сформує систему земельних відносин, де її пріоритетами стануть ефективне, раціональне та стає використання земельно-ресурсного потенціалу країни.

Потребує поглибленого дослідження пряма й побічна залежність якості ринку землі від її (землі) оціночного механізму, зокрема закономірного впливу циклічності цін на сільськогосподарські угіддя. На методичному рівні потребує обґрунтування ефективності механізму оцінки земель сільськогосподарського призначення, що, на відміну від існуючого, враховує використання інституціональних компонентів правооб'єктності та правосуб'єктності земельних відносин.

Основний матеріал і результати. Правомірно погодитися з точкою зору О.М. Шпичака й О.В. Боднар стосовно того, що найгострішим питанням формування ринку землі є ціна на неї [1, с. 4]. Щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні прийнято ряд нормативно-правових і підзаконних актів, зокрема в першу чергу Земельний кодекс України, закони України «Про оцінку землі», «Про землеустрій» та ін. Так, згідно із Законом України «Про оцінку землі» (ст.5), залежно від мети й методів проведення оцінка земель поділяється на такі види: бонітування ґрунтів; економічне оцінювання земель; грошова оцінка земельних ділянок. А грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною. На законодавчому рівні встановлено, що дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Дані економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначення економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

З поглибленням сутності земельного ресурсу як економічного фактора на противагу природному закономірно постає питання про забезпечення відтворення природних її властивостей з урахуванням стану потенційної природної та економічної родючості. У стратегічній перспективі реалізація цього положення правомірно передбачає наявність сучасного методичного підходу до формування адекватної природної сутності оцінки землі.

Розв'язання проблеми відповідної об'єктивної, за природнім змістом, оцінки землі пов'язано з використанням методології інституціоналізму. Так, недостатньо дослідженими і розв'язаними залишаються теоретичні, методологічні та прикладні проблеми, пов'язані з економічним розвитком земельних відносин в аграрному секторі та їх інституційним забезпеченням, особливо в частині адаптації вимог сучасної неінституціональної економіки до аграрної економіки України.

Закономірним етапом обґрунтування об'єктивної оцінки землі, що враховує стан потенційної природної та економічної родючості, є обґрунтування методичних підходів до вдосконалення нормативної грошової оцінки земель, яке включає дослідження динаміки цінкових коливань, побудову цінкових циклічних моделей при прогнозуванні цін на землю.

Проблема формування ринку земель в Україні є багатоаспектним явищем, яке не можна звести до одного цілого, але, на нашу думку, головною виступає інституційна складова. Саме не розвиненість, а подекуди відсутність належної якості інституційних чинників унеможливають упровадження ринку земель у країні. Із цієї точки зору доцільно проаналізувати інституційні чинники, фактори впливу на формування ціни на землю. Важливі дослідження країн, де досить тривалий час існує досвід ціноутворення на землю. Україні більшою мірою відповідає досвід країн з великими посівними площами, як у США і Канаді [2, с. 22]. Такий методичний підхід базується на врахуванні закономірності впливу циклічності цін сільгосппродукції на прогнозування цін на землю.

Із цією метою окреслено дві моделі гармонік, які можуть бути застосованими при аналізі та прогнозуванні процесів з утворенням цін на землю, об'єкт виступив історичний досвід розвитку ринку землі в США, що може бути характерним і для будь-якої країни, включаючи й можливість функціонування ринку землі в Україні.

У процесі аналізу факторів, що впливають на ціну землі, зокрема в США, було проведено вирівнювання (апроксимація) часового ряду ціни сільськогосподарських угідь за експоненціальною функцією за період 1910–2014 рр., що досить добре описує фактичний ряд. Після переведення одержаних коефіцієнтів, було обчислено складний відсоток, який характеризує загальну динаміку щорічних змін ціни. Коефіцієнт регресії за цієї лінії апроксимації становить 0,0448, при цьому складний відсоток становить 0,046.

Вищенаведене означає, що ціна 1 акра сільськогосподарських угідь за аналізований період у США змінювалась із щорічним приростом 4,6 %. Про високий ступінь надійності апроксимації свідчить і коефіцієнт детермінації, який склав 0,899. Обрана форма апроксимації, що враховує фактор часу, пояснює на 89,9% варіацію зміни ціни, і, як свідчать виконані розрахунки, лише на 10,1% варіація ціни залежить від інших факторів, які не були включені до експоненціальної функції. Апроксимація підкреслює динаміку зміни ціни, загальний тренд часового ряду.

Важливо також проаналізувати вплив інших чинників, особливо циклічної складової. Із цією метою проведено спектральний аналіз цього часового ряду, що передбачає розподіл цінової хвилі таким чином, щоб вона якомога краще описувала випадкові процеси шляхом істотності відбору дисперсії за різними частотами. У спектральному аналізі основним є підхід до розподілу часового ряду процесу в ряд Фур'є. Тобто перетворення одного ряду в інший за рахунок гармонічних складових. У розкладанні рядів Фур'є важливе місце посідає вибір форми спектрального вікна, за яким буде здійснюватися згладжування ряду. У цьому випадку було застосовано вікно Тьюкі. Вибір саме цієї форми спектрального вікна пов'язано як з попередньою оцінкою одержаного ряду Фур'є, так і на підставі монографічних досліджень учених. Автори [3, с. 304] показали на власному прикладі розбіжність одержаних дисперсій різних оцінюваних спектральних вікон. За Тьюкі, дисперсія згладжування складає 7,5%. При цьому враховано дані гармонік, а розподіл спектральної щільності ілюструє наявність різних за часовим періодом хвиль, які містяться у фактичному ціновому ряді.

Найбільш виразно проявляються два спектри, котрі одночасно характеризують і зростаючу, і спадну фази. Спектр указує, як дисперсія стохастичного процесу розподілена в неперервному діапазоні частот [4, с. 413]. Ціна акра сільськогосподарських угідь у США за досліджуваний період містить циклічні коливання з двома більшими та двома меншими періодами, відповідно 16 і 32 роки та 18,3 і 42,7 року.

Згідно з результатами спектрального аналізу часовий ряд ціни одного акра сільськогосподарських угідь у США за 1910–2014 рр. розклали у два ряди Фур'є за різною кількістю гармонік, які впливають на величину коливань циклічної складової в ціні за зростаючим ранжуванням.

Ряд Фур'є з 9-ти гармонік показує не лише протяжне зменшення цін сільськогосподарських угідь у США в 90-х рр. XX ст., а й виявляє два спади (дна), останній припав на початок XXI ст., що різко змінюється на тенденцію до подальшого зростання. У США за XX ст. відбулися два значні спади. Як відмічається в Департаменті сільського господарства США (United States Department of Agricultural), ціна землі в США критично змінювалася двічі, починаючи з 20-х рр. XX ст. і в середині 80-х рр. того ж сторіччя. Обвал цін на землю відбувся через позитивне сальдо, уповільнення інфляції, що врешті вплинуло на зменшення попиту на землю [5]. Після закінчення останнього спаду (проходження другого дна), в США з 1987 р. ціна землі має постійну тенденцію до зростання, динаміка зростання вища, ніж до другого періоду підйому.

У дослідженні враховується той факт, що збільшення кількості гармонік для визначення впливу циклічної складової на ціну землі ще не дає змоги підкреслити високий ступінь адекватності об'єктивної оцінки. При 9-ти гармоніках вплив циклічної складової в ціні сільськогосподарських угідь США різко змінюється порівняно з дійсними процесами, на відміну від ряду, побудованого за 5-гармонічного циклу. У цілому, динаміка ціни за 5-ти гармонік досить добре виявила зміни, які відбулися на ринку землі США у 80-х рр. XX ст., де пік зростання припадає по факту на 1982 і 1983 рр. Відмічається деяке запізнення з рухом ціни після спаду, котре фактично було з 1987 р., а, враховуючи циклічну компоненту, з 1994 р. такий хід процесу не виключає впливу на ринок землі інших закономірних коливань.

Аналізуючи період коливання цін сільськогосподарських угідь у США за 1965–2014 рр., які притаманні обом рядам Фур'є, простежується найменший спад циклічної складової, котрий припадає на кінець 60-х і початок 70-х рр. XX ст. За 9-ти гармонік циклічна складова досягла свого мінімуму в 1973 р., а за 5-ти гармонік – у 1969 р.

Спади або коливання циклічності цін за двома рядами Фур'є, що відбувалися після початку наступного підйому ціни землі з 1987 р., варто розглядати з позицій відсутності впливу на формування ціни до деякого часу.

Тут правомірно врахувати той факт, що ціна землі тривалий період формувалася без негативного прояву циклічних коливань. Якщо розглядати циклічну складову за 9-ти гармонік, то цей перехід відбувся у 2006 р., а за 5-ти гармонік починаючи з 2002 р. Різна кількість гармонік ще раз підтвердила наявність зміщення (некритично) між циклами, що вплинуло на прогноз ціни землі. Потрібно зазначити, що циклічна складова стала тиснути на ціни як підвищувальна тенденція, з 2002 р. (оскільки має позитивну величину). На це вказує ряд Фур'є, побудований на основі 5-ти

гармонік, тобто в той період, коли в економіці США відбувався рецесивний перелом. Найбільше значення циклічного впливу за обома моделями з'явилося у 2012 р.

Прогноз ціни за 1 акр сільськогосподарських угідь з урахуванням циклічної складової у період піднесення за рядом із 9-ти гармонік складає 785,8 дол./акр і за 5-ти гармонік – 762,5 дол./акр. Відповідно частка циклічної компоненти склала 31,1 і 30,3%. Порівняно з попереднім сплеском циклічності, який відбувався на початку 80-х рр. XX ст., така тенденція суттєво посилилася, й останнім часом циклічна складова в ціні землі відіграє істотнішу роль, ніж це було раніше.

Циклічна складова – невід'ємна частина сучасної ціни землі в США, і як системоутворюючий чинник повинна враховуватися при прогнозуванні та вивченні динаміки ціноутворення на ринку землі сільськогосподарського призначення і в Україні.

Згідно з моделлю циклічності цін землі за 9-ти гармонік виявлено три цикли: один – спадний, а два – зростаючі. Період спаду припадає на 1972 та 1992 рр., де цикл тривав 20 років. І відповідно відмічаються два цикли зростання, перший з яких припадає на 1983 та 2012 рр. з періодом у 29 років, а другий цикл проявився в 1992 і 2001 рр. з тривалістю в 9 років. Останній цикл не вніс циклічної складової в ціну та є частиною в загальному циклі зростання як підперіод. Ураховуючи входження в довгостроковому циклі підйому, а також практично відсутність впливу циклічності в ціні, раціонально аналізувати два цикли, а саме: падіння з тривалістю 20 років і зростання впродовж 29 років.

Дві моделі циклічності цін, розкладених у ряд Фур'є, збігаються за циклом і тривалістю. Тривалість циклічності є довгостроковою, складає 29 років, та досить близька до найбільшого періоду спектра, встановленого за розподілом спектральної щільності, яка склала 32 роки.

Дослідження проф. Д.В. Шияна, котрий, проводячи аналіз циклічності в сільському господарстві України за 1961–2010 рр., установив, що дві сільськогосподарські культури найбільше відповідають змінам у загальній

циклічності аграрного сектора. Це – зернові й цукровий буряк. Середньострокова циклічність за показником обсягу виробництва продукції відповідає 14,7 та 11 рокам, а за короткостроковою циклічності – 5,2 і 6,2 року [6, с. 128].

Незважаючи на дослідження, що проводились у різних країнах, головною виступає величина прояву циклічності, яка інформує щодо можливості окремих процесів впливати на циклічні зміни в цінах на землю. Такі порівняння слід проводити обережно, оскільки розглядається специфічний показник – обсяг виробництва продукції.

Розглянемо в цьому випадку періоди циклічності коливань, але за показником урожайності зернових і цукрового буряку. Для цього наведемо результати досліджень проф. О.В. Олійника, згідно з ними в Україні циклічність коливань урожайності зернових у короткостроковому періоді складає близько чотирьох років, а в середньостроковому – 16,1 року. За врожайністю цукрового буряку тривалість циклів відповідно 6,1 та 15,4 року [7, с. 63–68].

Чіткого прояву тривалості різних циклів як за обсягами виробництва відповідної продукції, так і за показником урожайності не простежується. Але вони описують процеси, пов'язані із циклічністю та близько коливаються порівняно до тривалості циклу в 9 років, яка характерна для підперіоду зростання ціни землі в США. Якщо поглянути на циклічність коливань за таким показником, як ціна на пшеницю, то остання є досить близькою до нашого підперіоду за результатами досліджень проф. Д.В. Шияна, який вивчав питання циклічності цін на пшеницю в США і встановив, що така тривалість циклу дорівнює 9,5 року [8, с. 149].

Наявність коротко- і середньострокових циклічних коливань за відповідними культурами та одночасно в розрізі розглянутих показників є більш близькими до підперіоду (9 років), ніж до загального циклу підйому терміном 29 років.

Можемо спостерігати, що в США ціна землі не позбавлена проявів циклічності в короткостроковому періоді, але в цілому вона виливає з довгострокового циклу. Останнє характеризує процеси в США, які мають усталену, довгострокову динаміку цін на землю, пов'язану в більшою мірою із загальними макроекономічними умовами, як це спостерігалось у період найбільшого цінового піднесення на початку 80-х рр. XX ст., а також після виходу з рецесії, починаючи з 2001 р.

На сьогодні циклічна складова сформувала напівцикл, що чітко видно за одержаними даними двох моделей циклічності. Різниця в циклічності за двома рядами Фур'є переважно полягає в певній мірі зміни форм, при цьому чіткіше хвильове коливання відмічається за 5-ти гармонік. Вони різняться глибиною (амплітудою) відхилень й незначним зміщенням у часовій динаміці.

Одержані результати спектрального аналізу вказують на те, що в динаміці цін проявляються циклічні коливання на завершенні зростаючих гребенів, а не на спадних. Тому циклічність, по суті, проявляється на злеті тренда з подальшим його розворотом, а не навпаки, при фазі виходу процесу після спаду (дна).

Вищевказана ознака, що стосується властивостей циклічності цін, не применшує актуальності впливу при ціноутворенні. Окреслені дві моделі гармонік можуть бути застосованими при аналізі та прогнозуванні процесів з утворенням цін на землю, в якому як об'єкт виступив історичний досвід розвитку ринку землі в США, що може бути характерним і для будь-якої країни, включаючи й можливість функціонування ринку землі в Україні.

Прикладний зміст методики дослідження виявляється і в тому, що із застосуванням моделей циклічності при прогнозі ціни сільськогосподарських угідь у США на 2015–2030 рр. було одержано результати, які підкреслюють те, що фактично циклічна хвиля перебуває на фазі спаду, прогнозні дані вказують на початковий циклічний спад цін, а потім відновлення циклічного зростання, «дно» ж циклічного коливання за моделі 9-ти гармонік буде пройдено у 2018 р. Прогнозне значення ціни сільськогосподарських угідь відповідно становитиме 2289,5 і 1728,5 дол./акр. Зміщення періоду виходу з циклічного спаду для моделі з 9-ти гармонік на три роки більше, ніж для моделі з 5-ти гармонік.

Що стосується циклу підйому, то за моделі з 9-ти гармонік він триватиме до 2025 р., а за 5-ти гармонік продовжиться до 2028 р. І в цьому випадку проявляється зміщення в часі формування циклу, де фаза підйому на три роки є тривалішою за даними моделі з 5-ти гармонік, аніж це показують результати моделі з 9-ма гармоніками. У цілому, прогноз тривалості циклу підйому за моделями з 9-ти гармоніками та з 5-ма гармоніками відповідно складає 7 і 13 років. Тобто, по суті, наступний цикл підйому буде середньостроковим і розпочнеться після попередньої, незначної за часом корекції циклічності цін сільськогосподарських угідь, такою корекцією цін виступає цикл спаду.

Механізм формування ціни на землю у США знайшов відображення в порядку її використання та мотивації фермерів, їхньому ставленні до землі як власності. У структурі використання сільськогосподарських угідь за відношенням власності до виробника, має місце зменшення площі тільки за виробниками (фермерами), які орендують. Виробники-орендарі здійснювали обробіток на площі сільськогосподарських угідь у 1910 р., яка становила 225,5 млн акр, а в 2007 р. вона склала 81,8 млн акр, або 36,3% порівняно з 1910 р. Тобто за 1910–2007 рр. площа угідь для виробників-орендарів зменшилася на 63,7% на фоні того, що площа сільськогосподарських угідь у США за досліджуваний період збільшилася з 878,8 млн акр у 1910 р. до 922,1 млн акр у 2007 р., тобто у відносному співвідношенні приріст склав 4,9%. А питома вага виробників (фермерів), які здійснювали свою господарську діяльність, застосовуючи механізм оренди суттєво скоротилася: коли в 1935 р. питома вага становила 52,2 %, то у 2007 р. ще більш різко відбулося зменшення питомої ваги чистих виробників-орендарів, а саме з 42,1 до 6,4% відповідно. А приватна власність на землю для фермерів залишається засобом підвищення дохідності господарювання завдяки вилученню земельної ренти на свою користь. Питома вага фермерів-власників сільськогосподарських угідь у США постійно збільшується, становлячи відповідно у 1935 р. 47,1%; 1950 р. – 57,4%; 1987 р. – 59,3%; 1997 р. – 60% і в 2007 р. – 69%.

У дослідженні враховується той факт, що не варто сприймати переважну більшість фермерів-власників земель найбільш економічно ефективними землекористувачами, в умовах динамічного зростання цін на землю, що спостерігається в США тривалий період. Значне підвищення цін на сільськогосподарські землі відбувалося протягом 70-х рр. і продовжилося в 90-х рр. XX ст., на початку XXI ст. і триває до сьогодні.

Висновки. Підводячи підсумок впливу циклічності цін сільськогосподарської продукції на сільськогосподарські угіддя, важливими в цьому випадку є не тільки цінові коливання за циклічної складової, а прогнозні сценарії майбутніх подій та ймовірності розвитку цінових циклів. Прогноз циклу зростання буде більш коротким, на це вказують дані двох моделей циклічності за рядами Фур'є, ніж попередній підйом, який тривав 29 років. Отже, з деякою впевненістю (прим. авторів – необхідно вносити щорічні поправки, тому що дані моделі потребують обов'язкової верифікації на всьому горизонті прогнозування) потрібно говорити про зрушення частоти коливань циклів при формуванні цін сільськогосподарських угідь у США, зокрема під дією макроекономічних факторів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Шпичак О.М. Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, О.В. Боднар // Економіка АПК. – 2012. – № 12. – С. 3–9.
2. Белецкая А.В. Некоторые аспекты оценки земли сельскохозяйственного назначения / А.В. Белецкая // Науковий вісник ЛНАУ. – 2009. – Вип. 5. – С. 20–27.
3. Дженкинс Г. Спектральный анализ и его приложения: 2 т. / Г. Дженкинс, Д. Ваттс; Пер. с англ. В. Ф. Писаренко. Выпуск 2. – М.: МИР, 1972. – Т. 2. – 285 с.
4. Эконометрия: Учеб. / В.И. Суслов, Н.М. Ибрагимов, Л.П. Талышева, А.А. Цыплаков. – Новосибирск: Новосибирский государственный университет, 2005. – 742 с.

5. Trends in U.S. Agriculture: Land Values [Electronic resource] / United States Department of Agriculture. National Agricultural Statistics Service. – Mode of access: www.nass.usda.gov/Publications/Trends_in_U.S._Agriculture/Land_Values.

6. Шиян Д.В. Циклічність у формуванні сталого розвитку сільського господарства: монографія / Д.В. Шиян; Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Харків: ХНАУ, 2011. – 308 с.

7. Олійник О.В. Економічний механізм розширеного відтворення в сільському господарстві: монографія / О.В. Олійник. – К.: Центр навчальної літератури, 2006. – 288 с.

8. Шиян Д.В. Циклічність у формуванні сталого розвитку сільського господарства: монографія / Д.В. Шиян / Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Харків: ХНАУ, 2011. – 308 с.

УДК 33.272.005 (477)

Шарый Григорій Іванович, к.е.н., доцент. **Дубищев Віктор Петрович**, д.е.н., проф. Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. **Методическое обеспечение формирования и развития института рынка земли в Украине.** Сосредоточено внимание на необходимости решения научной проблемы обоснования теоретико-методологической и методической составляющей институционального обеспечения развития земельных отношений в аграрном секторе экономики Украины как системы методов, принципов и механизмов, использование которых сформирует систему земельных отношений с приоритетами эффективного, рационального и устойчивого использования земельно-ресурсного потенциала страны. На основе методологии институционализма усовершенствованы методические подходы к экономической оценке земли, распределению земельной ренты, эффективному управлению правом аренды, минимизации естественных и хозяйственных рисков, разработке основ перехода на устойчивое землепользование. Учтена важность постановки вопроса об обеспечении воспроизводства природных свойств земли с учетом ее потенциального природного и экономического плодородия. В стратегической перспективе реализация этого положения правомерно предусматривает современный методический подход к формированию адекватной природной сущности оценки земли.

Ключевые слова: земельные отношения, рынок земли, цена на землю, цикличность цен, бонитировка, экономическая оценка, денежная оценка, нормативная и экспертная денежная оценка.

UDC 33.272.005 (477)

H. Sharyi, PhD (Economics), Associate Professor. **V. Dubishchev**, D.Sc. (Economics), Professor. Poltava National Technical Yuriy Kondratiuk University. **Methodological Support for formation and development of Land Market Institution in Ukraine.** The authors pay attention to the need of a scientific problem solving that lies in creating of theoretical-methodological and methodical basis of institutional support for development of land relations in the agrarian sector of Ukraine's economy as a system of methods, principles and mechanisms which will form a system of land relations, where its priorities will be effective, efficient and sustainable use of land and resource potential of country. Based on the methodology of institutionalism the authors improved methodological approaches to the economic valuation of land, identification and distribution of land rent, lease right effective management, minimization of natural and economic risks, principles of the transition to sustainable land tenure.

Keywords: land relations, land market, the price of land, cyclical pricing, appraisal; economic evaluation; monetary valuation, regulatory and expert monetary valuation.

УДК 33.272.005 (477)

Шарый Григорій Іванович, к.е.н., доцент. **Дубищев Віктор Петрович**, д.е.н., професор. Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. **Методичне забезпечення формування та розвитку інституту ринку землі в Україні.** Зосереджено увагу на необхідності розв'язання наукової проблеми щодо створення теоретико-методологічного та методичного підґрунтя інституційного забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі економіки України як системи методів, принципів і механізмів, використання яких сформує систему земельних відносин, де її пріоритетами стануть ефективне, раціональне та стає використання земельно-ресурсного потенціалу країни. На основі методології інституціоналізму вдосконалено методичні підходи до економічної оцінки землі, виокремлення та розподілу земельної ренти, ефективного управління правом оренди, мінімізації природничих і господарських ризиків, опрацювання засад переходу на стає землекористування.

Ключові слова: земельні відносини, ринок землі, ціна на землю, циклічність цін, бонітування, економічна оцінка, грошова оцінка, нормативна та експертна грошова оцінка