

Р. М. СТУПЕНЬ, І. Ф. РІЙ, П. П. КОЛОДІЙ, З. Р. РИЖОК

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ
ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ У СИСТЕМІ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

МОНОГРАФІЯ

ЛЬВІВ
«Галицька видавнича спілка»
2019

УДК 330.322 : 332.2 : 631.9

Рецензенти:

Ю. П. Губар, д.т.н., доцент кафедри кадастру територій Національного університету «Львівська політехніка»;

С. М. Рогач, д.е.н., професор кафедри економіки підприємства ім. проф. І.Н. Романенка Національного університету біоресурсів і природокористування України;

Н. В. Кузін, д.е.н., професор кафедри управління земельними ресурсами та земельного кадастру Білоцерківського національного аграрного університету.

*Рекомендувала до друку Вчена рада
Львівського національного аграрного університету
(протокол № 4 від 12 листопада 2019 року)*

Теоретико-методологічні засади формування інвестиційної привабливості у системі сільськогосподарського землекористування: монографія / Р. М. Ступень, І. Ф. Рій, П. П. Колодій, З. Р. Рижок. — Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2019. — 164 с.

ISBN 978-617-7809-19-6

У монографії досліджено теоретичні підходи до визначення сутності інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення та виявлено еколого-економічні особливості їх формування. Проаналізовано існуючі методичні підходи до оцінки інвестиційної привабливості територій. Здійснено еколого-економічний аналіз сучасного стану, інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення у районах Львівської області. Визначено стратегічні пріоритети підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування. Удосконалено методичні положення оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано теоретико-методичний підхід до формування інвестиційних платформ у системі сільськогосподарського землекористування.

Для широкого кола фахівців-землевпорядників, працівників органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, наукових працівників, викладачів, аспірантів, студентів землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» та усіх тих, хто цікавиться сучасними проблемами формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.

УДК 330.322 : 332.2 : 631.9

ISBN 978-617-7809-19-6

© Ступень Р. М., Рій І. Ф.,
Колодій П. П., Рижок З. Р., 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ....	7
1.1. Теоретичні засади інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.....	7
1.2. Еколого-економічні особливості інвестиційної привабливості земель у системі сільськогосподарського землекористування	21
1.3. Методологічні підходи до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського землекористування	44
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ФОРМУВАННЯ ЇХ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ	54
2.1. Еколого-економічна характеристика земель сільськогосподарського призначення Львівської області.....	54
2.2. Оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення	67
2.3. Проблеми формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського землекористування	83
РОЗДІЛ 3 НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	99
3.1. Стратегічні імперативи підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування	99
3.2. Удосконалення методики оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.....	112
3.3. Науково-методичні підходи до формування інвестиційних платформ на землях сільськогосподарського призначення.....	123
ВИСНОВКИ.....	136
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	139
ДОДАТКИ.....	158

ВСТУП

В Україні триває пошук ефективної моделі сталого сільсько-господарського землекористування, яке потребує екологічно обґрунтованих інвестицій. Сучасний потік інвестиційного капіталу у сферу землекористування характеризується низькою динамікою, хоча потенціал збалансованого використання земельних ресурсів значно вищий порівняно з потенціалом багатьох країн світу. Готовність інвесторів до вкладення капіталу в сільськогосподарське землекористування залежить від існуючого в них інвестиційного клімату, під яким розуміють сукупність політичних, економічних, екологічних та соціальних умов, що впливають на стан інвестиційної привабливості. З огляду на це, особливої актуальності набуває питання визначення еколого-економічних засад формування інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування для забезпечення реалізації стратегічних напрямів залучення капіталу у цю сферу природогосподарювання.

Теоретичні й методичні аспекти інвестиційної привабливості територій, оцінювання інвестиційної привабливості регіонів висвітлено у наукових працях українських та зарубіжних учених: І. Андела, Г. Бірмана, І. Бланка, Л. Гітмана, І. Горленко, В. Гриньової, С. Гуткевич, С. Іщук, М. Кісіля, В. Максимова, К. Новікової, О. Оніщенко, С. Петровської, Д. Стеценка, Л. Тарангул, Г. Штофера та ін.

Проблемні питання щодо сталого розвитку сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах господарювання, а також деякі аспекти оцінки інвестиційної привабливості земель були розглянуті у наукових працях Д.І. Бабміндри, В.М. Будзяка, Д.С. Добряка, О.І. Коваліва, І.С. Марехи, А.Г. Мартина, М.М. Миргород, Є.В. Мішеніна, О.С. Новоторова, Н.І. Паляничко, Д.П. Романської, А.Я. Сохничя, М.Г. Ступеня, А.М. Третяка, В.М. Третяк, О.І. Шкуратова та ін.

Поряд із тим аналіз наукових здобутків щодо розв'язання еколого-економічних проблем аграрного землекористування свідчить, що на сучасному

етапі ринкового розвитку сільського господарства потребують узагальнення та поглиблення теоретико-методичні підходи до формування, оцінювання та підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, а також визначення ролі землеустрою у питаннях інноваційно-інвестиційного забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

Основними завданнями монографії є розкрити сутність інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення; виявити еколого-економічні особливості формування інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування; проаналізувати методичні підходи до оцінювання інвестиційної привабливості територій; виявити проблеми оцінювання та формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення; визначити основні пріоритети підвищення їх інвестиційної привабливості; обґрунтувати теоретико-методичний підхід до формування інвестиційних платформ у системі сільськогосподарського землекористування.

У монографії обґрунтовано теоретико-методичні підходи та подано практичні рекомендації щодо еколого-економічних засад формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення. Викладено новий підхід до формування системи підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення з позиції визначення їх як частини національного багатства, що стало передумовою комплексного застосування методів економічного регулювання залучення інвесторів у сферу аграрного землекористування; оцінювання інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, що засноване на бальній оцінці соціо-еколого-економічних чинників впливу на попит і пропозицію на земельному ринку.

Заслуговують на увагу представлені в монографії організаційно-економічні засади залучення інвестицій у земельні ресурси, що передбачають формування необхідних умов для залучення вітчизняних та іноземних інвестицій у проекти з технологічної модернізації економіки регіону, а також розвитку механізмів державно-приватного партнерства; напрями підвищення

рівня інвестиційного клімату у сфері сільськогосподарського використання земельних ресурсів, реалізація яких передбачає вдосконалення системи іпотечного кредитування; комплекс організаційно-правових механізмів запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення; розширення сфери напрямів бюджетного фінансування фундаментальних та прикладних наукових досліджень еколого-економічного спрямування; вдосконалення системи екологічного страхування аграрних ризиків; забезпечення стабільної податкової політики, а також розвиток системи державної підтримки сільгоспвиробників для посилення гарантії захисту інвестицій.

Результати дослідження рекомендовано використовувати працівникам органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, науковцям та практикам у сфері підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів, студентам землевпорядних факультетів вищих навчальних закладів, власникам землі та землекористувачам.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Теоретичні засади інвестиційної привабливості земель сільсько-господарського призначення

Рівень використання земель в Україні сьогодні настільки критичний, що подальша деградація потенціалу земельних ресурсів у сільському господарстві може мати катастрофічні наслідки, котрі відповідним чином, безперечно, позначаться на загальному рівні продовольчої безпеки країни, здоров'ї нації тощо [165, с. 583].

При цьому ефективні земельні відносини можуть стати потужним чинником впливу на економічне зростання і соціальні перетворення (насамперед — у великих містах). Розвинені земельні відносини, забезпечені надійною нормативно-правовою базою, підвищують інвестиційний потенціал підприємств промисловості, АПК і регіону. Разом з тим можливий і негативний, дестабілізуючий вплив на економіку, який з'являється в разі неефективного використання земельно-майнового комплексу, слабого залучення земельних ресурсів у господарський оборот. Результат — серйозні соціальні потрясіння, криза довіри з боку населення, інвесторів, накопичення економічних ризиків.

Необхідно розробити такі подальші перетворення у земельних відносинах, які б забезпечували досягнення такого співвідношення різних форм землекористування, ступеня розвитку ринку землі та іншої нерухомості, які сприятимуть економічному розвитку країни і захисту населення, ефективному використанню ресурсів з урахуванням не тільки поточних, а й довгострокових інтересів різних суб'єктів земельних відносин [76].

Через неефективну земельну політику держави загострюється проблема організації раціонального використання та охорони земель. Ринкові перетворення земельних відносин, що відбуваються в Україні, не завжди

відрізняються системністю, економічною ефективністю та належною науковою обґрунтованістю. Як наслідок, більшість питань вирішується методом “спроб і помилок”. У багатьох випадках землекористування ситуація взагалі вийшла з-під контролю держави. Земельна реформа розпочалась і практично завершується за відсутності Програми земельних перетворень, без визначення соціально-економічних та екологічних цілей, передбачення наслідків, забезпечення відповідних законодавчих, фінансових, інституційних, кадрових, політичних і морально-психологічних передумов [7].

За короткий термін в аграрному секторі України виявилися зруйнованими господарські зв'язки, був здійснений неефективний переділ власності, ефективність сільськогосподарського виробництва стрімко впала, підсилюється ціновий диспаритет, має місце безупинне падіння родючості землі. Втрата цінних продуктивних земель, деградація ґрунтів, зниження їх родючості та погіршення екологічних функцій з позицій усвідомлення обмеженості земельних ресурсів повинні розглядатись як загроза економічній незалежності і навіть національній безпеці України. Тому основні напрями діяльності щодо вирішення посталих проблем у найближчі роки повинні спрямовуватись на забезпечення та посилення:

- раціонального використання земель (в тому числі під господарськими системами і поселеннями) за рахунок упорядкування структури їх розподілу за категоріями, угіддями і власниками;

- екологічної стабілізації ландшафтів шляхом встановлення збалансованого співвідношення природних і антропогенно змінених земель, а також розвитку рекреаційного та санаторно-лікувального потенціалу;

- розширеного відтворення продуктивності і родючості сільськогосподарських угідь на основі впровадження ґрунтозахисного екологічного землеробства;

- процесу створення корпоративних форм об'єднань землевласників, поширення системи спільного користування сільськогосподарськими угіддями на основі різноманітних форм власності на землю;

- ефективних якісних систем планування та управління власністю на землю, спрямованих на підтримку оптимальних форм землекористування [17];
- підвищення рівня вкладень інвестиційних коштів, шляхом покращення інвестиційної привабливості земельних ресурсів.

Загалом, проблема раціонального використання земель в Україні дедалі більше ускладнюється, хоча її частково можна і усунути шляхом вкладення інвестицій в земельні ресурси.

Найбільш привабливим фондом серед земель є:

1. Особливо цінні землі — для сільськогосподарського виробництва, як резерв для отримання стабільних високоврожайних сільськогосподарських культур.

2. Землі рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення для розвитку об'єктів відпочинку, пансіонатів, фізичної культури та спорту, туристичних баз, кемпінгів, туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів комерції, бізнесу.

3. Землі гіршої якості — для будівництва об'єктів промисловості, комерції, бізнесу, тощо

Виникає необхідність інвестування коштів у земельні ресурси. Правильне інвестування у землю полягає в отриманні від неї постійного доходу, а не різниці у ціні. На даний момент найбільш поширеним єдиним доходом від землі є здача землі у оренду. Але практика показує, що селяни отримують копійки за земельні паї, які вони здають в оренду. Тому, якщо взяти сьогоденні неадекватні ціни на землю, то дохідність буде становити доли відсотка. Крім того купити землю сільськогосподарського призначення зараз заборонено законодавством, тому що це не вигідно великим сільськогосподарським корпораціям, які зараз користуються землею за безцінь. Єдиний законний спосіб — це отримання землі безкоштовно від держави [97].

Дослідження поняття інвестиційна привабливість показали, що вчені, досліджуючи дане визначення поділилися на три групи:

1) макрорівень дослідження. Зокрема з цього приводу Л. О. Петкова стверджує, що інвестиційна привабливість — це сукупність об'єктивних і суб'єктивних умов, що сприяють або перешкоджають процесу інвестування національної економіки на макро-, мезо- і мікрорівнях [116].

2) стратегічний рівень дослідження. Нападовська І. В. вважає, що інвестиційна привабливість — це системна сукупність перспективних можливостей вкладення коштів з метою отримання економічних вигід у майбутньому як наслідок результатів минулої господарської діяльності потенційного об'єкта інвестування, суб'єктивно оцінюваної інвестором [105, с. 58].

На даному рівні дослідження здійснюються і Квартальновим В.А., який розглядає інвестиційну привабливість як характеристику, що базується на співвідношенні рівнів ризику, прибутковості і вартості фінансових ресурсів в тій або іншій державі, регіоні або галузі, що оцінюється певною групою інвесторів [69]. Згідно з твердженнями Репченко Н. А. інвестиційна привабливість складається із 2 компонентів — інвестиційного потенціалу та регіональних інвестиційних ризиків [133].

3) регіональний рівень використовують у своїх працях Л.С. Валірунова, О.Б. Казакова, вважаючи інвестиційну привабливість — сукупністю деяких об'єктивних ознак, властивостей, засобів, можливостей економічної системи, яка обумовлює потенційний платіжний попит на інвестиції [14].

У працях Д. М. Стеченко розкрито інвестиційну привабливість як надійне і своєчасне досягнення цілей інвестора на основі економічних результатів діяльності виробництва, у яке здійснюються інвестиції. Вчений стверджує, що інвестиційна привабливість визначається комплексом різноманітних чинників, перелік і вплив яких можуть розрізнятися і змінюватися залежно як від складу інвесторів, які переслідують різні цілі, так і від виробничо-технічних особливостей виробництва, що інвестується [157].

Виходячи із узагальнень вітчизняних та закордонних вчених щодо оцінки інвестиційної привабливості, дослідження його на різних рівнях (макрорівень, стратегічний та регіональний) пропонуємо інвестиційну привабливість земельних ресурсів розглядати як сукупність сукупності еколого-економічних

характеристик, які впливають на здатність залучення комерційного інтересу у потенційних інвесторів та обумовлюють в сукупності потенційний платоспроможний попит на інвестиції в сферу сільськогосподарського землекористування.

Для підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів пропонуємо врахування чинників впливу на цей процес (рис. 1.1).

Ключовим для підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення є екологічний стан земельних ресурсів. Загалом, в Україні спостерігаємо погіршення екологічного стану ґрунтів. За умови раціональної та бережної експлуатації земель є великі можливості підтримки родючості на максимальному рівні та покращення екологічного стану ґрунтів що вважається досить вигідним показником для інвестора.

Створення інвестиційно привабливих типів землекористування передбачає вилучення земель на тимчасову і постійну консервацію на підставі еколого-агрохімічної оцінки земель. Трансформація угідь та зміна цільового призначення земельних ділянок може відбуватися лише на підставі матеріалів землеустрою. Розроблення і реалізація проектів землеустрою створюють передумови для зростання рівня інвестиційної привабливості екологобезпечного землекористування [111].

За дослідженнями Романської Д. П. діяльність щодо розвитку землекористування сільськогосподарських підприємств — це сукупність дій щодо здійснення інвестицій, забезпечення мобілізації капіталу, удосконалення структури та підвищення економічної ефективності використання землі та інших інвестиційних ресурсів з метою забезпечення інтересів учасників підприємства. Один із видів такого капіталу є земельний у вигляді вартості земельних ділянок чи прав на них, і який обов'язково повинен враховуватися в інвестиційній діяльності [144].

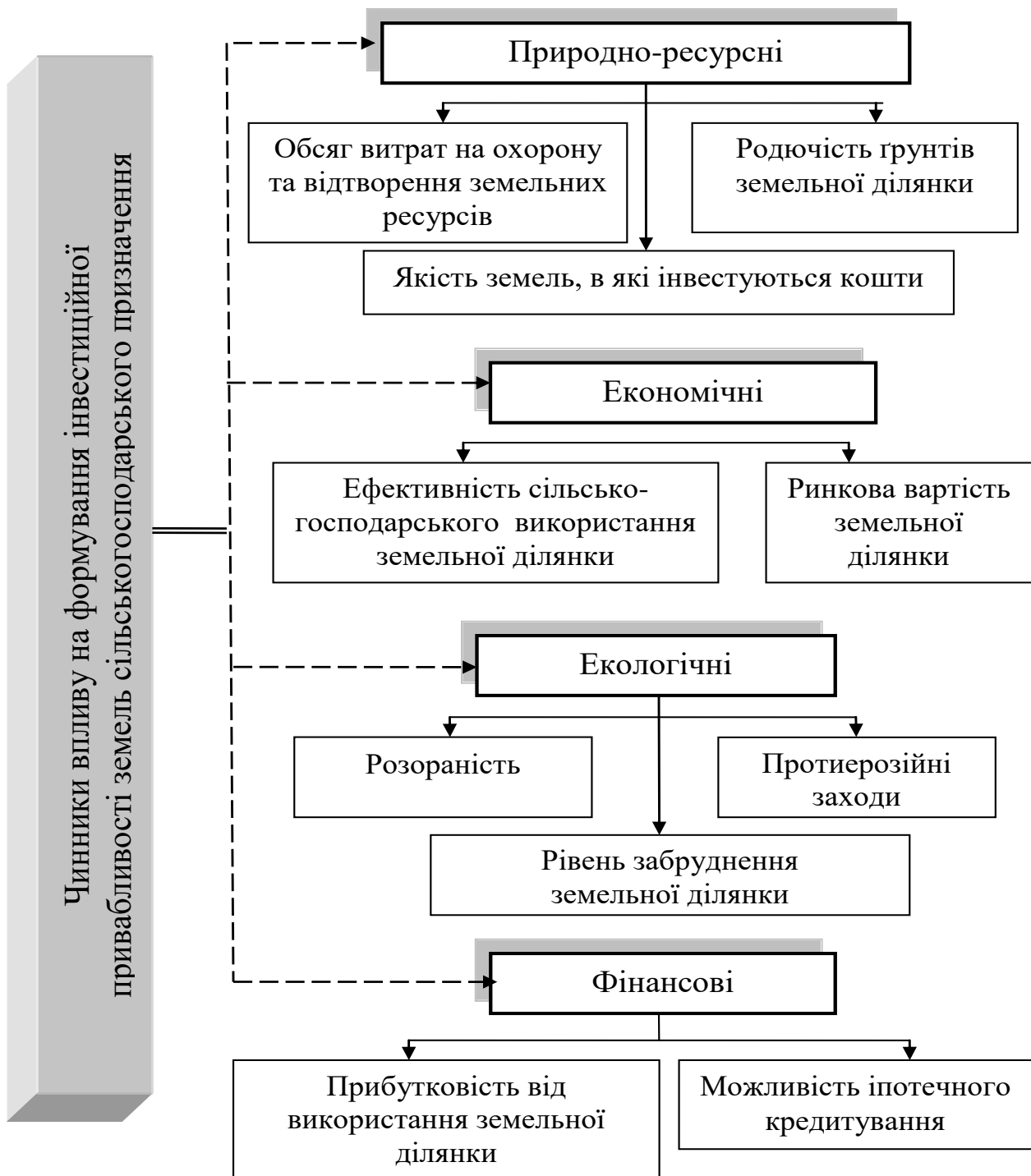


Рис. 1.1. Система чинників впливу на інвестиційну привабливість земель сільськогосподарського призначення

Джерело: авторська розробка.

Організації залучення інвестицій для потреб відтворення сільськогосподарських угідь, на переконання Щурика М. В., мають передувати заходи по їх деприватизації у тих суб'єктів володіння земельними площами, які фізично, фінансово, матеріально, професійно не

можуть організувати земельне господарство відповідно до вимог ринкової моделі. Ми не будемо детально зупинятись на механізмі реалізації цього процесу. Він буде надзвичайно складним і суперечливим. В той же час держава та її представницькі органи на місцях володіють усіма засобами впливу на відновлення властивостей сільськогосподарських земель. Йдеться про реанімацію цільового використання сільськогосподарських угідь, покращення продуктивності ґрунтів, залучення до виробництва сільськогосподарських земель, які нині фактично покинуті (пустують), знаходячись у той час де-юре у власності значної частини господарств населення [201].

Пропонуємо інвестиційну привабливість земельних ресурсів розглядати у трьохвимірному середовищі.

По-перше, на міжнародному рівні необхідно дотримуватися нормативів і стандартів екологічно безпечного землекористування згідно з міжнародними вимогами.

По-друге, необхідним є застосування організаційно-економічних заходів на державному рівні, при цьому держава повинна стимулювати сільськогосподарського товаровиробника до екобезпечного землекористування шляхом розробки досконалого законодавства щодо використання і охорони земель; розроблення й реалізації механізму стимулювання екологічно безпечного землекористування; контролю за екологічною безпекою аграрного виробництва.

По-третє, інвестиційна привабливість екологічно безпечного землекористування повинна здійснюватися на рівні суб'єктів господарювання та формуватися за рахунок оптимізації внутрішніх і зовнішніх джерел інвестування, дотримання вимог законодавства тощо.

Загалом, розширення інвестиційної діяльності вимагає створення сприятливого інвестиційного клімату шляхом стимулюючого державного втручання в соціально-економічні процеси. Поліпшення інвестиційної діяльності потребує також безпосередньої участі влади у цьому процесі. Органи влади повинні не стояти осторонь інвестиційного процесу, а активно

брати участь у залученні інвестицій і створенні конкурентоспроможного сільського господарства. Очевидним є те, що без інвестицій подолати існуючу деструктивність, спричинену дрібноземеллям, буде вкрай складно та важко [195].

Основні напрями державної та регіональної інвестиційної політики у сфері сільськогосподарського землекористування повинні включати: залучення в інвестиційну діяльність нових земель; стимулювання формування сільськогосподарського землекористування в основному на еколого-економічно придатних землях, які забезпечують ведення розширеного виробництва сільськогосподарських культур, сприяння підвищенню ефективності інвестицій через оцінку інвестиційної привабливості сформованих типів землекористування; створення земельно-інформаційної системи інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування [36].

Для характеристики інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування Третяк А.М. пропонує визначати вартість земельних ресурсів різного цільового використання, здійснювати оцінку окупності інвестицій, екологічну стабільність території, а також еколого-економічну оцінку придатності земель для сільськогосподарських потреб [168].

Основна увага при пошуку шляхів підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування має бути зосереджена на внутрішніх резервах вдосконалення системи земельних відносин і землекористування, які б сприяли зростанню обсягів конкурентоспроможного землекористування. До основних чинників, які характеризують інвестиційну привабливість (інвестиційний потенціал) сільськогосподарського землекористування належать: питома вага земель спільної часткової власності на землю сільськогосподарських підприємств у загальній площі їхнього землекористування; питома вага земель власників земельних часток (паїв) як інвесторів у загальній площі землекористування сільськогосподарських підприємств; питома вага еколого-економічно придатних для ведення розширеного виробництва основних районованих

сільськогосподарських культур; інфраструктурне облаштування земельних ділянок адміністративно-територіальних утворень і сільськогосподарських підприємств; місцезнаходження землекористування сільськогосподарських підприємств від ринків збуту продукції; рівень вартості земель за грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь тощо [144].

Шашула Л. О., Музика Н. М. виділяють три актуальні стратегії інвестицій у сільськогосподарські землі: перший тип інвесторів купує землі, здає оренду, отримує прибуток у вигляді орендної плати (розвинуті ринки), другий — отримує землі під контроль (власність або довгострокова оренда), створює на даній території управляючу компанію, що здійснює землегосподарські операції, третій тип — землю інвестор бере в оренду, але всі операції проводяться по аутсорсингу за допомогою інституціональних інвесторів [168].

Інвестиції у сфері використання земельних ресурсів дають змогу в короткий строк перетворити сільськогосподарський устрій української економіки в нове внутрішнє джерело накопичення капіталу, підвищити рівень екологічної безпеки. Саме новітні впровадження та використання нових методів селекції і сортового елітного насінництва, біотехнологій, органічних добрив і безгербіцидних технологій, безплужна, мінімальна і нульова обробка ґрунту, консервація земель у цілях відтворення, що є основними напрямками розвитку екологічного і високоефективного аграрного сектору, можуть підвищити рівень якості земельних ресурсів [161].

При визначенні розмірів інвестиційних вкладень в земельні ресурси важливу роль відіграють джерела їх формування, які більш детально подано на рис. 1.2.



Рис. 1.2. Джерела надходження інвестиційних коштів у землекористуванні

Джерело: авторська розробка.

За дослідженнями Прокопенко О. В., Кліменко О. В., Марочко С. С. сьогодні існує низка причин недостатнього інвестиційного забезпечення земельних ресурсів через:

- недосконалу законодавчу та нормативну базу країни у сфері природокористування;
- недостатню екологічну спрямованість податкової системи країни;
- неефективну роботу контролюючих органів у сфері природокористування;

- недостатнє фінансування природоохоронних заходів, що призводить до зростання показників забруднення довкілля;
- значний моральний та фізичний знос основних засобів природоохоронного призначення;
- низький рівень вітчизняних технологій, висока матеріало- та енергоємність національного продукту [123].

Неабияку роль у формуванні інвестиційного забезпечення земельних ресурсів повинна відігравати держава, яка надавала б фінансову допомогу з державного бюджету, основна мета цієї допомоги полягала б у розвитку сільських територій. Наданню такої допомоги мають передувати заходи розмежування її для потреб розвитку сільського господарства й сільського населеного пункту. Успішна реалізація напрямів державного регулювання земельних відносин стане можливою лише завдяки безпосередній участі в них регіональних та макрорегіональних інвестиційних фондів. Розширене відтворення сільськогосподарського виробництва за рахунок активізації інвестиційного процесу на рівні регіону передбачає формування фінансових фондів і використання різноманітних форм фінансово-кредитного забезпечення. Важливим завданням є формування інвестиційних програм, дослідження інвестиційних можливостей, техніко-економічне обґрунтування запропонованих проектів, відбір інвестиційних проектів, підготовка контрактної документації за проектами, здійснення будівельно-монтажних робіт, експлуатація об'єкта, визначення інвестиційного доходу [87].

Пріоритетним завданням розвитку аграрної галузі на найближчу перспективу є формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. Тому чинники, що характеризують стан і рівень землекористування у господарстві підвищують достовірність оцінки земельних ресурсів. Також важливим напрямом удосконалення оцінки інвестиційної привабливості має стати врахування факторів нефінансового характеру, які також суттєво впливають на її рівень [59].

Вважаємо, що створення ефективної, чітко розробленої іпотечної системи в нашій країні може стати інструментом економічного зростання і забезпечення

соціальної стабільності. За своєю економічною суттю іпотека є різновидом майнової застави, яка служить забезпеченням виконання основного грошового зобов'язання боржника перед кредитором. Однак можливості використання цього великого капіталу на іпотечному ринку України поки що дуже обмежені, хоча на сьогоднішній день вже створено певне правове підґрунтя для здійснення подібних операцій.

За дослідженнями Паляничко Н., система кредитування галузі сільського господарства під іпотеку землі дасть змогу залучити додаткові інвестиції в аграрний сектор, привести його фінансове забезпечення у відповідність до технологічних потреб [113]. Шубко О. Ю. стверджує, що важливою передумовою іпотечного кредитування є економічне зростання країни, яке б супроводжувалося значним збільшенням заощаджень і розвитком ринку капіталів [189].

За дослідженнями Кащенко О. Л., Геєнко М. М. умовою іпотечного кредитування є наявність довгострокових фінансових кредитів, що забезпечує врахування фактора застави, тобто нерухомого майна, яке може бути надане в заставу. Сутність заставних — у рефінансуванні. Цей фінансовий інструмент дає змогу продати або закласти іпотечний борг. Саме тому запровадження інституту заставних — безсумнівний прогрес України у розвитку ринку боргових цінних паперів. Заснування інституту іпотечних цінних паперів в Україні покликано вирішити проблему дефіциту в банків ліквідних та недорогих ресурсів для іпотечного кредитування [68, с. 116]. Тут також необхідно врахувати можливість примусової реалізації земельної ділянки в разі невиконання зобов'язань боржником. Тобто, не лише можливість отримання кредиту від банківської установи, а й спроможність позичальників його повернути. При невиконанні боржником грошового зобов'язання, забезпеченого іпотекою, у кредитора завжди є право на одержання задоволення шляхом звернення стягнення на майно боржника. Однак така процедура не гарантує захисту цього права, оскільки кредитор, як правило, немає можливості отримати відшкодування завданих йому збитків через те, що вартість майна не покриває всіх сум, які підлягають стягненню.

Вкотре доводимо, що інвестиційні ресурси є одним із ефективних напрямів вкладення грошових коштів. Проте виникає необхідність покращення сучасного стану інвестиційного клімату земельних ресурсів. З цього приводу М. Г. Ступень та О. І. Бочко пропонують:

- забезпечити прогнозованість, гарантованість і широкий доступ державної підтримки еколого-економічного регулювання земельних відносин згідно бюджетних програмам;
- максимально узгодити механізми між владними структурами, що регулюють питання земельного законодавства;
- підвищувати ефективність екологізації виробництва, забезпечити зростання фінансових накопичень та їх трансформацію в інвестиційні ресурси;
- підвищити рівень та значення довгострокового іпотечного кредитування;
- підвищити роль банків у сфері відтворення земельних ресурсів, сформувавши спеціалізований банк, через який держава мала б можливість регулювати вплив на кредитний ринок і кредитні відносини в галузі земельних відносин;
- сприяти розвитку ефективної взаємодії науки і техніки в сфері земельних відносин;
- створити спеціалізовані інвестиційні фонди, а також залучити державу у змішану форму фінансування інвестиційних проектів у сфері землекористування;
- створити фонд державних гарантій інвестиційних програм та проектів на основі застави майна;
- вдосконалити практичні дослідження в сфері наукових екологічних досліджень [161, с. 151].

Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення в Україні сильно різниться в залежності від екологічного стану територій та регіональних природно-кліматичних умов. Розглядаючи питання екологічних ризиків інвестиційної діяльності слід пам'ятати, що потенційні інвестори зацікавлені в отриманні максимального прибутку від розміщення інвестицій

при мінімальному ризику своїх вкладень. Інвестиційні вкладення в сільськогосподарське виробництво на малопродуктивних, еродованих або забруднених землях не відповідають цьому критерію.

Шляхами виходу з ситуації, що склалася є, по-перше, створення Державного земельного іпотечно-інвестиційного банку, що повинно передбачити введення пільгового кредитування (до 10 % річних).

По-друге, необхідним є формування спеціалізованих іпотечних земельних банків, що можуть утворюватися за точковим принципом, виходячи з потреб певних територій, якими цілком логічно можуть виступати зони високотехнологічного землеробства з високою концентрацією товаровиробників з тривалою незаплямованою кредитною історією, достатнім рівнем платоспроможності, стабільним високоприбутковим виробництвом та стійкою позицією на агропродовольчому ринку, що, забезпечуватиме високу ліквідність потенційного предмета застави — сільськогосподарських земель.

Створення іпотечного ринку, на думку Кирилюк І. М., дасть змогу отримувати необхідні для сільського господарства кошти за допомогою іпотечного кредитування. На нашу думку, для вирішення багатогранної проблеми механізму іпотечного кредитування необхідною умовою є створення спеціалізованого державного земельного банку або мережі спеціалізованих банківських установ зі змішаною формою власності, існування яких вимагає відповідного нормативно-правового забезпечення, що регулювало би їхню діяльність [70].

Щоб активізувати інвестиційну діяльність необхідно забезпечити роботу чітких, зрозумілих і зручних механізмів її реалізації як на регіональному, так і на державному рівнях. Для цього перш за все уряд повинен займатися розробкою національних та регіональних стратегій розвитку, які б займались дослідженням та забезпеченням бажаного економічного ефекту на довгостроковій основі завдяки координації роботи органів державного управління та органів місцевого самоврядування. Саме такі стратегічні плани поряд з розвитком регіональної інфраструктури та загальнодержавним сприянням можуть забезпечити приплив інвестицій у регіони України. Нині

основний акцент у регіональній інвестиційній стратегії необхідно поставити на розвитку тих сфер виробництва, які сприятимуть економічному зростанню регіону, країни в цілому. На регіональному рівні необхідно застосувати нові підходи до довгострокових відносин, які відповідали б сучасним політичним реаліям, а також пріоритетним інтересам нашої держави. На державному рівні перед органами влади постає завдання підвищення інвестиційної активності регіонів шляхом реформування нормативно-правової бази і коригування розподілу інвестиційних ресурсів [104]. Загалом, гострі економічні проблеми не дають можливості ні державі, ні окремим природокористувачам підвищити ефективність використання, відтворення та охорони земельних ресурсів. Таким чином, необхідно значно збільшити ефективність виробництва, що неможливо без великих вкладень капіталу.

1.2. Еколого-економічні особливості інвестиційної привабливості земель у системі сільськогосподарського землекористування

Зміна концентрації інвестиційних ресурсів на одиницю площі та показників ефективності сільськогосподарської діяльності перебувають у прямій залежності, проте в умовах загострення фінансової кризи й спричиненого нею обмеження доступу аграріїв до фінансових ресурсів виникає необхідність визначення розміру вкладень, які забезпечуватимуть хоч і не найвищі результативні показники, проте даватимуть найбільшу віддачу. За твердженням Денисенко І. С. економічне регулювання земельних відносин характеризується системою заходів економічного впливу, спрямованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю, впровадження економічного стимулювання раціонального й ефективного землекористування, введення економічних санкцій за нераціональне використання і погіршення екологічного стану земельних ділянок, самозахоплення і розбазарювання.

Значна частина проблем ефективного землекористування у сільському господарстві України пов'язана з недосконалістю земельних відносин. На цей

час значна частина сільськогосподарських угідь, перебувають у оренді. Однак за діючих договірних відносин оренди земель сільськогосподарського призначення практично не існує механізму відповідальності за збереження якості ґрунту. В умовах договору не фіксуються якісні параметри орендованої земельної ділянки та фінансові важелі компенсації чи стимулювання при зміні якості ґрунту [183, с. 155].

Одним із основних важелів економічного регулювання земельних відносин є формування механізму плати за землю. З його допомогою держава впливає на економічні інтереси землевласників і землекористувачів, стимулюючи їх до підвищення ефективності використання землі, що знаходиться у їх розпорядженні. З економічної точки зору, плата за землю – особливий вид витрат, пов'язаний з одержанням доходу у вигляді ренти [38].

Одним із економічних важелів поліпшення відтворення земель є податкові платежі, які полягають: по-перше, у запровадженні об'єктивної грошової оцінки земельних ресурсів на основі сучасного земельного кадастру; по-друге, у проведенні заходів із реприватизації та деприватизації земельних ресурсів і формування громадського земельного фонду; по-третє, в інвентаризації всіх складових земельних ресурсів, незалежно від їх підпорядкованості; по-четверте, у визначенні та науковому обґрунтуванні доцільності залучення того чи іншого земельного угіддя до використання в аграрному секторі; по-п'яте, у вилученні нинішньої бази податків критерієм якої є рівень використання земель, запровадивши натомість нормативний метод оцінки; по-шосте, у розробці і запровадженні якісно нового механізму вилучення ренти; по-сьоме, у розробленні регіональних податкових преференцій; по-восьме, у впровадженні процедури справляння податків як обов'язкової та прозорої складової відтворення, усунувши при цьому двозначне тлумачення податкових законів [190].

За твердженням Шматько В. Г. формування економічного механізму керування природокористуванням і охороною навколишнього середовища в умовах переходу до ринку передбачається здійснювати за наступними основними напрямками:

– устанавлення системи екологічних обмежень по територіях і екосистемах, у рамках яких повинно здійснюватися розвиток і розміщення продуктивних сил, а також економічної відповідальності природокористувачів за порушення екологічних обмежень;

– створення системи економічного регулювання зниження забруднення навколишнього середовища, раціонального використання природних ресурсів, здійснення інвестицій у природоохоронні підприємства;

– удосконалювання ринку екологічних послуг;

– об'єднання і концентрація фінансових, матеріальних і інтелектуальних ресурсів союзних республік з метою економічно ефективного рішення екологічних проблем [189].

Ефективність економічного механізму регулювання раціонального сільськогосподарського землекористування залежатиме від того, наскільки об'єктивно буде визначено проблеми галузі в сфері використання та охорону земель сільськогосподарського призначення в Україні [176, с. 214].

Досліджуючи дану проблему пропонуємо використовуючи концепцію економічного системного регулювання земельних відносин. Суть якої полягає у комплексному дослідженні державного, правового, економічного напрямів регулювання земельних відносин (рис. 1.3).

Як бачимо, найбільш громіздким та важливим серед пропонованих напрямів розвитку земельних відносин є економічний.

Загалом, механізм економічного регулювання земельних відносин характеризується системою заходів економічного впливу, спрямованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю, економічне стимулювання раціонального та ефективного землекористування, введення економічних санкцій за нераціональне використання і погіршення екологічного стану земельних ділянок, самозахоплення та розбазарювання. Відповідно система економічних регуляторів земельних відносин в ринкових умовах повинна включати набір наступних важелів (рис. 1.4) [143].



Рис. 1.3. Системне регулювання земельних відносин для підвищення інвестиційної привабливості

Джерело: сформовано автором.

Як бачимо, найбільш громіздким та важливим серед пропонованих напрямів розвитку земельних відносин є економічний.

Загалом, механізм економічного регулювання земельних відносин характеризується системою заходів економічного впливу, спрямованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю, економічне стимулювання раціонального та ефективного землекористування, введення економічних санкцій за нераціональне використання і погіршення екологічного стану земельних ділянок, самозахоплення та розбазарювання. Відповідно система економічних регуляторів земельних відносин в ринкових умовах повинна включати набір наступних важелів (рис. 1.4) [143].

Вся система формування нормативів земельних платежів різного виду в найбільших містах світу націлена на створення системи ринкових регуляторів для забезпечення досягнення головної мети ринкової економіки — розширеного відтворення суспільного капіталу, поліпшення його структури.

Плата за землю покликана вирішити важливу проблему раціоналізації землекористування. В умовах командної економіки, коли земельні ресурси офіційно належали державі і для конкретних користувачів були безкоштовними, спостерігалася тенденція до екстенсивного використанню землі. З точки зору землекористувачів це було економічно виправданим поведінкою. Отримуючи землю безкоштовно вони могли використовувати рентний ефект землі в максимальному ступені, не сплачуючи суспільству тієї частини ренти (економічної ренти), яка виникала в результаті громадських вкладень у благоустрій землі. Саме з цієї причини виникає нераціональне використання землі [124, с. 15].

Отже, механізм економічного регулювання земельних відносин державного рівня повинен відповідати наступним вимогам:

- встановлення однакових можливостей для здійснення процесів відтворення об'єктів земельних відносин, тобто дотримання рівноправності всіх суб'єктів земельних відносин;
- взаємодія рентних регуляторів з економічними процесами;

- посилення екологічного захисту земельних ресурсів;
- державне регулювання взаємин між суб'єктами земельних відносин і суспільства на основі принципу соціальної справедливості;
- підвищення рівня економічного стимулювання раціонального землеволодіння і землекористування;
- формування інвестиційної і кредитно-фінансової політики держави.

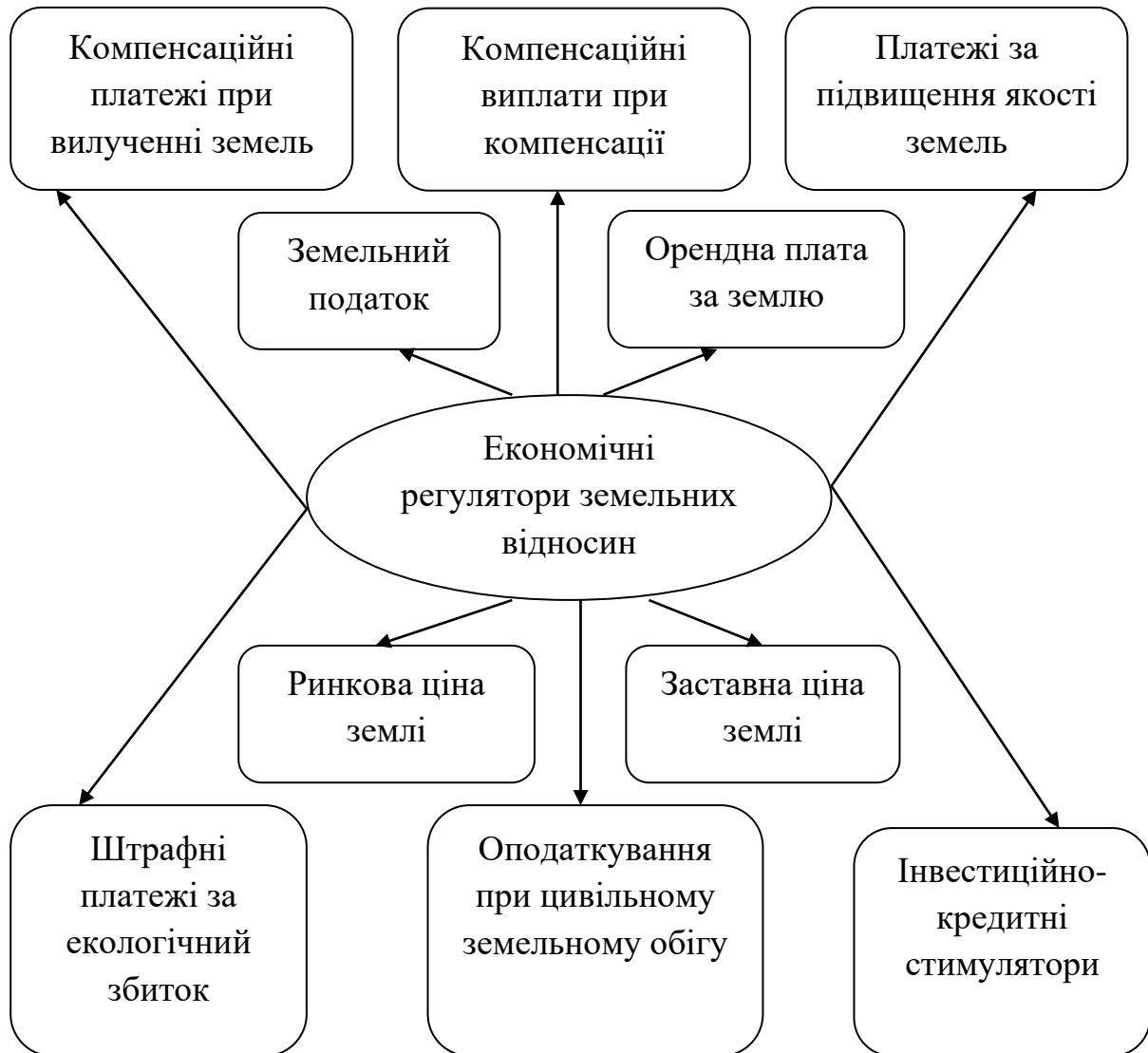


Рис. 1.4. Система економічних регуляторів земельних відносин

Джерело: сформовано на основі [143].

Економічна оцінка земельних ресурсів як знаряддя економічного регулювання взаємодії виробництва та оточуючого природного середовища в регіоні виконує такі функції [61]:

- облік земельних ресурсів та умов;
- вибір варіантів використання ресурсів та умов.

Облікова функція пов'язана не тільки з кількісними, якісними та вартісними характеристиками природних благ, що оцінюються як національне багатство. Суттєве значення при виконанні цієї функції має група якісних характеристик, які визначають конкретні умови функціонування потенційних споживачів ресурсів. Слід зазначити, що інформаційна база економічної оцінки земельних ресурсів в Україні створена дотепер більш докладно, краще, ніж інші ресурси. Можна отримати деякі відомості по окремих родовищах або територіях, але цілісна система оцінки земельних ресурсів відсутня. Цей факт істотно ускладнює розробку схем розвитку продуктивних сил країни, а також формування економічної політики держави.

Вибір варіантів раціонального використання ресурсів та умов проводиться в межах окремого регіону для ранжування або визначення переваги в експлуатації за споживачами. Основний інструмент при здійсненні вибору — порівняння економічних показників діяльності об'єктів або використання ресурсів [67].

Отже, стратегічними напрямками щодо відтворення земельно-ресурсного потенціалу є:

- 1) відтворення ґрунтової родючості;
- 2) удосконалення структури сільгоспугідь;
- 3) впровадження нових напрямів адаптації сільськогосподарського землекористування до природних умов;
- 4) розвиток механізму економічної відповідальності за порушення земельного законодавства та екологічного стану самих земель [155].

Сценарій майбутнього розвитку землекористування України повинен враховувати низку обставин світового розвитку. Зокрема те, що фантастично швидко міняється сам світ, виникають об'єктивні передумови для активізації прихильників обмеження глобалізації, відбувається переформатування

економічного стану окремих країн у світі, лідерами стають виробники знань, володарі природних ресурсів і сировини, центри інформаційного управління.

Разом з тим, потреба в узгодженій земельній політиці збільшується, оскільки продовжує загострюватися більшість глобальних проблем, як деградація клімату, демографічні диспропорції, дефіцит питної води, посилення хаотизації міжнародного управління [178, с. 196].

З метою поліпшення аграрного землекористування, підвищення його ефективності та створення умов для формування конкурентоздатного аграрного виробництва необхідно вжити радикальних заходів щодо оптимізації структури посівних площ з урахуванням екологічних чинників і вимог екологічної безпеки господарювання в аграрній сфері. Зокрема, доцільно ввести більш вагоміші штрафні санкції за перевищення допустимих нормативів рівня інтенсивності використання земель та деградації ґрунтів.

Ефективне використання й охорона земельних ресурсів — взаємопов'язані процеси, спрямовані на підвищення продуктивності землі, які передбачають:

- раціональний розподіл та ефективне використання земельних ресурсів між галузями національного господарства;

- практичне впровадження раціональної системи землеробства, яка передбачає ґрунтозахисний обробіток та удобрення;

- осушення заболочених і перезволожених земель та зрошення і обводнення посушливих;

- структуризацію окремих видів земельних угідь (лісів, ріллі, пасовищ, багаторічних насаджень, сіножатей, тощо) відповідно до природно-економічних зон і районів.

Реформування земельних відносин розпочиналося без відповідного базису: чіткого плану дій, який би включав обґрунтоване визначення етапів і термінів проведення кожного заходу; еколого-економічного та соціального обґрунтування кожного етапу; комплексу робіт із землеустрою, який повинен включати розмежування земель за категоріями, типами, придатністю та

потенціалом; державного та громадянського контролю над станом якості та наслідків її проведення; визначення відповідальності суб'єктів проведення земельної реформи за негативні наслідки та завдані державі та народу збитки. Нажаль, ґрунтовна загальнодержавна науково-теоретична програма радикального реформування земельних та аграрних відносин в Україні своєчасно розроблена не була. Немає її і сьогодні, незважаючи на певний доробок у цьому напрямі, напрацьований як державними структурами, так і зацікавленими неурядовими організаціями. Це істотно позначилося на методах, формах і змісті як земельної, так і аграрної реформ, зумовило їх спонтанний характер, а врешті — їх неефективність [11].

Євсюков Т. О., Мартин А. Г. вважають, що землекористування слід розглядати як складну систему, яка за певних умов може адаптуватися до змін, у тому числі і до негативних. Проте, для таких систем характерним є настання певного «порогу», після досягнення якого настає катастрофа (руйнування системи) [50].

При розгляді цього питання необхідно взяти до уваги, що існує декілька тлумачень поняття «раціонального землекористування». В. М. Русан приводить наступне визначення цього поняття: «раціональне сільськогосподарське землекористування — це науково обґрунтоване використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, спрямоване на досягнення максимального ефекту в процесі господарювання, з урахуванням їх якісних характеристик і конкретних природно-економічних умов виробництва та дотримання екологічних умов» [147, с. 24-27].

Більшість вчених доводять, що маючи на меті отримання прибутку, землекористувач, враховуючи якісні характеристики належних йому земельних ресурсів обирає напрям своєї спеціалізації [51]. З огляду на це, раціональне землекористування забезпечує досягнення мети землекористувача з максимізацією отримання результату за мінімальних вкладень з дотримання еколого-економічних умов розвитку.

Раціоналізацію землекористування для підвищення інвестиційної привабливості, на нашу думку, необхідно досліджувати системно включаючи досягнення цілей землевласників та користувачів, врахування потреб земельних ресурсів зі забезпеченням природоохоронної діяльності (рис. 1.5).



Рис. 1.5. Система інвестиційної привабливості землекористування

Джерело: авторська розробка.

На шляху раціоналізації землекористування Ільків Л. А. пропонує застосовувати такі заходи:

1) надання дотацій та субсидій, спрямованих на виконання програм по охороні земель та підвищенню родючості ґрунтів;

2) пільговий режим оподаткування (зниження ставок земельного податку або тимчасове звільнення від оподаткування) підприємств, які використовують екологічнобезпечні технології для виробництва сільськогосподарської продукції, а також здійснюють заходи щодо підвищення якості ґрунтів та їх охорони;

3) цільове стимулювання виробництва екологічно чистої продукції, шляхом встановлення підвищених закупівельних цін на неї;

4) пільгове кредитування сільгосппідприємств, які ведуть екологічнобезпечне виробництво та здійснюють заходи по підвищенню родючості ґрунтів;

5) компенсація державного зниження доходів внаслідок тимчасової консервації і виведення з обліку деградованих та малопродуктивних земель [65].

Раціональне використання землі у сільському господарстві має формуватися на основі використання її за цільовим призначенням, виконання екологічних нормативів, дотримання прав третіх осіб, сплати податків, утримання від порушення прав громади на загальне користування природними ресурсами тощо.

Забезпечення відтворення і підвищення родючості ґрунтів та забезпечення ефективного еколого-орієнтованого використання земельних ресурсів передбачає оптимізацію структури земельних угідь та зменшення розораності угідь як головного еколого-стабілізуючого фактора екосистеми; ведення сільськогосподарського землекористування на чіткому дотриманні еколого-обґрунтованих нормативів антропогенного та іншого негативного навантаження на землю; максимальної реалізації потенціалу землі при одночасному дотриманні існуючої та забезпеченні розширеного відтворення природної родючості ґрунтів; всебічного економічного стимулювання впровадження та ведення екологічного землекористування, механізмів економічної та адміністративної відповідальності землекористувачів за

недотримання й порушення вимог екологічного законодавства; широкого розвитку і впровадженню у практику систем ґрунтозахисного, біологічного й адаптивного землеробства із залученням систем біологічного захисту рослин та використанням альтернативних мінеральним добрив; детального моніторингу земельних ресурсів і розробки на його основі державних, регіональних та місцевих програм щодо охорони й поліпшення їх стану [183, с. 157].

Необхідність ефективного та раціонального використання, охорони земельних ресурсів зумовлена наступними чинниками: скороченням площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну людину, негативним рівнем впливу водної та вітрової ерозії, інтенсифікацією сільськогосподарського виробництва, й необґрунтованим та некваліфікованим застосування засобів хімізації, меліорації та механізації, що призводить до погіршення агрономічних якостей ґрунту.

Ефективне землекористування, на нашу думку, повинно проходити певний цикл, який є взаємопов'язаним та формує систему забезпечення сталого розвитку землекористування. Структура кожного етапу є циклічною і має реалізовуватися в системній послідовності (рис. 1.6).

Стратегічний розвиток інвестиційної привабливості землекористування зумовлений такими напрямками:

- 1) розробкою та практичною реалізацією Національної програми ефективного землекористування;
- 2) розробкою та оцінкою ефективності інвестиційних проектів у сфері землекористування регіонального та державного рівнів;
- 3) забезпечення моніторингу довкілля та постійного контролю за якістю земельних ресурсів;
- 4) залучення інвестиційних ресурсів підприємств, організацій з врахуванням регіональної специфіки розвитку регіону.



Рис. 1.6. Схема стратегічного розвитку інвестиційної привабливості землекористування

Джерело: авторська розробка.

Метою стратегії раціонального землекористування в аграрних формуваннях має бути визначення та реалізація основних напрямів державної земельної політики, спрямованих на вдосконалення орендних земельних відносин, створення сприятливих умов для сталого розвитку територій через планування, землеустрій і землевпорядкування, формування національного землеволодіння та планування землекористування територій, розвитку високоефективного конкурентоспроможного землеволодіння і

землекористування, забезпечення переходу та розвиток вітчизняного сільськогосподарського землекористування на засадах стійкого розвитку [99].

Стратегія земельної політики має ґрунтуватися на таких концептуальних засадах:

- забезпечення суспільно-політичної та соціальної функцій землі як території держави і власності народу України;

- державного забезпечення громадянам та юридичним особам захисту прав власності на землю та землекористування;

- залучення землі до ринкового обігу; дотримання соціальної справедливості під час перерозподілу земель сільськогосподарського призначення та їх залучення до ринкового обігу;

- урахування пріоритетності екологічних вимог щодо охорони земель, відтворення родючості ґрунтів і раціонального використання продуктивних земель;

- безумовного дотримання всіма землевласниками та землекористувачами норм чинного законодавства, що регулюють земельні відносини;

- забезпечення рівних умов розвитку різноманітних форм господарювання на землі шляхом формування та вдосконалення механізму аграрної і земельної політики [7].

Стратегія розвитку землекористування з врахуванням інвестиційної привабливості, на нашу думку, повинна проходити кілька етапів (рис. 1.7).

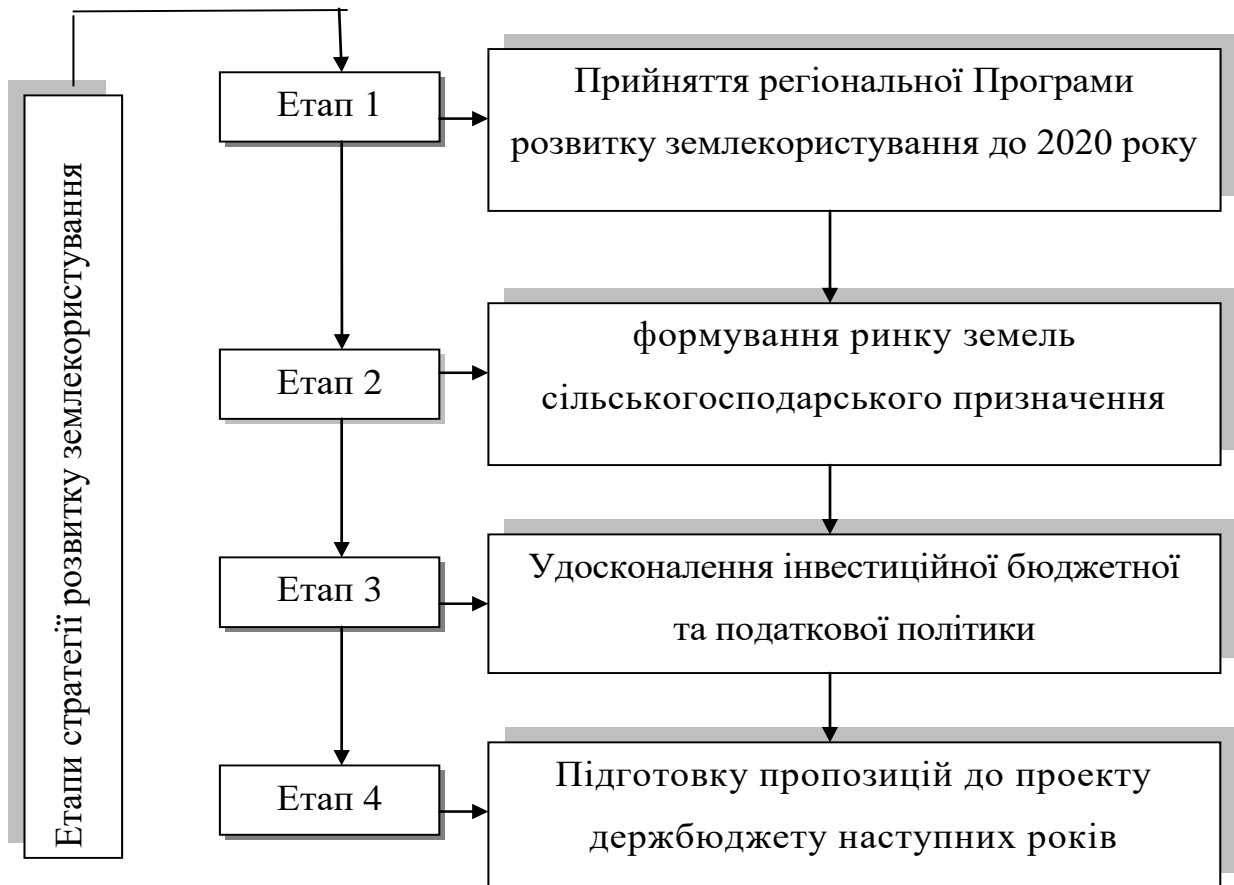


Рис. 1.7. Етапи стратегії розвитку землекористування з врахуванням інвестиційної привабливості

Джерело: авторська розробка.

Для конкретизації стратегії у сфері збереження земельно-ресурсного потенціалу і розвитку системи землекористування з врахуванням інвестиційної привабливості території необхідно провести дослідження за відповідними напрямками:

1) розвиток теорії і практики взаємодії земельно-ресурсного потенціалу і суспільства, розробка і обґрунтування еколого-економічних критеріїв оцінки екологічних і землевпорядних систем, їх компонентів і елементів, просторово-часових поєднань природних і природно-господарських систем, вдосконалення екологічних основ генеральних і регіональних схем землеустрою та розселення, участь в розробці урядовими органами проблем розміщення продуктивних сил і охорони навколишнього середовища, обґрунтування правових і економічних методів регулювання виробничої діяльності, направлених на землезбереження,

охорону і поліпшення земельно-ресурсного потенціалу і навколишнього середовища;

2) розвиток теорії і практики адаптації господарської діяльності до реальних природних умов і ресурсів, розвиток обґрунтованих методів максимально повного використання земельно-ресурсного потенціалу регіонів при мінімальній зміні навколишнього середовища, забезпечення оптимального розміщення підприємств, максимальній адаптації сільського, лісового, водного і мисливського господарств до реальних природних і соціальних умов, створення земельно- і середовищезберігаючих технологій промислового виробництва, сільського і водного господарства, виробничих циклів з допустимим і легкою дією на ґрунт, атмосферу, воду, біологічні об'єкти;

3) розвиток теорії і практики організації, функціонування і конструювання складних природно-господарських територіальних систем багаточільового призначення, зокрема замкнутих агроландшафтів, стійких рекреаційних і урбаністичних систем, максимально замкнутих промислово-природних комплексів;

4) розробка і розвиток нормативної бази управління відносинами природи і суспільства, теорії і методів стабілізації та поліпшення стану навколишнього середовища, ліквідації і запобігання регіональним екологічним кризам [42].

З метою поліпшення аграрного землекористування, підвищення його ефективності та створення умов для формування конкурентоздатного аграрного виробництва необхідно вжити радикальних заходів щодо оптимізації структури посівних площ з урахуванням екологічних чинників і вимог екологічної безпеки господарювання в аграрній сфері. Зокрема, доцільно ввести більш вагоміші штрафні санкції за перевищення допустимих нормативів рівня інтенсивності використання земель та деградації ґрунтів. [35].

Держава протягом останніх десяти років недбайливо ставилася до земельних ресурсів, належний баланс між стрімким розвитком землекористування і вирішенням проблеми збереження земельних ресурсів належним чином запроваджений не був, що призвело до появи негативних явищ у землекористуванні. Разом з тим, у зв'язку з появою великої кількості

землевласників і землекористувачів змінилися умови і форми використання земельного фонду, що також, призвело до погіршення якісного стану земельного фонду. Крім того, в процесі реалізації завдання землекористування, держава проявила неспроможність реалізації завдання раціонального землекористування [51].

Дослідження питання інвестиційного забезпечення раціонального землекористування, неможливе без визначення ролі та місця держави в процесі реалізації її земельної політики.

Характеристика чинників ефективного землекористування повинна здійснюється на загальнодержавному, міжрегіональному та регіональному рівнях шляхом поєднання інтересів усіх суб'єктів (рис. 1.8).

При розробці перспективних напрямів інвестиційного забезпечення раціонального землекористування необхідно враховувати ризики, які можуть виникати при використанні земельних ресурсів. Це, зокрема, небажана зміна якості земельних ресурсів унаслідок недотримання сівозміни та природно-кліматичних катаклізмів, можливі зміни кон'юнктури на земельному ринку, нестабільність функціонування фінансової системи, зміна курсу економічної політики, неможливість справедливо перерозподіляти рентний доход конкретної земельної ділянки, розосередженість сільськогосподарського виробництва [178].

Запровадження ефективної системи мобілізації інвестиційних ресурсів з усіх можливих джерел та спрямування їх на реалізацію пріоритетних цілей аграрного сектору економіки відповідно до регіональних та галузевих особливостей залучення інвестицій створить умови для суттєвого нарощування інвестиційного потенціалу як національної економіки в цілому, так і аграрної галузі зокрема, з метою досягнення сталого економічного розвитку країни, підвищення життєвого рівня населення, покращення екологічної ситуації в державі [113].

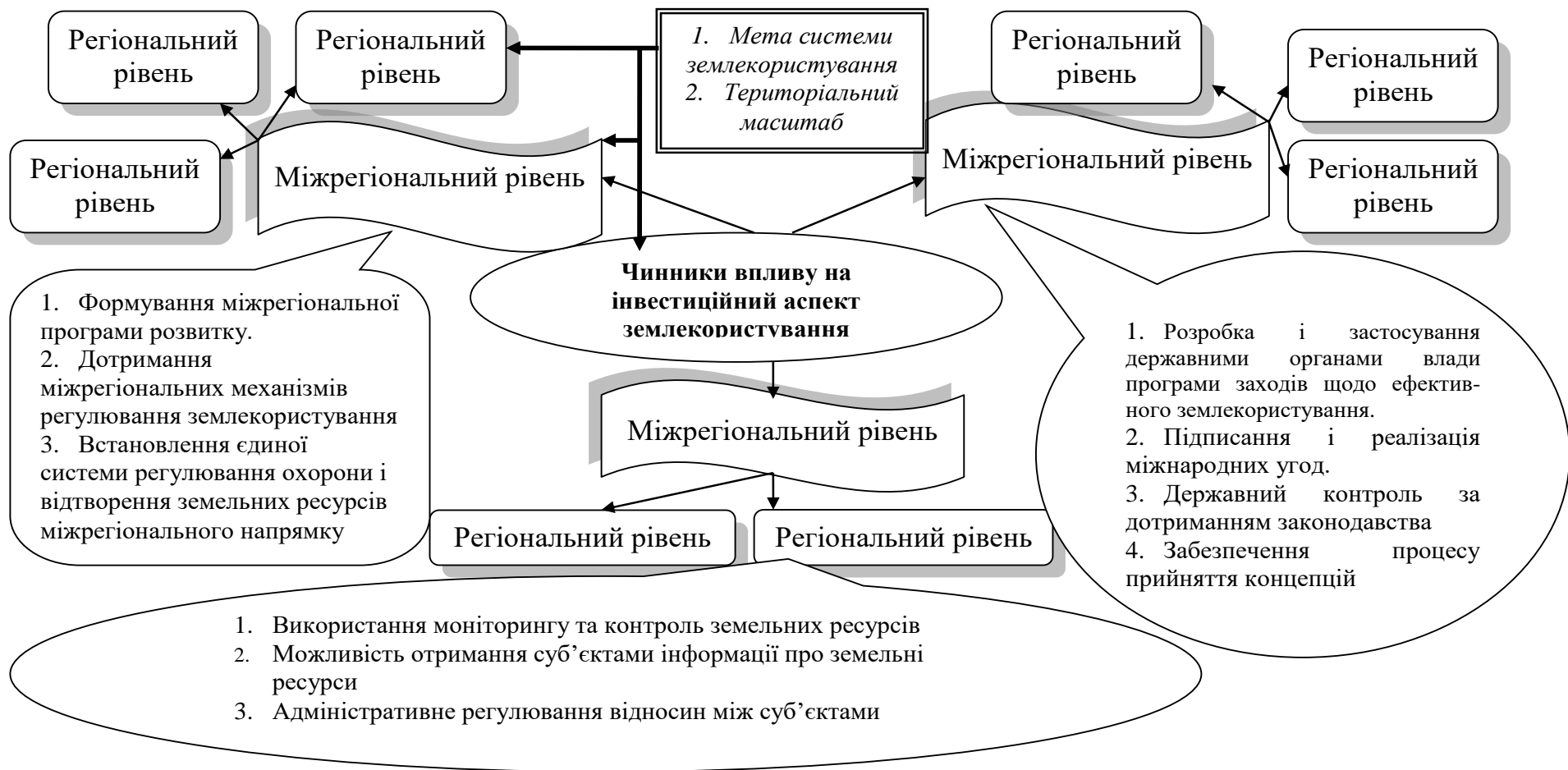


Рис. 1.8. Система впливу чинників на інвестиційний аспект землекористування регіонального та міжрегіонального рівнів

Джерело: сформовано авторами.

В регіонах існують можливості, які сприяють досягненню стратегічних цілей збалансованого землекористування, докорінні структурні зміни та вдосконалення спеціалізації регіонів. До них доцільно віднести створення господарств з виробництва та переробки сільськогосподарської продукції з використанням новітніх технологій; впровадження заходів органічного землеробства для виробництва екологічно чистої продукції; концентрація сільськогосподарських підприємств та вдосконалення законодавчого забезпечення розвитку сільськогосподарського виробництва [3].

Сучасне інвестиційне забезпечення землекористування, як системне явище, має бути спрямоване на забезпечення національної безпеки і захист територіальних інтересів країни шляхом відповідної організації використання землі, збереження територіальної цілісності й незалежності держави, створення умов екологічної безпеки і підтримки екологічної рівноваги, задоволення економічних, соціальних, культурних, територіальних, демографічних та інших суспільних потреб, підтримку балансу інтересів індивідуумів, колективів, держави і суспільства в цілому [178, с. 196].

Загалом, причини критичної ситуації в сільськогосподарському землекористуванні України обумовлені дією як суб'єктивних, так і об'єктивних чинників. Трансформація земельних відносин призвела до створення нової структури землекористування, яка не враховує змін та впливу на навколишнє природне середовище. Теоретичні та практичні дослідження доводять необхідність розробки нової еколого-економічної концепції розвитку вітчизняного агропромислового виробництва. Відтак, перехід до завершального етапу земельної реформи не може відбутися без формування нових та суттєвої модернізації діючих економічних інститутів, а саме економіко-правових форм власності, виробництва та управління, фінансових інститутів, ринкової інфраструктури тощо. Реалізація основних напрямів еколого-економічної концепції, спрямованих на досягнення сталого розвитку природи та суспільства, сприятиме формуванню нового економічного механізму природокористування [15].

Нагальною потребою сьогодення, що безпосередньо пов'язана із землекористуванням, є збереження біологічного різноманіття. Наукою доведено, що біологічне різноманіття є найважливішою умовою, яка забезпечує стійкість екосистем будь-якого рівня [118].

Загострення соціальних, екологічних та економічних проблем у зв'язку з відтворенням природних ресурсів в Україні призвело до потреби запровадження якісно нових засад їх використання, збереження, поліпшення та охорони. Складність полягає в тому, що нинішня модель використання природних ресурсів продовжує спрямовуватись на реалізацію, насамперед, економічних, матеріальних інтересів, які досягаються часто за рахунок погіршення екології та зростанні соціальних негараздів. Саме тому одним із найважливіших перспективних завдань подальшого відтворення природних ресурсів є досягнення оптимуму між економічними, екологічними та соціальними інтересами суб'єктів володіння та користування ресурсами землі, лісу, води, а також корисними копалинами. З метою збереження, поліпшення та охорони природних багатств не лише для нинішнього, а й прийдешніх поколінь слід сформувані якісно нові цінності ставлення людини до використання природних ресурсів, в основі яких слід покласти вимогу дотримання законів онтології [201].

Ефективність землекористування ґрунтується на аналізі навколишнього середовища, участі в ньому діяльності людини та підприємств, системі охорони та відтворенні земельних ресурсів. Загалом на раціональне землекористування впливають чинники прямої та опосередкованої дії (рис. 1.9).

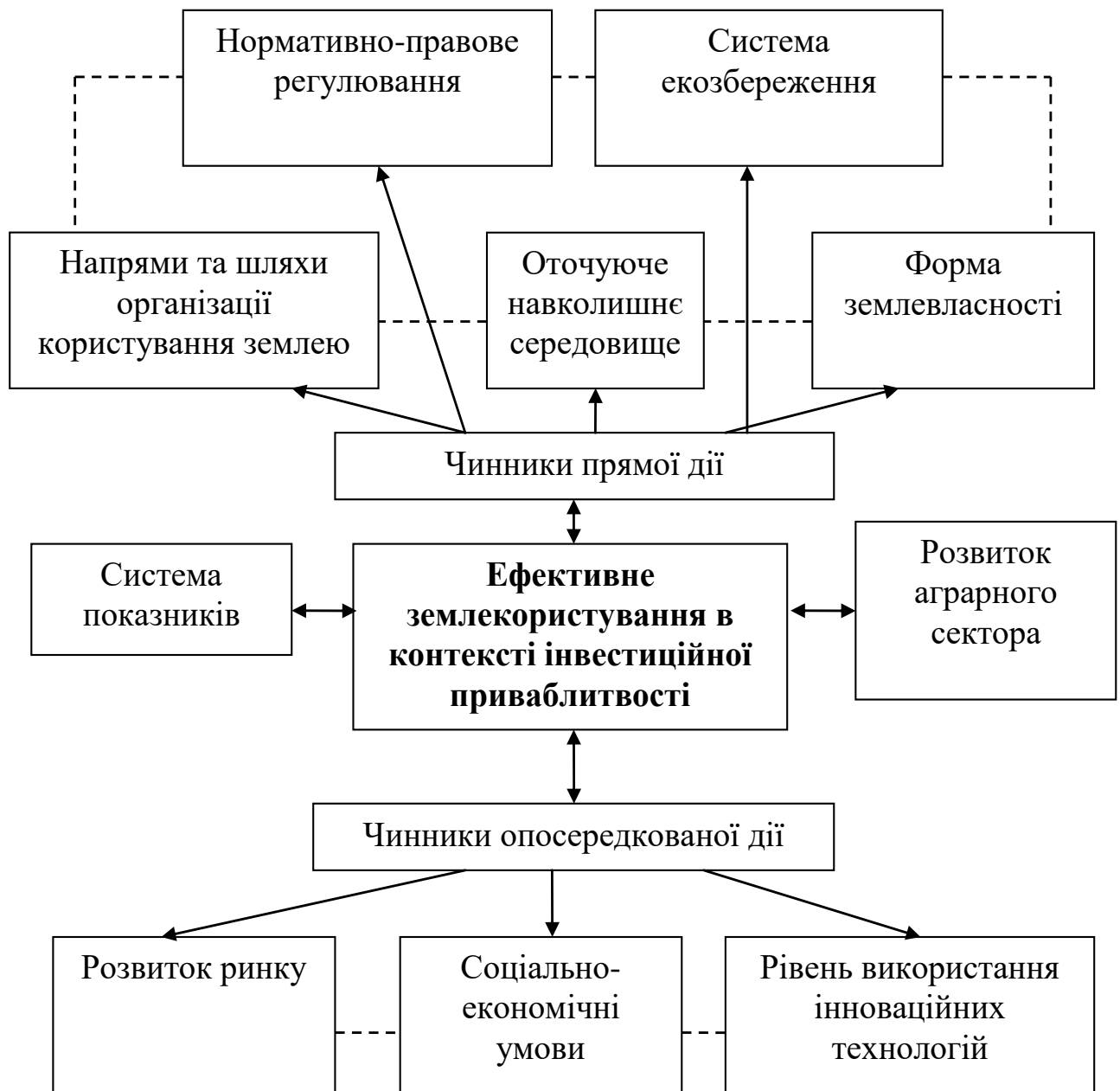


Рис. 1.9. Вплив чинників на ефективне землекористування в контексті інвестиційної привабливості

Джерело: авторська розробка.

Найважливішою природно-економічною особливістю використання землі сільськогосподарськими підприємствами є те, що аграрне виробництво — це біологічно обумовлена сфера діяльності, де ґрунт, як специфічне органічне тіло, виконує функції посередника між живою та неживою природою, між працею та відтворювальними біологічними процесами. Таким чином, з одного боку, використання землі має характер природного процесу, підпорядкованого своїм

внутрішнім біологічним закономірностям, а з іншого, як господарська діяльність, — визначально впливає на відтворення та ефективність виробництва рослинницької і тваринницької продукції [5].

Відмітимо, що сучасні земельні відносини базуються на ринкових засадах, в яких необхідно враховувати і ризики ефективного землекористування. Євсюков Т. О., Мартин А. Г. під ризиком у сільськогосподарському землекористуванні розуміють ймовірність виникнення небезпечної події, що може призвести до порушення оптимальних параметрів екологічних і соціальних функцій землекористування (території) [50].

Зазначимо, що ризики можуть виникати з економічної, екологічної, суспільної та інших сфер (рис. 1.10). На даний час спостерігаємо практичну відсутність дослідження ризиків в діючій системі економічних механізмів забезпечення екологічної безпеки землекористування, що приводить до послаблення мотиваційної і регулюючої та управлінської функцій земельних відносин та до дисбалансу в економічній й екологічній сферах.

Для розробки багатоаспектних питань раціонального землекористування, збереження, відтворення і використання ресурсного потенціалу необхідним є залучення інвестицій. Комплексний характер поняття «інвестиції» дає змогу розглядати «земельні інвестиції» як соціально-економічну категорію.

Врахування різних існуючих поглядів на сутність інвестицій в землересурсну сферу дозволяє сформулювати власне трактування цього поняття: земельні інвестиції — це процес перетворення всіх видів майнових та інтелектуальних цінностей в раціонально організоване землекористування і охорону земельних ресурсів з метою отримання доходу та/або збереження соціальної значущості землі [34].

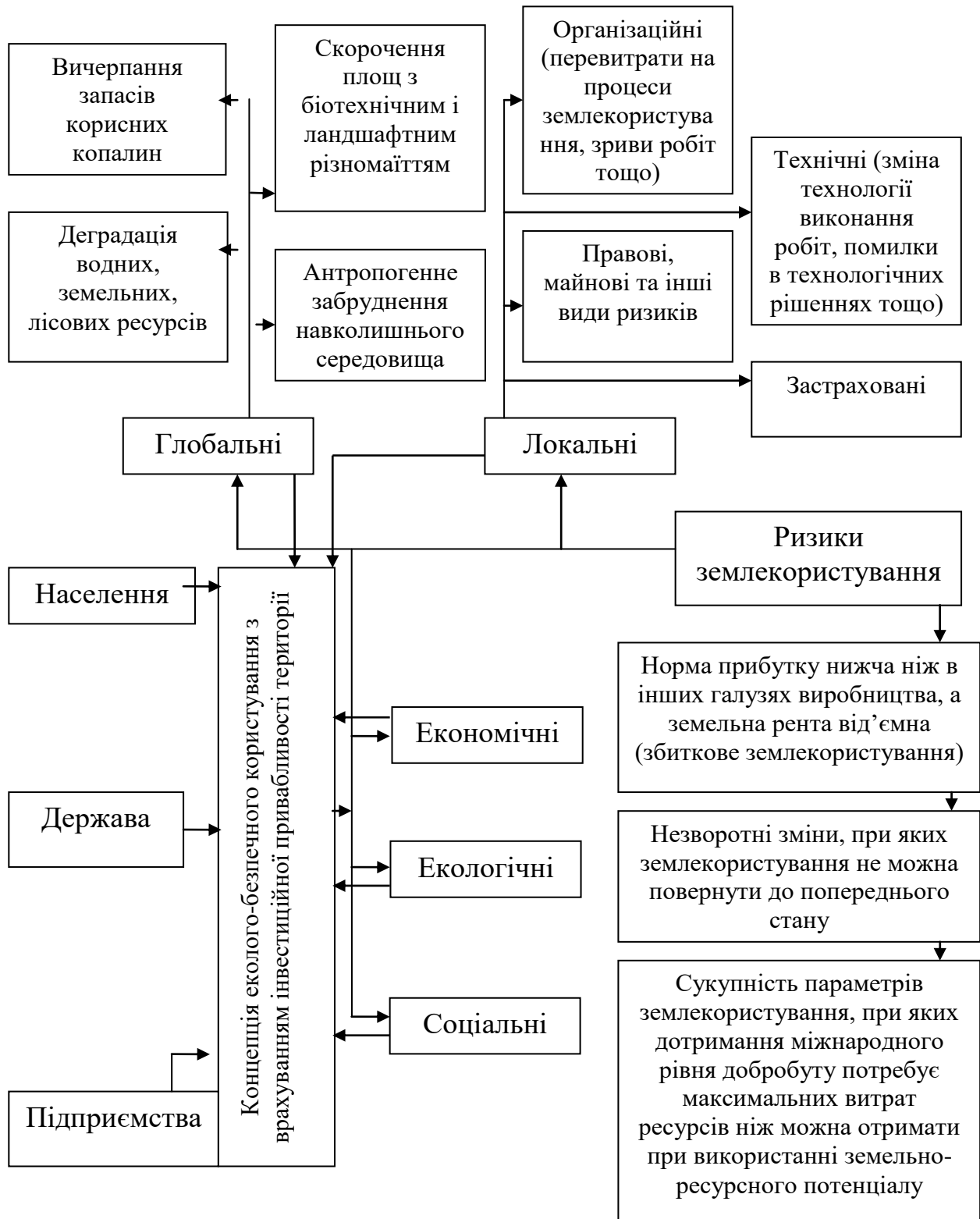


Рис. 1.10. Ризики землекористування з врахуванням інвестиційної привабливості території

Джерело: авторська розробка.

1.3. Методологічні підходи до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського землекористування

Методологією того чи іншого науково-дослідницького явища або процесу є філософія його дослідження, виражена такими операційними поняттями, як мета досліджень, цілі досліджень та перелік завдань, які дозволяють розробити конкретні наукові результати [125, с. 73]. Як зазначає Б. М. Пунько основою для формування нового господарського механізму забезпечення розширеного відтворення природних ресурсів, їх охорони, регулювання раціонального використання стає принцип платного, компенсаційного за змістом природокористування зі створенням системи відповідних платежів. Об'єктами плати є джерела природних ресурсів — родовища корисних копалин, водосховища, лісові ділянки тощо, а суб'єктами — підприємства, організації та установи, їх філії, об'єднання, окремі громадяни, які використовують природні ресурси (незалежно від форм власності, організації господарської діяльності й підпорядкування). Плата за природні ресурси може вноситися у вигляді спеціальних зборів, податку (земельного, лісового тощо), орендної плати або в інших формах, передбачених законодавством. Платежі за користування природними ресурсами є формою реалізації економічних відносин між державою або іншим власником природних ресурсів — з одного боку, і суб'єктами господарської діяльності, що здійснюють їх експлуатацію, — з другого. Виходячи з методологічних передумов, такі платежі є засобом вилучення частини абсолютного і додаткового доходів природокористувачів. Відповідно вони складаються із фіксованих відрахувань від вартості одержаної продукції чи послуг, а також із змінних за величиною відрахувань, пов'язаних із диференційною рентою.

За дослідженнями Третяка А. М. та Дорош О. С. ефективність пошуку найбільш економічно доцільних напрямів використання земель повинна здійснюватися шляхом оцінки приросту валової доданої вартості (ВДВ), у розрахунку на одиницю площі, яка розраховується як різниця між валовим виробництвом продукції і послуг та проміжним споживанням [169]. Вона

містить у собі первинні доходи на одиницю земельної площі, що створюються учасниками виробництва і розподіляються між ними.

$$\text{ВДВ} = \text{ВП} - \text{Сп}, \quad (1.1)$$

ВП — це вартість товарів і послуг, що є результатом виробничої діяльності підприємств (землекористувачів) у звітному періоді;

Сп — нематеріальні послуги (які використані підприємствами для виробничих потреб

Визначення приросту валової доданої вартості на одиницю площі характеризує ефективність використання земельних ресурсів у цілому по регіону або в конкретній галузі чи на конкретній території [169, с. 119].

Ефективність використання земельних ресурсів характеризує і показник інвестиційної привабливості земель .

Інвестиційна привабливість земельних ресурсів — це сукупність чинників (політичні, економічні, правові, соціальні, екологічні та ін.), які зумовлюють поведінку діючих та потенційних суб'єктів інвестиційної діяльності щодо вкладення інвестицій у розвиток земельних ресурсів.

Чинниками, що зумовлюють підвищення рівня інвестиційної привабливості земель є:

- 1) наявність ресурсно-сировинної бази та особливості природно-кліматичних умов;
- 2) економіко-географічне положення регіону та рівень його інфраструктурної забезпеченості;
- 3) спеціалізація регіону;
- 4) наявність трудового потенціалу та рівень його кваліфікації;
- 5) сукупна купівельна спроможність населення;
- 6) розвиненість інституціональної ринкової структури (біржі, банки, фінансові посередники, страхові компанії та ін.);
- 7) загальнодержавні чинники (рівень політичної стабільності, чинна система законодавства, система оподаткування, умов діяльності іноземних інвесторів тощо) [173].

Тобто методологія дослідження інвестиційної привабливості земель матиме наступний вигляд (рис. 1.11).

Для обґрунтування рівня інвестиційної привабливості, на практиці, переважно, використовують два підходи.

Перший підхід здійснюється переважно статистичними методами та застосовується для оцінки інвестиційної привабливості. Суть методу полягає у вивченні інвестором співвідношення прибутковості і ризику, а також їх взаємозв'язку. Для оцінки інвестиційної привабливості регіонів запропоновано використання п'яти груп показників:

- 1) оцінка економічного розвитку регіону;
- 2) оцінка рівня розвитку інвестиційної інфраструктури;
- 3) оцінка демографічної характеристики регіону;
- 4) оцінка рівня розвитку ринкових відносин та інфраструктури;
- 5) оцінка інвестиційного ризику.

Цей підхід дозволяє оцінити більшість показників статистичними методами та ін. Недоліком даного підходу є непрозорість методики виділення факторних ознак інвестиційної привабливості регіону.

Другий підхід дає можливість здійснити індивідуальну оцінку параметрів інвестиційного потенціалу й інвестиційного ризику. Це дозволяє найбільш повно визначити значимість даних чинників при реалізації проекту. При цьому, пропонується проводити розрахунок показника якості інвестиційного клімату, що дасть можливість ранжувати території на наступні групи: 1) найбільш сприятливі умови для розвитку інвестиційної діяльності; 2) достатньо сприятливі умови; 3) середні умови; 4) несприятливі умови для розвитку інвестиційної діяльності.



Рис. 1.11. Методологія дослідження інвестиційної привабливості земель

Джерело: авторська розробка.

Цей підхід забезпечує виявлення будь-якого фактору, характеристики, яка визначає інвестиційну привабливість регіону: «ринкова реакція регіонів», «імідж регіонів» тощо. Він є універсальним і його можливо використовувати

для аналізу систем різного рівня. Проте він ігнорує існуючий зв'язок інвестицій з іншими ресурсними факторами розвитку суб'єктів України [31].

Зазначимо, що ряд науковців О. Акименко, М. Бутко, К. Гурова, О. Зеленський, Л. Мармуль, Т. Чернявська [13, 91, 32] підтримують обидва підходи, і вважають, що комплексне практичне їх врахування дасть змогу більш ефективно оцінити рівень інвестиційної привабливості регіону.

Бланк И А. для обґрунтування інвестиційної привабливості регіону пропонує використовувати наступні показники (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Методика визначення інвестиційної привабливості регіонів

Перелік груп показників	Вагомість показників, %
Рівень загальноекономічного розвитку	35
Рівень розвитку інвестиційної інфраструктури регіону	15
Демографічна характеристика регіону	15
Рівень розвитку ринкових відносин та комерційної інфраструктури регіону	25
Рівень криміногенних, екологічних та інших ризиків	10

Джерело: [6].

Особливий вплив на розвиток регіону має місцева влада, яка часто впливає на формування умов, необхідних для ефективної реалізації інвестицій. Саме від неї залежить, чи зможуть потенційні інвестори знайти на місцевому рівні достатньо освічених і кваліфікованих фахівців, які зможуть ефективно управляти інвестованим капіталом.

Рівень успішності заходів щодо позиціонування конкурентних переваг країни у боротьбі за інвестиційні ресурси залежить, де саме буде реалізовуватися той чи інший інвестиційний проект. Поряд з розвитком ділових контактів і активним пошуком інвестиційних ресурсів відбувається цілеспрямоване формування інвестиційного іміджу регіону чи території [31].

В даний час в умовах конкурентної боротьби регіонів за залучення коштів інвесторів принципово важливим стає пошук балансу у взаємовідносинах між владою та бізнесом. З одного боку, прагнення держави знизити адміністративні

бар'єри виглядає привабливим для інвесторів, але, з іншого боку, зайве спрощення режиму ведення діяльності на території та отримання державної підтримки може призвести до перевищення обов'язків з боку ініціаторів проектів, знижує їх відповідальність за використання бюджетних коштів, ставить під питання процес контролю і регулювання їх використання. Сполучною ланкою між органами влади та підприємствами, які визначають і утримують необхідний баланс, повинні стати інвестиційні уповноважені органи та сформована система «оператор інвестицій» [73, с. 136].

Процес взаємозв'язку та впливу органів влади на рівень інвестиційної привабливості земельних ресурсів подано на рис. 1.12.

Основними цілями залучення інвестицій в земельні ресурси є організація і проведення наукових досліджень, спрямованих на вирішення завдань інвестиційної політики по формуванню умов для залучення вітчизняних та іноземних інвестицій у проекти з технічного та технологічної модернізації економіки краю; сприяння органам державної влади в реалізації інвестиційної політики; формування і розвиток інвестиційних чинників на території краю; сприяння ініціаторам проектів, інвесторам та органам державної влади у організації фінансування будівництва, інфраструктурних об'єктів тощо.

Пропонуємо економічну ефективність земельних ресурсів з врахуванням інвестиційної привабливості регіону визначати за формулою:

$$E_{ef} = \left[\sum_{j=1}^n E_j \times Q \right] \times (1 - k_i), \quad (1.2)$$

де E_{ef} — можливий економічний результат використання земельних ресурсів з врахуванням інвестиційної привабливості регіону;

Q — ймовірність реалізації j -го сценарію розвитку регіону;

n — кількість можливих варіантів розвитку регіону з врахуванням інвестиційної привабливості;

k_i — коефіцієнт втрати доходу від низької інвестиційної привабливості регіону.

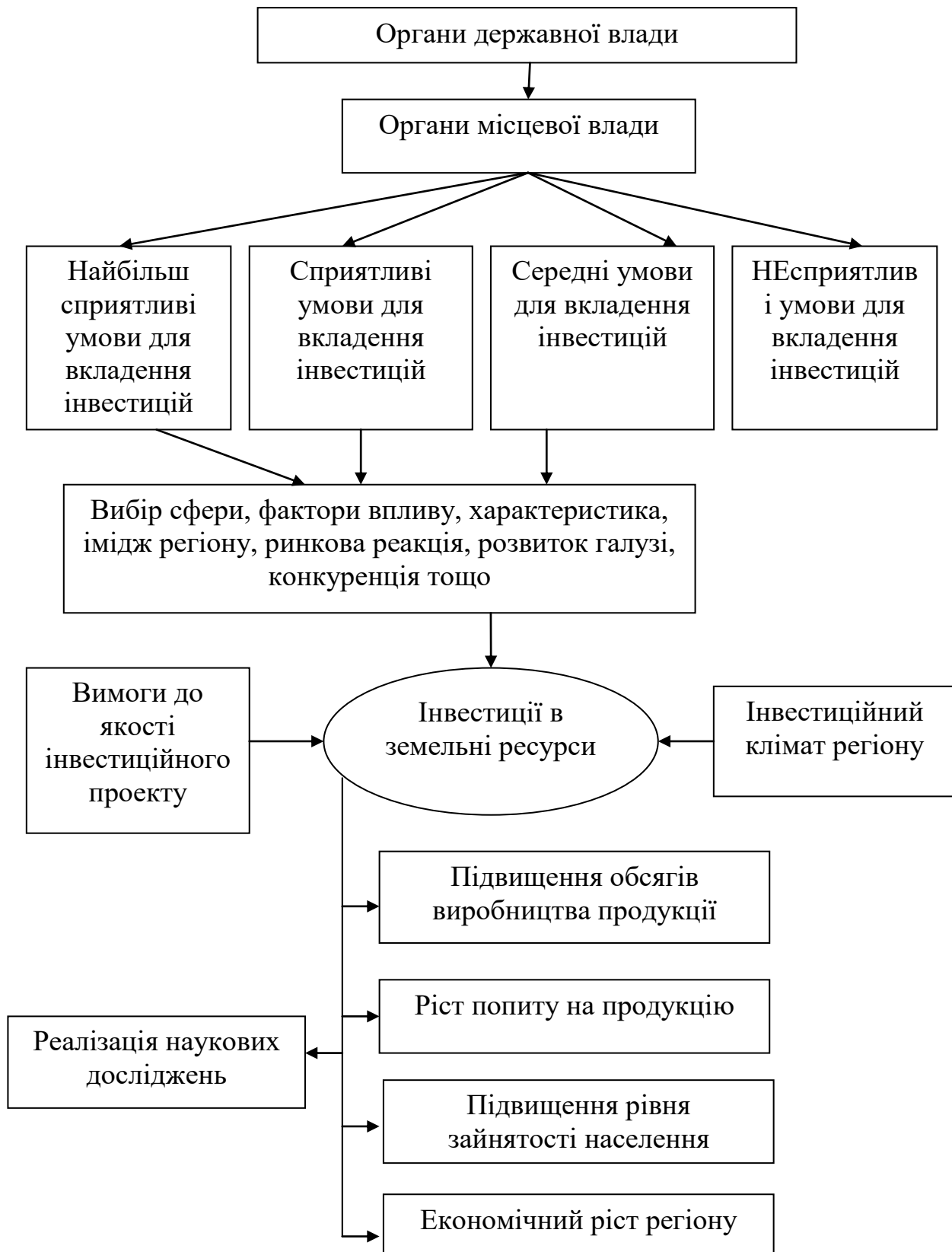


Рис. 1.12 Система взаємозв'язку та впливу органів влади на рівень інвестиційної привабливості земельних ресурсів

Джерело: авторська розробка.

Виходячи з формули 1.2 видозмінюється формула 1.1:

$$B_{з.д.} = \frac{D_e \times E_{ef}}{k_{кан}} \times k_{in}, \quad (1.3)$$

де D_e — реально або умовно нарахований операційних дохід;

E_{ef} — економічний ефект земельної ділянки з врахуванням інвестиційної привабливості регіону;

$k_{кан}$ — коефіцієнт капіталізації;

k_{in} — коефіцієнт інвестиційної привабливості регіону.

Сапич Н. М. пропонує також показник земледохідності:

$$ЗД = \frac{\Pi}{ГОЗ}, \quad (1.3)$$

де $ЗД$ — земледохідність 1 га сільськогосподарських угідь;

Π — маса прибутку з 1 га сільськогосподарських угідь;

$ГОЗ$ — грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь (ринкова ціна) [149, с. 7].

Організації залучення інвестицій для потреб відтворення сільськогосподарських угідь, на переконання Щурика М. В., мають передувати заходи по їх деприватизації у тих суб'єктів володіння земельними площами, які фізично, фінансово, матеріально, професійно не можуть організувати земельне господарство відповідно до вимог ринкової моделі [201].

За твердженням цього ж вченого, організація належного інвестування потребує також створення умов підвищення прибуткової діяльності нинішніх сільськогосподарських підприємств. Насамперед це стосується державних преференцій, створення належних умов реалізації продукції, а також формування адекватних цін на продукцію сільського господарства, товари, які закупає аграрний сектор у сільськогосподарській сфері.

Одним із найбільш вагомих джерел інвестування земельного фонду аграрного сектора, на думку окремих вчених, політиків, бізнесових структур є кошти іноземних інвесторів. Важлива роль при цьому відводиться МВФ, Світовому банку, ЄБРР та іншим міжнародним фінансовим інституціям. Разом

з тим, як засвідчує аналіз, діяльність зазначених структур не є безкорисливою і часто спрямовується на реалізацію корисливих інтересів високорозвинутих країн, їх економік [109, с. 41].

Інвестиційна діяльність об'єктивно пов'язана з ризиками. Система чинників, що характеризують інвестиційні ризики, зрештою має бути зведена до оцінки загальних умов господарювання в економіці. Чим більше сприятлива інвестиційна привабливість тим менший ризик і навпаки [91, с. 88]

Основні ризики вкладення інвестицій в земельні ресурси регіону подано на рис. 1.13.



Рис. 1.13. Ризики вкладення інвестицій в земельні ресурси регіону.

Джерело: авторська розробка.

Зазначимо, що система вкладення інвестиційних ресурсів повинна враховувати чинники, які пов'язані з державним, регіональним та галузевими ризиками. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів є показником

змінним та залежить від чинників, які на неї впливають. Вона може зростати чи зменшуватися. Проте повинна бути доцільною для інвестора.

Для визначення розмірів інвестицій і наслідків інвестування необхідне врахування:

— границі економічної окупності чинника (інвестиції) як порівняння додаткових вкладень на впровадження певного чинника з одержаним додатковим продуктом;

— екологічної границі для зменшення рівня забруднення екосистеми, який створюється чинником (інвестицією) [128, с. 7].

Реальними заходами щодо підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів є:

— формування чіткого законодавства щодо процесів формування інвестиційних вкладень із застосуванням інвестиційних пільг в земельні ресурси;

— спростити процедуру щодо вилучення інвестицій із земельних ресурсів;

— надання додаткових гарантій щодо вільного користування земельною ділянкою.

РОЗДІЛ 2

АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ФОРМУВАННЯ ЇХ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ

2.1. Еколого-економічна характеристика земель сільсько-господарського призначення Львівської області

Земельні ресурси забезпечують життєдіяльність людства, формують сировину для переробки. Ситуація, що склалася в земельних відносинах і землекористуванні України, залишається вкрай складною і вимагає невідкладного переосмислення найважливіших напрямків державної політики та формування належної системи управління землекористуванням. Подальше використання земельних ресурсів має підпорядковуватись об'єктивній необхідності формування сталого аграрного землекористування, пошуку найбільш обґрунтованих форм і способів продуктивного, ефективного і сталого землегосподарювання [56].

На стан земель та інших природних ресурсів впливають дії або бездіяльність як самих землевласників чи землекористувачів так і інших суб'єктів. Тут може мати місце неправомірна поведінка пов'язана з невиконанням землевласником чи землекористувачем своїх обов'язків щодо землі або зловживанням належними їм правами. Внаслідок вказаних дій можливе погіршення якісного стану землі та інших об'єктів природного середовища [120].

Земельний фонд України (табл. 2.1) характеризується наявністю високого біопродуктивного потенціалу, в його структурі переважають землі з родючими ґрунтами, основна база землеробства країни розміщується на ґрунтах чорноземного типу [170]. Зміни в структурі земельних угідь за останні роки наведено в додатку А.

Таблиця 2.1.

Земельний фонд за видами угідь у 2017 р., га

	2010 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2017 р. до 2016р., %	2017 р. до 2010р., %
Загальна земельна площа — всього						
Україна	60 354 800	60 354 900	60 354 900	60 354 900	-	-
Львівська область	2 183 197	2 183 197	2 183 197	2 183 197	-	-
Площа сільськогосподарських земель — всього						
Україна	42 791 800	42 776 900	42 756 000	42 744 500	-0,027	-0,001
Львівська область	1 294 141	1 293 678	1 292 655	1 292 056	-0,046	-0,002
Землі лісового фонду — всього						
Україна	10 601 100	10 611 300	10 621 400	...		
Львівська область	694 452	694 472	694 632	694 684	+0,007	+0,0003
Забудовані землі — всього						
Україна	2 512 500	2 523 200	2 535 200	...		
Львівська область	111 729	112 205	113 068	113 589	+0,0046	+0,017
Відкриті землі заболочені						
Україна	979 900	980 100	980 100	...		
Львівська область	9 452	9 443	9 428	9 439	+0,001	-0,001
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом						
Україна		
Львівська область	30 628	30 605	30 632	30 655	+0,008	+0,0009
Землі водного фонду — всього						
Україна	2 423 500	2 422 800	2 423 000	...		
Львівська область	42 795	42 794	42 783	42 775	+0,0002	-0,0005

Джерело: Головне управління Держгеокадастру в Львівській області.

Як видно з таблиці 2.1. загальна земельна площа України та Львівської області протягом 2015-2017 рр. не змінилася. Проте бачимо зміни у площі сільськогосподарських земель України та Львівської області, які зменшилися за останні три роки відповідно на 0,001 % та 0,002 %. У Львівській області спостерігаємо ріст кількості забудованих земель, земель лісового фонду та відкритих земель без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом відповідно на 0,017 %, 0,003 % та 0,0009 %.

Загалом при великій наявності родючих земель України, земельний фонд характеризується негативними тенденціями: високим рівнем освоєності

(60,4 %), високим рівнем розораності (> 50 %), збільшення площ ріллі, засоленість, перезволоженість та солонцюватість окремих видів ґрунтів на території країни.

Структуру земельного фонду Львівської області за 2017 р. відображено в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

**Земельний фонд Львівської області за призначенням
(2000–2017 рр.), тис. га**

Показники	Рік						2017 р. до 2000 р., %
	2000	2005	2010	2015	2016	2017	
Загальна земельна площа — всього	2183,1	2183,1	2183,1	2183,1	2183,1	2183,1	100,00
Землі сільськогосподарського призначення	1304,2	1298,6	1294,1	1292,6	1292,0	1290,7	98,96
Землі лісогосподарського призначення	680	693,3	694,4	694,6	694,7	694,7	102,16
Землі житлової та громадської забудови	108,7	108,8	111,7	113,1	113,6	114,9	105,70
Землі водного фонду	42,6	42,7	42,8	42,8	42,8	42,8	100,47
Відкриті заболочені землі	8,3	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4	113,25
Інші землі	39,3	30,3	30,7	30,6	30,6	30,6	77,86

Джерело: розраховано за даними Головного управління Держгеокадастру у Львівській області.

Дані таблиці свідчать, що найбільшу питому вагу земельного фонду становлять сільськогосподарської землі (59,1 %), які можуть використовуватися для вирощування сільськогосподарської продукції; здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури тощо. Найменшу питому вагу земельних ресурсів становлять заболочені землі 0,4 %.

На даний час із 60,3 млн га території України 43,0 млн га складають сільськогосподарські землі (понад 70 % території держави). Розорюється близько 54 % території — 32,5 млн га, що є одним з найвищих у світі показників (у Франції — 32,1 %, Польщі — 44,3 %, Великій Британії — 24,1 %, Німеччині — 33,1 %, Нідерландах — 21,7 %).

Розораність сільськогосподарських угідь в Україні є найвищою в світі. Вона досягла 78 % по Україні, а в ряді регіонів доходить до 90 %. До обробітку залучені і малопродуктивні землі, включаючи схиліві землі та водоохоронні зони, що значно знижує ефективність їх використання.

Щорічно в світі відчужується для несільськогосподарських потреб близько 25 млн га сільськогосподарських угідь, що еквівалентно втраті харчових ресурсів на 81 млн чоловік. Україна за площею сільськогосподарських угідь (42 млн га) входить до 12 найбільших країн світу [60]. Розмір сільськогосподарських земель Львівської області подано в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Сільськогосподарські землі Львівської області на 01.01. 2017 р., га

Адміністративний район	2012 р.	2013 р.	2014 р.	2016 р.	2017 р.
Бродівський	69 181	69 101	69 090	69 019	69 011
Буський	57 892	57 814	57 787	57 752	57 733
Городоцький	56 455	56 435	56 429	56 399	56 394
Дрогобицький	65 276	65 261	65 256	65 155	65 117
Жидачівський	69 648	69 609	69 601	69 588	69 579
Золочівський	75 915	75 902	75 899	75 771	75 707
Кам'янка-Бузький	60 899	60 893	60 886	60 745	60 743
Мостиський	62 733	62 619	62 599	62 562	62 537
Жовківський	86 945	86 713	86 615	86 563	86 556
Миколаївський	40 827	40 814	40 841	40 830	40 686
Перемишлянський	59 095	59 036	59 032	58 986	58 967
Пустомитівський	69 943	69 792	69 729	69 683	69 676
Радехівський	75 900	75 779	75 780	75 772	75 767
Самбірський	73 699	73 672	73 648	73 598	73 580
Сколівський	37 183	37 124	37 093	37 046	37 021
Сокальський	107 504	107 447	107 420	107 374	107 364
Старосамбірський	59 452	59 306	59 305	59 274	59 213
Стрийський	47 318	47 225	47 168	47 154	47 152
Турківський	45 497	45 450	45 425	45 385	45 370
Яворівський	68 339	68 510	68 461	68 413	68 330
<i>Львівська область</i>	<i>1 295 379</i>	<i>1 294 141</i>	<i>1 293 678</i>	<i>1 292 655</i>	<i>1 292 056</i>

Джерело: Головне управління Держгеокадастру у Львівській області.

Як видно, з таблиці 2.3 обсяг сільськогосподарських земель Львівської області за 2012-2017 рр. зменшується на 0,3 %. Найбільшу питому вагу в складі сільськогосподарських земель Львівської області у 2017 р. займає Сокальський район — 8,3 %, а найменшу — 0,003 % м. Моршин. При цьому доцільним є підвищення ефективності використання таких земельних ресурсів.

У процесі використання землі, особливо сільськогосподарського призначення, повинні поєднуватись як інтереси конкретних землекористувачів, так і всіх учасників земельних відносин, зокрема потенційних. Використання земель повинно:

- відповідати соціально-економічним інтересам розвитку країни в цілому, окремих галузей, регіонів і конкретних землекористувачів;
- найбільш повно враховувати природні та економічні умови й властивості конкретних територій і передбачити оптимальне співвідношення спеціалізації розмірів виробництва з територіальними особливостями;
- бути найефективніше організоване для конкретних умов простору й часу способом та забезпечувати досягнення максимального економічного й соціального ефекту при дотриманні екологічних вимог;
- забезпечувати оптимальну взаємодію з навколишнім середовищем, охорону землі в процесі її використання, підвищення родючості ґрунтів і збереження складу і співвідношення земельних угідь;
- передбачити дбайливе ставлення до землі, що включає в себе кількісну (боротьба з негативними процесами, що призводить до скорочення придатних для використання площ) та якісну (зниження земле місткості різних виробництв) оцінку;
- передбачити постійне вдосконалення технологічних процесів, які безпосередньо пов'язані з використанням земель, так і не пов'язаних, але таких, що впливають на загальний стан земель чи якість вирощуваної продукції [169, с. 9].

Основними чинниками підвищення ефективності використання землі у сільському господарстві є продуктивність сільськогосподарського виробництва; система землеробства; родючість землі. Погіршення якісних характеристик землекористування негативно позначилось й на показниках його ефективності, зокрема спостерігається стала тенденція до зниження обсягів сільськогосподарської продукції, отриманої з оброблюваних земель у вартісному і натуральному виразі [88].

Важливим напрямом ефективного використання земельних ресурсів є оптимальне співвідношення між раціональним використанням земельних ресурсів та процесами охорони і відтворення земельних ресурсів. Вважаємо за необхідне ефективне землекористування та застосування системи заходів з оптимізації функціональної сільськогосподарських ландшафтів та зниження антропогенного впливу на навколишнє середовище.

Розглядаючи земельні ресурси з точки зору економіки можемо стверджувати, що вони мають найбільшу економічну цінність, оскільки є засобом виробництва, виробничим потенціалом та можуть приносити прибутки для особистих підсобних господарств, підприємств, держави тощо.

Зміна площ земель сільськогосподарського призначення залежить від їх якісного використання, продуктивності та екологічного стану.

В склад земель сільськогосподарського призначення включають сільськогосподарські угіддя: ріллю, сіножаті, пасовища, перелоги, землі, зайняті багаторічними насадженнями, а також на землі, які до них не належать, а саме господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо.

Основними напрямками ефективного використання земель сільськогосподарського призначення є:

- покращення якісних та кількісних характеристик земель;
- оптимізація структури угідь, шляхом вилучення малопродуктивних земель;
- ефективне використання земель різної якості та властивостей;
- залучення інвестиційних ресурсів для відновлення земель та збільшення доходів.

Загалом особливих змін у розмірах сільськогосподарських угідь не спостерігаємо. Лише на 3 % зменшилася площа сільськогосподарських угідь в господарствах населення, на 0,2 % — в усіх категоріях господарств та на 2,0 % зросла у сільськогосподарських підприємствах. Динаміку сільськогосподарських угідь за 2014-2017 рр. у розрізі її складових подано в таблиці 2.4.

З таблиці 2.4. видно, що кількість сільспугідь збільшується в усіх категоріях господарств та сільськогосподарських підприємствах. Збільшується відсоток ріллі в сільськогосподарських підприємствах та господарствах населення. Зростають і обсяги багаторічних насаджень за 2014-2015 рр. За досліджуваний період спостерігаємо зменшення площ пасовищ в усіх категоріях господарств на 0,3 %, у сільськогосподарських підприємствах — на 8,9 %, а в господарствах населення — на 9,0 %.

Таблиця 2.4.

Динаміка площа сільськогосподарських угідь за 2010-2017 рр., га

Роки	Львівська область		
	Усі категорії господарств	Сільськогосподарські підприємства	Господарства населення
Усі сільськогосподарські угіддя			
2014	1 265 056	230 439	801 105
2015	1 263 963	244 248	780 963
2016	1 263 370	240 850	772 400
2017			
Рілля			
2014	796 348	198 695	523 497
2015	796 053	193 757	528 248
2016	795 678	208 130	512 440
2017	794 683	204 584	515 119
Сіножаті			
2014	187 703	22 617	111 869
2015	187 625	22 304	112 637
2016	188 005	22 411	112 450
2017	188 058	22 738	109 056
Пасовища			
2014	257 715	13 161	140 909
2015	257 621	12 834	140 287
2016	256 534	12 142	136 117
2017	256 890	11 981	128 272
Багаторічні насадження			
2014	23 009	1 077	19 846
2015	23 043	997	19 934
2016	23 031	1 018	19 956
2017	23 023	1 000	19 953

Джерело: сформовано авторами на основі даних Головного управління статистики у Львівській області.

За дослідженнями Гнаткович О. Д., Смолінської С. Д. на Львівщині переважають підприємства з площею сільськогосподарських угідь від 100 до 500 га. Таких товаровиробників є 32,3 % від загальної кількості сільськогосподарських підприємств області. Основою формування цих підприємств є оренда землі. Підприємств з площею землекористування понад 1 000 га сільськогосподарських угідь в області обмаль — їхня питома вага в загальній кількості становить близько 6 %. Окремо наголосимо, що 31 % сільськогосподарських товаровиробників взагалі не має земельних угідь сільськогосподарського призначення. Отже, сільськогосподарські товаровиробники Львівської області все-таки тяжіють до господарств із порівняно невеликими розмірами сільськогосподарських угідь, що спричинює до низьких результатів їхньої господарської діяльності. Адже відомо — велике землеволодіння є рентабельнішим, ніж мале за розміром. Проте Львівщина належить до малоземельних регіонів України, що й пояснює незначні розміри землеволодінь підприємств області [22].

Для подетального аналізу площ сільськогосподарських угідь пропонуємо їх розглянути в розрізі районів Львівської області (табл. 2.5). За результатами проведених досліджень виявлено, що найбільшу питому вагу площ сільськогосподарських угідь усіх категоріях господарств та господарств населення посідає Сокальський район — 9,1 % та 8 % відповідно. Щодо площі сільськогосподарських угідь і сільськогосподарських підприємствах, то тут перше місце посідає Золочівський район — 13,0 %.

Таблиця 2.5

Площа сільськогосподарських угідь за районами у 2017 р., га

Адміністративний район	Усі категорії господарств	Сільськогосподарські підприємства	Господарства населення
Бродівський	67 158	15 279	38 611
Буський	56 768	14 150	34 124
Городоцький	55 262	10 667	39 146
Дрогобицький	63 589	6 971	38 274
Жидачівський	67 677	12 239	37 046

Золочівський	73 600	31 508	22 418
Кам'янка-Бузький	59 503	12 017	40 920
Мостиський	61 322	9 753	34 799
Жовківський	84 651	18 321	59 046
Миколаївський	39 787	10 625	21 345
Перемишлянський	57 645	5 856	33 255
Пустомитівський	67 699	14 741	40 169
Радехівський	74 197	17 807	34 402
Самбірський	72 038	9 752	56 186
Сколівський	36 478	86	26 041
Сокальський	104 985	31 287	61 950
Старосамбірський	57 764	3 493	38 655
Стрийський	46 137	13 669	22 139
Турківський	44 803	57	31 613
Яворівський	66 919	2 220	58 968
<i>Львівська область</i>	<i>1 158 385</i>	<i>240 850</i>	<i>772 400</i>
<i>Україна</i>	<i>41 525 800</i>	<i>20 437 200</i>	<i>15 958 200</i>

Джерело: сформовано авторами на основі даних Головного управління статистики у Львівській області.

Важливим є раціональне використання земель сільськогосподарськими підприємствами. Г. В. Черевко та М. І. Яцків у своїх дослідженнях раціональне використання й охорону земель розглядають, як два взаємопов'язаних процеси, спрямованих на підвищення продуктивних сил землі, які передбачають:

- оптимізацію розподілу земельного фонду між галузями народного господарства і якомога ефективніше його використання у кожній з них;
- оптимізацію структури окремих видів земельних угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, лісів, земель під водою тощо) відповідно до природно-економічних зон і районів;
- розробку і впровадження раціональної системи землеробства, яка включає ґрунтозахисний обробіток, удобрення, вапнування кислих та гіпсування засолених і солонцюватих ґрунтів, технологію вирощування сільськогосподарських культур, систему сівозмін тощо;

- осушення заболочених і перезволожених земель та зрошення і обводнення посушливих;
- запобігання затопленню, підтопленню, заболоченню земель, погіршенню їх фізико-хімічних властивостей;
- широке використання ґрунтових мікроорганізмів для створення високородючих і стійких до ерозії ґрунтів;
- розробку і впровадження науково обґрунтованої системи луківництва;
- розробку і впровадження раціональної системи розселення, забудови сільських та міських населених пунктів, розміщення каналів для перекидання води з багатоводних у маловодні райони, великих водосховищ, шляхів сполучення, ліній електропередач, нафтогазопроводів;
- розробку і впровадження еколого-економічної оцінки земель та використання її для планування розміщення і спеціалізації сільськогосподарського виробництва, визначення обсягу державних закупівель рослинницької і тваринницької продукції, витрат на виробництво і доходності сільськогосподарських підприємств, встановлення правильних, науково обґрунтованих цін [181].

До даного переліку пропонуємо додати:

- ефективне використання органічно-мінеральної системи удобрення;
- вилучення малопродуктивних земель зі складу ріллі та їх вчасна консервація;
- визначення оптимальних напрямів землекористування сільськогосподарськими підприємствами з врахуванням особливостей земель

Слід наголосити, що внаслідок природно-кліматичних та рельєфоутворювальних чинників на території Львівської області сформувалися значні площі як цінних сільськогосподарських угідь, так і еродованих та малопродуктивних земель (табл. 2.6).

**Еколого-економічні характеристики земель сільськогосподарського
призначення Львівської області з погляду інвестування**

Показник	Площа
Сільськогосподарські угіддя, усього, тис. га	1 262,0
Особливо цінні землі, тис. га	154,0
Від загальної площі с.-г. угідь, %	12,2
Особливо цінні (рілля), тис. га	130
Від загальної площі ріллі, %	16,3
Площа ріллі, що підлягає вилученню, тис. га: еродовані схили, 3° і більше	171,5
малопродуктивні землі	3,4
водоохоронна зона	9,4
інші	23,9
Землі, що переводяться у природні кормові угіддя та під заліснення, тис. га	208,2

Джерело: власні дослідження за даними ДП «Львівський інститут землеустрою».

Наявність в середньостроковій оренді земельних ділянок забезпечує збереження родючості цих земель, їх покращення, адже господарю просто економічно не вигідно виснажувати ці землі заради швидкого, короткострокового прибутку. Орендна плата за 1 га земель сільськогосподарського призначення у Львівській області за даними 2016 року наведено у додатку Б.

За дослідженнями Ратошнюк Т. М., Ратошнюк В. І., Мартинюк М. А., основними причинами, які зумовлюють погіршення якісного стану земель і зниження родючості ґрунтів можна назвати такі:

— надмірна сільськогосподарська освоєність території, висока розораність сільськогосподарських угідь, порушення оптимального співвідношення між різними компонентами природного середовища, порушення великого кругообігу речовин у природі;

— недостатнє внесення в ґрунт органічних, мінеральних, бактеріальних і грибкових добрив, великий дисбаланс поживних речовин у ньому, що склався в результаті значно більшого їх виносу із 214 орного шару врожаєм польових культур порівняно з їх надходженням в ґрунт з органічними добривами;

— надмірна деградація і виснаження ґрунтового покриву, інтенсивна водна і вітрова ерозія, дефляція берегів на крупних водосховищах, великі сольові потоки в горах;

— підтоплення і засолення значної кількості земель у районах зрошення і пересушення в районах осушення;

— надмірна кислотність і засоленість ґрунтів, погіршення їх фізико-хімічних властивостей;

— зниження гумусомісткості ґрунтового покриву, погіршення якісного складу земель і зниження їх продуктивності;

— надмірне радіоактивне і промислове забруднення земельного фонду [131].

При цьому в землекористуванні виявлено і хронічні проблеми, які полягають у відсутності: єдиної стратегії розвитку; концепції екологічної рівноваги; регіональних програм охорони та відтворення земельних ресурсів; моніторингової системи про наявність (відсутність) стану та динаміки ґрунтів у зонах з кризових зонах; ефективно розробленого механізму фінансування заходів з охорони земель.

Найважливішим методом підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування є впорядкування платежів за землю у вигляді податку, орендної плати й компенсаційних платежів. Основним фактором цього є диференціація платежів не тільки на основі загальнопоширених особливостей якості й місця розташування земельної ділянки, але й з урахуванням регіональних умов і специфіки землекористування. Зокрема, повинні розглядатися зонування земель за придатністю, місце розташування земельної ділянки, заходи щодо ліквідації забруднення земель, збереження й підвищення родючості ґрунтів, обсяг правомочностей власників та користувачів земельної ділянки, результати економічної діяльності сільськогосподарських товаровиробників [41].

Загалом, для підвищення екологічного становища земельних ресурсів сільськогосподарського призначення потрібно:

- контролювати процеси хімізації сільськогосподарських угідь, з врахуванням термінів, методів внесення пестицидів чи/та мінеральних добрив, за термінами виконання поливу рослин;

- здійснити еколого-економічну реабілітацію сільськогосподарських угідь;

- зменшити рівень антропогенного навантаження на довкілля;

- класифікувати угіддя за господарським використанням на еколого-технологічні групи з метою відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування;

- збільшити площі лісів і та річок природними кормовими угіддями — сіножатями та луками.

Крім цього, Ф. Кіпчач пропонує:

- заборонити розорювання схилів крутістю понад 7° (окрім ділянок для залуження, заліснення та здійснення ґрунтозахисних заходів); на схилах крутістю $3-7^{\circ}$ обмежити розміщення просапних культур, чорного пару тощо;

- поступово здійснити перехід до економічної стимуляції раціонального використання ґрунтових ресурсів, екологічно чистого сільськогосподарського виробництва та будівництва підприємств з переробки сільськогосподарської сировини;

- створити мережу еталонних стаціонарних ділянок для спостереження за негативними процесами у ґрунтах;

- збільшити кошти на детальні моніторингові дослідження сучасного екостану ґрунтових ресурсів і належного інструментального оснащення кущових служб контролю та науково-дослідних закладів;

- забезпечити невідворотність відповідальності та відшкодування збитків юридичними і фізичними особами, заподіяних довкіллю сільськогосподарською та іншою діяльністю, що супроводжувалася порушенням чинного законодавства;

- посилити екологічну освіту та виховання населення тощо [71].

До економічних заходів раціонального використання і охорони земель сільськогосподарського призначення можна віднести створення привабливого

інвестиційного клімату для іноземних та вітчизняних інвесторів запровадження екологічного страхування встановлення відповідних цін на екологічно чисту продукцію фінансове стимулювання консервації малопродуктивних земель і концентрації землеробської діяльності на родючих ґрунтах збільшення частки витрат з державного бюджету на фінансування землеохоронних і землемеліоративних заходів обов'язковий аналіз економічної ефективності землекористування з урахуванням екологічних чинників [120, с. 330].

Вважаємо, що основними напрямками вдосконалення економічного механізму землекористування є модернізація існуючих регуляторів, з врахуванням новітніх наукових методів та інституційних регуляторів, основою якого є оптимізаційне поєднання чинників примусово-обмежувального характеру з чинниками стимулюючо-компенсаційного характеру.

2.2. Оцінка інвестиційної привабливості земель сільсько-господарського призначення

Під еколого-економічною оцінкою земель слід розуміти систему показників, що характеризують ступінь відповідності використання земель існуючим уявленням про екологічно-безпечне та економічно-доцільне землекористування [49].

За дослідженнями О. Бриндзі, основними вихідними критеріями еколого-економічного оцінювання земель є такі їх характеристики:

- фізико-природні — місце розташування земельних ділянок, механічний склад, фізико-хімічні, агрохімічні властивості тощо;
- виробничі — функціональне призначення, масштаби та ступінь освоєння, рівень фактичної і потенційної продуктивності, наявність і стан інфраструктури тощо;
- економічні, які характеризують економічну цінність землі, зокрема дохідність, дефіцитність, корисність, вартість тощо;
- екологічні — характеризують екологічну цінність землі, а саме, рівень деградації, ступінь забруднення тощо;

- правові — відображають правовий статус земель, зокрема види, форми, режим використання земель [8].

Вважаємо, що оцінку еколого-економічної ефективності використання земельних ресурсів потрібно здійснювати з врахуванням економічного механізму та екологічним напрямом землекористування.

Економічна оцінка сільськогосподарських угідь проводиться на основі їх продуктивності, окупності витрат та диференційованого доходу. Дані з економічної оцінки земель є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земельних ділянок, аналізу ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для сільськогосподарського виробництва [151].

Нині екологічна оцінка земель зводиться до оцінки процесів її деградації — засолення, заболочення тощо та розвитку водної і вітрової ерозії, а також до оцінки витрат на здійснення агротехнічних, лісомеліоративних і гідротехнічних заходів, що можуть ліквідувати негативні впливи на ґрунт і землю [10].

Алгоритм здійснення еколого-економічної ефективності використання земельних ресурсів подано на рис. 2.1.

Ефективність економічного механізму регулювання раціонального сільськогосподарського землекористування залежатиме від того, наскільки об'єктивно буде визначено екологічну політику суб'єкта господарювання [176, с. 217].

До основних елементів економічного механізму відносять установлення диференційованих земельних платежів; економічне стимулювання раціонального землеволодіння й землекористування, застосування економічних санкцій за безгосподарне ставлення до землі, зниження ґрунтової родючості; економічний захист від вилучення земель сільськогосподарського призначення для інших потреб (промисловості, транспорту й т.д.); кредитно-фінансова й інвестиційна політика держави [41].

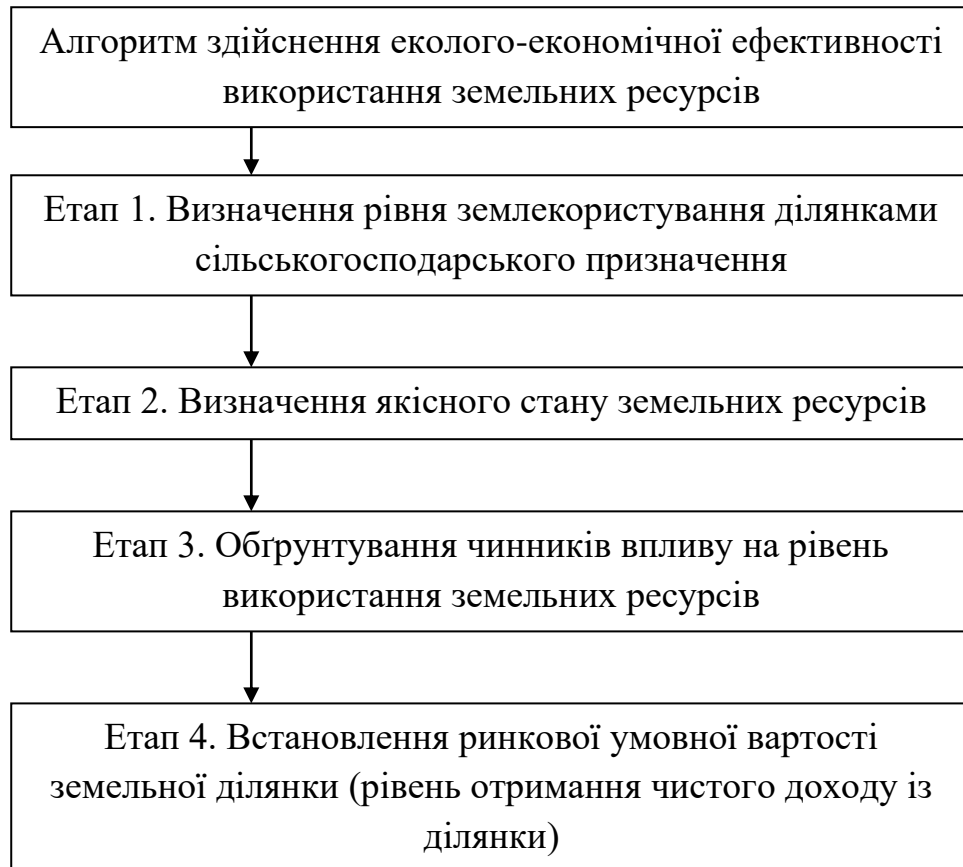


Рис. 2.1. Алгоритм здійснення еколого-економічної ефективності використання земельних ресурсів у сільському господарстві

Джерело: авторська розробка.

Екологічна ефективність пов'язана з необхідністю охорони природи, відтворення і раціонального використання природних ресурсів; вона проявляється, насамперед, через вплив землевпорядних заходів на довкілля і характер використання землі. Тут першочергове значення мають екологічна стабільність території, рекультивация земель, їх захист від ерозії, здійснення природо- і землеохоронних заходів [164].

Екологічні проблеми раціонального землекористування можуть бути вирішеними лише в тому випадку, коли екологічний імператив знайде своє відображення в рамках оновленого інституціонального середовища. Втім проведений аналіз існуючої законодавчої бази щодо володіння, користування та розпорядження землею дає можливість зробити висновок, що перетворення в системі землекористування не мають чіткої, цілеспрямованої еколого-орієнтованої мети. Тому й виникає необхідність побудови цільового

економічного механізму впливу на різноманітних власників землі, щоб вони мали можливість ставити собі за мету отримання прибутків від еколого-орієнтованої діяльності в довготерміновій перспективі, закріплених у системах оподаткування, кредитування, субсидування, а також відповідної правової бази [187].

Загалом, еколого-економічна ефективність використання земельних ресурсів характеризується взаємозв'язаними економічними, соціальними та екологічними завданнями, які полягають в раціональному їх використанні, а також необхідності залучення фінансових, трудових та інших матеріальних ресурсів.

Вдосконалення еколого-економічного стану земельних ресурсів сьогодні варто, значну увагу звернути на:

- показники планування та прогнозування раціонального використання земельних ресурсів. Людина нині вже навчилася контролювати певні чинники природи (за винятком тих, які мають глобальний, стихійний чи катастрофічний характер, наприклад, землетрус, вибухи вулканів, повінь, посуха), усе більше впливаючи на неї, а тому на сучасному етапі є реальним ефективне планування стану еколого-економічної ситуації земельних ресурсів та його практичний контроль. Ураховуючи обґрунтовані розрахунки показників питомої землемісткості, можна прогнозувати раціональне використання та забезпечити охорону земельних ресурсів. Варто вивчати систему багатоваріантності показників прогнозування, що забезпечить радикальне поліпшення використання земельних ресурсів;

- формування сучасної інформаційної бази, яка б забезпечувала показники стану екології земельного фонду та відповідала міжнародним стандартам;

- створення реєстру, постійно діючого моніторингу суб'єктів господарювання;

- запровадження критичної оцінки ризику і небезпеки використання земельного фонду. Порушення природоохоронних нормативів повинно

каратися системою штрафів, додатковими податками чи взагалі позбавленням права користування земельною ділянкою [171, с. 135].

На рівень ефективності використання земельних ресурсів у сільському господарстві впливає ряд чинників сталого та змінного характеру (рис. 2.2).

Урахування еколого-економічних чинників в умовах ринкових перетворень щодо раціонального використання земельних ресурсів власниками та землекористувачами можливе шляхом визначення способів ефективного використання земель за цільовим призначенням та обов'язкових заходів щодо запобігання негативного впливу на природну родючість ґрунтів [150].

Зазначимо, що ефективне використанні земельних ресурсів у сільському господарстві є однією з передумов нарощення економічного потенціалу галузі, а тому вивчення чинників впливу на даний процес є постійним та потребує особливої уваги як науковців так і керівників агропідприємств.



Рис. 2.2. Основні чинники впливу на ефективність використання земельних ресурсів

Джерело: сформовано авторами.

Ефективне землекористування має забезпечити природоохоронний, ресурсозберігаючий і відновлювальний характер використання земельних ресурсів. Вимоги раціонального землекористування передбачають реалізацію наступних заходів:

— для приведення у відповідність біологічних особливостей рослин з виробничим і територіальними властивостями земель необхідно найкращим чином розмістити посіви і сформувати сівозміни з урахуванням якості угідь, їх розташування, конфігурації тощо;

— з метою забезпечення не лише ефективного використання родючості ґрунтів, але і його піднесення слід використовувати технології, які б враховували особливості конкретної ділянки ріллі;

— необхідно здійснити комплекс ресурсозберігаючих та природоохоронних заходів і впроваджувати екологічно чисті технології.

У ефективному використанні землі зацікавлений не лише її власник чи землекористувач, а й усе суспільство [92].

Раціональне природокористування у сільському господарстві починається з організації території — створення оптимізованого агроландшафту з екологічно та економічно обґрунтованим і доцільним співвідношенням сільськогосподарських угідь, лісових насаджень, земель захисного та природоохоронного призначення [12].

Для досягнення раціонального природокористування та збереження природно-ресурсного потенціалу країни в умовах інтеграції України до ЄС з метою формування конкурентоспроможної економіки з урахуванням екологічного аспекту, на думку Мартинюк І. В., необхідне впровадження наступних заходів співробітництва України з ЄС у сфері охорони навколишнього середовища в напрямках зміни законодавства, розширення регіонального співробітництва із країнами сусідами впровадження Кіотського протоколу з питань зміни клімату впровадження коригуючих податків та субсидій застосування методу реалізації прав на забруднення природного середовища тощо [96]. Вважаємо, що механізм використання, відтворення і охорони земельних ресурсів сільськогосподарського призначення повинен

базуватися на принципах, які полягають у раціональному природокористуванні, досягненні економічної ефективності та відшкодуванні збитків.

При цьому доцільно враховувати чинники підвищення еколого-економічної ефективності землекористування. Основні чинники підвищення еколого-економічної ефективності використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення подано на рис. 2.3.



Рис. 2.3. Чинники підвищення еколого-економічної ефективності земельних ресурсів сільськогосподарського призначення

Джерело: авторська розробка.

Врахування чинників еколого-економічного напрямку земельних ресурсів сільськогосподарського призначення є необхідним для підвищення раціоналізації використання природно-ресурсного потенціалу, забезпечення умов існування суспільства та отримання матеріальних благ, зменшення шкідливих наслідків людської діяльності.

Загалом, вважаємо, що еколого-економічна оцінка ефективності використання земельних ресурсів у сільському господарстві можлива в умовах багатовекторного підходу, що характеризується низкою чинників, зокрема рівнем економічного та екологічного сільськогосподарського природокористування, особливостями кліматичних умов, масштабів антропогенного навантаження на навколишнє середовище, рівня вкладення інвестиційних ресурсів тощо.

Враховуючи можливості людини, вона може втручатись та впливати на процеси природного напрямку. Наприклад, при внесенні органічних добрив можна підвищити врожайність культур, застосування інноваційної діяльності призводить до збільшення обсягів виробництва тощо. При цьому можуть відбуватися зміни в отриманих результатах, при чому вони можуть бути як позитивними так і негативними.

Зміни у посівних площах, виробництві та урожайності сільськогосподарських культур подано в таблиці 2.8.

За 2013-2017 рр. у сільськогосподарських підприємства Львівської області збільшилися посівні площі основних сільськогосподарських культур. Перше місце посідає площа соняшнику, яка зросла у 144 рази. Це зумовлено кількома причинами: по-перше, де росте соняшник, там відсутні такі хвороби рослин, як біла та сіра гниль, фомопсис та не росте вовчок; по-друге, необхідність його використання у сівозмінах, оскільки вони забезпечують не тільки підвищення урожайності олійних культур, але й поліпшують якість отриманої продукції; по-третє, Україна посідає одне з перших місць серед експортерів олії.

Таблиця 2.8

**Динаміка економічної ефективності використання земельних
ресурсів у Львівській області**

Культури	2013 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Посівні площі основних сільськогосподарських культур, тис. га					
Зернові і зернобобові культури	250,0	266,3	289,9	302,9	303,7
Цукрові буряки (фабричні)	14,0	17,3	19,4	16,3	15,8
Соняшник	0,1	1,1	2,6	8,1	14,4
Картопля	95,1	96,5	97,1	94,6	95,2
Овочі відкритого ґрунту	22,9	24,5	24,7	24,3	24,4
Кормові культури	108,4	107,0	105,3	100,7	97,2
Виробництво основних сільськогосподарських культур, тис. ц					
Зернові і зернобобові культури	6226,5	9616,0	10656,6	11861,2	14218,9
Цукрові буряки (фабричні)	5295,1	6737,5	8344,7	6537,4	7808,2
Соняшник	2,1	17,5	48,3	184,6	288,5
Картопля	12587,9	18248,6	10307,7	15734,2	17089,3
Овочі відкритого ґрунту	4118,9	4696,3	4707,1	4567,0	4800,4
Кормові культури	901,1	910,5	939,2	973,0	990,4
Урожайність основних сільськогосподарських культур, ц з 1 га зібраної площі					
Зернові і зернобобові культури	25,8	36,5	37,1	39,5	47,0
Цукрові буряки (фабричні)	380	391	431	400	495
Соняшник*	16,8	15,3	18,6	22,7	20,3
Картопля	133	189	189	166	180
Овочі відкритого ґрунту	181	191	191	187	196
Кормові культури	69,6	71,5	73,2	75,4	77,4

Джерело: сформовано авторами на основі даних Головного управління статистики у Львівській області.

Основними факторами, які можуть зумовити зміну розміру посівних площ та їх структури, є:

- метеорологічні умови аналізованого періоду (вимерзання або випрівання озимих, градобій, видування бурею, недостатня сума активних температур, що впливає на формування врожаю певних культур і на їх використання за призначенням — наприклад, при не дозріванні кукурудзи на зерно її скошують на силос);

- загибель посівів від хвороб, шкідників і бур'янів (якщо немає можливості пересіяти аналогічними культурами);
- зміна потреб у певній продукції, що зумовлюється зниженням попиту на продукцію підприємства тощо;
- різке збільшення виробництва продукції певної культури в результаті меліорації земель, внесення підвищених норм добрив та проведення інших заходів, що сприяли значному підвищенню врожайності;
- погіршення забезпеченості господарства певними виробничими ресурсами (наприклад, недостатня забезпеченість трудовими ресурсами зумовлює зменшення площі під трудомісткими культурами, збільшення надходження комбікорму з державних ресурсів — основа для зменшення площі під фуражними зерновими культурами тощо) [1].

З таблиці 2.8 видно, що за період 2013-2017 рр. у сільськогосподарських підприємствах Львівської області зростає урожайність всіх основних культур: зернових і зернобобових культур — на 82,2 %, цукрових буряків — на 30,3 %, соняшнику — на 20,8 %, картоплі — на 35,3 %, овочів відкритого ґрунту — 8,3 %, кормових культур — 11,2 %.

За даними табл. 2.9 можна визначити рівень економічної ефективності використання землі в господарствах Львівської області. Аналізуючи його в динаміці, необхідно підкреслити, що у 2000–2017 рр. відбулося підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь. Так, у 2017 р. порівняно з 2000 р. вартість валової продукції (в порівняльних цінах 2010 р.) з розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь збільшилась з 588,8 до 899,2 тис. грн, або на 52,7 %.

Основними шляхами підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель є раціональна організація виробництва, розробка та впровадження правильних сівозмін, використання ґрунтозахисних системи землеробства, практичне використання екологічно безпечних технологій вирощування сільськогосподарських культур тощо.

Таблиця 2.9

**Ефективність використання сільськогосподарських угідь
у Львівській області**

Показник	Роки					2017 р. до 2000 р., %
	2000	2005	2010	2016	2017	
Урожайність зернових та зернобобових культур, ц/га	20,1	23,4	25,8	39,5	47,0	233,8
Валова продукція у постійних цінах 2010 р. на 100 га с.-г. угідь, тис. грн	588,8	658,2	697,1	842,6	899,2	152,7
Інвестиції в охорону та раціональне використання земель на 100 га с.-г. угідь, тис. грн	123,2	240,4	100,3	237,0	318,2	258,3

Джерело: розраховано за даними Головного управління статистики у Львівській області.

Загалом, використання всіх вище вказаних заходів націлені на підвищення прибутковості сільськогосподарських підприємств та раціональне використання земельних ресурсів.

Зростання урожайності сільськогосподарських культур є одним із шляхів зростання обсягів виробництва продукції. За рахунок збільшення її виходу з кожного гектара землі завдяки додатковим вкладенням і мінімальним витратам на одиницю продукції можна отримати високі прибутки. Динаміку виробництва основних сільськогосподарських культур подано в додатку В.

Одним з основних шляхів піднесення сільського господарства в Україні є поліпшення використання землі, яке передбачає такі заходи:

- підвищення врожайності орних земель;
- використання ґрунтових мікроорганізмів для створення структурних, високорозвинених і водночас стійких до ерозії ґрунтів;
- збереження фонду продуктивних земель і повне відновлення угідь, порушених гірничими виробітками; к
- компенсацію втрат продуктивних сільськогосподарських угідь завдяки впровадженню найоптимальніших сівозмін;

- проведення комплексу ґрунтоохоронних заходів, зокрема організаційно-господарських, агротехнічних, агро меліоративних для підвищення родючості ґрантів.

Отже, неабияку роль у розвитку сільськогосподарського виробництва має еколого-економічний стан земельних ресурсів, який щорічно погіршується викидами та забрудненням навколишнього середовища.

На даний час доведено, що різноманітні антропогенні чинники на мікро-, макро- та регіональному рівнях перевищують допустимі норми та негативно впливають на стан навколишнього середовища.

Атмосферне повітря займає особливе значення серед інших компонентів біосфери, виконуючи складну захисну функцію, оберігаючи земельні ресурси від шкідливих речовин. Воно є найціннішим економічним природним ресурсом, оскільки його складові елементи, використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції. Основні показники охорони атмосферного повітря у Львівській області подано в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10

Основні показники охорони атмосферного повітря у Львівській області

	Забруднюючі викиди в атмосферне повітря - всього, тис. т	Забруднюючі викиди в атмосферне повітря стаціонарними джерелами, тис. т	Забруднюючі викиди в атмосферне повітря пересувними джерелами, тис. т	Викиди діоксиду вуглецю від стаціонарних джерел забруднення, млн т
2010	246,3	113,2	133,1	2,2
2015	256,5	129,4	127,1	3,1
2016	253,9	130,7	123,2	3,7
2017	238,4	121,4	117,0	3,8

Джерело: розраховано за даними Головного управління статистики в Львівській області.

Отже, як бачимо, за 2010-2017 рр. зменшився рівень викидів шкідливих речовин на 3,2 % та викиди в атмосферне повітря пересувними джерелами на 12,1 %.

Для підвищення охорони та ефективного використання атмосферного повітря пропонуємо застосування наступних заходів:

- встановлення норм та основних вимог до охорони атмосферного повітря, які повинні бути спрямовані на досягнення безпечного навколишнього природного середовища та запобігання екологічним катастрофам;

- сформувані основні напрями державного регулювання, що забезпечується дотримання вимог законодавства населенням, підприємствами, організаціями, місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;

- розробкою системи державного моніторингу земель, прогнозування впливу негативних чинників на їх розвиток, формуванні регіональних, місцевих екопрограм тощо;

- розробкою основних заходів, яких повинні дотримуватися підприємствами та організаціями щодо зменшення рівня викидів шкідливих речовин у атмосферу.

За результатами проведених досліджень, виявлено, що одним із найбільших забруднювачем атмосферного повітря є стаціонарні джерела, серед яких особливий вплив на земельні ресурси мають підприємства промисловості, транспорту, сільського господарства, будівельних компаній тощо. Вкрай негативно на екологічний стан земельних угідь впливають металургійні центри. Функціонування останніх призводить до забруднення значних земельних площ важкими металами, зокрема, свинцем, цинком, хромом, марганцем, міддю, кобальтом, нікелем [131].

Динаміку викидів шкідливих речовин стаціонарними джерелами у Львівській області подано в таблиці 2.11.

Отже, за даними таблиці можна стверджувати, що обсяги викидів шкідливих речовин в атмосферу стаціонарними джерелами забруднення Львівської області за 2010-2017 рр. зменшилися на 11,5 %. За досліджуваний період спостерігаємо найбільший обсяг викидів оксид вуглецю — на 5,4 %. Більш ніж на 50 % зменшилася кількість викидів сажі та неметанових летких органічних сполук. Зменшився рівень викидів стаціонарними джерелами на одну особу на 11 % та на 1 кв. км на 11,5 %.

Таблиця 2.11

**Викиди шкідливих речовин в атмосферу стаціонарними джерелами
забруднення у Львівській області, т**

	2010 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2014 до 2010р., %
Діоксид сірки	31 582	38 331	38 622	34 776	31 844	0,8
Оксид вуглецю	5 498	4 946	5 203	5 683	5 793	5,4
Діоксид азоту (в перерахунку на NO ²)	5 867	6 226	7 255	6 798	5 976	1,9
Метан	54 491	64 702	65 943	63 240	48 316	-11,3
Неметанові леткі органічні сполуки	3 481	2 601	1 736	1 678	1 665	-52,2
Сажа	130	104	161	131	53	-59,2
Інші	12 153	12 469	11 818	9 106	6 557	-46,0
У розрахунку на 1 кв. км	5,2	5,9	6,0	5,6	4,6	-11,5
У розрахунку на 1 особу, кг	44,4	50,9	51,5	47,8	39,5	-11,0
Всього	113 202	129 379	130 738	121 412	100 204	-11,5

Джерело: розраховано за даними Державної екологічної інспекції України.

Структуру викидів шкідливих речовин стаціонарними джерелами у Львівській області у 2017 р. подано в таблиці 2.12.

Таблиця 2.12

**Викиди шкідливих речовин в атмосферу стаціонарними джерелами
забруднення у Львівській області, 2017 р.**

	т	Питома вага окремих речовин в загальній структурі, %
Діоксид сірки	31 844	31,9
Оксид вуглецю	5 793	5,8
Діоксид азоту (в перерахунку на NO ²)	5 976	6,2
Метан	48 316	48,2
Неметанові леткі органічні сполуки	1 665	1,2
Сажа	53	0,1
Інші	6 557	6,6
Всього	100 204	100

Джерело: розраховано за даними Державної екологічної інспекції України.

Як бачимо, найбільшу питому вагу в структурі викидів шкідливих речовин у Львівській області у 2017 р. посідає метан — 48,2 %, друге — діоксид сірки — 31,9 %.

Одним із найбільш токсичних газоподібних викидів енергоустановок є діоксид сірки SO_2 (посідає друге місце у структурі викидів), що становить 98-99 % викидів сірчистих сполук ТЕС. При горінні сірка повністю перетворюється на SO_2 , проходить електрофільтри й уноситься в атмосферу. В присутності кисню відбувається окислення SO_2 в SO_3 . При з'єднанні з водою ці окисли утворюють сірчисту та сірчану кислоти, що осідають на землю у вигляді «кислотних дощів» [107].

У гостру екологічну проблему перетворилися гідромеліорація сільсько-господарських угідь, водогосподарське і гідроенергетичне будівництво. Проведений аналіз засвідчує, що переважна більшість гідромеліоративних, водогосподарських і гідроенергетичних об'єктів перебувають в екологічному протиріччі із оточуючим середовищем. Зарегулювання рівнинних рік призвело до затоплення цінних заплавлених земель, підтоплення прилеглих земельних ділянок, погіршення їхнього водно-повітряного режиму, заболочення та засолення ґрунтового покриву. Порушилась структура теплового балансу у долинах зарегульованих річок, змінилися термічні параметри на прибережних територіях, що, в цілому, негативно позначилося як на екології, так і на економіці прибережних районів. Порушення природного ходу процесів з річкових басейнах завдало значної шкоди рибному господарству нашої держави, оскільки знизилася рибопродуктивність водних об'єктів і погіршилася якість риби [115].

Проаналізувавши основні проблеми органами державної влади були розроблені та впроваджені в практику програми вдосконалення землекористування.

Загалом, в Україні протягом першого півріччя 2017 року на охорону земель відповідно до регіональних програм використано 6,8 млн грн, з них 4,6 млн грн — за рахунок коштів місцевого бюджету та 2,2 млн грн — за рахунок інших джерел. Однак досі основним джерелом фінансування заходів з охорони земель є кошти, які надходять до відповідних місцевих бюджетів у порядку відшкодування втрат сільсько- і лісогосподарського виробництва. Так, цьогоріч саме за цим напрямком асигнувань на освоєння земель для сільсько- та

лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь та охорону земель використано 11,2 млн грн, що надійшли в порядку відшкодування втрат сільсько- і лісогосподарського виробництва. Тобто, цього року на заходи з охорони земель спрямовано 18 млн гривень.

Станом на 15.07.2017 р. загальна площа земель, що потребують консервації, в Україні становить 1,1 млн га, з них 653,9 тис. га — деградовані, 438,3 тис. га — малопродуктивні і 11,9 тис. га — техногенно забруднені землі. Протягом першого півріччя 2017 року здійснено консервацію 547,8 га земель, з них 243,5 га — шляхом заліснення та 304,3 га — залуження. Наразі у стадії консервації перебуває 22,2 тис. га земель.

Загальна площа порушених земель в Україні становить 145,7 тис. гектарів. Цього року рекультивовано 281 га порушених земель, з них більше 88 % становлять сільськогосподарські угіддя. Загальна площа земель, що перебувають у стадії рекультивації, сягає 7,1 тис. га.

Загалом потребують поліпшення 272,5 тис. га малопродуктивних земель. Протягом першого півріччя 2017 року поліпшено 1,4 тис. га малопродуктивних угідь. Також на 2,4 тис. га земель, з яких 30 % — рілля, проводять заходи щодо покращення їх якості. Крім того, цього року споруджено, реконструйовано протиерозійних гідротехнічних споруд протяжністю 9,2 км, площа яких становить 14,5 гектарів. На сьогодні 19 об'єктів перебувають у стадії будівництва [175].

Отже, сформуємо основні напрями підвищення еколого-економічної ефективності сільськогосподарських земель:

— удосконалення нормативно-правової бази у галузі охорони земель, збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів;

— розробка механізму і порядку фінансування заходів щодо поліпшення екологічного стану угідь;

— розробка й реалізація сучасних науково-технічних програм у сфері охорони земель, збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів на інноваційній основі із залученням світового досвіду;

- запровадження екологобезпечних способів виробництва, використання ресурсозберігаючих, маловідходних та безвідходних технологій;
- збереження біорізноманіття, відтворення якості навколишнього природного середовища й поліпшення екологічного стану довкілля;
- запровадження економічного стимулювання екологічної діяльності сільськогосподарських підприємств;
- зниження техногенного навантаження на навколишнє природне середовище.

2.3. Проблеми формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського землекористування

Інвестиційна активність регіону визначається рівнем її дохідності, з точки зору потенційних можливостей економічного зростання і, відповідно, інвестиційною привабливістю та можливістю здійснення інвестицій за рахунок накопиченого в регіоні потенціалу, показниками ліквідності, які характеризують рух грошових потоків у регіоні, можливість перетворення накопичених прибутків у реальні грошові кошти; показником ліквідності регіону, який слід визначати сукупністю критеріїв, які характеризують грошові надходження до окремого регіону та їх відтік, часову структуру зазначених грошових потоків, приток іноземних інвестицій до регіону та інвестиції, здійснені самим регіоном [152, с. 215].

У рейтингу інвестиційної привабливості регіонів Львівська область у 2016 р. зайняла перше місце, тоді як в 2015 р. вона замикала першу п'ятірку.

Львівська область покращила своє місце в рейтингу завдяки зростанню оцінки м'яких факторів (діловий клімат, правила процедури, відкритість влади, діловий оптимізм, успішний досвід), за якими область зайняла перше місце (2-ге місце в попередньому році). За жорсткими факторами (природні ресурси, трудові ресурси, інноваційний потенціал, географічне розташування, споживчий елемент, бізнес сегмент, інфраструктура) Львівська область посідає 5-те місце (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Інвестиційна привабливість регіону за м'якими факторами

Джерело: розраховано авторами.

Для збереження рівня конкурентоспроможності регіону потрібно:

- забезпечити прозорість роботи влади та однакові умови для всіх інвесторів та підприємців;
- підвищувати рівень конкурентоспроможності регіону;
- сприяти розвитку економко-виробничих зв'язків між підприємствами;
- залучати інвестиції для розвитку регіону.

Львівська область має великий потенціал для залучення інвестиції, динаміку надходження яких подано в табл. 2.13.

Таблиця 2.13

Надходження прямих іноземних інвестицій за видами їх здійснення у Львівську область, тис. дол.

Напрями інвестування	2010р.	2015р.	2016р.	2017 р.	2017 р. до 2010р., %
грошові внески	114 014,1	65 400,3	72 240,8	35 864,1	31,5
внески у формі рухомого і нерухомого майна	5 247,8	6 335,1	15 704,2	10 725,4	У 2 рази
інші форми здійснення інвестицій	1 224,4	242 586,5	347,8	26,7	2,2
Всі надходження	120 486,3	314 321,9	88 292,8	46 616,2	38,6

Джерело: Головне управління статистики у Львівській області.

Як бачимо, з таблиці обсяг інвестицій за 2010-2017 рр. зменшився на 61,4 %. Найбільше інвестицій було спрямовано у рухоме і нерухоме майно — у 2 рази.

На шляху до залучення іноземного капіталу треба пам'ятати, що для того, щоб зацікавити закордонних інвесторів, потрібно, щоб в державі були для цього належні умови. В першу чергу, іноземні інвестори будуть пов'язувати своє бажання вкладати кошти в розвиток сільського господарства України зі створенням сприятливих ринкових умов у цій галузі, і це буде стосуватися лібералізації земельних відносин і рівня привабливості сільськогосподарських земель країни. На користь цієї думки свідчить і світовий досвід, який вказує на залежність залучення в сільське господарство іноземних інвестицій від збільшення частки земель сільськогосподарського призначення у власності підприємств аграрного сектору економіки [21].

Навіть за умови зростання інвестиційних ресурсів, для формування досконалої ситуації в сфері природокористування їх є недостатньо.

Основними причинами недостатнього інвестиційного забезпечення охорони навколишнього природного середовища та раціонального природокористування, на думку Прокопенко О. В., Кліменко О. В., Марочко С. С. є:

- недосконала законодавча та нормативна база країни у сфері природокористування;
- недостатня екологічна спрямованість податкової системи країни;
- неефективна робота контролюючих органів у сфері природокористування;
- недостатнє фінансування природоохоронних заходів, що призводить до зростання показників забруднення довкілля,
- великий рівень морального та фізичного зносу основних фондів природоохоронного призначення;

- низький рівень вітчизняних технологій, висока матеріало- та енергоємність національного продукту;

- обмежене використання вітчизняними виробниками світових досягнень у сфері забезпечення охорони навколишнього природного середовища та раціонального природокористування [123].

Гнаткович О. Д. доводить, що досягти успіху в залученні іноземного капіталу в сільськогосподарське виробництво можна шляхом здійснення програми вітчизняної інвестиційної політики, яка повинна базуватися, зокрема, на стратегічних напрямках підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарських підприємств для іноземних інвесторів. При цьому українським підприємцям важливо зацікавити зарубіжних партнерів, знайти баланс взаємних інтересів і реалізовувати проекти, економічно вигідні вітчизняним та іноземним суб'єктам господарювання. За умови реалізації інвестиційної політики можна впроваджувати новації у сільськогосподарських підприємствах, підвищуючи таким чином ефективність їх господарювання [21].

Створюючи умови для залучення прямих іноземних інвестицій на регіональному рівні, головну увагу потрібно приділяти роботі з процедурними та нормативно-правовими документами, які мають безпосереднє відношення до інвестиційного процесу. Стратегія та програма залучення інвестицій необхідні для цілеспрямованого та системного виконання необхідних кроків (формування позитивного інвестиційного клімату території, створення інвестиційних продуктів, тощо) всіма зацікавленими сторонами, які мають вплив на процес залучення інвестицій [174, с. 24].

На даний час, в умовах «неоголошеної війни» в Україні та зокрема, у Львівській області, основними джерелами фінансування капітальних інвестицій залишаються власні кошти підприємств та організацій, кошти населення.

Розрахунок інвестиції на 1000 осіб у містах та районах Львівської області подано в таблиці 2.14.

Таблиця 2.14

Капітальні інвестиції на 1000 осіб у районах Львівської області, тис. грн

Адміністративний район	2010 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017 р.
Бродівський	657,1	669,6	706,9	682,8	736,8
Буський	1 455,5	2 975,7	1 809,5	1 435,1	2 377,3
Городоцький	2 420,8	2 687,4	4 543,4	3 825,8	3 579,3
Дрогобицький	872,5	1 402,4	1 376,8	1 028,0	1 030,0
Жидачівський	1 018,2	1 135,4	3 256,3	2 112,9	1 844,5
Жовківський	1 801,8	1 907,7	2 181,3	1 935,9	2 119,9
Золочівський	542,4	1 193,9	1 220,1	1 196,9	827,2
Кам'янка-Бузький	2 361,1	9 258,7	4 781,6	3 874,6	6 827,4
Миколаївський	2 695,9	2 347,5	2 450,6	1 362,6	1 543,5
Мостиський	675,4	613,7	771,9	571,0	1 322,4
Перемишлянський	616,9	1 024,8	2 803,0	2 512,3	4 421,1
Пустомитівський	6 306,4	6 899,7	7 513,6	6 699,6	5 342,5
Радехівський	2 209,0	3 216,7	3 165,3	6 461,7	4 683,7
Самбірський	600,3	372,0	1 192,0	1 491,7	1 018,3
Сколівський	1 617,7	2 300,5	1 320,0	2 937,7	3 316,0
Сокальський	2 115,8	1 895,4	1 761,4	1 857,7	2 022,3
Старосамбірський	550,5	240,3	187,5	370,2	622,0
Стрийський	1 967,4	2 241,5	2 350,2	3 372,9	3 764,5
Турківський	563,2	1 176,3	803,0	1 175,6	715,7
Яворівський	2 108,9	2 867,9	2 024,0	1 777,1	2 876,6
<i>Львівська область</i>	<i>3 491,8</i>	<i>4 798,6</i>	<i>4 429,6</i>	<i>3 893,7</i>	<i>3 792,1</i>

Джерело: Головне управління статистики у Львівській області.

За результатами табл. можна стверджувати, що розмір інвестиційних ресурсів в розрахунку на 1000 осіб за 2010-2017 рр. загалом у Львівській області зріс на 8,6 %.

За даними Головного управління статистики у Львівській області у 2017 р. було освоєно капітальні інвестиції на суму 9555030 тис. грн (табл. 2.15).

Капітальні інвестиції у Львівську область за 2017 рік

Показники	Освоєно капітальних інвестицій - усього	Придбання (створення) нових активів	Витрати на придбання активів, які були у використанні	Витрати на поліпшення, вдосконалення, реконструкцію, модернізацію
Капітальні інвестиції - усього	9555030	6690866	457463	1875963
земля	60225	-	59295	930
Капітальні інвестиції у нематеріальні активи	128533	118100	317	10116
права користування природними ресурсами та майном	8443	8225	-	218
права користування земельною ділянкою	484	400	-	84

Джерело: Департамент економічного розвитку, торгівлі та промисловості Львівської облдержадміністрації.

З таблиці 2.15 видно, що освоєно капітальних інвестицій в землю на суму 60225 тис. грн, серед них 98,5 % було витрачено на придбання активів.

Одним із необхідних напрямів інвестування Львівської області є земельні ресурси. Інвестиції — це можливість для аграрного сектору економіки підвищити свою стійкість та реорганізувати сільськогосподарське виробництво, вивести на новий рівень якість вирощуваної продукції і відповідно підвищити конкурентоспроможність на ринку. На жаль, треба констатувати, що державне фінансування, починаючи з часів проголошення незалежності, завжди було недостатнім для стійкого розвитку сільського господарства. Також сьогодні, як і раніше немає достатньою мірою розроблених і втілених на практиці державних програм підтримки сільського господарства [5].

Детальне обґрунтування обсягів вкладення інвестиційних ресурсів у землю за видами діяльності в 2017 р. подано в таблиці 2.16.

Таблиця 2.16

Капітальні інвестиції у землю за видами діяльності у 2014 році

Показники	Освоєно капітальних інвестицій - усього	Витрати на придбання активів, які були у використанні	Витрати на поліпшення, вдосконалення, реконструкцію, модернізацію
Усього, в т. ч.	60225	59295	930
Сільське господарство, лісове господарство та рибне господарство	353	307	46
Сільське господарство, мисливство та надання пов'язаних із ними послуг	353	307	46
Лісове господарство та лісозаготівлі	0	0	0
Рибне господарство	0	0	0

Джерело: Департамент економічного розвитку, торгівлі та промисловості Львівської облдержадміністрації.

За даними таблиці 2.16 можна стверджувати, що в 2017 р. було освоєно капітальних інвестицій в сільському господарстві, лісовому господарстві та рибному господарстві на суму 353 тис. грн.

Інвестиції визначають темпи розвитку агропромислового виробництва, вони є гарантією сталого використання земель сільськогосподарського призначення.

Для широкомасштабного залучення іноземних інвестицій найважливіше значення мають макроекономічні важелі впливу держави на реалізацію інвестиційної привабливості економіки країни, що зобов'язані компенсувати недоліки загальноєкономічної кон'юнктури і підсилити інвестиційну привабливість аграрної галузі [113].

Інвестиційний потенціал різних типів землекористування може бути реалізований, передусім, за допомогою вибору найефективнішого використання землі, яке буде сформовано у проекті землеустрою щодо створення нового або впорядкування існуючого землекористування.

Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення характеризується здатністю сільськогосподарських підприємств залучати інвестиційні кошти. Цей процес здійснюється з врахуванням певних чинників, певний відсоток яких характеризується статистичними даними, результатами проведених експертних досліджень, а інша — характеризує чинники, які впливають на процес прийняття рішень, визначає рівень землезабезпеченості, надає характеристику навколишньому середовищу тощо.

За даними досліджень Київського міжнародного інституту соціології та Інституту економічних досліджень та політичних консультацій Львівська область посіла перше місце у рейтингу інвестиційної привабливості регіонів України [132].

Дослідження було побудоване на використанні трьох основних складових, які мають важливе значення під час прийняття рішень про інвестування: визначення інвестиційної привабливості регіону, визначення інвестиційних ризиків, визначення перешкод при інвестуванні.

Для обґрунтування інвестиційної привабливості земельних ресурсів пропонуємо використати наступний алгоритм (рис. 2.5).

Основними проблемами оптимізації інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення вважаємо наявність застарілого матеріально-технічного обладнання в сільськогосподарських підприємствах; відсутність повних та достовірних даних про характеристики всіх земельних ділянок; відсутність належної законодавчо-нормативної та інформативної бази; низька якість природної та економічної родючості ґрунтів та ін.

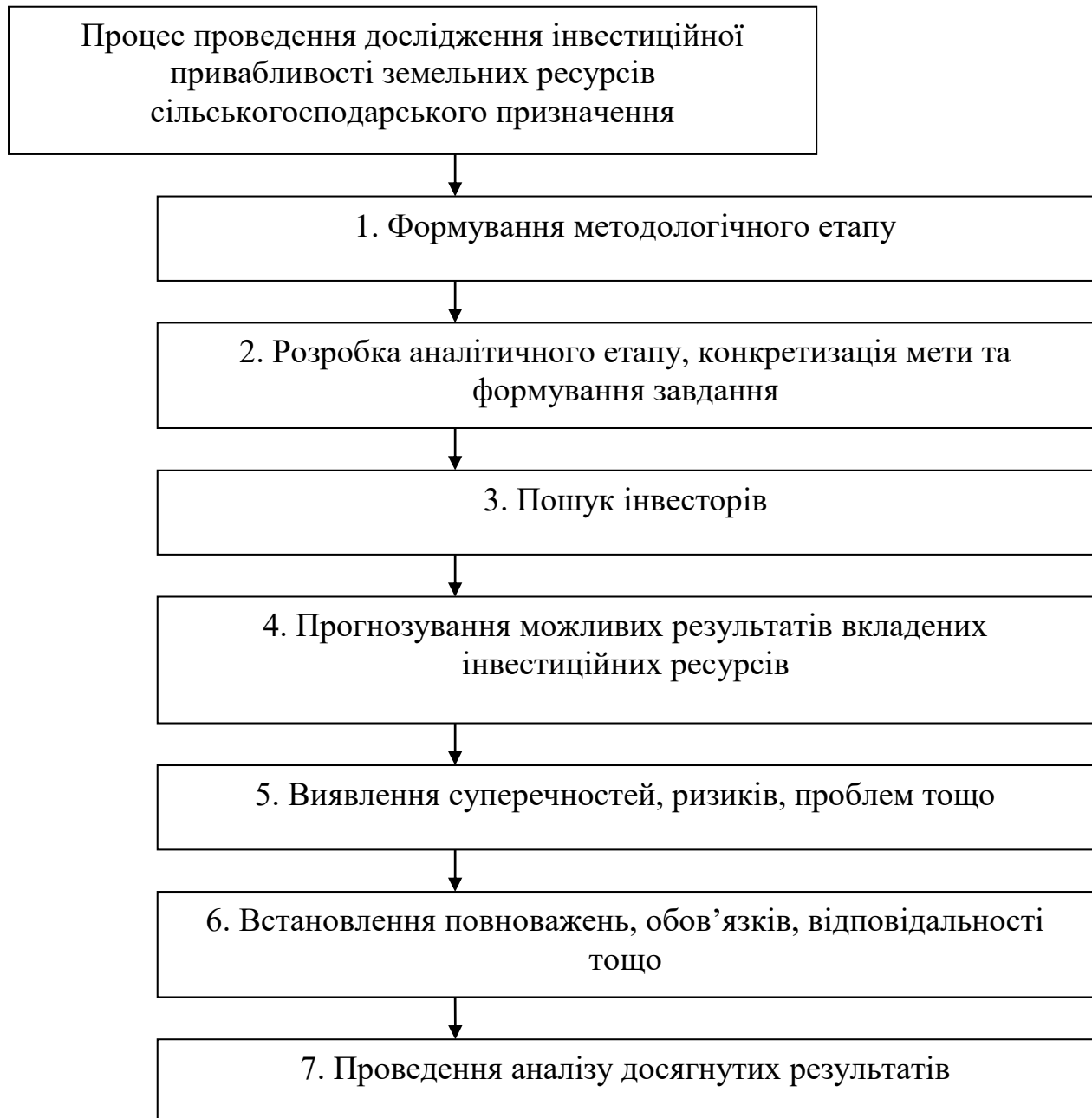


Рис. 2.5. Процес проведення дослідження інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення

Джерело: авторська розробка.

Рівень інвестиційної привабливості пропонуємо визначити з отримання рівня прибутку га, з врахуванням грошової оцінки сільськогосподарських угідь. При цьому відділ ринку та оцінки земель Держгеокадастру Львівщини, доводить що станом на 1 січня 2017 нормативну грошову оцінку земель за 2016 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації, що дорівнює 1,249.

Коефіцієнт розраховано виходячи з індексу споживчих цін за 2016 рік — 124,9 % (відповідно до пункту 289.2 статті 289 Податкового кодексу України з врахуванням змін, внесених до пункту 289.2 Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо податкової реформи»).

Основні показники рівня інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення районів Львівської області подано в таблиці 2.17.

Таблиця 2.17

**Інвестиційна привабливість земельних ресурсів
сільськогосподарського призначення районів Львівської області**

Адміністративний район	Сільськогосподарськ і землі, га	Грошова оцінка с.-г. угідь, грн/га	Рейтинг інвестиційної привабливості районів
Бродівський	69 011	14684,24	6
Буський	57 733	14972,01	4
Городоцький	56 394	9316,54	12
Дрогобицький	65 117	5031,97	20
Жидачівський	69 579	11898,47	8
Жовківський	75 707	10887,28	9
Золочівський	60 743	16135,08	1
Кам'янка-Бузький	62 537	12218,22	3
Миколаївський	86 556	7741,80	16
Мостиський	40 686	10807,35	11
Перемишлянський	58 967	8521,18	14
Пустомитівський	69 676	14020,77	5
Радехівський	75 767	13433,24	7
Самбірський	73 580	9724,21	13
Сколівський	37 021	3113,51	21
Сокальський	107 364	15127,89	2
Старосамбірський	59 213	4580,33	20
Стрийський	47 152	7086,33	15
Турківський	45 370	2733,81	22
Яворівський	68 330	5295,76	19
<i>по області</i>	<i>1292056</i>	<i>11123,09</i>	-

Джерело: сформовано авторами за даними [23, 24].

Отже, за результатами проведеного рейтингу інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення Львівської області перше місце посів Золочівський район.

Загалом, слід зазначити, що сільськогосподарський підприємець повинен в будь-якому випадку здійснювати земельні інвестиції, оскільки земля є основою його функціонування. Разом з тим, перспективним шляхом покращення капіталовкладень у сільськогосподарське виробництво видається залучення інвестицій з-за кордону. Тому на сьогодні існує потреба залучення іноземних інвестицій у землі сільськогосподарського призначення в напрямі підвищення ефективності господарювання сільськогосподарських підприємств України [21].

Зважаючи на те, що тенденція обмеженості інвестиційних ресурсів у сучасних сільськогосподарських підприємств тільки загострюється, товаровиробники можуть розраховувати лише на обмежене коло агросервісних продуктів, стартуючи із найбільш необхідних і доступних при скромній платоспроможності, але таких, які можуть принести відчутний ефект.

Як правило, кожне сільськогосподарське підприємство уявляє реально можливий алгоритм послідовності пріоритетів у своїй інвестиційній політиці [106, с. 43].

Для розвитку інвестицій в аграрному секторі необхідно здійснити заходи серед яких є:

- розвиток системи іпотечного кредитування, зокрема іпотеки земельних ділянок;
- комплексне законодавче забезпечення запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення;
- створення сучасної системи реєстрації нерухомості, зокрема земельних ділянок;
- розширення бюджетного фінансування фундаментальних наукових досліджень;
- розвиток системи страхування аграрних ризиків;
- забезпечення стабільної податкової політики та системи державної підтримки сільгоспвиробників;

• посилення гарантій захисту інвестицій та доходів інвесторів, забезпечення вільного руху капіталу та переміщення товарів [103].

Динаміку капітальних інвестицій на охорону навколишнього природного середовища за напрямками інвестування подано в таблиці 2.18.

Таблиця 2.18

Капітальні інвестиції на охорону навколишнього природного середовища за напрямками інвестування, тис. грн

Напрями інвестування	2010 р.	2014 р.	2015 р.	2016 р.	2017р.	2014 р. до 2010р., %
Всі напрямки	87603	97 007	64 044	146 597	131 203	149,8
Охорона атмосферного повітря і проблем зміни клімату	37 053	75 816	44 018	100 641	62 335	168,2
Очищення зворотних вод	3636	4 629	12 488	21 010	11 479	3
Поводження з відходами	1772	3 352	6 007	21 543	26 743	15
Захист і реабілітація ґрунту, підземних і поверхневих вод	44089	11 846	1 296	3 062	30 559	69,3
Зниження шумового і вібраційного впливу (за винятком заходів для охорони праці)	1000	588	-	-	-	-
Збереження біорізноманіття і середовища існування	-	15	1	6	1	100,0
Науково-дослідні роботи природоохоронного спрямування		10	8	47	-	
Інші напрямки природоохоронної діяльності	53	751	226	288	86	162,3

Джерело: Департамент економічного розвитку, торгівлі та промисловості Львівської облдержадміністрації.

Отже, з таблиці 2.18 видно, що за 2010-2017 рр. зросли обсяги вкладення інвестицій у поводження з відходами у 15 разів. Об'єктами фінансового інвестування у сфері поводження з відходами є технологічні лінії і обладнання нового покоління, технологічний процес щодо збереження і переробки товарів,

енергозабезпечення об'єктів, транспорт і обладнання для складання товарів, полігони і системи їх діяльності тощо.

При тому, що в європейських країнах прямують до захоронення твердих побутових відходів на полігонах, в Україні інтенсивно ще і досі використовують сміттєзвалища, які не відповідають ні вимогам ні технічним нормам, ні територіальному розміщенні. Переважно всі інвестиційні кошти, які вкладаються у процес утилізації відходів характеризується сортуванням відходів та роздільним збиранням.

В Україні та Львівській області, зокрема поводження з твердими відходами зводиться до негативного впливу на навколишнє середовище, через погіршення стану земельних ресурсів, водойм тощо.

Головними причинами такої ситуації є низький рівень надання послуг населенню щодо вивезення та утилізації побутових відходів та неналежна якість надання цих послуг, відсутність новітніх технологій по утилізації відходів та їх переробці, не зацікавленість суспільства у вирішенні даного питання (як населення так і влади) тощо.

Продовжуючи аналізувати обсяги капітальних інвестиції на охорону навколишнього природного середовища за напрямками інвестування звернемо увагу, що друге місце в даному списку посідають інвестиції у процеси очищення зворотних вод, які за 2010-2017 рр. зросли у 3 рази.

У сучасній сфері природокористування критичний стан природно-ресурсного потенціалу і екосистем служить причиною вкладення інвестиційних ресурсів незалежно від ступеня прибутковості на вкладений капітал. Особливу увагу потрібно звернути на вивчення та впровадження досвіду країн ЄС, а також на науково-дослідні роботи природоохоронного спрямування, які на даний час навіть не входять до складу капітальних інвестицій. Питому вагу напрямів інвестування Львівської області на даний час подано в табл. 2.19.

Структура капітальних інвестицій на охорону навколишнього природного середовища за напрямками інвестування, тис. грн

Напрями інвестування	2017 р.	Питома вага, %
Охорона атмосферного повітря і проблем зміни клімату	62 335	47,5103
Очищення зворотних вод	11 479	8,7490
Поводження з відходами	26 743	20,3829
Захист і реабілітація ґрунту, підземних і поверхневих вод	30 559	23,2910
Збереження біорізноманіття і середовища існування	1	0,0008
Інші напрямки природоохоронної діяльності	86	0,0660
Всі напрямки	131 203	100,0

Джерело: Департамент економічного розвитку, торгівлі та промисловості Львівської облдержадміністрації.

За даними табл. 2.19 видно, що найбільшу питому вагу в структурі капітальних інвестицій на охорону навколишнього природного середовища посідає охорона атмосферного повітря і проблем зміни клімату — 47,5 %, а найменшу — 0,0008 % для збереження біорізноманіття і середовища існування.

Можемо зробити висновки, що земельні ресурси потребують значних вкладень інвестицій для досягнення збалансованого еколого-економічного стану, подолання екологічної кризи та раціонального використання природно-ресурсного потенціалу.

Основна увага при пошуку шляхів підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування має бути зосереджена на внутрішніх резервах вдосконалення системи земельних відносин і землекористування, які б сприяли зростанню обсягів конкурентоспроможного землекористування. До основних чинників, які характеризують інвестиційну привабливість (інвестиційний потенціал) сільськогосподарського землекористування належать питома вага земель спільної часткової власності на землю сільськогосподарських підприємств у загальній площі їхнього землекористування; питома вага земель власників земельних часток (паїв) як інвесторів у загальній площі землекористування сільськогосподарських підприємств; питома вага еколого-економічно придатних для ведення розширеного виробництва основних районуваних

сільськогосподарських культур; інфраструктурне облаштування земельних територій адміністративно-територіальних утворень і сільськогосподарських підприємств; місцезнаходження землекористування сільськогосподарських підприємств від ринків збуту продукції; рівень вартості земель за грошовою оцінкою сільськогосподарських угідь тощо [144, с. 13].

За дослідженнями Гуторова О. І., Хвесика Ю. М., успішна реалізація завдань інвестиційного забезпечення аграрного сектора залежить від організаційно-економічного механізму інвестування, який включає форми, методи та інструменти впливу на інвестиційний процес; способи управління економічними відносинами, що виникають у процесі інвестування; особливості взаємовідносин у середині єдиної відтворювальної системи інвестування. Передувати формуванню такого механізму має розв'язання основних завдань інвестиційного забезпечення аграрної сфери: перебудови амортизаційної політики, становлення конкурентного середовища на ринку банківських послуг, закріплення грошових потоків в аграрному виробництві, поширення іпотечного кредитування, використання позабюджетних коштів [33].

Для визначення розмірів інвестицій і наслідків інвестування необхідне врахування:

— границі економічної окупності чинника (інвестиції) як порівняння додаткових вкладень на впровадження певного чинника з одержаним додатковим продуктом;

— екологічної границі для зменшення рівня забруднення екосистеми, який створюється чинником (інвестицією) [128, с. 7]. При обґрунтуванні інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення важливо виконати наступні завдання:

– налагодити тісну співпрацю між органами виконавчої влади та підприємствами аграрного напрямку, які мають можливості впливу на інвестиційний процес;

- у розрізі відділів райдержадміністрацій призначити осіб, відповідальних за залучення інвестицій, їх ефективне використання тощо;
- створити комісії для розгляду проблемних питань регіону та пріоритетності вибору вкладення інвестицій в підприємства сільськогосподарського напрямку.

Вважаємо, що для підвищення залучення інвестиційних коштів у земельні ресурси сільськогосподарських підприємств потрібно розробити ефективну стратегію, основою якої повинні стати пріоритетні напрями вкладення інвестицій регіонального напрямку. Для визначення пріоритетів вкладення інвестиційних ресурсів пропонуємо створити у розрізі державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру відділи інвестиційного забезпечення земельних ресурсів. При цьому основним завданням працівників відділу повинна бути розроблена база перспективних сільськогосподарських підприємств малого та середнього бізнесу, які потребують вкладення інвестицій для розвитку. Також відділ мав би розробляти проекти з визначенням конкретних пропозицій та пошуком потенційних партнерів, які зацікавлені у розвитку регіону.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.1. Стратегічні імперативи підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування

З метою формування розвиненого аграрного сектора в Україні необхідно провести певні зміни в вітчизняній економіці. В даний час є реальна можливість і здатність до виробництва екологічно безпечних та органічних продуктів харчування на світовому рівні, для чого необхідне створення певних інвестиційних умов, а саме відповідна потребам сільського господарства підтримка аграрного виробництва, цільове використання земель сільськогосподарського призначення, докорінне реформування земельного законодавства тощо.

В результаті дослідження трансформації земельних відносин та суттєвих недоліків, які характеризують нормативно-правову базу в цій сфері, можна визначити ряд проблем вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення, які перешкоджають розвитку інвестиційних процесів в даній сфері. В Україні, яка володіє значним земельно-ресурсним потенціалом, формування ринку земель сільськогосподарського призначення ще далеко від повноцінного функціонування, а його формування не відповідає сучасним вимогам, що зокрема пов'язано з дією мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Ще кілька років тому не зовсім затребувані землі у багатьох районах нашої країни зараз стали предметом суперечок при оформленні прав оренди на них [5, с. 311].

В даний час, виходячи з нових реалій української економіки, необхідно апробувати на практиці науково-методичний підхід до формування системи підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, яка могла б стати основою підвищення ефективності використання землі. На наш погляд, в основі методів економічного

регулювання залучення інвесторів у використання земельних ресурсів повинен лежати підхід до землі як частини національного багатства (з притаманною йому характеристикою обмеженості, невідтворюваності, унікальності земельних ресурсів у системі відтворення національного багатства).

Розглядаючи національне багатство як капітал, що включає різні активи, на перший план виходить завдання його ефективного управління, і особлива увага приділяється раціональному використанню земельних ресурсів [79]. Об'єктивна оцінка земельних ресурсів з урахуванням ринкових факторів — це основа для вироблення та реалізації механізмом підвищення ефективності її використання.

Значення економічного регулювання в інвестиційній привабливості земель сільськогосподарського призначення підтверджується тим, що умови формування інвестиційного клімату, крім природно-кліматичних умов, піддаються державному впливу органів влади. Згадувані в визначенні інвестиційного клімату політичні умови по відношенню до решти умов відіграють роль управлінського блоку, оскільки активна інвестиційна політика спрямована на формування сприятливих соціальних, економічних, організаційних, правових умов, які, у свою чергу, сприяють більш ефективному використанню земельних ресурсів в сільськогосподарському виробництві.

Адміністративний ресурс, що використовується як інструмент для реалізації інвестиційної політики, являє собою потенціал органів законодавчої та виконавчої влади, який може бути використаний для регулювання відносин між рівнями влади і господарюючими суб'єктами в сфері сільськогосподарського землекористування.

Адміністративно-управлінський персонал впливає на суб'єкти управління за допомогою набору методів управління — адміністративного, економічного, соціально-психологічного. Вплив адміністративного ресурсу визначається поєднанням всіх методів регулювання з переважанням економічного методу і залежить від інтелектуального потенціалу чиновників, їх компетенції, а

ефективність використання ресурсу — від мотивації чиновників і реакції суб'єктів управління [104].

Здійснення функцій економічного регулювання з метою активізації інвестиційної діяльності відбувається шляхом реалізації заходів, спрямованих на регулювання міжбюджетних відносин, узгодження інтересів учасників інвестиційної діяльності, розміщення проектів, надання інвесторам преференцій, організацію їх виконання. Дані дії з врахуванням поставлених завдань формують постулати інвестиційної політики, яка повинна сприяти дотриманню балансу інтересів усіх сторін, що беруть участь в інвестиційному процесі — приватних інвесторів, сільгосптоваровиробників, орендарів, кредиторів і держави.

Методи економічного регулювання залучення інвесторів у сферу аграрного землекористування повинні бути спрямовані на створення раціонального землекористування, зниження фінансових і матеріальних витрат в аграрному виробництві, охорону земельних ресурсів від впливу негативних проявів техногенного та природного характеру, а також антропогенної господарської діяльності, сприятиме підвищенню еколого-економічної ефективності землекористування, проявлятися у поліпшенні якості сільськогосподарських угідь, збереженні та підтриманні родючості ґрунтів.

Одним із методів економічного регулювання земельних відносин є платність сільськогосподарського землекористування, що реалізується Земельним кодексом України, а також Податковим та Бюджетним кодексами України, іншими нормативно-правовими актами. Формами плати за використання земель сільськогосподарського призначення є земельний податок та орендна плата.

У сільському господарстві при приватизації майна, у тому числі і землі, за допомогою нормативно-правових актів були створені перешкоди для відродження капіталістичних виробничих відносин. Зокрема, концентрація майна в одного власника була обмежена тим, що суспільна власність була персоніфікована шляхом розподілу площі землі та основних засобів рівними

частками між приватними власниками у вигляді земельних і майнових паїв [85; 188]. Ринок сільськогосподарських земель поки не сформований, оскільки створені не всі умови його функціонування. Власників земельних ділянок змусили оформити оренду землі, як найбільш ефективну форму землекористування. Земельні частки були здані в оренду господарствам (переважно агрохолдингам).

Землекористування як інститут являє собою систему формальних і неформальних норм, а також інструментів та важелів для їх реалізації в процесі використання, регулювання та охорони земель сільськогосподарського призначення. При цьому виділяють різні аспекти: 1) натуральний — виділення в природі земельної ділянки як частини земної поверхні, межі якої визначені відповідно до чинної нормативно-правової бази; 2) юридичний — визначення прав власності та користування економічних суб'єктів на земельні ділянки; 3) економічний — визначення землі як ресурсу аграрного виробництва; 4) громадський — поведінка суб'єктів земельних відносин, які, вступаючи в певні взаємозв'язки, використовують можливості всієї системи землекористування для реалізації спільних та особистих цілей [41; 58; 65].

Головним об'єктом в процесі здійснення кадастрових відносин виступає земельний пай, на який у землевласника чи землекористувача є відповідні права (щодо володіння, користування та розпорядження), визначені згідно системи реєстрації. Зауважимо, що оскільки такі характерні особливості справляють істотний вплив у процесі земельного реформування, вони потребують обов'язкового врахування в господарській діяльності, адже в іншому випадку варто очікувати негативних ефектів.

За сучасних умов господарювання в аграрному секторі економіки землевласнику з усіма задокументованими правами на свою ділянку, яка знаходиться в користуванні (в загальному земельному масиві) проблематично здійснювати контроль та проводити моніторинг за здійснюваною на ній діяльністю. Інакше кажучи він не має можливості застосовувати юридично закріплені інструменти впливу на землекористувача і як наслідок — стан

агроекосистем та земельних сільськогосподарських угідь залишається незадовільним. Тобто, нині землевласникові досить важко захищати приватну земельну ділянку.

Проведене дослідження теоретико-методичних основ підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення дозволяє виділити основні елементи інвестиційної політики в даній сфері: стратегічні пріоритети та заходи економічного регулювання. На нашу думку, насамперед, повинна бути сформована стратегія підвищення інвестиційної привабливості з урахуванням спеціалізації сільськогосподарської діяльності в окремих регіонах.

У стратегії необхідно визначити пріоритетні напрямки економічного розвитку, що послужить підставою для створення інвестиційної програми, де визначається потреба сфери використання земель сільськогосподарського призначення в інвестиціях і розробляються заходи для активізації інвестиційного процесу. Стратегічне завдання інвестиційної політики в сфері сільськогосподарського землекористування полягає у формуванні механізму залучення та розподілу інвестиційних ресурсів для підтримання оптимальних пропорцій розвитку даної сфери [94; 95; 103]. Найважливішими складовими частинами стратегії підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення є розвиток і вдосконалення умов та чинників, що визначають її рівень.

Особливості інвестування в землі сільськогосподарського призначення можна умовно розділити на підвищуючі та знижуючі інвестиційну привабливість. Критерієм такого поділу є можливість отримання достатнього прибутку — результату, який задовольняє всі групи інвесторів. Достатньою вважається така сума прибутку, яка забезпечує відсоток рентабельності продукції — рівний ставці відсотка за кредит. Знижують інвестиційну привабливість особливості, що збільшують імовірність ризику через невизначеність отримання очікуваних результатів інвестування в землі сільськогосподарського призначення.

Врахування особливостей сфери сільськогосподарського землекористування та інтересів учасників інвестиційної діяльності дозволяють проаналізувати умови і систематизувати чинники, що впливають на дії інвесторів. Дані умови та чинники потрібно розглядати послідовно, як причина і наслідок. Разом з цим на формування інвестиційної привабливості впливають стратегічні цілі розвитку землекористувань, рівень їх конкурентоспроможності продукції та здатність максимально повно задовольняти запити споживачів, а також рівень їх інноваційної активності [78; 188].

Предметною сферою дослідження відносин щодо формування умов і відповідних чинників інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування є інвестиційна діяльність, але не в повному її обсязі, а в тій її частині, де проявляються відносини з приводу виявлення потреби в інвестиціях, пошуку джерел інвестицій, вибору напрямків інвестування та виділення коштів, чим закінчується процес залучення інвестицій. Тому підвищення віддачі від інвестицій залежить не тільки від привабливості об'єктів інвестування, але і від стану інвестиційного клімату, який формується у зовнішньому по відношенню до даного об'єкта економічному середовищі.

Отже, умови і відповідно чинники економічного характеру формуються у зовнішньому середовищі, і відбувається коригування напрямів мотивацій інвесторів, з'являється основа для кількісної оцінки чинники, які відображають інтереси інвесторів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Умови та відповідні чинники інвестиційної привабливості земель
сільськогосподарського призначення**

№ п/п	Умови інвестиційної привабливості	Чинники інвестиційної привабливості
1	Регулярний попит і очікуване збільшення попиту на земельні ресурси сільського господарства	Гарантія збуту сільськогосподарської продукції
2	Напрямки інвестиційної політики в сфері сільськогосподарського землекористування та аграрного сектора економіки загалом	Пріоритетність напрямів інвестицій

Кінець табл. 3.1

3	Адміністративна та фінансова підтримка інвестиційних проектів в сфері сільськогосподарського землекористування	Інвестиційна активність
4	Забезпеченість земельними ресурсами	Рівень ефективності інвестицій, що залежить від біокліматичного потенціалу
5	Приватна власність на землю сільськогосподарського призначення і контроль діяльності сільськогосподарських підприємств	Можливість присвоєння земельної ренти
6	Дефіцит фінансових ресурсів, необхідних для розвитку виробництва	Потреба в залученні фінансових ресурсів для відновлення і посилення земельно-ресурсного потенціалу
7	Ефективність менеджменту	Система матеріального стимулювання на підприємстві та кваліфіковані заходи щодо зниження інвестиційного ризику

Джерело: адаптовано авторами за [104].

Деякі із зазначених в табл. 3.1 умов відображають специфіку аграрного сектора економіки і вагомі для будь-якого регіону України, а інші мають специфіку певної місцевості і є відносно постійними (забезпеченість земельними ресурсами агросфери). Частину умов можна назвати змінними (наприклад, попит на земельні ресурси або напрями інвестиційної політики держави). Змінні умови і відповідні їм фактори змінюються в часі і піддаються регулюванню. Тому дія факторів проявляється з різною інтенсивністю в міру дозрівання умов.

Варто відмітити, що, по-перше, чинники інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення перебувають в синергетичному зв'язку, тобто розвиток, підвищення або пониження стану одного з них неминуче веде до аналогічного ефекту інших. При цьому, в залежності від зовнішнього середовища зміни носять різний по силі характер. Проте, в діючій системі економічних відносин зазначені вище умови та чинники частіше знижують інвестиційну привабливість земель сільськогосподарського призначення і потребують удосконалення регулюючих і стимулюючих інструментів державного впливу в даній сфері господарювання.

Підсумовуючи приведені аргументи та враховуючі сучасні напрями розвитку аграрного сектора економіки серед стратегічних пріоритетів підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення варто виділити наступні [103; 108; 157]:

– поліпшення інвестиційних умов в сфері сільськогосподарського природогосподарювання у напрямі рівноправності всіх форм господарювання з пріоритетом на екологоспрямовані аграрні підприємства, стимулювання інвестиційних процесів, посилення ролі державної підтримки інвестиційної діяльності в сфері землекористування та удосконалення її інструментів, диверсифікація джерел залучення зовнішніх інвестицій в аграрне виробництво та розвиток сільських територій загалом;

– підвищення можливостей внутрішнього фінансування аграрними підприємствами інвестиційних проектів в сфері сільськогосподарського землекористування;

– пріоритет державного фінансування інвестиційних проектів, що реалізуються особистими селянськими господарствами з метою соціального розвитку сільських територій та розвитку екологічнобезпечного сільськогосподарського виробництва;

– удосконалення інструментів державної підтримки діяльності сільськогосподарських підприємств шляхом надання їм пільгових кредитів, переорієнтація її в напрямі розвитку малого і середнього бізнесу, збільшення фінансування інвестиційних проектів бюджетних установ аграрного сектора економіки;

– першочергового використання коштів державного бюджету на розвиток сортовипробувальних, сортодослідних, племінних, навчальних закладів, підприємств та організацій, водні меліорації, заліснення земель, що виводяться із сільськогосподарського обороту;

– впровадження ґрунтозахисних систем обробітку ґрунту з контурною організацією території та системи еколого-ландшафтної організації території;

– створення оптимальних умов для розвитку галузей тваринництва, зокрема підвищення кормових угідь в складі сільськогосподарських землекористувань;

– усунення бюрократичних та політичних бар'єрів для іноземних інвесторів, що вкладають кошти в аграрне виробництво та сільськогосподарське землегосподарювання з дотриманням національних інтересів;

– посилення захисту та зниження рівня інвестиційних ризиків для інвесторів, а також землевласників в процесі інвестування проектів спрямованих на поліпшення якісного стану земельних ресурсів;

– сприяння реалізації проектів сталого розвитку сільських територій, в тому числі спрямованих на облаштування інфраструктури та соціокультурного процвітання сільського населення;

– здійснення заходів щодо розвитку наукового потенціалу та інноваційного забезпечення інвестиційних процесів в сфері сільськогосподарського землекористування.

Загалом, всіх учасників інвестиційного процесу в будь-якій сфері (у тому числі землекористування) об'єднує спільна мета досягнення ефекту. Для інвестора таким ефектом є отримання прибутку. Мета отримання прибутку відповідає статусу приватних інвесторів, але способи отримання прибутку не повинні порушувати баланс поживних речовин у ґрунті.

З урахуванням перспективи розвитку сільського господарства слід скорегувати відносини із такого роду інвесторами. У гонитві за прибутком часто порушуються вимоги технології, допускається позамежне насичення посівної площі найбільш рентабельними культурами (наприклад, соняшником), порушується поєднання рослинництва і тваринництва (на вимогу інвесторів ліквідується поголів'я тварин), ігнорується рішення соціальних проблем [83; 93; 131].

Отримання прибутку потрібно поєднувати з вирішенням завдання довгострокового розвитку господарств. Адже, в реалізації еколого-економічно обґрунтованих інвестиційних проектів в сфері аграрного землекористування,

окрім, суспільства, мають бути зацікавлені агровиробники, оскільки збереження і відновлення родючості ґрунту гарантують збалансованість сільськогосподарського виробництва та якість виробленої продукції. Відтворення земельних ресурсів означає поліпшення їх якісного стану, в тому числі збереження (підвищення) ґрунтової родючості, реабілітацію забруднених і виведених з обороту сільськогосподарських угідь, збереження і відтворення водних та інших біологічних ресурсів. Досягнення даної мети здійснюється через стимулювання інноваційних природоохоронних технологій, впровадження безвідхідних технологій, вдосконалення меліорації земель тощо.

Можливість підвищення ґрунтової родючості за рахунок інвестиційних вкладень — об'єктивна властивість землі, яке створює привабливість для залучення інвестицій. Дана властивість землі спонукає інвесторів вкласти свій капітал в сільське господарство. Феномен інвестиційного тяжіння може стати переконливим аргументом для інвесторів при розміщенні капіталу навіть на збиткових підприємствах [33]. В основі даного феномена лежить чутливість земельних ресурсів на додаткові інвестиційні вкладення.

Використовуючи наявне методичне забезпечення з певною достовірністю можна обчислити потенційну ефективність інвестицій. За показник ефекту слід прийняти суму земельної ренти. Чутливість землі на вкладення капіталу є одним з небагатьох чинників для інвесторів, при вкладанні ними інвестицій в покращення ґрунтової родючості та якісних характеристик землі.

Однак результат використання даного чинника залежить не тільки від розміру доданого капіталу, але і від організації виробничого процесу. Тому зовнішні інвестори прагнуть зменшити ризик неефективного використання інвестицій шляхом отримання контролю над діяльністю підприємств. Для набуття контролю над підприємством інвестору необхідно отримати право власності на землю, або підпорядкувати виробничу діяльність підприємства шляхом включення його в агрохолдинг, і тоді він зможе розпоряджатися підприємством на свій розсуд [4].

Основними стимулюючими факторами інвестування в екологічнобезпечне землекористування є підвищення попиту на якісну екологічну та органічну

продукцію; низька собівартість продукції та високий рівень рентабельності певних видів аграрної продукції; можливість експортувати вироблену продукцію. Суперечності, що існують в умовах інтенсивного аграрного виробництва та деградації довкілля, виснаження земель сільськогосподарського призначення, можна подолати завдяки виваженій інвестиційній політиці в аграрному секторі економіки, яка передбачає використання комплексу еколого-економічних та нормативно-правових заходів [103, с. 37]. При цьому дуже важливим є застосування системного підходу до визначення заходів екологічного спрямування в сфері використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. З урахування існуючого стану земельних ресурсів та необхідністю відновлення земельно-ресурсного потенціалу, підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення передбачає системну реалізацію еколого-економічних заходів на різних рівнях управління (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Еколого-економічні заходи підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення

Рівень управління	
Органи державної влади та місцевого самоврядування	Сільськогосподарський товаровиробник
Удосконалення інституціональної складової формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення	Формування оптимальних за розмірами та структурою землекористувань
Удосконалення методів економічного регулювання та забезпечення раціонального використання і охорони земель сільськогосподарського призначення	Екологічна паспортизація сільськогосподарських угідь
Запровадження субсидій на відшкодування частини витрат сільськогосподарських товаровиробників на сплату страхових премій	Страхування посівів і тварин
Упровадження нормативів і стандартів екологобезпечного землекористування згідно з міжнародними вимогами	Розроблення і реалізація проектів землеустрою щодо планування використання земель, еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, рекультивациі порушених земель тощо

Удосконалення інструментів та методів фінансового забезпечення раціонального землекористування та відновлення родючості ґрунтів	Впровадження альтернативних екологобезпечних технологій виробництва та реалізація заходів з підвищення родючості ґрунтів
Контроль та моніторинг за дотриманням екологічної безпеки аграрного виробництва	Екологічна сертифікація продукції та аграрного виробництва в цілому

Джерело: адаптовано авторами за [111].

Реалізація вказаних заходів та інвестиційних процесів загалом в даній сфері повинна здійснюватися під суворим контролем державних і регіональних органів, які не тільки надають певні гарантії суб'єктам інвестиційної діяльності, а й розробляють інвестиційну політику з метою комплексного еколого-економічного та науково-технічного обґрунтування сільськогосподарського землекористування.

Роль державного регулювання в інвестиційних процесах також визначається перспективними програмами сталого розвитку галузей і підприємств аграрного сектора економіки, поліпшення виробничої діяльності його суб'єктів, організації та залучення інвестицій та інвесторів. При цьому доходи від інвестицій багато в чому обумовлені надійністю законодавчої та нормативно-правової бази, насамперед, правовою захищеністю інвестора [87]. Отже, необхідно враховувати нормативно-правовий фактор при оцінці інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.

Система нормативно-правового забезпечення визначає правила гри в єдиному економічному просторі і забезпечує стабільність господарської діяльності, що дозволяє формувати ефективну систему хеджування інвестиційних ризиків. Відомо, що сфери, де держава застосовує сукупність пільг і компенсації ризиків, мають великі переваги для залучення інвесторів. Правові санкції, з одного боку, гарантують захист інвесторам від порушень законодавства в процесі господарської діяльності по відношенню до них. З іншого боку, будь-яке порушення правових зобов'язань інвесторами веде до великих втрат. Тому, при плануванні інвестицій слід враховувати проблеми,

пов'язані з їхнім залученням, для чого необхідною умовою є розроблення інвестиційного землевпорядного проекту.

З метою підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення та аграрного сектора загалом, необхідними є адаптація та дотримання норм і регламентів в даній сфері до рівня європейських вимог. Оскільки виробництво високоякісної аграрної продукції має забезпечити підвищення її якості та відповідність міжнародним стандартам, то важливим в цьому плані є Рішення Європейського парламенту і Ради Європи №1600/2002/ЄС щодо шостої Програми дій європейського співтовариства у сфері навколишнього природного середовища, спрямованої на охорону природних ресурсів та сприяння сталому використанню ґрунтів. Порівняльний аналіз відповідності виконання цих робіт в Україні засвідчив, що існуюча національна система моніторингу якості ґрунтів, поширення деградаційних процесів та забруднення, може бути легко адаптована до основних положень проекту Директиви [111].

Враховуючи світовий досвід, а також результати досліджень вітчизняних умов інвестиційних процесів в сфері сільськогосподарського землекористування, визначено, що важлива роль тут належить органам державної влади, що має вирішити за допомогою економічних методів регулювання наступні завдання:

- забезпечити сприятливий інвестиційний клімат;
- стимулювати аграрного товаровиробника для здійснення екологобезпечного виробництва;
- забезпечити функціонування системи раціонального використання і охорони земель;
- запровадити нормативи і стандарти екологічно безпечного землекористування згідно з європейськими вимогами;
- удосконалити інструменти стимулювання екологобезпечного землекористування;

– забезпечити контролю за екологічною безпекою аграрного виробництва [4; 105; 111].

Таким чином, для підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення в Україні є всі передумови. Проте існує низка факторів, які знижують інвестиційну привабливість та перешкоджають залученню інвестицій в дану сферу, вирішення яких може бути завдяки комплексу науково обґрунтованих заходів державного впливу.

3.2. Удосконалення методики оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення

В останнє десятиліття в сільському господарстві України вже починає (неформально) формуватися ринок земель. Попит на оренду земельних ділянок виникає у існуючих сільськогосподарських підприємств переважно агрохолдингів, які активно займаються сільськогосподарським виробництвом; юридичних, фізичних осіб — інвесторів, охочих вкласти фінансові кошти в розвиток сільського господарства; спекулянтів, що не прагнуть бути ефективними власниками, проте завдання яких є отримання контролю над земельною ділянкою.

Сучасний ринок земель сільськогосподарського призначення формується у двох напрямках: з метою залучення земель під забудову та для розвитку сільського господарства. У першому випадку попит підвищений на земельні масиви, розташовані в центральних районах, прилеглі до великих водойм, доріг державного значення. У другому випадку — це землі найкращої якості, високопродуктивні угіддя, з розвинутою інфраструктурою, розташовані поблизу населених пунктів [19; 120; 165].

Розвиток та повноцінне функціонування ринку земельних ресурсів в сільському господарстві не може не вплинути на розвиток аграрного сектора. Конкуренція на ринку повинна активізувати існуючих сільськогосподарських товаровиробників до оформлення земельних масивів у власність чи продовжувати їх орендувати. Вихід на ринок ефективного власника, який бажає

здійснювати сільськогосподарську діяльність та має відповідні інвестиції — це безперечно несе для територій, в яких відбувається процес інвестування, соціально-економічні вигоди [170, с. 52]. Адже при інвестуванні в землекористування побічно розвивається не тільки виробництво, а й транспортна інфраструктура, інженерні комунікації, також відбуваються вкладення в поліпшення якості земель і підвищення ґрунтової родючості.

Органи державної влади повинні розробити механізм оптимального управління землекористуванням, регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, створити умови, що забезпечують розвиток інвестиційної діяльності в сфері сільськогосподарського землекористування. Основною метою є виявлення територій, не залучених у виробництво, а також розгляд перспектив їх подальшого використання [55]. Проте, слід зазначити, що перед інвестором не стоїть завдання вкладати кошти у всі без виключення землі сільськогосподарського призначення, адже багато з них мають низькі показники якісного стану, високий відсоток заростання, несприятливе розташування тощо. Тому дуже актуальним питанням є саме розробка методичних підходів до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, що дозволяє визначити доцільність та необхідність залучення земель в сільськогосподарське виробництво для створення ефективних землекористувань.

Пропонуємо оцінювання інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення проводити за показниками, що впливають на попит об'єкта інвестування, а також на рентабельність сільськогосподарського виробництва.

Методичні підходи запропоновано базувати на бальній оцінці критеріїв інвестиційної привабливості. Загальна оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення виражається інтегральним показником. Головною перевагою таких методичних підходів є можливість порівняння різнорідних показників, виражених різними одиницями виміру, а також комплексного вираження цінності земель зваженою величиною

сукупного бала. Дані підходи не передбачають визначення вартості земельних ресурсів, що використовуються в аграрному виробництві в грошовому виразі, а використовуються з метою альтернативного вибору об'єкту інвестування.

Обґрунтовано алгоритм оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, який передбачає реалізацію п'яти основних етапів:

- визначення критеріїв, що впливають на розвиток сільськогосподарського землекористування;
- конкретизація показників у рамках визначених критеріїв;
- визначення величини балів за критеріями;
- розрахунок сукупного балу інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення;
- групування територій за величиною сукупного бала.

Групування територій проводиться з урахуванням соціо-економічних, екологічних, техніко-технологічних, географічних особливостей виробництва. Важливо, що при об'єднанні територій у групи і виділення територій перспективних для розвитку сільськогосподарського виробництва, повинні бути враховані інтереси існуючих сільськогосподарських товаровиробників, визначено оптимальні розміри їх землекористування та межі закріплені на місцевості на довгострокову перспективу [55].

При виділенні відповідних груп першочерговою метою є визначення факторів, що впливають на розвиток сільськогосподарського виробництва, тобто критеріїв, які можуть бути покладені в основу групування [39, с. 112]. Вибір критеріїв ґрунтується на вивченні попиту на земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення, показників, що враховуються при утворенні чи впорядкуванні сільськогосподарського землекористування. Критерії є основоположними чинниками, що впливають на розмір сільськогосподарських підприємств і виробництва [55]. Визначено п'ять основних критеріїв оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, що містять сукупність певних показників:

нормативно-грошова оцінка; родючість ґрунту; місце розташування; інфраструктурне облаштування; розміщення населення.

Критерії інвестиційної привабливості сільськогосподарських земель представлені різними одиницями виміру, наприклад, показник якісного стану земель в балах, місця розташування у км, наявність трудових ресурсів — чол. тощо. Тому на нашу думку приведення значень різнорідних показників у бали сприяє об'єктивному врахуванню всіх факторних ознак. Пропонуємо розрахунок балів здійснювати з використанням замкненої шкали оцінки, тобто найвищому показнику присвоюється бал — 100, а найнижчому — 0 балів. Потім розраховується сукупний бал, що характеризує інвестиційну привабливість земель сільськогосподарського призначення, з урахуванням вагомості кожного з критеріїв у інтегральному показнику. Визначення окремих показників, що використовуються для розрахунку балу в розрізі певного критерію, відбувається з використанням методичних розробок відповідних відомств чи окремих авторів. Показники адаптовані для сучасних умов, вагові коефіцієнти визначені експертним методом.

Апробацію запропонованих методичних підходів оцінювання інвестиційної привабливості земель ми проводили на прикладі адміністративних районів Львівської області.

Критерій нормативно-грошової оцінки був охарактеризований одним однойменним показником. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення в розрізі районів Львівської області наведена в додатку Г.

Загальний бал за показниками розміщення населення ($I_{насел.}$) розраховується за формулою 3.1:

$$I_{насел.} = \sum_{i=1}^5 a_i \times I_i, \quad (3.1)$$

де a_i — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу показників розселення адміністративного району на інвестиційну привабливість;

I_i — відповідний показник, що характеризує розселення адміністративного району.

Коефіцієнти, що характеризують питому вагу впливу характеристик підібрані в розмірі 0,2, тобто ступінь впливу кожного з розглянутих показників на інвестиційну привабливість адміністративного району однакова.

Бали за чисельність населення, чисельність працездатного населення, щільність населення, густоту сіл розраховані за формулою 3.2 [177]:

$$I_{\text{стат.}i} = \frac{T_i}{T_{i\max}} \times 100, \quad (3.2)$$

де T_i — значення показника в i -му адміністративному районі;

$T_{i\max}$ — максимальне значення показника в адміністративному районі.

Бали за тенденцію зміни чисельності населення розраховуються за формулою 3.3 [39]:

$$I_{\text{тенд.}i} = \frac{(D_1 - D_{\min})}{(D_{\max} - D_{\min})} \times 100, \quad (3.3)$$

де D_1 — показник щорічного приросту (зменшення) населення, тис. чол.;

D_{\max} — показник щорічного приросту (зменшення) населення, тис. чол. в адміністративному районі з максимальним значенням показника;

D_{\min} — показник щорічного приросту (зменшення) населення, тис. чол. в адміністративному районі з мінімальним значенням показника.

Розрахунок балу за місцем розташування землекористування заснований на показниках віддаленості адміністративного району від обласного центру чи найближчого великого пункту реалізації аграрної продукції, враховуючи якісні характеристики транспортної інфраструктури.

Загальний бал за місцем розташування i -го адміністративного району ($I_{\text{розн.}}$) розраховується за формулою 3.4 [144]:

$$I_{\text{розн.}} = \sum_{i=1}^3 a_i'' \times I_i, \quad (3.4)$$

де a_i'' — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу місця

розташування i -го адміністративного району на інвестиційну привабливість;

I_i — відповідний бал, що характеризує місце розташування адміністративного району.

Підібрано коефіцієнти, що характеризують питому вагу впливу характеристик:

$a_1'' = 0,3$ — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу відстані до обласного центру в адміністративному районі, що оцінюється;

$a_2'' = 0,4$ — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу відстані до пункту реалізації аграрної продукції в адміністративному районі, що оцінюється;

$a_3'' = 0,3$ — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу дорожнього забезпечення в адміністративному районі, що оцінюється.

Оцінка показника щодо відстані до обласного центру і пункту реалізації аграрної продукції розраховуються за формулою 3.5:

$$I_i = 100 - \left(\frac{R_i}{R_{i\max}} \times 100 \right), \quad (3.5)$$

де I_i — відповідний бал, що характеризує віддаленість i -го адміністративного району від обласного центру чи від пункту реалізації аграрної продукції;

R_i — значення показника в i -му адміністративному районі;

$R_{i\max}$ — максимальне значення показника в адміністративному районі.

Показники інфраструктурного облаштування сільських територій є важливими критеріями розвитку адміністративного району. Адже облаштування об'єктами соціальної та інженерної інфраструктури населених пунктів, розташованих у сільській місцевості сприяють підвищенню інвестиційної активності у сфері агропромислового виробництва. Тому необхідно враховувати дані характеристики населених пунктів при виділенні груп інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.

Сукупний бал, що характеризується показниками інфраструктурного облаштування сільських територій району ($I_{інфраст.}$) розраховується за формулою 3.6 [81; 144]:

$$I_{інфраст.} = \frac{K_i}{K_{i\max}} \times 100, \quad (3.6)$$

де K_i — відповідний питомий показник інфраструктурного облаштування сільських територій адміністративного району;

$K_{i\max}$ — максимальний питомий показник інфраструктурного облаштування сільських територій.

Важливим критерієм при розрахунку сукупного балу є показники, що характеризують еколого-агрохімічні та технологічні властивості, родючість ґрунту. Загальний бал за родючість i -го адміністративного району ($I_{родючість}$) розраховується за формулою 3.7 [25; 79]:

$$I_{родючість} = \sum_{i=1}^6 a_i''' \times I_i, \quad (3.7)$$

де a_i''' — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу якісних характеристик i -го адміністративного району на інвестиційну привабливість;

I_i — відповідний бал, що характеризує родючість та технологічні властивості ґрунту адміністративного району.

Визначені відповідні показники, що характеризують питому вагу впливу характеристик [55]:

$a_1''' = 0,6$ — коефіцієнт, що характеризує питому вагу впливу балу бонітету сільськогосподарських угідь в оціненому адміністративному районі;

$a_{1,2,3,4,5}''' = 0,08$ — коефіцієнти, що характеризують питомі ваги характеристик, що знижують родючість земель в оціненому адміністративному районі (ущільненість, кам'янистість, перезволоженість, дефляція, ерозія).

З метою оцінки рівня впливу окремих критеріїв на ефективність використання земель, а саме валову продукцію сільського господарства на 100

га сільськогосподарських угідь здійснено кореляційно-регресійний аналіз, який показав, що найбільший вплив чинить (табл. 3.3) нормативно-грошова оцінка, інфраструктурне облаштування, показник родючості, місцезнаходження, розміщення населення.

Таблиця 3.3

Вплив критеріїв на величину сукупного балу інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення

Критерій	Коефіцієнт кореляції, R	Коефіцієнт детермінації, R ²
Нормативно-грошова оцінка	0,72	0,52
Інфраструктурне облаштування	0,61	0,37
Показники родючості	0,58	0,34
Місцезнаходження	0,52	0,27
Розміщення населення	0,40	0,20

Джерело: авторські розрахунки.

Загальна оцінка інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення виражається інтегральним показником, що характеризується величиною сукупного бала. Інтегральний показник інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення (I) визначається за такою формулою:

$$I = \frac{\sum K_i \times I_i}{\sum K_i}, \quad (3.8)$$

де K_i — коефіцієнт впливу відповідного критерію i -го об'єкта на інтегральний показник інвестиційної привабливості;

I_i — відповідний індекс, що характеризує критерій інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, бал.

З метою апробації запропонованого методичного підходу нами проведено оцінювання інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення в розрізі адміністративних районів Львівської області. Розрахунки наведено в табл. 3.4.

**Розрахунок сукупного бала інвестиційної привабливості земель
сільськогосподарського призначення у адміністративних районах
Львівської області**

Адміністративний район	Бал за нормативно-грошовою оцінкою	Бал за родючістю ґрунтів	Бал за місцем розташування	Бал за інфраструктурним облаштуванням	Бал за розміщенням населення	Сукупний бал
Бродівський	89	84	39	78	48	71
Буський	91	90	67	100	38	81
Городоцький	49	51	100	13	71	54
Дрогобицький	17	19	54	14	33	26
Жидачівський	68	62	57	51	43	58
Жовківський	61	55	52	36	35	49
Золочівський	100	100	72	82	38	82
Кам'янка-Бузький	71	73	65	53	40	62
Миколаївський	37	35	72	27	59	44
Мостиський	60	56	61	70	69	63
Перемишлянський	43	44	55	26	44	42
Пустомитівський	84	82	97	1	100	70
Радехівський	80	79	72	74	35	71
Самбірський	52	54	41	57	47	51
Сколівський	3	5	0	12	0	4
Сокальський	92	78	19	20	21	50
Старосамбірський	14	13	22	23	34	20
Стрийський	32	31	62	23	45	37
Турківський	0	0	11	0	11	4
Яворівський	19	18	68	16	31	29

Джерело: авторські розрахунки.

Після проведених розрахунків усі адміністративні райони розбиваються на групи залежно від величини сукупного бала. За результатами інтегральної бальної оцінки критеріальних показників адміністративних районів Львівської області було сформовано чотири групи інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

**Групування адміністративних районів Львівської області за результатами
бальної оцінки інвестиційної привабливості земель
сільськогосподарського призначення**

Інтервали оцінки	Характеристика інвестиційної привабливості	Адміністративні райони
більше 70	Висока	Буський, Бродівський, Золочівський, Радехівський
51–70	Середня	Жидачівський, Кам`янка-Бузький, Мостиський, Пустомитівський, Самбірський, Городоцький
30–50	Задовільна	Жовківський, Миколаївський, Перемишлянський, Сокальський, Стрийський
менше 30	Низька	Дрогобицький, Сколівський, Старосамбірський, Турківський, Яворівський

Джерело: сформовано авторами.

Отже, групу з високою інвестиційною привабливістю формують переважно центральні райони Львівської області з високими якісними характеристиками ґрунтів, високою нормативно-грошовою оцінкою зручним місцем розташування, високим балом інфраструктурного облаштування територій. Група з середньою інвестиційною привабливістю представлена шістьма районами земельні ресурси, більшість з яких мають високий бал бонітету, місце розташування задовольняє всім умовам сільськогосподарського виробництва та гарною забезпеченістю трудовими ресурсами. Третя група — території із задовільними показниками, що впливають на ефективність сільськогосподарського землекористування, і в результаті на інвестиційну привабливість земель. До четвертої групи входять переважно райони гірської частини області, з розвиненим лісовим господарством. Враховуючі природні умови, низьку родючість місцевих ґрунтів, відсутність інфраструктурних умов для розвитку аграрного виробництва можна з впевненістю говорити про низьку інвестиційну привабливість земель сільськогосподарського призначення районів, що увійшли до даної групи.

Таким чином, інтегральний показник інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, що виражається в сукупному балі дає предметне уявлення про потенціал розвитку аграрного виробництва всіх районів Львівської області (чи будь-якої іншої області України). Загалом групування дозволить інвесторам та органам державної влади приймати ефективні управлінські рішення. Результатом оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення земель може бути виконання таких завдань, зокрема визначення потенціалу розвитку сільськогосподарського виробництва на певній території; визначення можливості залучення в обіг сільськогосподарських угідь; залучення ефективних інвесторів на землі для створення нових сільськогосподарських підприємств; забезпечення створення ефективної системи управління сільськогосподарським землекористуванням та обігу земель сільськогосподарського призначення.

Отже, можна констатувати, що умови розвитку аграрного виробництва вказаних груп адміністративних районів різні навіть при однакових показниках виробництва. Тому інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення багато в чому визначає ступінь його конкурентоспроможності. Залучення інвестицій в земельні ресурси певної території створює передумови для зростання продуктивності праці і якості життя місцевого населення. Разом з тим, стабільність сприятливих умов для інвестування є найважливішим чинником інвестиційної привабливості земель в сільському господарстві.

Проте, в сучасних умовах, істотною перепорою формування нових форм землегосподарювання в сільському господарстві є заплутаний процес оформлення права на володіння та користування земельною ділянкою. Передача в оренду органами влади ефективному власнику земельних ділянок нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв може сприяти організації нових сільськогосподарських товаровиробників, а також сприяти вирішенню земельного питання існуючих сільськогосподарських підприємств.

Залучення земельних ділянок нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв в сільськогосподарський обіг на сьогодні є практично важкою процедурою. Тому для попереднього обґрунтування впровадження вказаних заходів необхідною умовою є землевпорядне забезпечення організації раціонального сільськогосподарського землекористування. Також має бути вирішено питання довгострокового використання земельних масивів за існуючими ефективними господарюючими суб'єктами, а також визначено раціональний розмір землекористування та оптимальний розмір підприємства. Це дозволить уникнути багатьох проблем при обігу земель сільськогосподарського призначення [39], порушення компактності землекористування, самовільного захоплення, зниження якості земельних ресурсів тощо.

3.3. Науково-методичні підходи до формування інвестиційних платформ на землях сільськогосподарського призначення

Питання оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення та розвитку інвестиційної діяльності в сфері землекористування особливо актуальні при формуванні економічних відносин власності на земельні ресурси аграрних підприємств, створених як приватні, приватно-орендні та орендні землекористування.

Кожен тип чи форма сільськогосподарського землекористування має специфічні особливості як у здійсненні інвестиційної діяльності при організації використання земель, так і щодо інвестицій у поліпшення землекористування. При цьому немало важним є організація раціональних землекористувань в тому числі за розмірами [39; 103; 170]. Формування оптимального за розмірами сільськогосподарського землекористування дозволить вирішити багато основних організаційно-виробничих і управлінських проблем. До параметрів землекористування сільськогосподарського підприємства можна віднести загальну площу, структуру та склад сільськогосподарських угідь, площу

виробничих підрозділів тощо, конфігурація яких має вплив на економічні показники господарської діяльності.

В умовах планової економіки основними сільгосптоваровиробниками були колгоспи і радгоспи, розміри землекористувань яких були стабільними, а межі земельних ділянок усталеними. Проте ринкові трансформації в аграрному секторі економіки в результаті земельної реформи спричинили підвищення кількості суб'єктів господарювання, що в результаті призвело до зменшення розмірів їх землекористувань, порушення оптимальності розмірів господарств, парцеляції земельних ділянок. Встановлення приватної власності на сільськогосподарські угіддя зумовило необхідність формування нових меж землекористування сільськогосподарських підприємств, а отже, знаходження їх раціональних і оптимальних розмірів [39, с. 127].

Організація екологічно збалансованого землекористування в сільському господарстві є комплексним процесом, що передбачає застосування відповідного нормативно-правового, організаційно-економічного та землевпорядного забезпечення. При чому нормативно-правове забезпечення має бути підґрунтям формування раціонального та екологічно збалансованого землекористування та сприяти розвитку сталій відносин в даній сфері. Тому вважаємо достатньо обґрунтованим питання прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який би встановив процедуру функціонування повноцінного ринку земель та надав землям сільськогосподарського призначення статус інвестиційного активу.

Загалом з урахуванням обмеженості земельних ресурсів та сучасних вимог ринкового господарювання можна виділити наступні напрями формування раціональних розмірів сільськогосподарських землекористувань (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Напрями формування раціональних розмірів землекористувань у сільському господарстві

Джерело: авторська розробка.

До першого напрямку можна віднести виявлення невикористовуваних земельних ділянок власників земельних паїв або тих, що використовуються з порушенням земельного законодавства [39]. Земельні ділянки, що не використовуються в аграрному виробництві або здійсненні іншої, пов'язаної із аграрним виробництвом діяльності, зокрема захащені, закущені, засмічені землі, повинні бути вилучені у встановленому законом порядку.

Адже, земельні ділянки, які використовуються з порушенням встановлених земельним законодавством вимог раціонального використання землі, тягнуть за собою істотне зниження родючості земель

сільськогосподарського призначення або значне погіршення екологічних характеристик [108].

Ознаки невикористання земельних ділянок з урахуванням особливостей ведення сільськогосподарського виробництва або здійснення іншої, пов'язаної із сільськогосподарським виробництвом діяльності, а також критерії істотного зниження родючості земель та погіршення екологічної обстановки повинні бути встановлені Урядом України [114].

Другим напрямом є залучення земельних ділянок за рахунок нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв. До основних недоліків даної методики безперечно можна віднести тривалість, складність процесу, а також інституціональну та нормативно-правову неврегульованість. Однак залучення нерозподілених земельних паїв в обіг сприяє довгостроковому закріпленню стійких меж землекористування сільськогосподарських підприємств, як наслідок складання перспективних планів розвитку виробництва.

Важливим напрямом є також перерозподіл земельних ділянок між господарюючими суб'єктами з метою оптимізації землекористування чи еколого-економічного обґрунтування облаштування угідь. Дана технологія може бути застосована в приватних випадках, наприклад, спільна межа аграрних товаровиробників, суміжне розташування ріллі може бути підставою для перерозподілу земель.

Високий попит на землі сільськогосподарського призначення з боку аграрних товаровиробників визначає закономірність опрацювання науково-методичних підходів та нормативно-правового супроводу вилучення земельних ділянок, які використовуються з порушенням земельного законодавства, а також залучення земельних ділянок за рахунок нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв [34; 51; 169].

Першочерговим етапом процесу залучення в обіг нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв має бути оцінка перспектив й еколого-економічної доцільності використання таких земельних ділянок в аграрному виробництві, шляхом:

– виявлення потреби та попиту на земельні ділянки в сільськогосподарських товаровиробників (агрохолдинги, середні господарства, особисті селянські та фермерські господарства), що здійснюють свою господарську діяльність у відповідному територіальному утворенні;

– визначення потенціалу формування земельних масивів за рахунок нерозподілених земельних паїв з метою організації нового аграрного підприємства.

Тому саме для визначення потенціалу земельних ресурсів, а також можливості їх залучення в господарську діяльність сільгосптоваровиробників необхідним є застосування та проведення оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення. Методичні підходи до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення варто використовувати в межах територіальних утворень з метою виявлення земельних масивів, придатних для ведення аграрного виробництва. Дійсно результати оцінювання інвестиційної привабливості сільськогосподарських земель можуть бути підґрунтям для організації інвестиційних платформ в межах існуючих територіальних одиниць та існуючих земельних ділянок. Структурно-логічну схему науково-методичного підходу до формування інвестиційних платформ у системі сільськогосподарського землекористування наведено на рис. 3.2.

Виявлення ділянок нерозподілених земельних паїв, на нашу думку, потрібно здійснювати в розрізі господарств, на базі яких реалізувалося розпаювання. Дуже часто використання саме нерозподілених земельних паїв, не завжди є сприйнятним чи ефективним, зокрема через роздробленість дрібноконтурних земельних ділянок. У зв'язку з чим, на території багатьох регіонів України можна формувати земельні масиви (потенційні інвестиційні платформи) в рахунок невитребуваних земельних паїв, які є перспективними для організації ефективного сільськогосподарського виробництва.

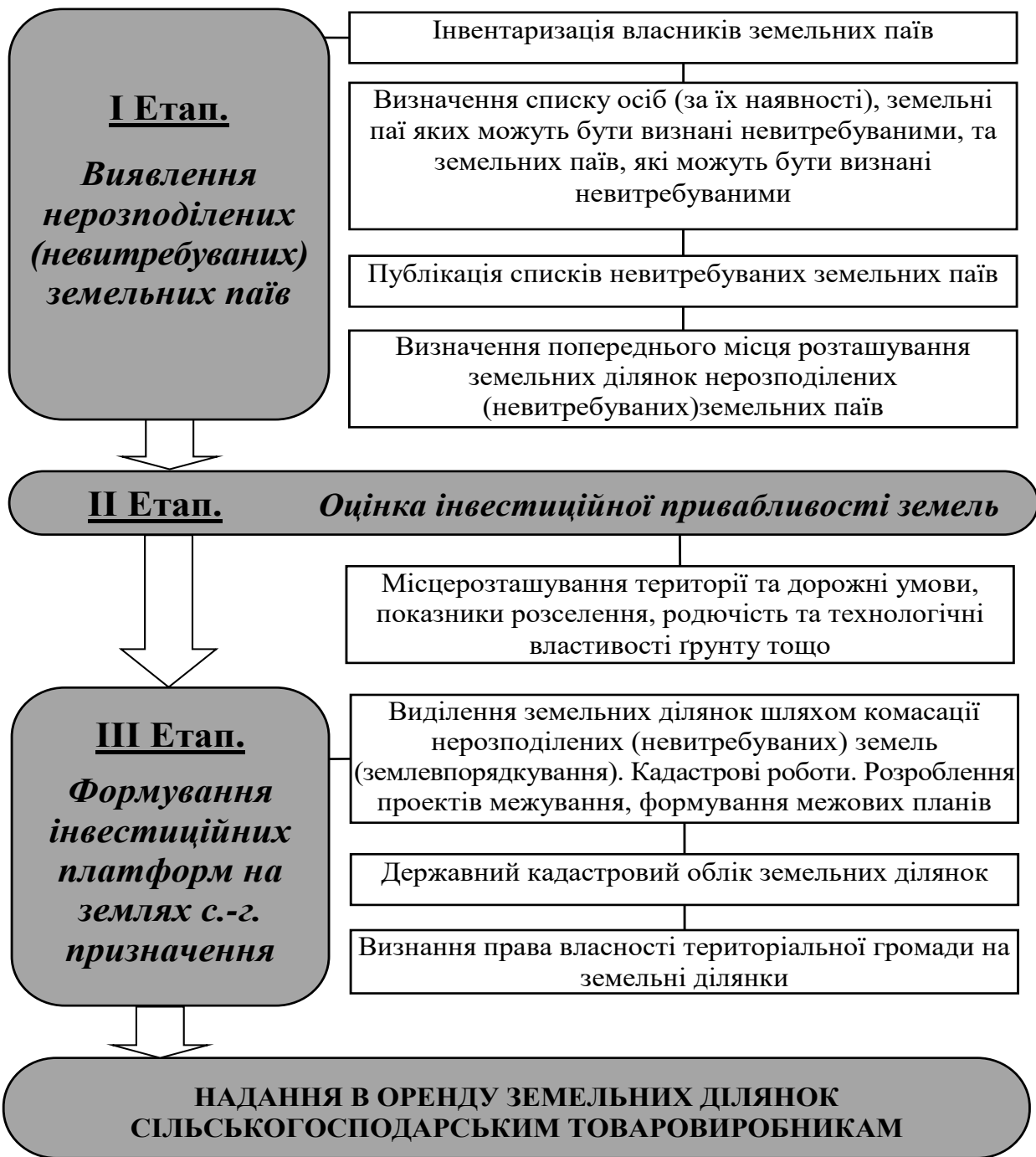


Рис. 3.2. Структурно-логічна схема формування інвестиційних платформ у системі сільськогосподарського землекористування

Джерело: авторська розробка.

Формування інвестиційних платформ має ґрунтуватися на комасації земельних ділянок нерозподілених (невитребуваних паїв) в цілісні масиви. Комасація передбачає упорядкування землеволодіння чи землекористування шляхом проведення комплексу землевпорядних заходів щодо встановлення

раціонального складу та структури сільськогосподарських угідь, їх місцезнаходження, правового статусу, форм власності, володіння чи користування земельною ділянкою, а також виявлення та усунення дефектів в процесі використання земель, а саме вклинювання, дальнотериторія, хаотичність розміщення полів, дрібноконтурність тощо. Такі заходи дозволять знизити виробничі витрати за рахунок логістичної складової, а також економії на будівництві додаткових інфраструктурних об'єктів.

Здійснення кадастрових робіт щодо виділення невитребуваної земельної ділянки проводиться згідно встановленого проекту межування земельного паю (де наведено відповідні дані, зокрема щодо площі та розташування земельної ділянки в межах відповідного району), в результаті чого можливе виникнення невідповідності фактичних розмірів конкретної земельної ділянки з її розмірами, зазначеними в такому проекті (однак лише в межах 5 %) через неможливість точного зіставлення меж на місцевості та в проекті межування [39, с. 154].

Утворення інвестиційних платформ має на меті досягнення щонайкращих пропорцій між різноманітними типами землекористування, процесами відтворення, а також охороною земельних ресурсів в агросфері, наслідком чого є забезпечення збалансованого їх використання, що передбачає отримання оптимального ефекту, отриманого за найменших витрат у процесі господарювання за умов обов'язкового врахування екологічної компоненти.

Чільне місце з-поміж структурних елементів системи управління в сільському господарстві, зокрема використанням та обігом земель, посідає визначення ефективності пропонованих заходів, що має різноспрямовані прояви: економічний, екологічний та соціальний. Останній розкривається шляхом організації всього виробничого процесу в аграрному секторі, зокрема і на засадах кластеризації, сприяючи тим самим збільшенню кількості робочих місць та покращенню демографічної ситуації на селі, підвищенню суспільної ініціативи. Екологічний прояв відображається через збалансоване

землекористування з підвищенням ефективності використання земельних ресурсів та покращенням їх якісного стану, охорону сільськогосподарських угідь, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття тощо [102; 115; 210].

З метою обґрунтування економічної ефективності запланованих заходів здійснюються відповідні розрахунки:

- видатки, необхідні для утворення земельної ділянки невитребуваних паїв, що визначаються ґрунтуючись на первинній кошторисній документації;
- прибуток, отримуваний від оренди земельного паю;
- можлива зміна масштабів виплат за земельні ділянки;
- середні показники зростання обсягів отриманої аграрної продукції (по району).

Варто наголосити, що згідно законодавства, державні органи влади можуть виступати орендодавцями земельних ділянок. При цьому підґрунтям економічних відносин, що виникають між орендарем та орендодавцем виступає орендна плата, яка свідчить про права власності, тобто права землеволодіння, землекористування і розпорядження. Тобто економічний ефект отримуваний від налагодження процесів землекористування у сільському господарстві району досягається шляхом збільшення орендних зборів. Як наслідок економічно обґрунтований розмір ставок орендних платежів виступає ключовою складовою договорів оренди, де у визначених межах розкрито всі права та обов'язки землевласника й землекористувача. Недотримання рівноваги інтересів щодо розмірів орендних платежів призводить до пригнічення зацікавленості однієї зі сторін.

Хотілося б відзначити, що в даному випадку не все визначає питома вага оренди в структурі бюджету. Оренду слід розглядати не тільки як джерело постійного потоку бюджетних коштів (на відміну від приватизації), але і як інститут для розвитку малого і середнього бізнесу, як умова для державно-приватного партнерства.

Формуючі інститути використання земель сільськогосподарського призначення в рамках державно-приватного партнерства необхідно враховувати їх специфічні еколого-економічні характеристики. Особливістю земельних активів в системі державно-приватного партнерства є також вплив на їх функціонування інструментів і важелів управління земельними ресурсами та ступеня нормативно-правової обґрунтованості й інституціонального забезпечення форм самого партнерства.

У зв'язку з цим концептуальні положення формування та підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення передбачають формулювання інституціональних складових з метою забезпечення взаємопов'язаних векторів державної земельної політики між уповноваженими органами влади та суб'єктами землекористування, а також, щоб процес інвестування і здійснення відповідних заходів гармонізував з відповідними правилами, регламентами, стандартами та сприяв досягненню еколого-економічної ефективності використання земельних ресурсів в сільському господарстві при дотриманні природно-охоронних, техніко-технологічних, санітарних та агроекологічних вимог. Для найкращого застосування в науці і практиці їх доцільно згрупувати в залежності від сутнісно-змістовної основи — екологічні, економічні, соціальні, нормативно-правові (рис. 3.3).

Базуючись на дослідженнях А. М. Третьяка [169; 171] щодо концептуальних засад розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій припускаємо, що інвестиційна політика держави в сфері сільськогосподарського повинна базуватися на двох основних напрямках:

- приватне інвестування орендних сільськогосподарських землекористувань, що переважно формують агрохолдинги;
- державна підтримка особистих селянських та фермерських господарств, що виробляють переважно екологічнобезпечну сільськогосподарську продукцію.

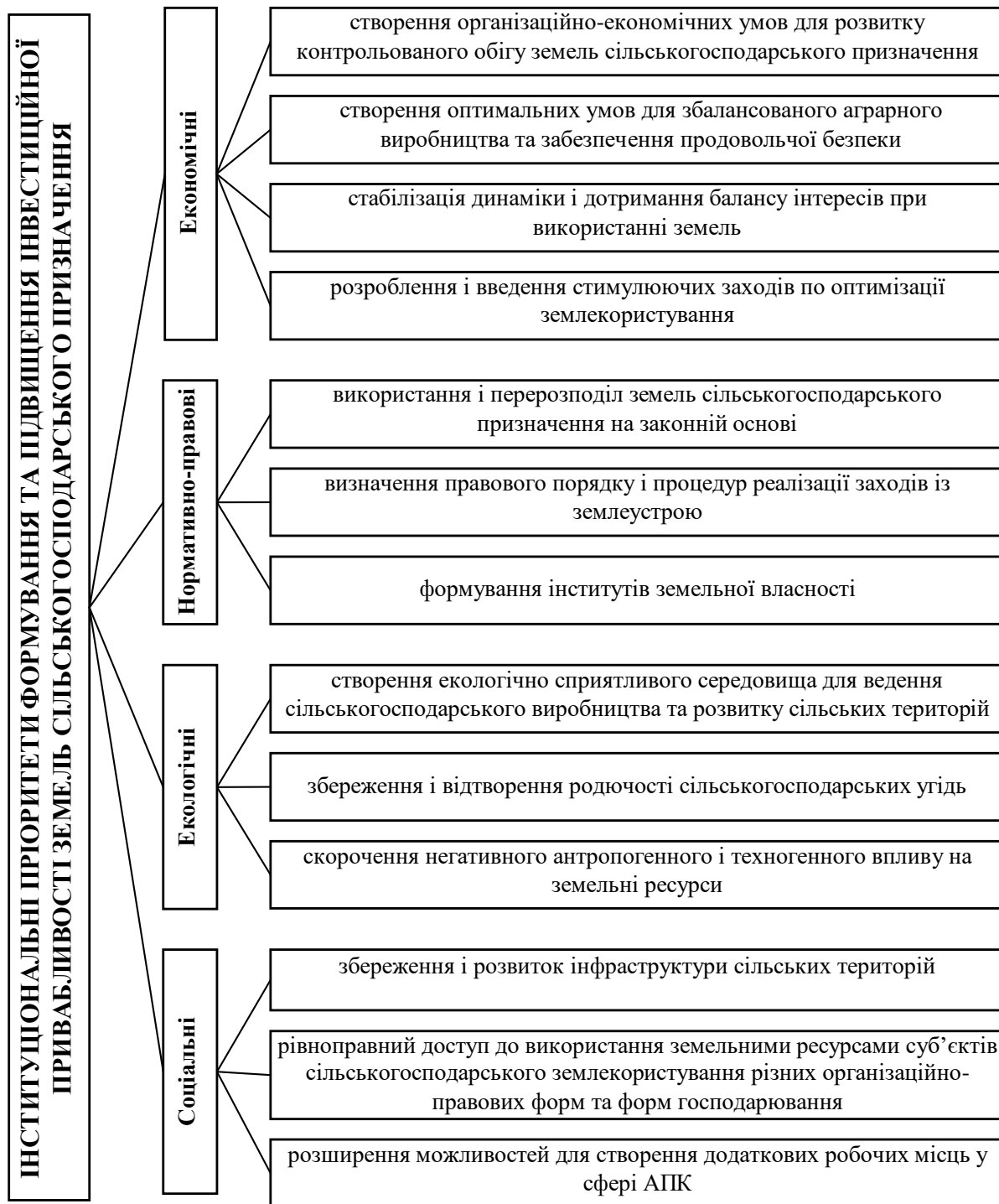


Рис. 3.3. Інституціональні пріоритети формування та підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення

Джерело: авторська розробка.

На найближчу перспективу для розробки заходів із стимулювання і відповідальності орендарів державних та приватних земель щодо їх

раціонального використання та охорони, необхідно сформувати нормативно-правову базу, що дозволить забезпечити збереження природного відтворення родючості ґрунтів.

Тому в якості завдань, що потребують вирішення в рамках державного регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення слід віднести [17; 97; 108] баланс еколого-економічної та соціальної складової оренди земель; стимулювання оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних паїв, перейшли в муніципальну власність; захист економічних інтересів орендарів; недопущення орендних угод, що ведуть до нераціонального землекористування; створення умов для залучення додаткових кредитних ресурсів через механізм застави орендованих земель (за умови функціонування ринку сільськогосподарських земель).

Щодо фермерських та особистих селянських господарств підвищення ефективності використання та інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, можливо на основі аналогічних змін у структурі угідь і посівних площ, а також укрупнення їх землекористування. З метою вирішенні цього питання необхідно уточнити мінімальний розмір землекористувань, який буде потрібно товаровиробнику для отримання рівня заробітної плати на кожного члена господарства не нижче ніж середня по економіці регіону, щоб у нього сформувалась економічна зацікавленість у веденні такого виду аграрного виробництва.

Тому, стратегічні пріоритети формування інвестиційних платформ в системі сільськогосподарського землекористування передбачають, що його розвиток доцільно розділити на три структурних блоки (рис. 3.4).

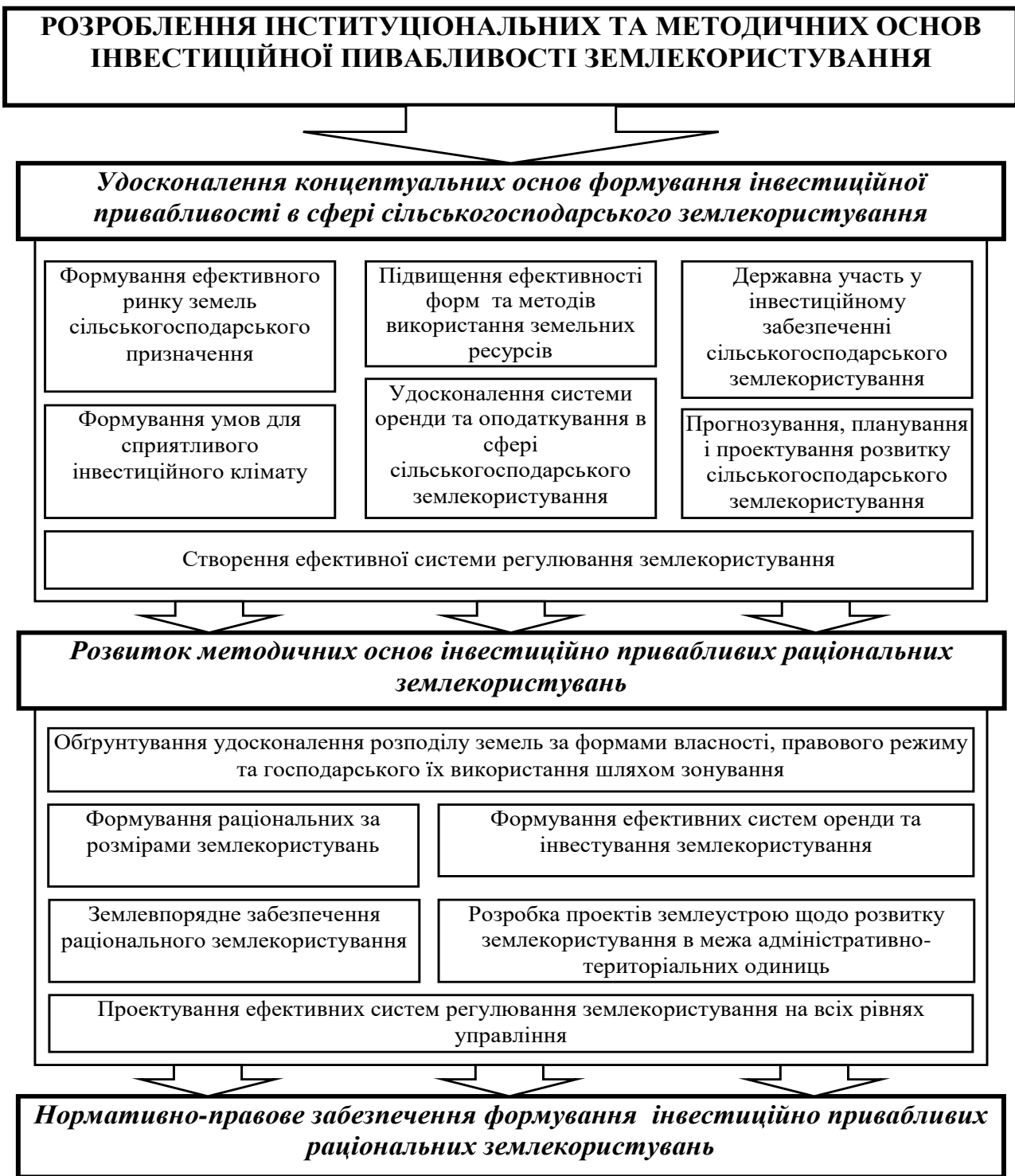


Рис. 3.4. Стратегічні пріоритети підвищення інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування

Джерело: адаптовано авторами за [171].

До першого блоку належать концептуальні засади регулювання відносин, пов'язаних з регулюванням прав володіння, користування та розпорядження земельними ділянками і формування повноцінного ринку земель

сільськогосподарського призначення, що стимулюватиме покращення інвестиційного клімату в сфері землегосподарювання. Адже, розвиток земельного ринку, вдосконалення земельних відносин, соціо-еколого-економічна збалансованість і правова визначеність земельних питань призводять до зростання її інвестиційної привабливості.

Другий блок формування інвестиційних платформ та інвестиційно привабливих землекористувань доповнює перший блок і передбачає напрями землевпорядного забезпечення з метою раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення. При цьому має забезпечуватись певна директивність проведення всіх землевпорядних заходів у чіткій економіко-технологічній послідовності, починаючи від вивчення стану земель та подальшого проведення на цій основі робіт з планування раціонального використання земель та їх охорони, продовжуючи землевпорядні роботи по міжгосподарському землеустрою, і завершуючи цикл організації території проектами внутрішньогосподарського землеустрою.

Третій блок передбачає інституціональне та нормативно-правове забезпечення формування інвестиційно привабливих раціональних землекористувань, а також науковий супровід вказаних процесів з метою розвитку інвестиційної діяльності в аграрному секторі загалом.

ВИСНОВКИ

У монографії висвітлено теоретико-методичні положення та подано практичні рекомендації щодо еколого-економічного забезпечення формування та підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.

Формування тієї чи іншої земельної політики пов'язано з необхідністю ефективного використання території, заснованого на підвищенні її прибутковості. Економічний ефект від використання земель сільськогосподарського призначення є визначальним за комплексного оцінювання їх використання. Так, одним із засобів підвищення економічної ефективності мають стати інвестиції. Тому використання інструментів земельної політики повинно здійснюватися з урахуванням необхідності формування інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення.

На основі визначення еколого-економічних особливостей інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення обґрунтовано основні організаційно-економічні засади залучення інвестицій у земельні ресурси, що передбачають організацію проведення наукових досліджень, спрямованих на виконання комплексних, еколого-економічних завдань інвестиційної політики щодо формування необхідних умов для залучення вітчизняних та іноземних інвестицій у проекти з технологічної модернізації економіки регіону, а також розвиток механізмів державно-приватного партнерства.

Визначено, що недоліком сучасних підходів до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення є проблематичність визначення економічної доцільності інвестицій у земельні ресурси, а саме виявлення абсолютного перевищення результатів над вкладеними ресурсами та виявлення найефективніших типів землекористування для інвестування. З урахування цього вважаємо, що результати оцінки мають служити підставою для визначення ефективності залучення сільськогосподарських угідь в обіг і не

обов'язково мають передбачати визначення вартості земель сільськогосподарського призначення в грошовому вираженні.

За результатами оцінки стану земельного фонду Львівської області встановлено невідповідність рівня сільськогосподарського виробництва вимогам раціонального природокористування. Проте аналіз економічної ефективності використання сільськогосподарських угідь в господарствах Львівської області свідчить про її високий рівень в масштабах країни, а також про її позитивну динаміку впродовж 2000-2017 рр. Так, у 2017 р. порівняно з 2000 р. вартість валової продукції (в порівняльних цінах 2010 р.) з розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь збільшилась з 588,8 до 899,2 тис. грн, або на 52,7 %.

Виявлено основні проблеми оптимізації інвестиційної привабливості земельних ресурсів сільськогосподарського призначення, що зводяться до використання застарілого матеріально-технічного обладнання в сільськогосподарських підприємствах; відсутності повних та достовірних даних про характеристики всіх земельних ділянок; браку належної законодавчо-нормативної та інформативної бази; низької якості природної та економічної родючості ґрунтів тощо. Для підвищення рівня інвестиційного клімату в аграрному секторі необхідно вдосконалити систему іпотечного кредитування; розробити комплекс законодавчого спрямування щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення; розширити напрями бюджетного фінансування фундаментальних наукових досліджень; вдосконалити систему страхування аграрних ризиків; забезпечити стабільність податкової політики та системи державної підтримки сільгоспвиробників; посилити гарантії захисту інвестицій.

Зважаючи на вітчизняні реалії трансформації земельних відносин, необхідно апробувати на практиці запропонований науково-методичний підхід до формування системи підвищення інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, яка могла б стати основою розвитку інвестиційної діяльності у сфері сільськогосподарського землекористування. За

основу методів економічного регулювання залучення інвесторів у використання земельних ресурсів агросфери має стати такий підхід до землі, що визначатиме її як частину національного багатства з притаманними їй еколого-економічними характеристиками (обмеженість, невідтворюваність, унікальність у системі відтворення тощо).

Удосконалено методичний підхід до оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення, в основу якого покладено врахування соціо-еколого-економічних чинників впливу на попит і пропозицію на земельному ринку: нормативно-грошова оцінка; родючість ґрунту; місце розташування; інфраструктурне облаштування; розміщення населення. Результатом оцінки інвестиційної привабливості земель сільськогосподарського призначення є виокремлення чотирьох груп районів Львівської області, що свідчать про потенціал формування збалансованого сільськогосподарського землекористування.

Запропоновано теоретико-методичний підхід до формування інвестиційних платформ у системі сільськогосподарського землекористування. Такий підхід передбачає організацію раціональних за розмірами об'єктів землекористування через комасацію земельних ділянок нерозподілених паїв. Формування інвестиційних платформ передбачає визначення оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань, що базується на проведенні комплексу робіт, а саме визначення оптимальних розмірів сільськогосподарських підприємств в розрізі груп інвестиційної привабливості земель; встановлення оптимального розміру землекористування, що забезпечує збалансованість основних чинників виробництва; розроблення рекомендацій щодо комасації земельних ділянок з метою формування землекористування сільськогосподарських підприємств.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналіз причин зміни посівних площ і урожайності сільськогосподарських культур. URL: <http://credobooks.com/analiz-prichin-zmini-posivnix-ploshh-i-urozhajnosti-silskogospodarskix-kultur>.
2. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств. URL: <http://studentbooks.com.ua/content/view/737/39/1/5/>.
3. Балджи М. Д. Еколого-економічні засади збалансованого землекористування. URL: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/bitstream/>.
4. Берестнев Д. В. Экономические интересы участников инвестиционного процесса и их гармонизация. *Вестник Воронежского государственного аграрного университета*. 2013. № 2(37). С. 335-342.
5. Беспалько Р. І., Воронюк Ю. Ю. Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2013. № 23(16). С. 309-313.
6. Бланк И. А. Инвестиционный менеджмент. Київ: СП "Итем ЛТД": Ювайтед Лондон Трейд Лимитед, 1995. 448 с.
7. Ботезат О. П. Комплексний підхід у плануванні використання земельних ресурсів. URL: <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/apdu/2010-1/doc/3/14.pdf>.
8. Бриндзя О. З. Методичні положення еколого-економічного оцінювання сільськогосподарського землекористування на ландшафтній основі. *Галицький економічний вісник*. 2014. № 2. С. 5-9.
9. Бугуцький О. А. Аналіз економічної ефективності сільськогосподарського виробництва. Київ: Урожай, 1976. 95 с.
10. Будзяк В. М. Шляхи вдосконалення екологічної оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: <http://economics-of-nature.net/>.
11. Булишева Д. В. Теоретико-організаційні напрямки екологізації розвитку курортно-рекреаційних територій азово-чорноморського регіону. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/.

12. Бутенко Є., Негрій Ю. Наукові засади раціонального використання земель сільськогосподарських підприємств у ринкових умовах. URL: <http://www.lnau.lviv.ua/>.
13. Бутко М., Зеленський С., Акименко О. Сучасна проблематика оцінки інвестиційної привабливості регіону. *Економіка України*. 2005. № 11. С. 30-37.
14. Валирунова Л. С., Казакова О. Б. Инвестирование: учеб. для вузов. Москва: Волтерс Клувер, 2010. 448 с
15. Вольська А. О., Ніколашин А. О. Землекористування в Україні. URL: http://chtei-knteu.cv.ua/herald/content/download/archive/2013/v4/NV-2013-V4_14.pdf.
16. Гайдай Т. В. Інституція як інструмент інституційного економічного аналізу. *Економічна теорія*. 2006. № 2. С. 53–64.
17. Гайдучький А. П. Міжкраїнова оцінка інвестиційної привабливості аграрного сектору України. *Актуальні проблеми економіки*. 2004. №12 (42). С. 100-107.
18. Гайдучький А. П. Оцінка інвестиційної привабливості економіки. *Економіка і прогнозування*. 2004. № 3. С. 119-128.
19. Гарнага О. М. Еколого-економічні засади формування ринку сільськогосподарських земель. Рівне, 2006. 147 с.
20. Геєнко М. М. Земельна іпотека в аграрному виробництві: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Дніпропетровськ, 2006. 20 с.
21. Гнаткович О. Д. Напрями залучення інвестицій у землі сільськогосподарських підприємств. URL: http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2011_2_2/153-156.pdf.
22. Гнаткович О. Д., Смолінська С. Д. Проблеми раціонального використання сільськогосподарських земель у Львівській області. URL: http://geograf.lnu.edu.ua/Publik/Period/visn/37/12_Gnatkovich.pdf.
23. Головне управління Держгеокадастру у Львівській області. URL: <http://zem-lviv.gov.ua/archives/1294>.
24. Головне управління статистики у Львівській області. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua>.

25. Гофман К. Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики. Москва: Наука, 1977. 236 с.
26. Грабинський І. М. Сучасні економічні системи: навч. посіб. Львів: Інтереко, 1997. 176 с.
27. Грановська Л. М. Рациональне природокористування в зоні еколого-економічного ризику. Херсон: вид-во ХДУ, 2007. 372 с.
28. Гречишкина М. В., Ивахник Д. Е. Выбор оптимального варианта инвестиций (оптимизационный подход). *Финансовый менеджмент*. 2003. № 3. С. 56–63.
29. Гриджук І. Інноваційна складова стійкого розвитку економіки регіонів. *Теорії мікро- макроекономіки: збірник наук. праць*. 2008. № 29. С. 239-240.
30. Грицаєнко Г., Шквиря Н. Інвестиційна привабливість АПК України з позицій іноземних інвесторів. *Економіка АПК*. 2004. № 7. С. 64-66.
31. Гудзь М. В. Методичні підходи до оцінювання інвестиційної привабливості регіону. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1682>.
32. Гурова К. Д. Экономическая реформа (некоторые аспекты реализации). Харьков: Фолио, 2000. 388 с.
33. Гуторов О. І., Хвесик Ю. М. Інвестиційне забезпечення аграрної сфери сільських депресивних територій. URL: file:///D:/Downloads/Vkhnau_ekon_2013_7_3.pdf.
34. Гуторов О. І. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин. URL: <http://masters.donntu.edu.ua/2011/igg/solopova/library/article6.htm>.
35. Гуцуляк Ю. Г. Сталий екологобезпечний розвиток агроecosystem в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 3. С. 24-30.
36. Данкевич В. Інвестиційна привабливість поліських земель. URL: http://sophus.at.ua/publ/2012_12_11_12_kampodilsk/sekcija_8_2012_12_11_12/investicijna_privablivist_poliskikh_zemel/18-1-0-395.
37. Демченко Н. Актуалізація екологічної складової в системі суспільного відтворення. *Актуальні проблеми економіки*. 2009. № 3. С. 144-149.

38. Денисенко М. П. Організаційно-економічний механізм інвестування: монографія. Київ: Науковий світ, 2001. 414 с.

39. Денисова Н. С. Формирование землепользований и условий инвестиционной привлекательности на землях сельскохозяйственного назначения в муниципальном районе: дис... канд. экон. наук. Пермь, 2011. 202 с.

40. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/zakonoproekty/539.html>.

41. Дорош О., Третьак Н. Економічні методи вдосконалення управління землекористуванням в Україні. URL: <http://economics-of-nature.net/uploads/archiv/2011/Dorosh.pdf>.

42. Дорош О. С. Ландшафтно-кластерний підхід до територіального планування розвитку землекористування. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=1909>.

43. Дуднікова І. І. Система досліджень людських вимірів глобальних екологічних змін. Київ, 2008. С.67-71.

44. Економіка сільського господарства: навч. посібник за ред. В. К. Збарського і В. І. Мацибори. Київ: Каравела, 2009. 264 с.

45. Економічна теорія: макро- і мікроекономіка / за ред. З. Ватаманюка, С. Панчишина. Київ: Альтернативи, 2001. 716 с.

46. Економічний словник-довідник / за ред. С. В. Мочерного. Київ: Феміна, 1995. 368 с.

47. Європейський форум соціального інвестування. URL: www.eurosif.org.

48. Євсюков Т., Сохнич О. Стандартизація оцінки екологічної ефективності управління землекористування. *Вісник Львівського аграрного університету: економіка АПК*. 2006. № 13. С. 661-666.

49. Євсюков Т. О Еколого-економічна оцінка особливо цінних орних земель у складі земельних ресурсів. URL: zsu.org.ua/docs/articles/uevsukov_6.doc.

50. Євсюков Т. О., Мартин А. Г. Концептуальні засади безпечного землекористування. URL: http://zsu.org.ua/docs/articles/martyn_15.doc.

51. Євтушенко М. В. Дослідження правових та економічних механізмів раціонального землекористування. URL: <http://intkonf.org/evtushenko-mv-doslidzhennya-pravovih-ta-ekonomichnih-mehanizmv-ratsionalnogo-zemlekoristuvannya>.

52. Євтушенко М. В. Формування концепції раціонального землекористування як складова реалізації державної земельної політики. URL: <http://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/viewFile/349/347>.

53. Єрьомін С. Розміщення продуктивних сил. URL: <http://readbookz.com/book/10/365.html>.

54. Жарун О. В. Інвестиційна діяльність та її економічна ефективність у сільськогосподарських підприємствах автореф. дис. ... канд. екон. наук. URL: <http://dissertation.org.ua/080004/09jovi/>.

55. Желясков А. Л., Денисова Н. С. Критерии инвестиционной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения Пермского края. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2010. № 4. С. 25-30.

56. Жорняк М. С., Ярошенко А. А. Характеристика земельних відносин у Полтавському районі в структурі Полтавської області за період 1999-2008 років. URL: <http://www.kdu.edu.ua/statti/2009-4-2%2857%29/136.pdf>.

57. Жуйков С. Г. Банківське інвестиційне кредитування сільськогосподарських підприємств в Україні : автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2011. 22 с.

58. Жулавський А. Ю., Гордієнко В. П. Рентна оцінка земельних ресурсів в умовах екологічних обмежень. *Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского: экономика и управление*. 2011. №3. С. 27-32.

59. Захарова Н. Ю. Проблеми оцінки інвестиційної привабливості аграрних підприємств. URL: http://fbi.crimea.edu/arhiv/2011/nv_3-2011/015zaharova.pdf.

60. Збалансоване ведення сільського господарства. URL: <http://cd.greenpack.in.ua/zbalansovane-vedennya-silskogo-gospodarstva/>.

61. Землезнавство: підруч. для студ. / за ред. П. Г. Шищенко. Київ: Либідь, 2000. 464 с.
62. Зінченко О. І. Рослинництво: підр. / за ред. О. І. Зінченка. Київ: Аграрна освіта, 2001. 591 с.
63. Инвестиционная политика природопользования / за ред. Т. С. Хачатурова, Н. Г. Фейтельмана. Москва: Наука, 1989. 277 с.
64. Іваницька Г. Б. Ефективність іноземних інвестицій в АПК: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Тернопіль, 2002. 19 с.
65. Ільків Л. А. Еколого-економічні проблеми землекористування у сільському господарстві. URL: http://pidruchniki.ws/18471227/ekonomika/ekologo_ekonomichna_otsinka_zemelnih_resursiv:elibrary.nubip.edu.ua/12742/1/11ila.pdf.
66. Казьмір Л. П. Землевпорядкування як інструмент державної просторової політики. *Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні*: матеріали міжнар. наук. конф. Київ: Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, 2006. С. 138-140.
67. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посібник. Київ: Центр учбової літератури, 2012. 312 с.
68. Кащенко О. Л., Геєнко М. М. Застава земельної власності. *Держава та регіони: економіка та підприємництво*. 2004. № 4. С. 114-118.
69. Квартальнов В. А. Туризм. Москва: Финансы и статистика, 2002. 320 с.
70. Кирилук І. М. Оренда землі в системі аграрних відносин України: автореф. дис. ... канд. екон. наук. URL: kneu.edu.ua/userfiles/d-26.006.01/2010/Kiriluk.doc
71. Кіптач Ф. Стан використання та охорона земель сільсько-господарського призначення у регіонах України. URL: http://geograf.lnu.edu.ua/Publik/Period/visn/37/10_Kiptach.pdf.
72. Кобець М. І. Проект “Аграрна політика для людського розвитку”. URL: http://www.undp.org.ua/agro/pub/ua/P2003_01_042_03.pdf

73. Кобозев В. Инвестиции как инструмент повышения эффективности функционирования инновационной подсистемы региона (на материалах Алтайского Края). *Вестник Алтайского государственного аграрного университета*. 2013. № 10 (108). С.134-137.

74. Ковальський М. Р. Формування нової доктрини управління земельними ресурсами в умовах реформування економіки України. URL: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/dutp/2010_2/txts/10kmrreu.pdf.

75. Кожушко Л., Мороз Е. Мотивація та екологічне стимулювання інвестиційної діяльності у сфері агроеліоративного землеробства України. *Вісник СумДУ: економіка*. 2007. № 1. С. 169-175.

76. Козлова С. В. Методология и практика привлечения инвестиций в использование земельных ресурсов: дис ... д. экон. наук. Москва, 2011. 285 с.

77. Колот І. В., Внукова Н. М., Косарева І. П. Регіональна інвестиційна політика: проблеми і перспективи / за ред. Н. М. Внукової. Харків: ТОВ «Модель всесвіту», 2000. 176 с.

78. Коноваленко Н. Концепція якості інвестицій у контексті корпоративної соціальної відповідальності. URL: www.kneu.kiev.ua.

79. Корчинська О. Роль держави у забезпеченні відтворення родючості ґрунтів. *Економіка АПК*. 2004. № 9. С. 33-36.

80. Котикова О. І. Обґрунтування та реалізація принципів управління земельними ресурсами як засобу забезпечення стійкого розвитку землекористування. *Економіка та управління національним господарством. Актуальні проблеми економіки*. 2010. № 1 (103). С. 75-79.

81. Краснокутська Н. С. Методичні аспекти оцінки інвестиційної привабливості підприємств роздрібної торгівлі: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Харків, 2001. 18 с.

82. Крейдич І. М. Формування економічної моделі реалізації інвестиційної політики розвитку промислового потенціалу України. URL: http://www.nbu.gov.ua/e-journals/PSPE/2009_2/Kreydich_209.htm.

83. Кропивко М., Ковальова О. Екологічна диверсифікація використання сільськогосподарських земель. *Економіка України*. 2010. № 7. С. 78-85.

84. Курильців Р. М. Механізм формування раціонального використання і охорони земель на регіональному рівні: монографія. Львів: Каменяр, 2007. –55 с.

85. Лавейкін М. І. Реформування системи землекористування в Україні. Київ: Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, 2003. 376 с.

86. Левандівський О. Т. Джерела формування ресурсів у фінансуванні інвестиційних проектів. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Aprer/2008_4_1/10.pdf.

87. Левандівський О. Т. Особливості інвестиційного забезпечення АПК. URL: <http://www.pu.if.ua/depart/Finances/>.

88. Лозинська О. В. Ефективне використання землі сільсько-господарського призначення. URL: <http://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/3.2/143.pdf>.

89. Макарий Н. Оцінка інвестиційної привабливості підприємства. *Економіст*. 1999. № 8 (32). С. 17-19.

90. Малахова С. О. Земельний кадастр, як інформаційна база організації використання земель населених пунктів у Львівській області. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/avpch/Sg_T_E_n/2009_51/Statti/Malahova.pdf.

91. Мармуль Л. О., Чернявська Т. А. Нові методичні підходи до аналізу інвестиційної привабливості регіонів. *Вісник економічної науки України*. 2005. № 1(7). С. 83-89.

92. Манзій О. П. Стратегія ефективного використання земельних ресурсів у сільському господарстві. URL: <http://nauka.kushnir.mk.ua/?p=66744>.

93. Мареха І. Еколого-економічні детермінанти інвестиційної привабливості агрогосподарювання. *Економічний аналіз*. 2011. № 8. С. 309-314.

94. Мареха І. С. Еколого-економічна оцінка якості інвестицій у сфері сільськогосподарського землекористування: дис... канд. екон. наук. Суми: У, 2013. 202 с.

95. Мареха І. Еколого-економічні показники оцінки якості інвестицій у контексті сталого розвитку аграрного сектору регіону: тези доповідей 12-ої

щорічної Всеукраїнської наукової конференції «Екологічний менеджмент у загальній системі управління» (м. Суми, 18-19 квітня 2012 р.). С. 113-114.

96. Мартинюк І. В. Державне регулювання природокористування як елемент ефективного розвитку національної економіки в умовах євроінтеграції. URL: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/1000/1/.pdf>.

97. Матвієнко С. Як правильно інвестувати у землю. URL: <http://ukrfondrinok.com/blog/investuvaty-zemlyu/>.

98. Мацибора Т. В. Передумови залучення та ефективного використання іноземних інвестицій в АПК України: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2005. 21 с.

99. Мельник Л. В. Стратегічні засади раціонального землекористування в аграрних формуваннях URL: http://khntusg.com.ua/files/sbornik/vestnik_126/29.pdf.

100. Мерзляк А. В., Боклаг В. А. Земельний кадастр у структурі державного управління земельними ресурсами: монографія. Запоріжжя, 2008. 100 с.

101. Методика інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій: затверджена наказом Агентства з питань запобігання банкрутству № 22 від 23.11.1198 р. Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. 1998. № 7. С. 18-28.

102. Михасюк І., Косович Б. Управління земельних відносин: монографія. Львів: Львів. нац. ун-т ім. І. Франка, 2002. 264 с.

103. Мішеніна Н., Мареха І. Стратегії інвестиційного забезпечення сталого розвитку аграрного сектору України. *Економіст*. 2011. № 1. С. 33-38.

104. Назаренко Н. Т., Берестнев Д. В. Условия и факторы формирования инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных предприятий. *Вестник Воронежского государственного аграрного университета*. 2011. № 4(31). С. 183-187.

105. Нападовська І. В. Теоретичні та методологічні аспекти дослідження інвестиційної привабливості підприємств України. *Вісник Донецького*

державного університету економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського: економічні науки. 2005. № 4(28). С. 55-60.

106. Науменко І. В. Інноваційно-інвестиційна стратегія розвитку матеріально-технічної бази сільського господарства Харківської області. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. № 4. С. 42-47.

107. Нечаєва Т. П. Фактори екологічного впливу електроенергетичних об'єктів на довкілля. URL: file:///C:/Users/Oleksandr/Downloads/PZE_2008_18_13.pdf.

108. Новаковська І. О. Еколого-економічні засади трансформації сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2009. 19 с.

109. Ольшевич Ю. Психологические аспекты современного экономического кризиса. *Вопросы экономики*. 2009. №3. С. 39-53.

110. Паламарчук Л. Ефективність використання сільськогосподарських земель у нових умовах господарювання. URL: <http://irbis-nbuv.gov.ua/>.

111. Паленичак О. В. Формування інвестиційної привабливості еколого-безпечного землекористування. *Збалансоване природокористування*. 2014. № 3. С. 120-123.

112. Паливода К. Капітальні інвестиції: фінансово-економічна сутність та форми прояву. *Банківська справа*. 2009. № 3. С. 46-55.

113. Паляничко Н. Інвестиційне забезпечення сталого використання сільськогосподарських земель. URL: <http://economics-of-nature.net/uploads/arhiv/2011/Palyanychko.pdf>.

114. Паляничко Н. Стале землекористування як головний критерій еколого-економічної оцінки використання земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2011. № 2. С. 18-22.

115. Паньків З. П. Екологічні проблеми сучасного землекористування. URL: http://geoknigi.com/book_view.php?id=1127.

116. Петкова Л. Муніципальні інвестиції та кредити. Київ, 2006. 158 с.

117. Петровська С. А. Урахування екологічної складової при оцінюванні інвестиційної привабливості регіону : автореф. дис. ... канд. екон. наук. Суми, 2014. 24 с.

118. Петровська С. А. Оцінка інвестиційної привабливості регіону: методичний аспект. *Механізм регулювання економіки*. 2013. №2. С.113-126.

119. Попов А. Модель управління земельними ресурсами. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/Zem/2009/files/09paslrm.pdf.

120. Почколіна С. В., Бахчиванжи Л. А. Економічні засади раціонального використання та охорони земельних ресурсів в умовах формування ринку землі. URL: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/bitstream.pdf>, с.330.

121. Про затвердження методики інтегральної оцінки інвестиційної привабливості підприємств та організацій: Наказ Агентства з питань запобігання банкрутству підприємств та організацій від 23.02.1998 № 22. Офіційний вісник України. 1998. № 13. С. 211.

122. Прокопенко В. І., Мормуль Т. М. Розвиток критеріїв оцінки ефективності землезбереження на відкритих розробках родовищ. URL: mining.kpi.ua/190-197_doc.pdf.

123. Прокопенко О. В., Кліменко О. В., Марочко С. С. Економічне стимулювання реалізації екологічної політики інвестиційного забезпечення природокористування. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=269>.

124. Прядко И. А. Экономический механизм обоснования экологически устойчивого развития городских территорий: монография. Ростов: Ростиздат, 2009. 144 с.

125. Пунько Б. М. Методологія зрівноваження ціни на земельні ресурси та встановлення нормативів екологічної плати за екстернальні впливи. *Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища: економічний часопис XXI*. 2011. № 11-12. С. 72-75.

126. Пунько Б. Економіко-екологічне відтворення: монографія. Львів: Українські технології, 2008. 323 с.

127. Пшенична В. П. Формування моделі реалізації державної інвестиційної політики економічного зростання України. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/index.php?operation=1&iid=328>.

128. Радомський С. С. Вдосконалення використання земель сільсько-господарського призначення в аграрному секторі Закарпатської області: автор. дис. ... канд. екон. наук. Львів, 2010. 22 с.

129. Рассадникова С. Базові принципи формування інвестиційної привабливості природокористування. *Економічні інновації*. 2010. № 40. С. 308-315.

130. Рассадникова С. Значення та функції формування інвестиційної привабливості природокористування: матеріали 2-ої науково-практичної конференції «*Сталий розвиток та екологічна безпека суспільства в економічних трансформаціях*» (Бахчисарай, 23–24 вересня 2010 р.). Бахчисарай, 2010. С. 252-254.

131. Ратошнюк Т. М., Ратошнюк В. І., Мартинюк М. А. Еколого-економічні проблеми раціонального сільськогосподарського землекористування. URL: <http://jrn1.nau.edu.ua/index.php/SR/article/viewFile/6128/6857>.

132. Рейтинг інвестиційної привабливості регіонів. Київ, 2016. URL: <http://www.auc.org.ua/news/opublikovano-«reiting-investitsiinoi-privablivosti-regioniv-ukraini-2016»>.

133. Репченко Н. А. Формирование привлекательного инвестиционного климата региона: дис. ... канд. экон. наук. Тамбов, 2009. 180 с.

134. Рій І., Бочко О. Оптимізація формування ринкової ціни земельної ділянки в сучасних умовах. *Нова педагогічна думка*. 2014. № 3. С. 201-203.

135. Рій І. Ф., Бочко О. І. Аналіз програмного забезпечення для опрацювання результатів вимірювань електронних тахеометрів. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. 2014. № 21 (2). С. 170-175.

136. Рій І. Ф. Еколого-економічна ефективність та інвестиційна привабливість землекористування у сільському господарстві. *Вісник Сумського національного аграрного університету*. 2015. № 5 (64). С. 207-212.

137. Рій І. Ф. Економічний механізм регулювання земельних відносин. Економіка, менеджмент, фінанси: теоретичні та практичні аспекти розвитку: збірник тез наукових робіт учасників Міжн. наук.-практ. конференції для студентів, аспірантів та молодих учених (м. Київ, 22-23 травня 2015 р.). Київ, 2015. С. 117-120.

138. Рій І. Ф., Багрій М. В. Ефективність використання земельних ресурсів у сучасних умовах. *Регіональна економіка та управління*. 2014. № 1(01). С. 146-149.

139. Рій І. Ф., Ступень М. Г., Рогач С. М. Механізм економічного регулювання земельних відносин. *Економіст*. 2015. № 2 (340). С. 42-43.

140. Рій І. Ф. Особливості використання та охорони техногенно забруднених земель Яворівського району Львівської області. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. 2011. № 18 (2). С. 48-52.

141. Рій І. Ф. Оцінка інвестиційної привабливості земель сільсько-господарського призначення районів Львівської області. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. 2015. № 22 (2). С. 137-144.

142. Рій І. Ф. Проблеми організації території оздоровчо-лікувальних рекреаційних закладів. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*. 2008. № 11. С. 104-108.

143. Романська Д. П. Еколого-економічна оцінка придатності земель як фактор інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2008. № 4. С. 36-39.

144. Романська Д. П. Формування інвестиційної привабливості сільсько-господарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Київ, 2010. 22 с.

145. Росоха І. В. Навколишнє природне середовище Закарпаття: екологічний стан і перспективи його покращення. URL: <http://www.ecolague.colocall.com>.

146. Рудченко О. Ю., Омельянчик Н. І., Федоренко В. Г. Актуальні питання відтворення основних фондів та активізацій інвестиційної діяльності в економіці України. *Інвестиції: практика та досвід*. 2003. № 16. С. 20.

147. Русан В. М. Економіка раціонального сільськогосподарського землекористування: монографія. Київ: ІНЦІАЕ, 2009. 200 с.

148. Саблук П. Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання. *Економіка АПК*. 2004. № 6. с. 3-8.

149. Сапич Н. М. Економічна ефективність землекористування сільськогосподарських підприємств і податкова складова її регулювання: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Суми, 2009. 18 с.

150. Сердюк А. М. Еколого-економічні та агрокліматичні чинники агропромислового виробництва. URL: <http://www.Vportal/soc-Cum/uDpu/Geograf/2007-B/Part4c.5>.

151. Сидор В. Д. Оцінка сільськогосподарських земель. URL: <http://www.apdp.in.ua/v30/29.pdf>.

152. Скоробогатова Н. Є. Інноваційно-інвестиційний розвиток регіонів України: проблеми та перспективи. *Економічний вісник НТУУ «КПІ»*. 2016. № 1. С. 214-222.

153. Сомик А. В. Особливості розвитку системи сільськогосподарського кредитування в зарубіжних країнах. *Економіка АПК*. 2002. № 8. С. 136-140.

154. Стадник В., Непогодіна Н. Теоретико-методологічні основи інвестування розвитку підприємства. *Актуальні проблеми економіки*. 2008. № 1. С. 60-69.

155. Станко Г. Економічна ефективність використання земельних ресурсів. URL: <http://www.stelmaschuk.info/internet-conference/announced-internet-conference/onferencia-17-05-2012/51-article-onferencia-17-05-2012/253-253.html>.

156. Стефанович Є. Інвестиційна діяльність як економічне явище. *Економіка та держава*. 2010. № 11. С. 60-62.

157. Стратегічні напрями розвитку сільського господарства України на період до 2020 року / за ред. Ю. О. Лупенка, В. Я. Месель-Веселяка. Київ: ННЦ “ІАЕ”, 2012. 182 с.

158. Строкович Г. В. Вибір стратегії інвестування підприємств: автореф. дис. ... канд. екон. наук. Харків, 1999. 16 с.

159. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Таратула Р. Б. Проблемні аспекти охорони земель від забруднення в межах адміністративно-територіальних одиниць. *Вісник Львівського державного аграрного університету: економіка АПК*. 2007. № 14 (1). С. 293-297.

160. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Таратула Р. Б. Роль земельних ресурсів у структурі природно-ресурсного потенціалу. *Вісник Львівського державного аграрного університету: економіка АПК*. 2006. № 9. С. 143-154.

161. Ступень М. Г., Бочко О. І. Управління земельними відносинами: шляхи вдосконалення та механізм реалізації: монографія. Мукачево, 2011. 176 с.

162. Тарасова В. Міжгалузєва диференціація рівнів землемісткості сільськогосподарської продукції. URL: www.economy.nayka.com.ua/-index.php?operation=1&iid=372.

163. Теремець Л. А. Система показників ефективності використання земель у сільському господарстві [Електронний ресурс] / Теремець Л. А. — Режим доступу : <http://www.pdaa.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/5.3/304.pdf>

164. Тихенко Р. В. Проблеми формування оцінки ефективності землеустрою. URL: [http://www.btsau.net.ua/sites/default/files/tezy/Tezy% 20Ekonom.pdf](http://www.btsau.net.ua/sites/default/files/tezy/Tezy%20Ekonom.pdf).

165. Топіха І. Н., Новіков О. Є. Визначення ринкової ціни земель сільськогосподарського призначення в Миколаївській області. *Економіка: проблеми теорії та практики*. 2005. № 9. С. 581-586.

166. Трегобчук В. Екологічні пріоритети пореформеного розвитку АПК України. Основні напрями високоефективного розвитку пореформеного агропромислового виробництва в Україні на інноваційній основі. Київ: ІАЕ УААН, 2002. 730 с.

167. Третьяк А. М. Державний земельний кадастр: проблеми і перспективи. *Землевпорядкування*. 2002. № 3. С. 26.

168. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою. Київ: ІЗУ УААН, 2002. 151 с.;

169. Третяк А. М., Другак В. М., Романська Д. П. Землевпорядне проектування: теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування / за ред. А. М. Третяка. Київ: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. 292 с.

170. Третяк А. М., Другак В. М., Романська Д. П., Третяк Н. А. Інвестиційна привабливість землекористування в Україні. *Вісник аграрної науки*. 2009. № 12. С. 50-54.

171. Третяк А. М. Концептуальні засади розвитку сільськогосподарського землекористування сільських територій: наукове видання. Київ: НААН, 2014. 23 с.

172. Третяк Л. А., Белкина Н. С., Лиховцова Е. .А. Экономика сельскохозяйственной организации: учебное пособие. Москва: ИТК “Дашков и К”, 2012. 400 с.

173. Ушаков В. В. Фінанси. URL: <http://lubbook.net/>

174. Федоров Р., Осовець О. Як залучати прямі іноземні інвестиції : практичний посібник для українських міст та районів. Київ: ПРООН, 2013. 128 с.

175. Фінансування заходів з охорони земель у першому півріччі 2016 року. Прес-служба державного агентства земельних ресурсів. URL: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=3784&lang=uk&razd=NEWS>

176. Фостолович В. А., Приймак Л. В. Економічний механізм раціонального використання та охорони земельних ресурсів. *Збірник наукових праць ВНАУ*. 2012. №4 (70). С. 212-217.

177. Хвесик М. А Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України. URL: http://eapk.org.ua/sites/default/files/eapk_files/2009/2009_03/09_03_05.pdf.

178. Хвесик Ю. М. Формування системи раціонального землекористування на депресивних територіях: інвестиційно-інституціональний аспект. URL: <http://economics-of-nature.net/uploads/arhiv/2012/Khvesyk-Yu.pdf> С.194-201.

179. Цатрян Ш. М. Теоретичні аспекти раціонального землекористування на сільських територіях. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/Soc_Gum/Ekpr/2009_27/Stati/12PDF.pdf.
180. Черевко Г., Буряк П., Гачек Т. Земельні відносини в умовах ринку. *Аграрна економіка*. 2009. № 3-4. С. 20-24.
181. Черевко Г. В., Яцків М. І. Економіка природокористування: навч. посібник. Львів: Світ, 1995. 208с.
182. Черпинський О. З., Добряк Д. С. Еколого-економічні механізми захисту земельних ресурсів від деградаційних процесів у ринкових умовах. Київ: Урожай, 2007. 141 с.
183. Чернопищук Т. І. Економічні аспекти раціонального землекористування та охорони земель сільськогосподарського призначення. *Збірник наукових праць ВНАУ: економічні науки*. 2012. №1 (56). С. 152-158.
184. Чухно А. А. Господарський механізм та шляхи його вдосконалення на сучасному етапі. *Економіка України*. 2007. № 3. С. 60-67.
185. Шашула Л. О. Еколого-орієнтовані пріоритети формування рентної політики в регіональних економічних системах. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=123>.
186. Шашула Л. О., Музика Н. М. Наукові засади інституціонального забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. URL: <http://economics-of-nature.net/uploads/arhiv/2012/Shashula.pdf>.
187. Шашула Л. О. Управління земельними відносинами в Україні : деякі підходи. URL: finconf.nusta.com.ua/docs/.../stattya/shashula_LO_stattya.do.
188. Шкуратов А. И. Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного землепользования в процессе реформирования земельных отношений в Украине. *Проблемы экономики: сборник научных трудов*. 2013. №1(16). С. 247-257.
189. Шматько В. Г. Екологія і організація природоохоронної діяльності. URL: http://pidruchniki.ws/1601101339602/ekologiya/gosprozrahunkoviy_ehanizm_ratsionalnogo_prirodokoristuvannya_ohoroni_navkolishnogo_seredovischa.

190. Шубко О. Ю. Розвиток передумов іпотеки нерухомості в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2005. № 1. С. 51-55.

191. Щурик М. В. Відтворення земельних ресурсів аграрного сектора економіки (на прикладі Карпатського макрорегіону): автореф. дис. ... док. екон. наук. URL: <http://librar.org.ua/>.

192. Щурик М. Основні напрями поліпшення еколого-економічного стану земель аграрного сектору Карпатського макрорегіону. *Вісник Львівського аграрного університету: економіка АПК*. Львів, 2006. № 13. С. 634-639.

193. Щурик М. В. Трансформація земель сільського господарства Карпатського макрорегіону: монографія. Чернівці: Книги XXI, 2005. 352 с.

194. Щурик М. В. Державне регулювання інвестицій в процесі відтворення Земельних ресурсів аграрного сектора. URL: nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ekfor/2011_4/33.pdf.

195. Щурик М. В. Екологія та приватна власність на земельні ресурси аграрного сектора Карпатського макрорегіону. *Економіка та держава*. 2007. № 4. С.15-17.

196. Щурик М. В. Земельні ресурси як найважливіша передумова становлення та розвитку фермерства в Карпатському макрорегіоні. *Агросвіт*. 2007. №6. С. 11-16.

197. Щурик М. В. Класифікація напрямків інноватики відтворення земельних ресурсів аграрного сектора: теоретичні та методологічні засади / Щурик М. В. *Науковий вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту КНТЕУ*. 2007. № 1. С.56-62.

198. Щурик М. В. Охорона та збереження земельних ресурсів як обов'язкова складова їх відтворення. *Агросвіт*. 2007. № 9. С.9-12.

199. Щурик М. В. Пріоритетність та особливості джерел інвестування аграрного сектора карпатського макрорегіону. URL: <http://bukuniver.edu.ua/>.

200. Щурик М. В. Сталий розвиток природних ресурсів: стан та передумови запровадження. URL: http://zbirnik.bukuniver.edu.ua/ed_work/n_7/3.pdf.

201. Щурик М. В. Стратегія розвитку підприємництва та її вплив на відтворення земельних ресурсів Карпатського макрорегіону. *Статистика України*. 2007. № 1. С.58-62.
202. Щурик М. В. Спеціалізоване використання земельних ресурсів як складова їх ефективного відтворення. *Економіка: проблеми теорії та практики*. 2007. № 222. С. 543-549.
203. Югай А. М., Сагайдак А. Е. Анализ и оценка развития различных форм хозяйствования на селе. Москва: ВНИЭСХ, 1991. –94 с.
204. Adger W. N. Land Use and the Causes of Global Warming. Wiley, Chichester, 1994. 271 p.
205. Boserup E. The Conditions of Agricultural Growth: The Economics of Agrarian Change under Population Pressure. London: G. Allen and Unwin, 1965. 124 p.
206. Campbell J. L. Institutional change and Globalization. Princeton and Oxford: Princeton University Press, 2004. P. 1.
207. Friedman M. The Social Responsibility of Business is to increase its Profit. *New York Times Magazine*. 1970. № 13. P. 122–126.
208. Lund Gyde H. A Comparison of Multipurpose Resource Inventories (MRIs) Throughout the World. *EFI Working Paper*. 1998. № 14. P. 51.
209. Meyer W. B. Changes in land use: a global perspective. Cambridge: University Press, 1994. 46 p.
210. Richards J. F. Land Transformation. The Earth as Transformed by Human Action. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. P. 163–201.
211. Robertson A. M. Post Mining Sustainable Use Plans Closure Plans. Twenty-second Annual British Columbia Mine Reclamation Symposium, Penticton. Vancouver, 1998. P. 38–48.
212. Rii I. The formation of investment platforms in the system of agricultural land use. *Nauka i studia*. 2015. — № 11 (142). P. 35–40.

ДОДАТКИ

Додаток А

Зміни в структурі земельних угідь України, тис. га

Види угідь	2005 р.	% до загальної площі	2015 р.	% до загальної площі	2017 р.	% до загальної площі	2017 р. ± до 2005 р.
Сільськогосподарські землі	42 942,6	71,15	42 776,9	70,90	42 744,5	71,03	-198,1
у т. ч.: сільськогосподарські угіддя	41 722,2	69,13	41 557,6	68,90	41 525,8	69,01	-196,4
з них: рілля	32 451,9	53,77	32 498,5	53,80	32 525,5	54,05	73,6
перелоги	419,3	0,69	277,2	0,50	251,2	0,42	-168,1
багаторічні насадження	900,5	1,49	895,9	1,50	893,5	1,48	-7
сіножаті	2429,2	4,02	2411,5	4,00	2408,8	4,00	-20,4
пасовища	5521,3	9,15	5459,6	9,00	5446,8	9,05	-74,5
Інші с.-г. землі	1220,4	2,02	1215,8	2,00	1218,7	2,03	-1,7
Ліси та інші лісовкриті площі	10 503,7	17,40	10 611,3	17,60	10 624,4	17,66	120,7
у т. ч.:							
вкриті лісовою рослинністю	9645,4	15,98	9683,3	16,00	9691,0	16,10	45,6
не вкриті лісовою рослинністю	190,1	0,31	208,7	0,30	217,8	0,36	27,7
інші лісові землі	309,1	0,51	315,6	0,50	310,7	0,52	1,6
чагарники	359,1	0,59	403,4	0,70	404,9	0,67	45,8
Забудовані землі	2467,5	4,09	2523,2	4,20	2542,6	4,23	75,1
Відкриті заболочені землі	966	1,60	980,1	1,60	981,6	1,63	15,6
Сухі відкриті землі з особливим рослинним покривом	17,6	0,03	17,7	0,03	17,9	0,03	0,3
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1040,5	1,72	1022,9	1,7	1021,0	1,7	-19,5
Усього земель (суша)	57 937,9	96,00	57 932,0	96,00	57932	96,27	-5,9
Води (території, вкриті поверхневими водами)	2416,9	4,00	2422,8	4,00	2242,9	3,73	-174
Разом (територія)	60 354,8	100	60 354,8	100	60174,9	100	-174,9

Джерело: дані Держгеокадастру України.

Додаток Б

Фактичний розмір середньої орендної плати за 1 га земель сільськогосподарського призначення в Львівській області, грн

Райони	Фактичний розмір орендної плати за землю
Бродівський	827,86
Буський	1017,81
Городоцький	261,22
Дрогобицький	262,72
Жидачівський	592,08
Жовківський	458,17
Золочівський	862,79
Кам'янка-Бузький	603,82
Миколаївський	376,01
Мостиський	755,63
Перемишлянський	367,96
Пустомитівський	148,66
Радехівський	729,75
Самбірський	643,72
Сколівський	–
Сокальський	463,57
Старосамбірський	344,57
Стрийський	352,24
Турківський	–
Яворівський	283,44

Джерело: дані Головного управління Держгеокадастру у Львівській області.

Додаток В

Виробництво основних сільськогосподарських культур (т)

	Усі категорії господарств				
	2010	2014	2015	2016	2017
Зернові і зернобобові культури					
Україна	39 270 880	56 746 820	46 216 170	63 051 290	63 859 250
Львівська область	622 647	961 600	1 065 659	1 186 119	1 421 892
Пшениця озима					
Україна	16 216 780	21 644 960	15 131 820	21 863 430	23 497 980
Львівська область	308 777	452 623	490 488	525 377	639 528
Ячмінь озимий					
Україна	3 219 030	3 235 900	1 325 150	2 881 000	3 344 850
Львівська область	17 173	30 204	44 089	60 142	96 677
Пшениця яра					
Україна	634 510	678 630	670 770	415 880	615 990
Львівська область	45 640	79 653	71 821	62 174	92 126
Ячмінь ярий					
Україна	5 265 880	5 861 800	5 611 210	4 680 650	5 701 210
Львівська область	55 218	68 636	73 506	73 179	83 507
Овес					
Україна	458 510	505 600	629 680	467 270	612 460
Львівська область	34 640	44 085	46 900	43 993	51 592
Кукурудза на зерно					
Україна	11 953 000	22 837 840	20 961 310	30 949 550	28 496 810
Львівська область	139 150	252 790	305 409	393 073	434 066
Гречка					
Україна	133 660	281 630	238 700	179 020	167 440
Львівська область	3 351	7 039	9 531	5 341	4 410
Зернобобові культури					
Україна	592 340	490 950	473 360	371 520	481 060
Львівська область	2 621	3 800	3 413	2 983	4 234
Льон-довгунець (насіння)					
Україна	320	560	620	400	610
Львівська область	15	19	5	15	22
Льон-довгунець (волокно)					
Україна	410	790	1 770	1 060	870
Львівська область	13	21	5	1	3

Цукрові буряки (фабричні)					
Україна	13 749 150	18 740 470	18 438 900	10 789 360	15 734 050
Львівська область	529 507	673 750	834 468	653 737	780 823
Озимий ріпак					
Україна	1 331 170	1 325 390	1 070 480	2 283 340	2 142 040
Львівська область	93 936	78 959	117 158	152 602	154 825
Картопля					
Україна	18 704 790	24 247 690	23 250 150	22 258 600	23 693 350
Львівська область	1 258 794	1 824 863	1 830 770	1 573 422	1 708 925
Овочі (включаючи закритий ґрунт)					
Україна	8 122 440	9 832 910	10 016 690	9 872 630	9 637 500
Львівська область	411 887	469 630	471 271	456 701	480 043
Кормові коренеплоди					
Україна	6 770 830	7 428 950	6 820 520	6 996 570	6 892 300
Львівська область	445 759	454 671	408 321	435 043	432 086
Кукурудза на силос, зелений корм і сінаж					
Україна	7 511 010	9 993 500	8 268 420	8 507 480	7 573 450
Львівська область	69 898	90 642	76 743	64 394	66 952
Однорічні трави на сіно					
Україна	953 410	936 250	917 090	953 340	1 003 450
Львівська область	39 022	44 333	40 442	44 479	51 738
Багаторічні трави на сіно					
Україна	3 237 690	3 443 180	3 294 440	3 424 000	3 926 120
Львівська область	216 411	212 180	204 465	211 437	224 459
Плодоягідні культури					
Україна	1 746 450	1 896 330	2 008 720	2 295 260	1 999 030
Львівська область	90 109	91 055	93 917	97 300	99 037

ДОДАТОК Г

**Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення
в розрізі районів Львівської області**

Назва районів та міст обласного підпорядкування	Грошова оцінка, грн за га				
	с/г угідь	ріллі	багатор. насаджень	сінокосів	пасовища
Бродівський	14684,24	23774,84	5532,80	4188,80	2732,80
Буський	14972,01	25522,41	13011,20	3820,80	4073,60
Городоцький	9316,54	14053,62	22032,00	4550,40	4617,60
Дрогобицький	5031,97	8843,16	10263,78	4976,02	4972,02
Жидачівський	11898,47	23785,29	19300,55	4788,17	5287,77
Жовківський	10887,28	21363,95	14840,12	4792,16	4484,41
Золочівський	16135,08	32410,88	13109,50	5723,42	5031,97
Кам'янка-Бузький	12218,22	25624,11	19064,74	4752,20	5019,98
Миколаївський	7741,80	15973,83	15691,44	4784,17	4624,30
Мостиський	10807,35	20205,92	31358,89	4856,11	4796,16
Перемишлянський	8521,18	16128,24	10171,86	5223,82	4880,09
Пустомитівський	14020,77	28796,42	23201,42	5251,80	5355,71
Радехівський	13433,24	26389,11	8061,55	4800,16	5743,40
Самбірський	9724,21	26866,36	26718,61	6207,03	5371,70
Сколівський	3113,51	4681,26	8185,45	3844,92	3633,09
Сокальський	15127,89	31063,35	16354,91	5635,49	5107,91
Старосамбірський	4580,33	8029,03	8057,55	4296,56	4248,60
Стрийський	7086,33	12962,95	13469,22	5819,34	5359,71
Турківський	2733,81	4632,13	7993,60	5007,99	3864,91
Яворівський	5295,76	9559,03	11954,43	6235,01	3824,94
м. Борислав	5995,20	10527,57	0,00	0,00	0,00
м. Дрогобич	5479,61	7727,24	13253,39	4964,03	5139,88
По області	10851,31	21195,51	2749,80	4828,13	4956,03
По області	11123,09	22185,10	16442,84	5287,77	4892,08

Джерело: дані Головного управління Держгеокадастру у Львівській області.

Наукове видання

Ступень Р. М., Рій І. Ф., Колодій П. П., Рижок З. Р.

**ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ
ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ У СИСТЕМІ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Монографія

Підписано до друку 03.12.2019 р. Формат 60x84/16
Папір офсетний. Друк офсетний
Гарнітура Times. Ум. друк. арк. 9,65
Наклад 300 пр.

ТОВ «Галицька видавнича спілка»
вул. Туган-Барановського, 24, м. Львів, 79005
тел. (032) 276-37-99
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 198

Віддруковано:
СПДФО «Марусич М.М.»
Львів, пл. Я.Осмомисла, 5/11
Тел./факс +38(032) 261 51 31
e-mail:interprint-m@ukr.net