

Н.А. Мішньова, к.е.н., доцент, Сумський національний аграрний університет

Досліджено методологічні підходи до оцінки земельних ресурсів, проаналізовано особливості їх використання. Проаналізовано процедуру здійснення експертної оцінки земельних ресурсів та інформаційну базу, необхідну для її здійснення; наведено особливості оцінки землі сільськогосподарського призначення.

Постановка проблеми. Агропромисловий комплекс України, як і вся економіка в умовах кризи переходить на ринкові відносини. Цей процес супроводжується негативними явищами в сільськогосподарському виробництві. Кризовий стан сільськогосподарських підприємств вимагає від своїх працівників максимум зусиль, щоб отримати якнайбільше продукції при мінімальних витратах на її виробництво. При цьому окремі с.-г. підприємства недостатньо поповнюють ґрунти органічними речовинами, внаслідок чого знижується якість земель, а отже родючість та їх цінність.

Грошова оцінка землі є необхідною для вдосконалення госпрозрахункових відносин, переведення всіх підприємств (господарств), які працюють на землі, на повний госпрозрахунок. Вона потрібна як механізм захисту від нераціонального використання і розкрадання землі в самих сільськогосподарських підприємствах, а також для того, щоб економічно примусити землекористувачів і землевласників дбайливо ставитися до землі, не допускаючи зниження її родючості та прибутковості.

В умовах адміністративно-командної економіки доцільність грошової оцінки землі обґрунтовувалася введенням плати за основні фонди і необхідністю підвищення ефективності їх використання, створенням економічних перешкод безгосподарному використанню землі, удосконаленню госпрозрахункових відносин.

Включення до активів балансу підприємства вартості землі дозволяє підвищити відповідальність власників землі за її стан та раціональне використання. Однак на сьогодні ми стоїмо перед складною проблемою вибору єдиного методу грошової оцінки з тих багатьох, що пропонують вчені. Теоретичне виправдання грошової оцінки землі при соціалізмі виходило із факту збереження товарно-грошових відносин, існування диференційної ренти, різних по зонах землеробства витрат праці на освоєння земель, різної продуктивності праці і ефективності затрат внаслідок різної якості земель.

Проблеми формування оцінки земельних угідь та фактори які на неї впливають досліджували багато вчених-економістів, зокрема, М. Федоров, П. Саблук, В. Сайко, М. Зубець, В. Месель-Веселяк, Н. Солов'яненко, О. Ходаківська П. Мосіюк, М. Дем'яненко, А. Тихонов та ін. Однією із важливих причин, через які гальмується становлення ринку землі, вчені вважа-

ють недостатньо дослідженими питання оцінки землі та низький рівень управління родючістю ґрунтів, зважаючи на сучасні умови господарювання.

Постановка завдання. Дослідження світового досвіду стану обліку та ринку землі показало, що основою формування земельного ринку є державне регулювання земельних відносин та приватна власність на земельні ділянки.

А тому, вважаємо доцільним, в період масової приватизації особистих земельних ділянок та становлення ринкових відносин щодо формування оцінки земельних ділянок с.-г. призначення розглянути існуючі методи оцінки землі та ті фактори, що впливають на неї. Вважаємо, що одним із найважливіших факторів формування оцінки землі є її родючість.

Отже, розробляти методіку визначення вартісної оцінки одиниці земельної площі повинні вчені економісти та ґрунтознавці разом.

В нашій країні була встановлена не абсолютна цінність землі як товару, а порівняльна, тобто умовна її цінність в грошовому виразі, яка служить засобом регулювання земельних відносин в умовах державної власності на землю. Раніше земля була загальною власністю і не могла бути об'єктом купівлі-продажу. Зовсім інші відносини виникають в умовах приватної власності на землю, коли вона продається і купується.

Інвестор (покупець) вкладає гроші в нерухомість і землю, щоб захистити свій капітал від знецінення та одержати прибуток. При цьому діє негласний принцип: "Ніхто не вкладає в нерухомість більше, ніж та сума грошей, на яку можна одержати іншим способом суму чистого прибутку, що задовольнить інвестора з точки зору кількості, якості і довжини періоду, на протязі якого він буде одержувати прибуток".

Методика дослідження. Теоретичною та методологічною основою дослідження були наукові праці провідних вчених з проблем ефективного використання с.-г. земель та їх грошової оцінки із застосуванням діалектичного методу пізнання, системного підходу та аналізу.

Виклад основного матеріалу. Земля потребує постійної уваги до себе і бережного ставлення. Однак в останні роки особливо гостро відчувається відсутність піклування про землю, про її родючість, хоча виробництво сільськогосподарської продукції не зупиняється.

Проведені нами дослідження показали, що за останні роки відбулося різке зменшення поголів'я

худоби в с.-г. підприємствах. Це призвело до зменшення необхідного рівня внесення органічних добрив, з розрахунку на 1 га ріплі, що дозволило б уникнути дефіциту гумусу. Також не проводяться роботи по вапнуванню та гіпсуванню ґрунтів, не дотримуються технологічні нормативи виробництва. Процеси відтворення родючості ґрунтів вийшли з поля зору керівників і спеціалістів господарств. Немає контролю з боку держави. Отже, цінність ґрунтів постійно знижується.

На рівень ефективності методів управління родючістю ґрунтів впливають як внутрішні, так і зовнішні фактори. До внутрішніх факторів, які безпосередньо впливають на рівень забезпечення виконання організаційних рішень по управлінню родючістю нами віднесено, в першу чергу, рівень компетенції адміністрації сільськогосподарських підприємств в питаннях управління родючістю ґрунту. Вкрай необхідна їх сміливість в прийнятті нових рішень, але навпаки відчувається зацикленість на застосуванні традиційних, застарілих методів навіть тоді, коли впевнені в безуспішності свого рішення.

Забезпеченість господарств необхідними засобами підвищення родючості ґрунту могла б дати гарантований успіх при високих професійних здібностях спеціалістів та робітників підприємства.

Добре розвинута галузь тваринництва ефективно сприяє економічному розвитку галузі рослинництва. Обмежені фінансові можливості підприємств породжують труднощі із забезпеченням сільськогосподарських підприємств іншими засобами підвищення родючості ґрунту та спеціальними машинами і механізмами, для їх контрольованого внесення на запланований урожай.

Нами досліджені і виявлені такі зовнішні фактори що впливають негативно на ефективність управління родючістю ґрунтів.

В першу чергу це неадекватна політика держави щодо розвитку галузі тваринництва. При мовчазній згоді нашого уряду різко скоротилось поголів'я великої рогатої худоби. Надії на збільшення поголів'я в особистих підсобних господарствах та фермерських оправдались лише частково. Поголів'я збільшилось незначно, фермерських господарств по вирощуванню і нагулу худоби та виробництву молока – одиниці. Молокопродуктами вони частково доповнюють вироблене у суспільному секторі, але проблема виробництва органічних добрив (гною) взагалі випала з поля зору уряду України. Гній, вироблений цією категорією господарств, залишається на присадибних ділянках чи фермерських полях.

Відсутність державного контролю за формами і умовами кредитування призвела до того, що сільськогосподарські товаровиробники не в змозі платити по 40-60% і більше за користування кредитами і позичками в рік.

Пільгові умови для села – не передбачені. З іншого боку навіть при наявності коштів у господарств органічні добрива тваринного походження купити ніде – їх в Україні зайвих немає. Замінити органічні добрива мінеральними також не можна. Мінеральні добрива живлять рослини, а не ґрунт. Вони не компенсують мінералізований урожай гумусу. Навпаки, на засвоєння рослинами мінеральних добрив також використовується той гумус, що є в ґрунті. Отже, очевидно, що органічні добрива нічим іншим замінити не можливо. Треба застосовувати такі методи управління родючістю, які дозволять поповнити органічною речовиною ґрунт в необхідній кількості для утворення гумусу.

Об'єктивна оцінка вибраного альтернативного варіанту управління родючістю ґрунту конкретного господарства з урахуванням його фінансового становища і рівня родючості ґрунту, надала б можливість підприємству ефективно підвищити вміст гумусу в ґрунті при мінімальних витратах засобів виробництва і постійно мати високу рентабельність не тільки в галузі рослинництва, а й господарства в цілому.

Висока родючість ґрунту забезпечить високу економічну та грошову оцінку землі, що знаходиться у землекористувача. А це стане важливим аргументом підвищення кредитоспроможності сільськогосподарського товаровиробника для одержання іпотечного кредиту, які вкрай потрібні для зміцнення матеріально-технічної бази, відтворення родючості ґрунтів, розширення виробництва.

В країнах з розвинутою ринковою економікою під заставу землі виділяється до 40% кредитних ресурсів. Корисною буде зворотна дія іпотечних кредитів – заохочення землекористувачів до більш ефективної праці на землі.

Аналіз результатів впливу на родючість ґрунту органічних речовин рослинного походження підтверджує наші припущення щодо обов'язкового використання їх з метою підвищення родючості ґрунту.

Вчені стверджують, що значною мірою підвищують родючість ґрунтів пожнивно-кореневі рештки, маса яких залежить від урожайності сільськогосподарських культур: чим вища урожайність культури – тим більше пожнивно-кореневих решток може бути. Маса коренів більша у багаторічних трав та зернових культур порівняно з просапними культурами. Вирощування сидератів (зелених добрив) дозволяє значно підвищити в ґрунті вміст азоту (до 400кг/га), фосфору (до 150 кг/га) та калію (до 380кг/га). Отже склад культури у сівозміні також впливає на рівень родючості ґрунту.

Використання соломи зернових культур вирощеної на 1 га з додаванням азоту (7-10кг/га) при внесенні її в ґрунт дозволяє повністю компенсувати масу мінералізованого цим урожаєм гумусу на цьому ж полі.

Поєднання ґрунтозахисних технологій з вне-

сенням в ґрунт норми соломи та азоту дозволяє збільшити масу новоутвореного гумусу в 10-17 разів, порівнюючи з варіантами застосування соломи з азотом під оранку.

Насичення сівозміни на 40% бобовими травами дозволяє відшкодувати засвоєний урожай гумус повністю. Якщо багаторічні бобові трави займають 75% площі сівозміни то баланс гумусу буде позитивний, тобто в ґрунті щороку накопичується додатково 2 т/га, понад засвоєну урожай кількість гумусу. Вапнування кислих ґрунтів підвищує ефективність дії внесених органічних добрив до 40%, мінеральних до 90%, та знижує кислотність ґрунту.

Диспаритет цін на промислову та сільськогосподарську продукцію призвів до того, що селянин за вирощену продукцію отримують низькі прибутки, тобто виробництво самої продукції втрачає всякий сенс.

А низька платоспроможність багатьох с.-г. підприємств призвела до розриву взаємозв'язків з постачальниками. Це стало однією з причин нестачі у господарств необхідних виробничих запасів виробництва.

Ці та інші причини зумовлюють порушення технологій виробництва продукції, та обробітку землі. Відомі руйнівні процеси в галузі тваринництва призвели до скорочення виробництва органічних добрив. Земля перестала отримувати в достатній кількості необхідні для відтворення родючості органічні речовини, які інколи понад норму замінюють мінеральними добривами, вона втрачає свою родючість. Причина ховається в зміні системи управління сільськогосподарським виробником, диференціацією форм власності.

Методика визначення грошової оцінки землі нерозривно пов'язана з питанням земельної ренти. В економічній теорії рента визначена як ціна за користування землею та іншими природними ресурсами, кількість яких суворо обмежена. Земля не має виробничих витрат, це безкоштовний дар природи. Тому ціна землі не є грошовим вираженням вартості, вона залежить від розмірів ренти.

Формування ренти, а значить і ціни земельно-го наділу, проводиться з урахуванням підвищуючих або понижуючих факторів.

До підвищуючих факторів слід віднести високу родючість ґрунту, зручне розташування наділу, добре транспортне сполучення, невелику відстань до ринку збуту готової продукції та промислових центрів, які забезпечують людей роботою. А до понижуючих факторів слід віднести пересічену місцевість, часті посухи, затоплення, ураганні вітри, несприятлива інфраструктура, законодавчі обмеження на використання ділянки, надмірно високу вартість кредиту на придбання землі, високі податки, велика відстань до ринків збуту продукції, її переробки та ін.

Багато вчених схильні до думки, що при купівлі землі попередньо слід визначити, який

грошовий прибуток може бути одержаний при її використанні і як швидко цей прибуток поверне вкладені кошти. Безперечно праві, на наш погляд, вчені, які стверджують, що «з точки зору економічної оцінки (ціни) землі розподіл на абсолютну та диференційну ренту не має значення. Важливо лише одне – яку величину прибутку може дати відповідна ділянка».

Термін «рента» в перекладі означає «оплачене», «повернуте», «віддане назад». Це означає, що право власності на землю, перш за все, означає право на привласнення ренти. При купівлі землі у власність фактично купується рента, тобто можливий щорічний прибуток, який дозволяє повернути вкладені кошти. Цей прибуток виявляється оплаченим ще до його одержання авансом через ціну землі. Про купівлю цього доходу В.І. Ленін писав так: «Купівля землі – це купівля того доходу, який дає земля, купівля ренти; тому ціна землі є капіталізованою рентою». З цього приводу К. Маркс відзначав: «Якщо, наприклад, середня процентна ставка 5%, то річна земельна рента в 200 фунтів стерлінгів може розглядатися як процент на капітал в 400 фунтів стерлінгів. Капіталізована, таким чином, земельна рента і складає купівельну ціну, або вартість землі».

Головними недоліками диференційної ренти як показника економічної оцінки землі, на думку багатьох вчених, є такі:

- значна частина гірших по якості земель залишиться без оцінки, бо при їх використанні диференційна рента не виникає;
- труднощі при обчисленні диференційної ренти (розподіл на ренту I і II, взяття за основу гірших або середніх умов виробництва та ін.).

Були пропозиції визначати ціну землі за показниками валової продукції по величині чистого прибутку з урахуванням його капіталізації з поправкою на його збільшення або чистого прибутку, визначених на основі таких даних, що узяті в типових господарствах і за діючими закупочними цінами.

Деякі вчені вважали доцільним за основу ціни землі брати величину валової продукції рослинництва по окремих типових господарствах і в цілому по районах області.

Або при визначенні цінності землі слід виходити також із розмірів економії витрат суспільної праці на виробництво сільськогосподарської продукції, яка одержана на відчужуваному полі, тобто виходячи із диференційного чистого прибутку з відчужуваного поля. Тоді ціна ділянки землі буде рівною 15-20 кратному чистому прибутку, одержаному з відчужуваної ділянки в останній рік використання.

В такому разі найближчий по часу ефект від використання землі при інших рівних умовах завжди вище ефекту, який одержуємо у віддаленій перспективі. Якщо середній строк служби основних фондів в сільському господарстві,

пов'язаних з використанням конкретних земельних ділянок становить 20 років, то грошову оцінку землі можна було б одержати як добуток чистого прибутку на 20 років.

Диференційна рента (або диференційний прибуток) може бути основою для грошової оцінки землі.

Диференціальний дохід є матеріальною основою диференціальної ренти, яка створюється на кращих і середніх землях за рахунок більш високої продуктивності живої і уречевленої праці. Застосування праці до земель з вищою потенційною родючістю створює додатковий продукт (додаткову вартість), що виражається у формі диференційної ренти I та диференційної ренти II. На практиці розмежовувати ці дві форми додаткового (рентного) прибутку неможливо, оскільки переплетіння природної і штучної родючості настільки міцне, що визначити, скільки продукції одержано за рахунок якості ґрунту, а скільки – за рахунок якості праці, можна лише умовно.

Однак відносно її утворення однієї думки немає.

ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААН України було розроблено методику грошової оцінки землі на основі обчислення сукупного рентного доходу: диференціальної ренти I, яка залежить від кращої якості земельних ділянок та місця розташування; диференціальної ренти II, яка створюється за рахунок більш інтенсивного використання землі і абсолютної ренти, основаної на монополюванні праві держави на володіння земельними ресурсами. При цьому мають на увазі, що в сільськогосподарському підприємстві використовуються усі наявні землі, незалежно від рівня їх родючості.

Грошова оцінка землі повинна враховувати також капіталізовану диференційну ренту і витрати на освоєння землі, що забезпечують її перетворення в засіб виробництва. Всі затрати можна розділити на три групи, а саме:

1. витрати, пов'язані з підготовкою до освоєння земель (науково-дослідні, пошукові і проектні роботи);
2. витрати безпосередньо на освоєння земель;
3. витрати на відтворення і покращення земель (лісосмуги, протиерозійні заходи та інше).

Затратний метод використано також для грошової оцінки 1га та 1т ґрунтів по природних зонах України вченими інституту ґрунтознавства і агрохімії ім. Соколовського НААН України. В основу оцінки покладено біоенергетичний потенціал (запаси гумусу, т/га і запаси внутрішньої енергії в гумусі, ккал/га для шару 0-30 см і всього гумусного профілю), а також використовувалися біокліматичні умови (урожайність, сума опадів за рік, за період з температурою вище 10°C, гідротермічний коефіцієнт). Ми вважаємо, що це досить громіздка методика, яка потребує результативних даних досліджень багатьох спеціалістів,

зокрема, ґрунтознавців, агрометеорологів та економістів.

Заслугує на увагу методика оцінки земель, коли будь які ділянки землі можна порівняти по кінцевому виходу продукції, наприклад, зерна з одиниці площі; і цей зерновий еквівалент – те загальне, що піддається оцінці в світових цінах.

Ціна землі – це капіталізована рента. Але капіталізувати можна тільки ту її частину, яка залишиться після сплати земельного податку.

Вчені Національного аграрного університету України також вивчають питання грошової оцінки землі. Ними запропонована, на наш погляд, простіша і досить об'єктивна методика грошової оцінки землі. Для її обчислення запропоновано брати такі показники, як урожайність пшениці; бонітет ґрунтів конкретного землекористувача і ґрунтів по Україні за оцінкою бонітету ґрунтів за їх природними властивостями, здійсненої в 1993 році; норма банківського проценту.

Інститутом землеробства і тваринництва Західного регіону НААНУ запропоновано грошову оцінку землі з використанням таких показників, як: прибуток з 1 га, період трудової діяльності людини (25 років), норму капіталізації землі (дорівнює 4). Але при цьому обов'язковою умовою буде використання цих показників в доларах США.

В країнах з розвинутою ринковою економікою під заставу землі та нерухомості виділяють до 40% банківських кредитів. Отже, земля, яка має грошову оцінку, може бути використана під заставу за банківський кредит (іпотека). Вона стане дійовим механізмом відбору ефективних форм господарювання, і тільки економічно найсильніші господарі будуть застраховані від банкрутства. Є побоювання, що з'явиться спекуляція землею або її скуплять окремі «дільці». З цього приводу доцільно обмежити процес купівлі – продажу землі нормативно - законодавчими актами, як це робиться у високо розвинутих країнах Європи. В сучасних умовах купівля-продаж землі в цих країнах складає не більше 2% від операцій з земельною власністю, оскільки там немає вільного ринку і безконтрольних операцій з купівлею та продажем землі. Все це регулюється державою за допомогою законодавчих актів і спеціальних правил. У нас же на Україні дозвіл на купівлю-продаж земельних ділянок без відповідних законодавчих обмежень може перетворитися у великий земельний базар, що викличе поглиблення спаду виробництва, падіння життєвого рівня жителів села, посилить політичну нестабільність і приведе до втрати продовольчої незалежності.

Стає очевидним що логічно проводити купівлю-продаж землі під контролем держави через Земельний банк і тільки тим, хто її безпосередньо обробляє і здатний ефективно використовувати.

В 1995 році 23 березня Постановою Кабінету Міністрів України №213 було затверджено Мето-

дику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів (тимчасова).

Згідно з цією методикою, інформаційною базою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення служать матеріали Державного земельного кадастру. Ця оцінка земель проводиться окремо по орних землях, багаторічним насадженням, природним сіножатям та пасовищам за рентним доходом, який формується в залежності від якості, місцезнаходження і економічної оцінки земель. За основу розрахунків грошової оцінки земель приймається рентний прибуток, що створюється при виробництві зернових культур

тур і визначений за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1998 році.

У липні 1995 року в Україні було проведено грошову оцінку усіх земель сільськогосподарського призначення за вказаною методикою, згідно з якою 1га рілля у Сумській області коштує 3494 грн., багаторічні насадження 7003 грн., сіножаті – 1814 грн., пасовища – 1184 грн. (табл. 1).

Отже, що грошова оцінка багаторічних насаджень Сумської області в два рази нижча за середню по Україні. Решта сільськогосподарських угідь за ціною мало відрізняється від середніх показників по Україні.

Таблиця 1

Грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн. за 1 га

Країна, область	Грошова оцінка, грн.			
	Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
Україна	3734	13927	1842	1119
Сумська область	3494	7003	1814	1184
% відношення Сумської області до України	93,5	50,3	98,0	105,8

Існує також інший методичний підхід до грошової оцінки земель, а саме оцінку 1га рілля – по Україні; по адміністративному району і агропромисловій групі ґрунтів, за 1га в колективному сільськогосподарському підприємстві і за 1га в фермерському (селянському) господарстві.

Відповідно до їх методики вартість 1га орних земель у Сумській області дорівнює 5,7 тис. дол. (5,5 тис. дол. по Україні), в той же час за методикою ННЦ «ІАЕ» НААНУ – 3,3 тис. дол. по Україні. Тобто, за світовою ціною на зерно ціна 1га землі по Сумській області буде більша на 72,7% від ціни за методикою ННЦ «ІАЕ» НААНУ.

На нашу думку, навряд чи хто зможе продати землю за такими цінами, бо де взяти таких можливих покупців серед українських селян? Але для використання землі під заставу для одержання кредитів висока ціна землі якраз влаштує сільськогосподарських товаровиробників.

Великий вплив на грошову оцінку землі має відстань ділянки від ринку збуту продукції та від її власника. Бо і перший, і другий факти пов'язані з додатковими транспортними витратами і певними незручностями.

Це, підвищує собівартість сільськогосподарської продукції при її вирощуванні і зменшує прибуток при її реалізації. Інколи ринок збуту продукції віддалений від товаровиробника настільки, що саме виробництво цієї продукції стає збитковим.

Висновки.

1. Не можна ототожнювати поняття «економічної» і «натуральної» родючості ґрунту, бо при такій інтерпретації помилково складається враження, що економічні фактори відтворення родючості ізольовані від природних. Насправді між цими факторами є те спільне, що їх пов'язує, тобто рівень розвитку виробничих відносин, який і характеризує можливості підвищення родючості землі на певному розвитку суспільства.

2. Земля є основним засобом виробництва, але в той же час ще не стала в повній мірі головним об'єктом менеджменту, внаслідок відсутності системного підходу до управління її родючістю.

3. Відсутні дослідження економічних та агрономічних факторів родючості землі як системи агрономічних методів управління продуктивністю сільськогосподарських угідь.

4. Наші дослідження показали також, що в сучасній економічній і практичній літературі не досить чітко визначені зовнішні та внутрішні фактори, що впливають на родючість ґрунтів, не обчислена їх вартість та ступінь впливу на кінцевий результат організаційно-економічних рішень, що має велике значення при визначенні грошової оцінки землі.

5. Сучасна економічна ситуація в Україні відзначилась зменшенням випуску мінеральних добрив і численності худоби в господарствах суспільного сектору, а тому потребує більш і досконалого механізму управління родючістю ґрунтів з використанням усіх наявних можливостей економіки господарств і агротехнології.

Таким чином, з метою об'єктивної і високої оцінки українських земель слід постійно контролювати та управляти родючістю ґрунту в усіх українських виробників сільськогосподарської продукції. Слід удосконалювати структури посівних площ, щоб в результаті обов'язково поповнювати ґрунт органічними речовинами рослинного походження замість недостатніх в господарствах – тваринного походження. Обов'язково слід впроваджувати сівозміни, які б забезпечували бездефіцитний баланс гумусу.

Також сприяє підвищенню вмісту гумусу вирощування багаторічних бобових трав, збільшення обсягів побічної продукції та пожнивнокоренових решток, які заорюються в ґрунт після збирання вирощеної продукції. Це в кінцевому результаті дозволить підвищити родючість ґрун-

ту, а в деяких випадках уникнути її зниження. Це і | буде гарантією високої вартісної оцінки землі.

Список використаної літератури

1. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М.М. Федоров, П.Т. Саблук, В.Я.Месель-Веселяк та ін. – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – 115 с.
2. Солов'яненко Н.А. Нормативна грошова оцінка земель на новій інформаційній основі / Н.А. Солов'яненко // Наукові здобутки академіка І.І. Лукінова в процесі трансформації економічних систем. – К.: ННЦ ІАЕ. -2010.
3. Ходаківська О.В. Екологізація сільськогосподарських земель: сучасний вимір та перспективи розвитку / О.В.Ходаківська // Економіка АПК. – 2011. – №10. – С. 28-36.
4. Саблук П.Т. Земля для фермера / П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Сільські вісті. – 6 березня 2010.
5. Месель-Веселяк В.Я. Реформування аграрного сектора економіки України (здобутки проблеми, вирішення) // Вісник економічної науки. – 2010. – №2. – С. 205-211.

Исследовано методологические подходы к оценке земельных ресурсов, проанализировано особенности их использования. Проанализировано процедуру осуществления экспертной оценки земельных ресурсов и информационную базу, необходимую для ее исследования; представлено особенности оценки земли сельскохозяйственного назначения.

The author studies methodological approaches towards assessment of land resources, analyzing specifics of their use. He analyzes the assessment procedure for land resources, as well as the information basis, which is necessary for such assessment, showing peculiarities of assessment of agricultural lands.

Рецензент: к.е.н., доцент Данько Ю.І.

Дата надходження до редакції: 21.04.2012

УДК 379.845

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГО ТУРИЗМУ

О. В. Захарченко, к.е.н., доцент, Одеська державна академія будівництва та архітектури

В статті розглянуті проблеми розвитку і розширення кордонів сільського зеленого туризму, визначені його переваги та перспективи для сільських жителів та сіл в цілому.

Ключові слова: сільський туризм, туристичний продукт, напрям туризму, центри зеленого туризму, рекреаційні потреби, сільськогосподарська діяльність.

Вступ. Сьогодні за наявності гострих економічних і соціальних проблем села відбувається пошук нових і розвиток існуючих шляхів і методів інноваційного виробництва та надання послуг, визначаються стратегічні перспективи майбутнього сільського господарства. Це, в загальному, є також характерним для туристичної галузі і, у вузькому значенні, для сільського туризму. Актуальність наукового забезпечення стосовно його розповсюдження і розвитку по всій території України зумовлено тим, що така господарська діяльність на селі виступає в якості інструменту стабільного соціально-економічного сільського розвитку, адже відбувається наповнюваність місцевого бюджету та збільшення зайнятості населення, відроджуються народні звичаї, промисли, пам'ятки історико-культурної спадщини. Доцільність даного виду туризму і його розвиток в Україні підтверджує досвід проведення фінальної частини Євро-2012, що надав нового імпульсу для популяризації нашої країни в світі. Розвиток сільського туризму в Україні зможе суттєво поліпшити соціально-економічну ситуацію в країні в цілому.

Постановка завдання. Проблемами розвитку і розширення кордонів сільського зеленого туризму займались протягом багатьох років і досліджують тепер вітчизняні і закордонні вчені:

З.В.Герасимчук, Л.Г. Мельник, М.В. Глядіна, О.В.Шкарупа, В.С.Преображенський, М.І.Кабушкин, О.Б. Здоров, В.О.Квартальний, Н.С. Міроненко, Ю.Г. Саушкін, В.Б. Сочава, Е.Б. Алаєв, В.А. Кліцунова, В.А. В.Е.Вікулов, С.В. Рязченко., Т.П. Савенкова, Т.В. Ханташкеєва, Г.М.Демішкевич, І.М. Карпова, Ж.В. Животова та інші. Але в роботах цих вчених недостатньо уваги приділено формуванню інноваційно-інвестиційного клімату в цій галузі і розвитку сільського туризму на основі появи нових форм ведення господарства, особливо - фермерства. **Метою** даного дослідження є наукове обґрунтування перспектив розвитку сільського туризму в Україні.

Результати. Складна економічна ситуація в країні призвела до неможливості більшості населенню задовольнити рекреаційних потреби так, як це роблять громадяни високорозвинених країн. Особливо це стосується жителів великих міст, які проживають в умовах урбанізованого середовища та екологічно небезпечного довкілля. Це призвело до посилення зацікавленості до сільського туризму як одного з альтернативних і не дорогих видів відпочинку. Також є передумови для розвитку зеленого екологічного туризму, який стає все більш популярним серед міського насе-