



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Факультет економічних наук  
Кафедра управління земельними ресурсами

**СРЕЩЕНКО АНАСТАСІЯ ОЛЕКСАНДРІВНА**

УДК 332.72

**НАУКОВІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ  
дипломної роботи на  
здобуття освітнього ступеня  
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник:** доктор економічних наук, професор  
**Горlachук Валерій Васильович**  
Чорноморський національний  
університет ім. Петра Могили  
Міністерства освіти і науки України,  
завідувач кафедри управління земельними  
ресурсами.

**Рецензент:** **Чалбаш Сергій Олександрович**  
КП «Госпрозрахункове проектно-виробниче  
архітектурно-планувальне бюро»

Захист відбудеться 21 лютого 2020 р. об 10:00 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

**Актуальність теми дослідження.** Реформування земельних відносин завжди на всіх етапах розвитку людської цивілізації, було дуже складним завданням і найважливішим напрямом соціально-економічної політики взагалі й аграрної - зокрема. Адже ці перетворення стосуються, насамперед, питань власності на землю, володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами як головним засобом виробництва в сільському господарстві.

На першому етапі земельної реформи, коли селяни одержали земельні частки (паї) в натурі, виникла потреба у виробленні механізму, який би забезпечував обіг землі. Цим механізмом є ринок землі, без якого неможливий процес трансформації земельних відносин на зразок європейських.

Формування ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх факторів виробництва, в тому числі й землі, в єдиному ринковому середовищі. В умовах ринку земля є товаром, унікальність якого зумовлена низкою специфічних, притаманних лише йому особливостей, зокрема: абсолютна нерухомість і неможливість переміщення, обмеженість у просторі, вічність, неможливість штучного створення, незамінність іншими ресурсами тощо.

З набуттям землі статусу товару в Україні виникли нові питання щодо напрямів, механізму й інших складових вдосконалення земельних відносин, формування ринку земель, вирішення яких передбачає науково-практичне з'ясування широкого кола проблем по його інфраструктурному забезпеченню.

В процесі реформування не вдалось вирішити головної проблеми – розвитку ефективного землекористування. Головний ресурс сільського господарства – земля – не введена в економічний оборот. Її вартість має формальне значення і не включена в аграрний капітал. До цих пір не створені

умови для реалізації громадянами права власності на землю і подальшого перерозподілу землі через земельний ринок. На стадії розвитку знаходиться іпотека землі і відповідні земельні банки, система реєстрації прав власності на нерухомість.

У вітчизняній науці проблеми формування ринку земель сільськогосподарського призначення знайшли своє відображення у наукових працях таких відомих вчених як В.В. Горлачук, Д.С. Добряк, В.Я.Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, І.М. Песчанська, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші.

Високо оцінюючі теоретичні надбання та внесок цих вчених у розвиток ринку земель в аграрній сфері, необхідно зазначити, що в сучасних умовах теорія і практика, реальні механізми формування ринку земель є далекими від досконалості, справедливості і толерантності.

Недостатньо відпрацьовані економічні інструменти регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, потребує вдосконалення стан нормативно-правового забезпечення функціонування земельного ринку, існує потреба формування та впровадження ефективного механізму обігу земельних ділянок.

Актуальність зазначених проблем, їх практична значимість та недостатня розробка і зумовили вибір теми дослідження, його головну мету і основні завдання.

**Мета і завдання дослідження.** Мета дослідження полягає в обґрунтуванні та розробці теоретичних, методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Для досягнення цієї мети поставлені такі завдання:

- поглибити теоретико-методичні засади розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення;

- розробити пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання ринку землі;
- обґрунтувати процес розвитку та функціонування ринку землі в контексті його складових, що забезпечить ефективність управлінських рішень в аграрному землекористуванні;
- дослідити існуючу методику визначення грошової оцінки земель та орендної плати за землю;
- сформулювати ринкові принципи формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Об'єктом дослідження** є процес розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні засади та прикладні аспекти щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Методи дослідження.** Методичною основою проведеного дослідження є фундаментальні положення сучасної економічної теорії, новітні наукові здобутки в галузі економіки сільського господарства, теорії управління. При вирішенні поставлених завдань у роботі використовувалися такі методи: контрольних питань (на початковій стадії дослідження сучасного стану ринку землі), морфологічного аналізу (при опрацюванні наукових публікацій з питань розвитку та функціонування ринку землі для формування теоретико-методичних положень магістерської роботи), абстрактно-логічний (при визначенні наукових засад ефективної системи обігу земельних ділянок та теоретичного узагальнення понятійно-категорійного апарату у сфері аграрного землекористування), історичний (при визначенні динаміки розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення), статистичний, економічного аналізу (при комплексній оцінці сучасного стану ринку земель), наукового узагальнення (при вдосконаленні механізму функціонування ринку землі на основі теорії і практики землекористування).

**Інформаційну базу дослідження** склали Закони України, постанови Верховної Ради і Кабінету Міністрів України, доповіді, монографії та науково-аналітичні статті, спеціальні наукові видання, літературні джерела вітчизняних і зарубіжних авторів, звітні матеріали Державного комітету статистики України, обласного управління економіки, Миколаївського обласного головного управління земельних ресурсів, а також власні дослідження тощо.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Наукова новизна отриманих в магістерській роботі результатів конкретизується в таких положеннях:

удосконалено -

- теоретичні положення нормативно-правової бази розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, що забезпечують створення оптимальних умов для суттєвого зростання потенціалу землі, ефективного використання земельних ресурсів, підвищення їх цінності та охорони;

дістало подальшого розвитку -

- узагальнення світового досвіду функціонування ринку землі, що дало змогу виявити загальні тенденції і на цій основі обґрунтовано основні засади розвитку ринку землі в Україні;

- ринкові принципи формування та функціонування ринку землі, які забезпечують результативність господарської діяльності на землі та визначено їх місце у системі державного управління земельними ресурсами;

- методичні положення грошової оцінки земель з урахуванням якості ґрунтів, що сприятиме оптимальному поєднанню природних і економічних умов, які закономірно склалися на тих чи інших земельних ділянках, та пропозиції щодо запровадження товарно-грошових відносин при використанні землі на засадах оренди, які дозволять спрямувати частину орендної плати на відтворення родючості ґрунту;

- методичні підходи щодо встановлення ціни на землю сільськогосподарського призначення в умовах ринку, які враховують ринкові

чинники (фактичний банківський відсоток, орендну плату за землю, земельну ренту, прибуток від реалізації продукції рослинництва).

**Практичне значення одержаних результатів.** Теоретико-методичні підходи, отримані в дослідженні, можуть бути використані органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фахівцями державних земельних органів, спеціалістами землевпорядного, сільськогосподарського виробництва та іншими фізичними і юридичними особами.

**Особистий внесок магістранта.** Магістрантом особисто теоретично обґрунтовані сутність та особливості розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Структура та обсяг магістерської роботи.** Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, що викладені на 104 сторінках друкованого тексту. Обсяг основної частини роботи становить 97 сторінок. Робота містить 8 таблиць, 4 рисунки, список використаних джерел складає 97 найменувань.

## **ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА**

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Наукові засади розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення**» досліджено теоретичні аспекти формування та розвитку ринку землі, проаналізовано правове забезпечення розвитку та функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення, вивчено довід зарубіжних країн у формуванні ринку землі.

В роботі з'ясовано, що можливість розпоряджатися землею як просторовим базисом економічної діяльності, а також як засобом

виробництва в окремих галузях господарства є однією з фундаментальних та необхідних свобод господарюючих суб'єктів в умовах ринкової економіки.

В роботі запропоновано ринок землі трактувати як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою відповідної ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод.

Визначено, що основними складовими ринку земель сільськогосподарського призначення є грошова оцінка, успадкування (дарування), інфраструктура, іпотека, купівля-продаж, оренда.

Основними функціями ринку землі є регулююча, санації, інтегруюча та інформативна. Одним з головних завдань запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ділянок. Важливим інструментом при цьому має стати землевпорядна оптимізація сільськогосподарського землекористування в процесі функціонування земельного ринку.

З'ясовано, що ринок землі повинен бути гарантією реалізації основних конституційних прав громадян та юридичних осіб на землю; правом мати землю в приватній власності, правом вільно (якщо це не завдає шкоди довкіллю і не порушує прав та законних інтересів інших осіб) здійснювати володіння, користування та розпорядження землею; засобом здійснення економічних реформ в цілому.

Основними принципами ринку землі мають бути принципи державного регулювання, саморегулювання власності, свободи діяльності, повного права власності, самофінансування, економічної відповідальності та конкуренції.

Дотримання вищеназваних принципів сприятиме розвитку цивілізованого, регульованого, відкритого і прозорого земельного ринку. При цьому будь-який окремо взятий принцип формування та функціонування ринку землі не зможе забезпечити досягнення поставленої мети. Тільки їх єдність забезпечує синергетичний ефект в землекористуванні.



Визначено, що в Україні на сьогодні важливим завданням стає нормативно-правове врегулювання усієї сукупності правовідносин, що виникають у процесі функціонування ринку земель. Так, зокрема, необхідним є прийняття Закону України “Про ринок земель”, який спрямований на визначення правових, організаційних і економічних засад забезпечення розвитку та функціонування ринку земель.

Вивчено світовий досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, який свідчить, що найповніше інтересам українського суспільства відповідає оренда землі, яка є більш досконалою формою земельних відносин, ніж купівля-продаж землі. Причому розмір землекористувань, що забезпечує ефективність виробництва за досвідом країн Західної Європи повинен складати не менше 100 га, у США – 400 га.

Запропоновано взяти до уваги досвід Франції, Німеччини, Іспанії і ін., який передбачає відчуження земельної власності на користь держави у випадках зниження родючості ґрунтів. В розвинених країнах земля є предметом застави під довгострокові дешеві кредити для сільгосп підприємств. Функціонування іпотечного кредитування під заставу землі дозволить залучити в сільське господарство додаткові кошти для фінансування технічного переоснащення і запровадження нових високопродуктивних технологій.

**У другому розділі «Аналіз та оцінка функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення»** проаналізовано процес функціонування ринку землі, з’ясовано, що оренда землі є складовою земельного ринку, досліджено методику розрахунку грошової оцінки землі.

Для того, щоб оцінити стан функціонування ринку землі і окреслити концепційні засади його подальшого дослідження, доцільно коротко на особливостях аналізу розвитку земельного ринку в Миколаївській області.

Земельний фонд області за видами основних земельних угідь та землекористувачів представлено на рис. 1.

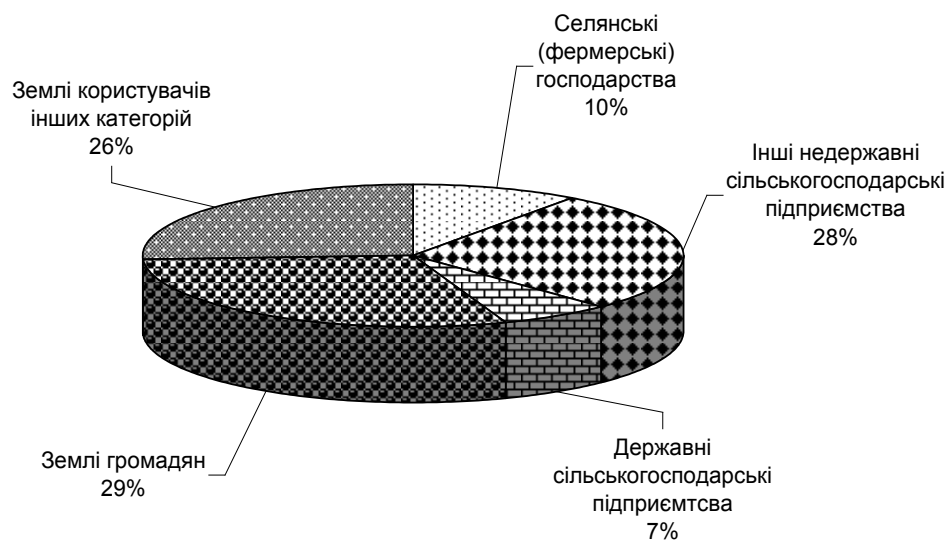


Рис. 1. Структура земельних угідь за землевласниками та землекористувачами станом на 1 січня 2017 року, %

Земельний фонд області станом на 1 січня 2018 року становив 2458,6 тис. га. Питома вага земель сільськогосподарських підприємств у загальній площі області відповідно складає 44,4%. Причому сільськогосподарські угіддя у складі землі сільськогосподарських підприємств складають 97,9%, в тому числі ріллі – 90,9%.

Розмір орендної плати 3,0 відсотка позбавляє орендодавців в розкритті почуття власника своєї землі, що негативно відображається на ставленні його до ідеології земельної реформи, її практичного значення у житті українського суспільства. Орендодавці висловлюють думку за розмір орендної плати більше 5 відсотків, що дозволить значну частину коштів спрямувати на відновлення родючості ґрунту. Проведені розрахунки розміру орендної плати за критерієм виносу гумусу врожаєм культур свідчать, що він повинен складати не менше 10 відсотків грошової оцінки земель.

Економічно вигідним для власника земельної частки (паю) є продаж останнього через земельний банк з наступним одержання банківських річних.

Так, вклавши в банк виручену суму грошей від продажу земельної ділянки під 12% річних, громадянин щорічно зможе отримувати дохід у формі банківського відсотку, який перевищує розмір орендної плати.

В магістерській роботі встановлено, що грошова оцінка земель області вимагає корінного вдосконалення. Визначення грошової оцінки, яка базується на рентному доході, що створюється при виробництві зернових культур, спотворює об'єктивну грошову оцінку, оскільки в умовах радянського періоду господарювання, коли проводилась економічна оцінка земель, в її основу було покладено матеріальні і фінансові витрати на одиницю площі. Відповідно, ті господарства, які “вклали” у землю більші витрати, то і економічна оцінка землі була вищою, і навпаки – менші витрати зумовлювали нижчу оцінку землі. У методологічному аспекті такий підхід є не зовсім вірний, оскільки він не відображає реального стану ґрунтів, їх родючості. Грошову оцінку земель потрібно визначати за балами бонітету ґрунтів, що відповідатиме національним інтересам країни. Крім того, тіньова схема економічного обороту орних земель, суть якої полягала в тому, що у процес використання були залучені більші площі, ніж ті, які показувалися у звітних документах. Відтак валовий збір зернових (і інших) культур, що збирався з усієї площі, штучно переносився, концентрувався на фактичну пощу, що призводило до штучного підвищення урожайності сільськогосподарських культур. Результатом таких “комбінацій” стало те, що грошова оцінка земель Волинської і Рівненської областей, значна частина яких розміщена на Поліссі, є вищою, ніж грошова оцінка родючих чорноземів Миколаївської і інших областей, складаючи відповідно 8964 і 8612 грн./га.

**У третьому розділі «Шляхи вдосконалення ринку землі»** розкрито роль держави у формуванні ринку землі, обґрунтовано ринкову ціну на землі сільськогосподарського призначення, запропоновано заходи щодо вдосконалення фінансово-економічного механізму оцінки земельних ділянок.

Визначено, що повне визнання ринку землі має важливе значення для економічного, соціального, екологічного, духовного, політичного розвитку країни. Для цього важливим є стабільність і послідовність державної політики в галузі землекористування, створення сприятливого економічного оточення, яке обслуговує цей ринок.

Акцентовано увагу на тому, що особливе значення має державний земельний кадастр, який встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

З'ясовано, що невід'ємною умовою формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель є створення його інфраструктури, яка забезпечуватиме здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками; функціонування оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земель; надання консультаційних, посередницьких та інформаційних послуг через консалтингові, ріелторські підприємства і спеціалізовані інформаційні видання; підготовку в навчальних закладах кваліфікованих кадрів для роботи у сфері ринку землі; організацію та проведення земельних торгів.

В роботі з'ясовано, що у формуванні земельного ринку та у процесі переходу країни до ринкової економіки важливу роль відіграють земельні аукціони. Аукціони покликані регулювати типові процедури стосовно здійснення продажу землі, зробити їх прозорими й забезпечити запобігання корупції, створити ринкові механізми ціноутворення, підвищити платіжну дисципліну на ринку земель, залучення громадян та юридичних осіб, які виявили бажання відчужити земельні ділянки, що перебувають в їхній власності, до продажу своїх ділянок або прав на них на земельних торгах, створення бази даних і забезпечення інформування населення регіону щодо попиту й пропозицій на земельні ділянки державної та приватної власності.

Результат використання різних методик визначення ринкової ціни землі довів: ціна одного гектара землі в Миколаївській області після скасування мораторію на неї може становити від 779 до 2833 грн. за умови, що не буде досягнуто істотних зрушень у підвищенні ефективності виробництва. Формування низьких цін на землі сільськогосподарського призначення за сучасних умов господарювання зумовлено такими чинниками: низький рівень доходності сільськогосподарського виробництва виражено через масу прибутку з одиниці земельної площі, який не дає можливостей виплачувати орендодавцям вищу орендну плату; високі процентні ставки за користування капіталом, що, в свою чергу, збільшують витрати сільськогосподарських товаровиробників, а отже, зменшують їх прибутки; слабе конкурентне середовище на ринку землі з боку покупців.

## ВИСНОВКИ

У магістерській роботі на базі проведених досліджень вирішено наукову задачу, що полягає в обґрунтуванні та розробці теоретичних, методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

На основі узагальнення результатів дослідження зроблено наступні висновки:

1. Дослідження наукових основ управління землекористуванням свідчить, що одним із пріоритетних напрямків подальшого їх розвитку є формування термінологічної лексики. У цьому зв'язку запропоновано власне трактування поняття „ринок землі”, а саме: „ринок землі” визначається як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою відповідної ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод.

2. Ефективне функціонування всіх складових ринку земель сільськогосподарського призначення потребує насамперед, розробки та прийняття відповідної нормативно-правової бази, створення дійового механізму функціонування певних структур і формування необхідної ринкової інфраструктури.

3. В Україні потрібно створити нове земельне законодавство, на основі якого вдосконалюватимуться земельні відносини, а також рівень використання земель у нашій державі, яка має значний і високоякісний земельний фонд. Водночас у законодавстві ще існують недосконалі правові норми, які перешкоджають повноцінному включенню землі у сферу ринкових відносин та забезпеченню використання її як стійкого базису виробництва.

4. Проблему ефективності розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення слід розглядати в контексті системного зв'язку таких його складових як грошова оцінка земель, оренда, купівля-продаж землі, іпотека земель, інфраструктура, успадкування та дарування.

5. Розмір орендної плати 3,0 відсотка позбавляє орендодавців в розкритті почуття власника своєї землі, що негативно відображається на ставленні його до ідеології земельної реформи, її практичного значення у житті українського суспільства. Тому орендодавці небезпідставно висловлюють думку про розмір орендної плати більше 5 відсотків, що дозволить значну частину коштів спрямувати на відновлення родючості ґрунту.

6. В роботі доведено, що найбільш повно інтересам українського суспільства відповідає оренда землі, яка є більш досконалою формою земельних відносин, ніж купівля-продаж землі. З огляду на це потрібно переглянути Перехідні положення (пункт 15) Земельного кодексу в користь оренди землі. Стрижнем такої стратегії повинно стати активне збереження цілісності земельних масивів і зміцнення землекористувань всіх форм господарювання.

Проведені розрахунки розміру орендної плати за критерієм виносу гумусу врожаєм культур свідчать, що він повинен складати не менше 10 відсотків грошової оцінки земель, з того розрахунку, щоб частину орендної плати можна було використати на збереження родючості ґрунтів.

7. У ході дослідження встановлено, що організаційне забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення повинно базуватись на наступних принципах: принцип державного регулювання, принцип саморегулювання власності, принцип свободи діяльності, принцип повного права власності, принцип самофінансування, принцип економічної відповідальності, принцип конкуренції. При цьому тільки комплексний зв'язок між ними дозволить розв'язати проблему ефективного землекористування.

8. При формуванні ринку землі роль держави зосереджуватиметься на здійсненні через відповідні органи виконавчої влади та місцевого самоврядування політики, спрямованої на стабільне і прозоре функціонування ринку, захисті прав суб'єктів ринку, обмеженні обороту земельних ділянок у ринковій сфері, регулюванні цінової, податкової та

митної політики. Визнання ринкового обороту землі у першу чергу повинно спрацювати в напрямі удосконалення форм господарювання, методології і методики ціноутворення на землю, економічного механізму господарювання, залучення інвестицій через іпотеку землі та міжгалузевого регулювання розвитку народногосподарського комплексу України.

9. За ринкових умов земля має ціну, оскільки попит на неї, пов'язаний з необхідністю ведення сільськогосподарського виробництва. Докладання праці та капіталу може підвищувати її родючість і цінність, отже, і ціну. Кращі за якістю земельні ділянки приносять ренту, яка капіталізується з ринкового процента на капітал.

10. Досліджуючи різні методичні підходи до визначення ціни землі, встановлено існування певних відхилень від теорії рентного доходу. Так, в усіх наявних методиках орендна плата не збігається із сумою рентного доходу, який має одержувати землевласник, а банківська плата на капітал ототожнюється із платою за кредит. Обґрунтовано, що ціна одного гектара ріллі в Миколаївській області після скасування мораторію на неї може становити від 779 до 2833 грн. за умови, чим буде досягнуто істотних зрушень у підвищенні ефективності виробництва. За такої ціни землі відпадає один із важливих чинників – включення даного ресурсу в ринкові відносини – одержання обігових коштів через заставу землі в іпотечний банк.



## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

### Статті у наукових фахових виданнях

Стаття на тему “ Пріоритети розвитку екологічних мереж ” , подана до друку у молодіжному науковому журналі «Студентські наукові студії», ЧНУ ім. Петра Могили, м. Миколаїв - №1 2020 рік.

### В інших виданнях

Тези на тему “ Пріоритети розвитку екологічних мереж ” , подана до друку у IV Всеукраїнській науково – практичній конференції, Херсонський державний аграрний університет , м. Херсон - №2 2020 рік.

### АНОТАЦІЯ

Єрещенко А.О. Наукові засади розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі розкриті теоретичні аспекти формування та розвитку ринку землі, проаналізовано правове забезпечення розвитку та функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення, вивчено довід зарубіжних країн у формуванні ринку землі.

Проаналізовано процес функціонування ринку землі, з’ясовано, що оренда землі є складовою земельного ринку, досліджено методику розрахунку грошової оцінки землі.

Розкрито роль держави у формуванні ринку землі, обґрунтовано ринкову ціну на землі сільськогосподарського призначення, запропоновано заходи щодо вдосконалення фінансово-економічного механізму оцінки земельних ділянок.

Ключові слова: ринок землі, оренда землі, грошова оцінка землі, оцінка земельних ділянок, принципи ринку землі.

## ANNOTATION

Yereshchenko A.O. Scientific principles of agricultural land market development. - Manuscript.

Thesis for the qualification level Master's degree in specialty 193 - Geodesy and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The theoretical aspects of the formation and development of the land market are revealed in the paper, the legal support for the development and functioning of the agricultural land market is analyzed, the argument of foreign countries in the formation of the land market is examined.

The process of functioning of the land market is analyzed, it is found out that land lease is a component of the land market, the method of calculating the monetary valuation of land is investigated.

The role of the state in the formation of the land market is revealed, the market price for agricultural land is substantiated, the measures for improvement of the financial and economic mechanism of land valuation are proposed.

Key words: land market, land lease, land monetary valuation, land valuation, land market principles