

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

ЯРОВА БОГДАНА МИКОЛАЇВНА

УДК 332.33:332.012.332(477)

**ЕКОНОМІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ**

08.00.06 «Економіка природокористування
та охорони навколишнього середовища»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ – 2017

Дисертацією є рукопис

Робота виконана у Національному університеті біоресурсів і природокористування України Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник доктор економічних наук, доцент
Мартин Андрій Геннадійович,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
завідувач кафедри землевпорядного проектування

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН
Третяк Антон Миколайович,
Державна екологічна академія
післядипломної освіти та управління,
директор Навчально-наукового інституту
економіки та екології природокористування

кандидат економічних наук, доцент
Курильців Роман Михайлович,
Львівський національний аграрний університет,
доцент кафедри земельного кадастру

Захист відбудеться «25» квітня 2017 року о 10⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.004.20 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Генерала Родимцева, 19, навчальний корпус № 1, кімната 97

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розісланий « » березня 2017 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Головним результатом проведення земельної реформи в Україні стали масова приватизація земель та їх перерозподіл між місцевим населенням і працівниками колишніх сільськогосподарських підприємств. Усупереч цьому, реформування так і не стало запорукою поліпшенню якості життя людей, які проживають у сільських населених пунктах. За роки незалежності України сформувалася модель землекористування, яка не забезпечує багатофункціональності сільського господарства, а лише дає змогу підвищувати виробничий та експортний потенціали для одержання вигоди обмеженому колу суб'єктів господарювання, тобто є структурно розбалансованою. При цьому в державній власності все ще залишається близько 17 % земель сільськогосподарського призначення.

У зв'язку з обмеженістю земельних ресурсів і можливістю їх багатофункціонального використання як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва питання підвищення ефективності землекористування набуває пріоритетного значення у соціально-економічному розвитку сільських громад. При цьому досягнення соціально значущої мети передбачає визначення й обґрунтування таких способів економічного регулювання земельних відносин, за яких земельна рента від використання земель державної та комунальної власності перерозподілятиметься не лише в інтересах підприємницьких структур – землекористувачів, але й стане джерелом активізації соціальних ресурсів, поліпшення матеріального стану сільського населення, забезпечуватиме соціальну справедливість у процесі земельних відносин.

Таким чином, розроблення теоретичних і практичних механізмів підвищення економічно ефективного використання земель сільськогосподарського призначення державної власності є надзвичайно актуальним завданням вітчизняної економічної науки. Використання цих земель повинне створювати економічне підґрунтя для зростання добробуту та поліпшення якості життя у сільських громадах.

Наукова проблематика економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення в Україні розглядається у працях багатьох вітчизняних дослідників – О. А. Аверіної, В. М. Будзяка, О. І. Гуторова, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, О. С. Дорош, В. М. Заяця, Р. М. Курильціва, А. Г. Мартина, А. М. Москаленка, Б. Й. Пасхавера, О. П. Славкової, А. М. Третьяка та ін.

Водночас недостатньо дослідженими залишаються теоретико-методичні засади оцінювання економічної ефективності використання сільськогосподарських земель органами державної влади, організаційно-економічний механізм використання земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження тісно пов'язане з дослідженнями, що виконувалися у Національному університеті біоресурсів і природокористування України

відповідно до завдань науково-дослідних робіт: «Розробити наукові засади забезпечення екологічної безпеки при використанні особливо цінних земель в умовах трансформації земельних та аграрних відносин» (номер державної реєстрації 0111U003698, 2011–2013 рр.), у якій здобувачем проаналізовано еколого-економічні, організаційно-правові та господарські проблеми використання особливо цінних земель в Україні; «Наукові засади вирішення проблем землеустрою сільських територій на основі геоінформаційно-картографічного моделювання параметрів землекористування» (номер державної реєстрації 0113U003829, 2013–2017 рр.), де дисертантом аналітично оцінено вплив трансформаційних процесів у суспільстві на стан і використання земель сільськогосподарського призначення.

Мета та завдання дослідження. Мета дослідження – обґрунтувати та розробити теоретико-методологічні основи і практичні рекомендації щодо економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні, які сприятимуть формуванню сталого розвитку сільських територій та землекористування.

Для досягнення мети дисертаційної роботи передбачалося розв’язання таких завдань:

- ідентифікувати інтереси держави, територіальних громад, підприємницьких структур і громадян у процесі управління землями сільськогосподарського призначення;

- удосконалити методичні підходи щодо проведення грошової оцінки сільськогосподарських угідь як економічної основи оцінки ефективності їх використання;

- удосконалити підходи щодо визначення переможця земельних торгів;

- розробити модель довірчого управління землекористуванням Національної академії аграрних наук України;

- розкрити суть суспільно-економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності;

- розробити методичний підхід щодо визначення переможця земельного конкурсу з метою розширення участі місцевих громад у перерозподілі земельної ренти;

- удосконалити науково-методичні підходи до комплексного оцінювання економічної ефективності використання сільськогосподарських земель державними інституціями.

Об’єкт дослідження – процес використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні.

Предмет дослідження – теоретико-методологічні засади та практичні механізми підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні.

Методи дослідження. Дисертаційне дослідження проведено на основі використання системи економічних законів, понять і категорій, а також загальнонаукових принципів, теоретичних положень економічної думки щодо оцінки економічної ефективності використання земель сільськогосподарського

призначення державної власності у контексті сталого розвитку сільських територій та землекористування.

Для досягнення поставленої в дисертаційній роботі мети використано ряд загальних і спеціальних наукових методів дослідження: діалектичний – загальний метод пізнання для дослідження трансформації земельних відносин; теоретичного узагальнення і порівняння – з метою виокремлення, класифікації та оцінки соціально-економічних і екологічних показників ефективності використання земель державної власності; системного аналізу – для дослідження теоретичних та методологічних засад ринкових земельних відносин; комплексного аналізу – з метою встановлення економічних результатів формування спеціалізованої інституції щодо управління державною сільськогосподарською нерухомістю; економіко-статистичний – для оцінки структури землеволодінь і землекористувань, статистичних даних та ін.

Інформаційну базу дослідження становили праці науковців у сфері економіки природокористування та охорони навколишнього природного середовища, регулювання економіки; нормативно-правові акти; економіко-правові й статистичні документи центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів і статистики; фінансова звітність сільськогосподарського виробничого кооперативу «Перемога» за 2015 рік.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробленні теоретико-методологічних засад та практичних рекомендацій щодо формування й функціонування економічно ефективного використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Результатами дисертаційного дослідження, які визначають ступінь і характер новизни, є такі:

уперше запропоновано концептуальні засади моделі довірчого управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, що передбачає передачу земель в управління спеціалізованому трасту із подальшим використанням одержаної плати від їх використання на фінансування наукової та навчальної діяльності;

удосконалено:

– підходи до формування сталого землекористування в Україні на основі підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності;

– методичні засади нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які, на відміну від існуючих, ґрунтуються на використанні масових даних щодо чистого операційного доходу на ринку оренди земель сільськогосподарського призначення;

– механізми проведення земельних торгів у формі аукціону, що базуються на спрощенні їхньої організації та зменшенні транзакційних витрат учасників торгів;

– модель визначення переможця земельного конкурсу, яка, порівняно з існуючими, дає змогу посилити перерозподіл земельної ренти в інтересах місцевих громад;

набули подальшого розвитку наукові засади управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, що ґрунтуються на

ширшому впровадженні довірчого управління землями сільськогосподарського призначення державної власності.

Практичне значення одержаних результатів. Результати дисертаційної роботи впроваджено у навчальний процес при викладанні дисциплін «Економіка землекористування та землепорядкування» та «Управління муніципальними землями» факультету землепорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (акт про впровадження від 12.07.2016 р.).

Теоретичні положення та практичні рекомендації, які викладено у дисертації, використовуються в роботі Державної установи «Інститут охорони ґрунтів України» (акт про впровадження від 19.08.2016 р.) та Асоціації «Земельна спілка України» (акт про впровадження від 08.07.2016 р.).

Особистий внесок здобувача. У дисертаційній роботі здійснено теоретичне узагальнення й розв'язання наукового завдання щодо розроблення теоретико-методологічних, організаційних і науково-методичних положень економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності, що дало змогу сформулювати висновки теоретичного, методологічного, науково-прикладного характеру, які у повній мірі відображають розв'язання завдань дисертації відповідно до поставленої мети.

Апробація результатів дисертації. Результати наукових досліджень пройшли апробацію й одержали позитивну оцінку на: Міжнародному студентському науковому форумі «Студентська молодь і науковий прогрес в АПК» (м. Львів, 2009 р.); 64-й загальноуніверситетській студентській науковій конференції, присвяченій Дню землепорядника «Сучасний землеустрій: правові, соціально-економічні і технологічні аспекти» (м. Київ, 2010 р.); XVII Міжнародній науковій конференції студентів, аспірантів, молодих учених «Ломоносов» (м. Москва, Російська Федерація, 2010 р.); Міжнародному студентському науковому форумі «Студентська молодь і науковий прогрес в АПК» (м. Львів, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми наук про життя та природокористування» (м. Київ, 2011 р.); III Всеросійській науковій конференції за міжнародною участю «Экологический риск и экологическая безопасность» (м. Іркутськ, Російська Федерація, 2012 р.); XX Міжнародній науковій конференції студентів, аспірантів, молодих учених «Ломоносов» (м. Москва, Російська Федерація, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Інтеграція геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів» (м. Київ, 2014 р.); III Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми наук про життя та природокористування» (м. Київ, 2015 р.); II Міжнародній науково-практичній Інтернет-конференції «Інноваційні технології та інтенсифікація розвитку національного виробництва» (м. Тернопіль, 2015 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Актуальні проблеми землеустрою, кадастру та геоінформаційного забезпечення в сучасних умовах» (м. Харків, 2015 р.).

Публікації. Основні результати дисертаційного дослідження опубліковано у 19 наукових працях, з яких 4 статті в наукових фахових

виданнях України, 3 статті у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних, 2 статті в інших наукових виданнях України та 10 тез наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний зміст роботи викладено на 277 сторінках комп'ютерного тексту. В тексті дисертації розміщено 19 рисунків, 14 таблиць, 21 додаток. Список використаних джерел налічує 271 найменування.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження, розкрито наукову новизну й практичне значення одержаних результатів, подано інформацію щодо апробації та публікації результатів дослідження.

У першому розділі **«Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в умовах трансформації суспільно-економічних відносин в Україні»** розкрито історичні передумови формування структури землеволодіння в Україні та демонополізації державної власності на землю під час проведення земельної реформи. Обґрунтовано інтереси держави, територіальних громад, підприємницьких структур і громадян у процесі управління земельними ресурсами. Висвітлено організаційно-економічні механізми управління землями за різних форм власності, проаналізовано світовий досвід формування фонду земель сільськогосподарського призначення державної власності, а також викладено методологію та методи дослідження.

Зміна суспільно-економічних відносин у державі завжди пов'язана із землею як з просторовим базисом, засобом виробництва. Земельні відносини в Україні пройшли тривалий шлях трансформації, що підтверджується аналізом динаміки структури земельного фонду за основними видами угідь, функціональним їх використанням, наявними землекористувачами та власниками землі. Так, за період із 1991 по 2016 роки питома вага земель державної власності зменшилася від 100 до 48 %, а площа земель приватної власності зросла до 31 489,2 тис. га. Одним із головних результатів земельної реформи стала масова приватизація земель сільськогосподарського призначення, яка полягала у їхньому масовому перерозподілі, як правило, серед місцевого населення, проте так і не стала фактором формування економічно ефективного і екологічно безпечного землекористування. Водночас, близько 28 758,4 тис. га земель залишається у власності держави, з яких 10 405 тис. га сільськогосподарських земель (табл. 1).

Ідентифіковано головні причини недостатньої ефективності сучасної системи управління земельними ресурсами та запропоновано кроки щодо їх поліпшення. Показано, що наслідками ситуації, яка нині склалася у державі із використанням земель сільськогосподарського призначення державної власності, є недоодержання місцевими бюджетами коштів від плати за землю та

інших податкових платежів, корупція при приватизації земельних ділянок, незабезпечення раціонального землекористування, складність адміністративних процедур розпорядження землями через розташування розпорядників землі в обласних центрах, нехтування потребами територіального розвитку місцевих громад тощо.

Таблиця 1

Структура земель державної власності станом на 1 січня 2016 року

Одиниця виміру	Недержавні сільсько-господарські підприємства	Державні сільсько-господарські підприємства	Громадяни, яким надано землю у користування	Лісо-господарські підприємства	Землі запасу	Інші землі
тис. га	318,3	1081,7	1639,3	8655,0	7172,6	9891,5
%	1,1	3,8	5,7	30,1	24,9	34,40

Для розв'язання існуючих проблем пропонується розширити повноваження територіальних громад щодо розпорядження землями державної власності за межами населених пунктів у межах територій об'єднаних територіальних громад, що створюються згідно із законом та перспективним планом формування територій громади для подальшої передачі земельних ділянок державної власності у комунальну власність, крім земель, які належать до земель оборони; зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які знаходяться у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, а також передбачено оптимізацію розпорядників земельними ресурсами.

Одним із пріоритетних напрямів державного регулювання земельних відносин пропонується визначити подальший розвиток сільських територій. На противагу існуючій в Україні практиці пропонується застосувати поширену в багатьох зарубіжних країнах людиноцентричну модель розвитку сільських територій, що спрямована на задоволення, передусім, потреб жителів села, а не представників бізнесу чи владних структур. Удосконалено сутність поняття «розвиток сільських територій», яке полягає у досягненні сталого розвитку сільських територій за рахунок економічного зростання й акумулювання якнайбільшої кількості земельної ренти у членів місцевої громади з одночасним забезпеченням екологічної стабільності землекористування.

Зважаючи на те, що в Україні за роки незалежності сформувався земельний устрій, який не забезпечує багатофункціональності сільського господарства і лише дає змогу підвищувати виробничий та експортний потенціали для одержання вигоди обмеженому колу власників агробізнесу, земельна політика повинна бути переорієнтована на створення економічного підґрунтя для зростання добробуту і поліпшення якості життя людей у селах за рахунок наявного земельно-ресурсного потенціалу.

Установлено, що у зв'язку з недосконалістю методів державного регулювання та діаметрально протилежними інтересами бізнесу, місцевого

населення і держави, сформувався прихований конфлікт у сфері сільсько-господарського землекористування, предметом якого є умови доступу до земельних ресурсів (рис. 1).



Рис. 1. Інтереси держави, територіальних громад, підприємницьких структур та громадян у процесі використання земельних ресурсів

Впровадження кращих практик управління земельними ресурсами, що застосовуються в країнах ЄС, у сучасних умовах можна вважати одним із пріоритетних завдань при вдосконаленні економіко-правової моделі регулювання земельних відносин в Україні. Найскладнішим і дискусійним питанням у згаданому контексті, є те, яке стосується управління землями сільськогосподарського призначення державної власності, у тому числі формування спеціалізованої установи для реалізації управлінських функцій.

Відомо, що земельні фонди в європейських країнах можуть мати різні цілі функціонування, моделі організації та фінансування. Проте ці відмінності є наслідком традиційної практики управління сільськогосподарськими землями й цілей місцевих урядів, сільських громад і приватних осіб у питаннях сільського господарства та розвитку сільських районів.

Дослідження дало змогу виявити характерні відмінності в організаційно-правових і економічних моделях функціонування земельних банків у європейських країнах. Показано, що врахування європейського досвіду створення земельних банків, перш за все у питаннях стимулювання землеустрою та консолідації земель, слід вважати важливою передумовою підвищення ефективності використання земель державної власності в Україні.

У другому розділі «Теоретико-методичні засади оцінювання економічної ефективності використання сільськогосподарських земель органами державної влади» досліджено економіко-правові моделі інституціоналізації прав держави на земельні ресурси, визначено проблеми економічного механізму регулювання земельних відносин в Україні, окреслено соціально-економічні та екологічні показники ефективності використання земель державної власності, запропоновано заходи щодо вдосконалення грошової оцінки сільськогосподарських угідь як економічної основи оцінки ефективності їх використання.

З усіх земель державної власності тільки 1 % земель належним чином зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (35 тис. ділянок). З огляду на це, потребує спрощення існуюча практика державної реєстрації земельних ділянок і прав на них, в тому числі у частині реєстрації права користування земельними ділянками за правонаступниками державних та комунальних підприємств, установ та організацій. Необхідно уникати ситуації, коли один суб'єкт владних повноважень здійснює як реєстрацію земельних ділянок для всіх власників землі та землекористувачів, так і є розпорядником земель державної власності, що може бути причиною конфлікту інтересів у питаннях використання цих земель.

Доведено, що однією з головних причин того, що підприємства, установи та організації державного сектора економіки належною мірою не оформили (переоформили) своїх прав на землю, сформувавши земельні ділянки у Державному земельному кадастрі й зареєструвавши право користування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є майже повне недофінансування землевпорядних робіт і надмірна забюрократизованість землеустрою. Наявність фактичного землекористування, права на які не зареєстровані належним чином, призводить до постійного ризику втрати прав користування землею користувачами, тінзації землекористування, втрат надходжень місцевих бюджетів від плати за землю.

Обґрунтовано необхідність застосування принципу повсюдності місцевого самоврядування запровадженням нових концептуальних засад перерозподілу земель державної та комунальної власності. Розглянуто ефективність використання сільськогосподарських земель державної власності через призму соціальних, економічних і екологічних показників, зокрема податкових надходжень, інтенсифікацію виробництва, структуру та ефективність витрат на охорону й відтворення земельних ресурсів, збереження гумусу. Запропоновано закріпити на законодавчому рівні принципи субсидіарності та спроможності місцевих громад шляхом внесення змін до законодавства про місцеве самоврядування.

Одне із важливих питань рентної політики у сільському землекористуванні – це узгодження економічних інтересів між усіма суб'єктами землекористування. Ефективним елементом регулювання земельних відносин є вдосконалення перерозподілу земельної ренти через фіскальні та регуляторні інструменти. Фізична обмеженість земельних ресурсів, у тому

числі державної власності, робить пропозицію землі нееластичною, а сукупна пропозиція землі не може бути змінена внаслідок індивідуальних рішень.

Тривале існування в Україні правових обмежень на відчуження земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва спричинило нерегульованість вартісних характеристик, зокрема грошової оцінки земельних ділянок. Це стає причиною неефективного перерозподілу переважаючої частини земельної ренти в інтересах землекористувача. Такі обмеження також стримують ефективне землекористування в інтересах власників ділянок. Адже більшість сільськогосподарських земель зосереджена у власності найменш економічно активної частини жителів сільської місцевості (пенсіонери та ін.). Відбувається масовий перехід права власності на ділянки в процесі спадкування до осіб, не заінтересованих у їхньому обробітку (коли спадкоємці не проживають у сільській місцевості та не мають наміру обробляти землю особисто тощо). Знижується інвестиційна привабливість землі як економічного активу в наслідок неможливості використання іпотечного кредитування.

Установлено, що вдосконалення управління земельними ресурсами доцільно розглядати з погляду узгодження інтересів держави, територіальних громад, підприємницьких структур і громадян з урахуванням економічної, екологічної та соціальної складових земельних відносин, вживаючи при цьому заходів щодо захисту економічної конкуренції й обмеження монополізму запобіганням надмірної концентрації земельних ресурсів у руках одних землевласників, стимулюванням іпотечного кредитування, проведенням інформаційних кампаній щодо прав та обов'язків власників і користувачів земельними ділянками, регулюванням ринку земель сільськогосподарського призначення економічними методами без застосування адміністративних обмежень та примусу, забезпеченням транспарентності ринку тощо. Зважаючи на це, запропоновано відновити економічну ліквідність прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення з метою запровадження сталого землекористування, залучення інвестицій у сільське господарство, проведення консолідації земель.

Запропоновано вдосконалений методичний підхід до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, в рамках якого нормативи капіталізованого рентного доходу диференціюються у розрізі областей відповідно до показників чистого операційного доходу, який одержують власники земельних ділянок на ринку оренди земель сільськогосподарського призначення і розраховують за формулою:

$$\text{НГО}_{\text{с/г}} = \frac{\Gamma_{\text{оз}} \times O_{n+1}}{O_{\text{с.з}}}, \quad (1)$$

де $\text{НГО}_{\text{с/г}}$ – нормативна грошова оцінка по області, грн; $\Gamma_{\text{о.з}}$ – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні, грн; O_{n+1} – значення орендної плати у відповідній області, грн; $O_{\text{с.з}}$ – середньозважений показник оренди по Україні, грн.

Прогнозні показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення наведено у таблиці 2.

Таблиця 2

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

Область	Середній розмір орендної плати за землі приватної власності станом на 01.04.2015 р., грн	Площа орендованих земель станом на 01.04.2015 р., га	Відношення орендної плати по області до середньозваженого показника по Україні	Відкоригована нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, тис. грн	Різниця показників між пропонованою методикою та існуючою, %
Вінницька	678,6	1028,4	0,92	28,64	-8,33
Волинська	711,2	194,9	0,96	30,02	-3,93
Дніпропетровська	746,6	1267,5	1,01	31,51	0,85
Донецька	515,4	970,5	0,70	21,75	-30,38
Житомирська	640,6	485,4	0,87	27,04	-13,47
Закарпатська	296,6	13,2	0,40	12,52	-59,93
Запорізька	571,4	1168,1	0,77	24,12	-22,81
Івано-Франківська	676,8	94,7	0,91	28,57	-8,58
Київська	645,8	570	0,87	27,26	-12,76
Кіровоградська	888,2	1052,5	1,20	37,49	19,98
Луганська	543,5	752,9	0,73	22,94	-26,58
Львівська	650,0	238,3	0,88	27,43	-12,20
Миколаївська	597,9	859,9	0,81	25,23	-19,23
Одеська	638,9	1069,5	0,86	26,97	-13,70
Полтавська	1327,0	1100,5	1,79	56,01	79,25
Рівненська	1068,8	231,5	1,44	45,11	44,38
Сумська	787,9	696,6	1,06	33,25	6,43
Тернопільська	546,1	477,9	0,74	23,05	-26,23
Харківська	866,0	1038,2	1,17	36,56	16,98
Херсонська	551,9	804,2	0,75	23,29	-25,45
Хмельницька	729,2	729,6	0,99	30,78	-1,50
Черкаська	1121,7	789,1	1,52	47,34	51,52
Чернівецька	868,4	114,1	1,17	36,65	17,31
Чернігівська	598,4	796,1	0,81	25,26	-19,17

Примітка. Розраховано автором

З'ясовано, що показники нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, диференційовані на основі чистого операційного доходу, варіюватимуться від 12,5 тис. грн/га в Закарпатській області до 56 тис. грн/га у Полтавській.

Оцінено реальну корисність земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності за розміром орендної плати і виявлено, що, найбільш переоціненими є Закарпатська, Луганська, Тернопільська області. У той же час потрібно збільшувати нормативну грошову оцінку у Полтавській, Черкаській та Рівненських областях. Впровадження нового підходу до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення сприятиме підвищенню об'єктивності платності землекористування. Адже диференціація показників оцінки базуватиметься на реальних ринкових даних, які відображають корисність земельних ресурсів для сільського господарства у різних регіонах України та готовність агробізнесу оплачувати доступ до них.

Доведено, що сучасна система управління землями сільсько-господарського призначення державної власності не може вважатися ефективною. Причиною цього є, передусім, передача земель у користування на неконкурентних засадах, що стимулює корупцію й призводить до недоодержання великих сум податкових надходжень сільськими громадами.

Здійснено математико-статистичний аналіз залежності між розміром орендної плати за земельні ділянки, які знаходяться у державній і приватній власності. Коефіцієнт кореляції Пірсона у такому разі становить 0,19, що за шкалою Чеддока свідчить про дуже слабкий лінійний кореляційний зв'язок. Отже, розмір орендної плати на зарегульованому ринку оренди державних земель сільськогосподарського призначення фактично не відповідає корисності аналогічних земель, які перебувають у приватній власності.

Запропоновано методику визначення економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності на основі комплексного показника, який відображає ступінь досягнення рівня доходів на ринку оренди приватних земель та визначається за формулою:

$$K_{\text{ЕФ}} = \frac{O_{\text{Д}} - \text{ТВ}_{\text{Д}}}{(O_{\text{П}} - \text{ТВ}_{\text{П}}) \times K_{\text{ПВ}}}, \quad (2)$$

де $K_{\text{ЕФ}}$ – коефіцієнт ефективності використання земель державної власності, %; $O_{\text{Д}}$ – середній розмір орендної плати за користування землями державної власності, грн/га; $O_{\text{П}}$ – середній розмір орендної плати за користування землями приватної власності, грн/га; $\text{ТВ}_{\text{Д}}$ – транзакційні витрати на інституціоналізацію прав за земельну ділянку державної власності, грн/га; $\text{ТВ}_{\text{П}}$ – транзакційні витрати на інституціоналізацію прав за земельну ділянку приватної власності, грн/га; $K_{\text{ПВ}}$ – коефіцієнт повноти використання земельного масиву, %.

Для умовного земельного масиву площею 1000 га розрахунок ефективності використання земель наведено у таблиці 3.

Таблиця 3

Модельний розрахунок ефективності використання земель державної та приватної власності

Земельна ділянка	Форма власності	Площа масиву, га	Середній розмір орендної плати, грн/га	Кількість земельних ділянок у масиві, шт.	Транзакційні витрати, грн/га	Коефіцієнт повноти використання земельного масиву, %	Коефіцієнт ефективності використання земель державної власності, %
№ 1	державна	1000	637,9	11	1,80	–	0,57
№ 2	приватна	1000	1419,7	278	107	85	

Примітка. Розраховано автором за статистичними даними

Установлено, що в процесі розпорядження землями сільсько-господарського призначення державної власності потрібно враховувати не тільки розмір орендної

плати, але й інші зиски, які одержує сільська громада. Наприклад, земельний банк агрохолдингів в Україні оцінюється у 5,6 млн га земель (близько 26,7 % продуктивної ріллі), більшість яких є орендованими. Проте, вигоди місцевої громади від діяльності таких суб'єктів обмежуються лише виплатою орендної плати місцевим жителям, що є власниками земельних ділянок, та сплатою єдиного податку. Крім того, впровадження сучасних технологій землеробства стає причиною різкого зменшення кількості робочих місць. Сплата ж податку на прибуток здійснюється за місцем реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності, а не за місцем розташування орендованих земель.

Таким чином, запропоновано при передачі земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності у користування ширше впроваджувати практику земельних конкурсів, на яких оцінюватиметься не тільки рівень пропонованої орендної плати, але й інші параметри організації сільськогосподарського виробництва потенційним орендарем (кількість створених робочих місць для місцевих жителів; розмір сплаченого у громаді податку на прибуток; реалізація соціальних програм; розвиток інфраструктури (дороги, вуличне освітлення тощо); допомога закладам освіти, культури, охорони здоров'я та ін. Удосконалюючи управління землями сільськогосподарського призначення, варто через спрощення доступу до земельних ресурсів надавати підтримку малим (сімейним) формам агробізнесу, які органічніше поєднуються із сільською місцевістю та більшою мірою сприяють сталому соціально-економічному розвитку сільських громад.

У третьому розділі **«Удосконалення організаційно-економічного механізму використання земель сільськогосподарського призначення державної власності»** запропоновано організаційно-економічні моделі розпорядження землями сільськогосподарського призначення, проаналізовано проблеми створення спеціалізованої інституції з управління державною сільськогосподарською нерухомістю, оцінено перспективи підвищення ефективності управління землями у регіонах України, запропоновано механізм проведення земельного конкурсу та модель управління землекористуванням наукових організацій і навчальних закладів.

У ході дослідження виявлено ряд суперечностей у процедурі проведення земельних торгів, які закріплені на законодавчому рівні, та запропоновано можливі шляхи їх вирішення.

Показано, що за більш як 25 років реформування земельних відносин в Україні землі сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів змінювали розпорядників три рази. Так, до 2002 року розпорядження здійснювалось органами місцевого самоврядування, із 2002 – районними державними адміністраціями, а з 2013 року – Держгеокадастром (Держземагентством) України. При цьому передача земель державної власності на позаконкурентних засадах і в порядку безоплатної приватизації залишається однією з причин масових зловживань у вказаній сфері. Запропоновано реформування малоефективного та корумпованого механізму безоплатної приватизації земельних ділянок, замінивши його правом

на одноразову знижку при придбанні у власність земельних ділянок державної й комунальної власності, що буде однаковою для всіх громадян держави.

Доцільно створити державну спеціалізовану установу, яка б займалася управлінням землями державної власності, забезпечувала реалізацію державної політики щодо формування сталого сільськогосподарського землекористування. До її повноважень належали б функції управління землями сільськогосподарського призначення державної власності (купівля-продаж, передача у користування, участь у консолідації земель), а також придбання земель приватної форми власності.

Значна частина земель сільськогосподарського призначення державної власності нині сконцентрована у підприємствах, установах та організаціях Національної академії аграрних наук України, метою якої є наукове забезпечення розвитку галузей агропромислового комплексу. Ці землі досить часто використовуються з недостатньою ефективністю. Лише невелика частина їх (близько 97 900 га) є важливим ресурсом, який дав би змогу активізувати науково-дослідну діяльність у галузі. Тому один із варіантів ефективного управління – це створення трасту, який би в інтересах НААН здійснював розпорядження землями та тимчасово надавав би їх у користування.

Важливими критеріями всіх дослідних установ мають бути наукова ефективність, інноваційність, перспективність наукових рішень. Для раціонального управління активами НААН потрібно передати управління трасту з метою та в інтересах відповідної особи – бенефіціара (рис. 2).



Рис. 2. Логічно-смысловая модель довірчого управління землекористуванням Національної академії аграрних наук України (розроблено автором)

Майно трасту не належить ні засновникові (він втрачає право власності на нього з моменту передачі майна керуючому), ні керуючому (він тільки управляє цим майном і є формальним власником титулу на майно), ні бенефіціарам до дати припинення трасту. Трастова установа тільки передає в користування наявні ресурси, а виручені кошти направляє на дослідницьку діяльність Академії.

Довірчий власник щодо третіх осіб виступає як власник, який несе відповідальність перед засновником трасту і бенефіціаром за належне використання майна та його зберігання. Також у структурі трасту доцільно було б передбачити наявність спеціальної особи (контролюючого органу), до повноважень якої буде входити контроль за діяльністю траста. Прогнозована ефективність впровадження такої моделі буде близько 182 млн грн на рік, тобто додаткові надходження становитимуть до 45 % від бюджету НААН за 2015 рік (400 млн грн).

Ефективність управління землями сільськогосподарського призначення державної власності досліджено на прикладі Вінницької, Волинської, Житомирської, Миколаївської, Полтавської, Сумської та Чернівецької областей.

Порівняння орендної плати за 1 га сільськогосподарських земель державної й приватної власності наведено на рисунку 3.

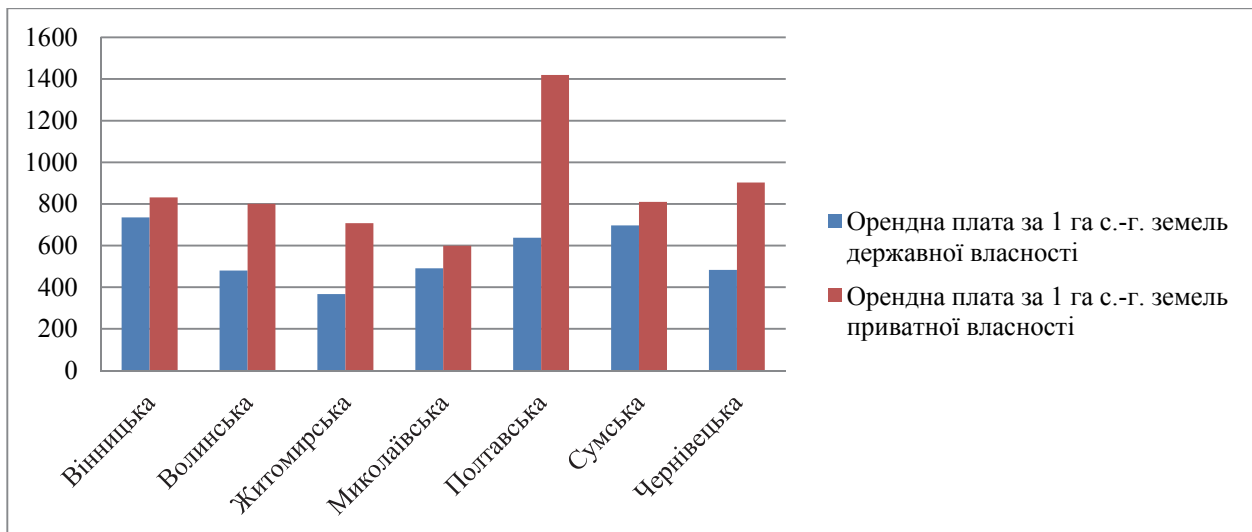


Рис. 3. Інформація щодо орендної плати за 1 га сільськогосподарських земель державної і приватної власності (розроблено автором за даними Держгеокадастру)

У досліджуваних адміністративно-територіальних одиницях розмір орендної плати з 1 га сільськогосподарських земель приватної власності більший ніж з аналогічних земель державної власності. Перевищення показників у понад два рази зафіксовано в Полтавській області, де укладання договорів на приватних землях здійснюється за 1 419,7 грн, а державних – 637,9 грн, що навіть менше, ніж середній показник по Україні. Найменша різниця між орендною платою у Вінницькій області – 95,5 грн.

Проаналізувавши вищенаведені дані, можна стверджувати про нераціональність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності, спричинену неефективним управлінням. Значне перевищення показників орендної плати за землі приватної власності над державною свідчить про неефективність і, можливо, корумпованість управлінців, які укладають договори оренди за ставками, значно нижчими за ринкові, що, в свою чергу, стає причиною недоодержання значних коштів до місцевих бюджетів. Щоб уникнути таких ситуацій у подальшому, пропонується здійснити децентралізацію влади, передати повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів місцевим громадам, які найбільш заінтересовані в одержанні максимальної вигоди від використання цих земель.

Перетворення в аграрному секторі України дали змогу збільшити валове виробництво сільськогосподарської продукції завдяки використанню сучасних технологій і техніки. Проте, це не позначилося на добробуті більшості сільських жителів. Тому існує нагальна потреба у комплексному підході до розв'язання проблеми сталого розвитку сільських територій шляхом перерозподілу земельної ренти.

Мінімізувати зменшення доходів сільських жителів і сільських громад можна не тільки забезпеченням отримання якнайбільшої орендної плати, але й локалізацією у громаді інших фіскальних платежів, стимулюванням бізнесу до виплати заробітної плати саме місцевим працівникам тощо.

Запропоновано вдосконалений механізм земельного конкурсу, на якому підлягатиме оцінці як розмір орендної плати, так і місце реєстрації орендаря, із метою надходження коштів до місцевого бюджету завдяки сплаті податку на прибуток для підтримки сільських медичних, освітніх закладів, об'єктів культурного призначення, розвитку дорожньо-транспортної інфраструктури тощо.

Для визначення переможця земельного конкурсу пропонується використовувати такі показники оцінки пропозицій учасників:

– розмір орендної плати, встановлений шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону відповідно до Глави 21 Земельного кодексу України (цей показник оцінюють за 17-бальною шкалою, де 17 балів одержує той, хто запропонував найбільший розмір плати, а 1 бал – найменший; інші бали розподіляються пропорційно до запропонованих розмірів орендної плати);

– місце реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності (реєстрація за місцем розташування земельної ділянки оцінюється у 8 балів; у разі реєстрації в іншому населеному пункті претендент одержує 0 балів);

– соціально-економічна підтримка громади – підтримка сільських освітніх закладів, медичних установ, розвиток дорожньо-транспортної інфраструктури тощо (5 балів одержує той учасник земельного конкурсу, що запропонував найбільшу суму щорічних відрахувань, а 1 бал – найменшу).

Методику оцінки конкурсних пропозицій наведено у таблиці 4.

Визначення переможця земельного конкурсу (приклад)**

Учасник	Обрані критерії визначення переможця конкурсу		
	орендна плата визначена за результатами проведення земельних торгів у формі аукціону, грн/рік	місце реєстрації на території відповідної громади	соціально-економічна підтримка громади, грн/рік
Конкурсні пропозиції*			
Учасник № 1	1000	–	200
Учасник № 2	800	–	800
Учасник № 3	600	+	400
Учасник № 4	400	+	1000
Учасник № 5	200	+	600
Розрахунок локальних рейтингів учасників конкурсу з урахуванням бальної оцінки значущості критеріїв			
Учасник № 1	17,0	0	1
Учасник № 2	13,6	0	4
Учасник № 3	10,2	8	2
Учасник № 4	6,8	8	5
Учасник № 5	3,4	8	3
Рейтинг кожного учасника за сукупністю критеріїв визначення переможця, сума балів			
Учасник № 1 – 18 балів			
Учасник № 2 – 17,6 бала			
Учасник № 3 – 20,2 бала (ПЕРЕМОЖЕЦЬ)			
Учасник № 4 – 19,8 бала			
Учасник № 5 – 14,4 бала			

Примітки: * значення конкурсних пропозицій у прикладі прийнято довільні; ** розроблено автором.

На модельному прикладі показано, що переможцем земельного конкурсу став учасник № 3, який зареєстрований на території відповідної громади. Він запропонував орендну плату в розмірі 600 грн/рік і зобов'язався направляти щорічно 400 грн на соціально-економічну підтримку громади. Такий механізм дає змогу ставати переможцями не тільки корпоративним підприємствам, що пропонують більшу орендну плату, але й тим суб'єктам, які пропонують хоч і посередні показники, проте за усіма оціночними критеріями.

Запропоновані критерії та механізм визначення переможця сприяють розробленню організаційних засад проведення земельних конкурсів для забезпечення як економічно ефективного використання земель сільсько-господарського призначення, так і соціального створення однакових конкурентних умов для суб'єктів господарювання при управлінні землями.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі здійснено теоретичне узагальнення й розв'язання наукової проблеми щодо розроблення теоретико-методологічних, організаційних і науково-методичних положень економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності. Це дало змогу сформулювати теоретичні, методологічні та науково-прикладні висновки, які повною мірою відображають розв'язання завдань дисертації відповідно до поставленої мети.

1. Установлено, що різноспрямованість інтересів бізнесу, громадян і держави в питаннях використання земель сільськогосподарського призначення є однією з головних перешкод на шляху досягнення сталого землекористування. Це потребує впровадження нової моделі управління землями державної власності, яка передбачатиме, з одного боку, граничне підвищення ефективності їх використання, а з другого – досконаліший перерозподіл земельної ренти, що задовольнятиме інтереси всіх учасників земельних відносин.

2. Запропоновано вдосконалений методичний підхід до проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, який ґрунтується на диференціації нормативів капіталізованого рентного доходу в розрізі регіонів за показниками чистого операційного доходу і визначається за даними ринку оренди земель. Підтверджено, що нормативна грошова оцінка земель мала б становити від 12,5 тис. грн/га у Закарпатській області до 56,0 тис. грн/га у Полтавській.

3. Розроблено науково-методичні підходи до комплексного оцінювання економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної форми власності, які ґрунтуються на врахуванні транзакційних витрат на 1 га та коефіцієнта повноти використання земельного масиву.

4. Доведено, що запропонована організаційно-економічна модель розпорядження землями сільськогосподарського призначення, яка базується на вдосконаленому механізмі проведення земельних торгів у формі аукціону, дасть змогу при цьому зменшити витрати на цю процедуру до 50 % розміру мінімальної заробітної плати на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

5. Запропоновано створити державну спеціалізовану установу (ДСУ), яка б займалася управлінням державною сільськогосподарською нерухомістю, забезпечувала реалізацію державної політики та розвиток сільських територій, що, на відміну від існуючих, здійснюють науково-дослідну діяльність. Існування ДСУ дасть можливість землекористувачам не тільки користуватися, але й розпоряджатися земельними ресурсами.

6. Обґрунтовано наукові підходи щодо раціонального управління земельними активами НААН створенням трасту, який передаватиме землі сільськогосподарського призначення державної власності в оренду із подальшим використанням одержаних коштів на підтримку аграрної науки та

освіти. Результати роботи цієї установи забезпечуватимуться кваліфікованим управлінням, спеціалізацією на виконання відповідних управлінських дій, а також можливістю ширше використовувати інструменти ринкового регулювання землекористування. Доведено, що розрахунковий обсяг додаткового фінансування НААН може становити близько 182 млн грн щорічно.

7. Розроблено механізм проведення конкурсів із передачі земель державної та комунальної власності в оренду, який передбачає оцінку не лише розміру пропонованої плати за користування ділянками, але й перерозподілу земельної ренти в інтересах місцевої громади з урахуванням місця реєстрації орендаря як платника податків, інвестицій у місцеву інфраструктуру тощо.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Кустовська О. В., **Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.)**. Правові аспекти відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності // Сталий розвиток економіки. 2013. № 3. С. 195–197. *(Здобувачем висвітлено головні проблеми правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в сучасних умовах та запропоновано вдосконалення нормативно-правових засад)*.

2. Мартин А. Г., **Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.)**. Порівняльний аналіз системи управління сільськогосподарськими землями державної власності у країнах ЄС // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 1. С. 14–19. *(Здобувачем проаналізовано моделі управління сільськогосподарськими землями державної власності у країнах Європейського Союзу)*.

3. Ярова Б. М. Формування структури землеволодіння в Україні під впливом земельних реформ // Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 8 (171). С. 31–37.

4. Ярова Б. М. Перерозподіл земельної ренти на користь суспільства як критерій ефективності використання земель державної власності // Формування ринкових відносин в Україні. 2015. № 9 (172). С. 47–50.

Статті у наукових фахових виданнях України,

включених до міжнародних наукометричних баз даних:

5. Мартин А. Г., **Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.)**. Управління землями сільськогосподарського призначення державної власності: впровадження європейського досвіду // Збалансоване природокористування. 2014. № 3. С. 88–92. *(Здобувачем проаналізовано європейський досвід управління державними землями сільськогосподарського призначення)*.

6. Ярова Б. М. Землекористування Національної академії аграрних наук України: перспективи впровадження нової моделі довірчого управління // Сталий розвиток економіки. 2015. № 3. С. 75–80.

7. Ярова Б. М. Перспективи застосування грошової оцінки сільськогосподарських угідь при оцінці ефективності використання земель державної власності // Інноваційна економіка. 2015. № 3. С. 157–160.

Статті в інших наукових виданнях України:

8. Євсюков Т. О., **Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.)**. Сучасний стан і використання земель під полежахисними лісовими насадженнями // Землеустрій і кадастр. 2011. № 1. С. 14–20. *(Здобувачем висвітлено головні проблеми правового використання земель під полежахисними лісовими насадженнями)*.

9. Ковальчук І. П., **Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.)**. Актуальні питання дослідження екологічних ризиків землекористування // Землеустрій і кадастр. 2012. № 3. С. 36–41. *(Здобувачем проаналізовано основні питання дослідження екологічних ризиків землекористування)*.

Тези наукових доповідей:

10. Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.). Державний контроль за використанням та охороною земель: актуальні проблеми сьогодення // Студентська молодь і науковий прогрес в АПК: Міжнародний студентський науковий форум, м. Львів, 23–24 вересня 2009 року: тези доповіді. Львів, 2009. С. 158–159.

11. Копайгора Б. Н. (Ярова Б. Н.). Современные проблемы нормативной денежной оценки земель в Украине: [электронный ресурс] // Ломоносов: XVII Международная научная конференция студентов, аспирантов, молодых ученых, г. Москва, Российская Федерация, 12–15 апреля 2010 года: тезисы доклада. М., 2010. Режим доступа: http://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2010/index.htm.

12. Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.). Удосконалення методики експертної грошової оцінки земельних ділянок // Студентська молодь і науковий прогрес в АПК: Міжнародний студентський науковий форум, м. Львів, 22–24 вересня 2010 року: тези доповіді. Львів, 2010. С. 166–167.

13. Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.). Оцінювання ризиків землекористування як основа вирішення управлінських задач // Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 26–29 жовтня 2011 року: тези доповіді. К., 2011. С. 146–147.

14. **Копайгора Б. Н. (Ярова Б. Н.)**. Ковальчук І. П. Классификационный подход к исследованию экологических рисков землепользования // Экологический риск и экологическая безопасность: III Всероссийская научная конференция с международным участием, г. Иркутск, Российская Федерация, 24–27 апреля 2012 года: тезисы доклада. Иркутск, 2012. Т. 1. С. 92–94. *(Здобувачем проаналізовано класифікаційний підхід щодо дослідження екологічних ризиків в землекористуванні)*.

15. Копайгора Б. Н. (Ярова Б. Н.). Эколого-экономическое обоснование структуры посевных площадей современных агроформирований рыночного типа в условиях Киевской области [электронный ресурс] // Ломоносов: XVII Международная научная конференция студентов, аспирантов, молодых ученых, г. Москва, Российская Федерация, 08–12 апреля 2013 года: тезисы доклада. М., 2013. – Режим доступа: http://lomonosov-msu.ru/archive/Lomonosov_2010/index.htm.

16. Копайгора Б. М. (Ярова Б. М.). Аналіз європейського досвіду управління земельними ресурсами з застосуванням ГІС-технологій // Інтеграція

геопросторових даних у дослідженнях природних ресурсів: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 27–28 листопада 2014 року: тези доповіді. К, 2014. С. 89–91.

17. Ярова Б. М., Мартин А. Г. Удосконалення землекористування Національної академії аграрних наук України // Актуальні проблеми наук про життя та природокористування: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 28–31 жовтня 2015 року: тези доповіді. К, 2015. С. 237–238. *(Здобувачем запропоновано довірчу модель управління землекористуванням Національної академії аграрних наук України).*

18. Ярова Б. М. Сучасні проблеми проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення // Інноваційні технології та інтенсифікація розвитку національного виробництва: II Міжнародна науково-практична Інтернет-конференція, м. Тернопіль, 20–21 жовтня 2015 року: тези доповіді. Тернопіль, 2015. С. 380–382.

19. Ярова Б. М. Основні причини недостатньої ефективності проведення земельної реформи в Україні // Актуальні проблеми землеустрою, кадастру та геоінформаційного забезпечення в сучасних умовах: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Харків, 22 вересня 2015 року: тези доповіді. Х., 2015. С. 119–121.

АНОТАЦІЯ

Ярова Б. М. Економічна ефективність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». – Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ, 2017.

У дисертаційній роботі проведено системне дослідження із розв’язання наукового завдання економічної ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні.

Запропоновано модель довірчого управління землекористуванням Національної академії аграрних наук України, створенням трасту, що передаватиме землі сільськогосподарського призначення державної власності в оренду з подальшим використанням одержаних коштів на фінансування аграрної науки та освіти.

Удосконалено методичні засади нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, які, на відміну від існуючих, ґрунтуються на використанні масових даних щодо чистого операційного доходу на ринку оренди земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, траст, земельний аукціон, земельний конкурс, грошова оцінка земель.

АННОТАЦИЯ

Ярова Б. М. Экономическая эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения государственной собственности в Украине. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.06 «Экономика природопользования и охраны окружающей среды». – Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Киев, 2017.

В диссертационной работе раскрыты исторические предпосылки формирования структуры землевладения и землепользования в Украине, а также демонополизации государственной собственности на землю во время проведения земельной реформы. Обоснованы интересы общества, бизнеса и государства в процессе управления земельными ресурсами, освещены организационно-экономические механизмы управления землями при различных формах собственности, проанализирован мировой опыт формирования фондов земель сельскохозяйственного назначения государственной собственности.

Доказано, что разнонаправленность интересов государства, территориальных общин, предпринимательских структур и граждан в вопросах использования земель сельскохозяйственного назначения является одним из главных препятствий на пути достижения устойчивого землепользования, которое требует внедрения новой модели управления землями, предусматривающей, с одной стороны, предельное повышение эффективности их использования, а с другой – более совершенное перераспределение земельной ренты, которое будет удовлетворять интересам всех участников земельных отношений.

Исследованы экономико-правовые модели институционализации прав государства на земельные ресурсы, проблемы экономического механизма регулирования земельных отношений в Украине, определены социально-экономические и экологические показатели эффективности использования земель государственной собственности.

Предложен новый методический подход проведения нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения, при котором нормативы рентного дохода дифференцируются по областям на основании данных чистого операционного дохода – арендной платы. Установлено, что современная нормативная денежная оценка земель должна составлять от 12,5 тыс. грн/га в Закарпатской области до 56 тыс. грн/га в Полтавской. Актуальность данных оценки имеет важное социальное значение, поскольку будет способствовать защите интересов миллионов владельцев и развитию сельских территорий, устойчивому землепользованию, привлечению инвестиций.

Проанализированы организационно-экономические модели распоряжения землями сельскохозяйственного назначения, проблемы создания специализированного учреждения по управлению государственной

сельскохозяйственной недвижимостью, оценены перспективы повышения эффективности управления землями в регионах Украины.

Обоснована необходимость создания государственного специализированного учреждения, которое занималось бы управлением землями государственной собственности, обеспечивая реализацию государственной политики развития сельских территорий.

Предложена организационно-экономическая модель распоряжения землями сельскохозяйственного назначения, которая базируется на усовершенствованном механизме проведения земельных торгов в форме аукциона, что позволит уменьшить затраты на их проведение до 50 % размера минимальной заработной платы на дату публикации объявления о проведении земельных торгов. Исследована процедура проведения земельных торгов и выявлены противоречия, которые закреплены на законодательном уровне, предложены возможные пути их решения.

Разработаны концептуальные основы доверительного управления и распоряжения активами НААН путем передачи функций управителя трасту в целях и в интересах Академии как заинтересованного лица – бенефициара. Предложено передать решение производственных задач и распоряжение необратимыми активами субъекту посреднической деятельности – трастовой организации. Имущество траста не принадлежит ни учредителю (он теряет право собственности на него с момента передачи имущества управляющему), ни управляющему (он только управляет этим имуществом и является формальным владельцем титула на имущество), ни бенефициарам к дате прекращения траста. Трастовое учреждение только передает в пользование имеющиеся ресурсы, а вырученные средства направляет на исследовательскую деятельность Академии. Доверительный собственник в отношении третьих лиц выступает как собственник, несет ответственность перед учредителем траста и бенефициаром за надлежащее использование имущества и его хранение. Также в структуре траста предполагается наличие специального лица, в функции которого будет входить контроль за деятельностью траста.

Ключові слова: земли сельскохозяйственного назначения, траст, земельный аукцион, земельный конкурс, денежная оценка земель.

ANNOTATION

Yarova B. M. Economic Efficiency of Use of State Agricultural Lands in Ukraine. – The Manuscript.

The thesis for the degree of candidate of economic sciences, specialty 08.00.06 «Economics of Nature Use and Environment Protection». – National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, 2017.

The thesis conducted systematic research on solving scientific problems of economic efficiency of use of state agricultural land in Ukraine.

Suggested the model of trust management of the land use of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, by creating a trust that will let state

agricultural land for lease with the subsequent use of the obtained funds for agricultural research and education.

Improved the methodical principles of the normative monetary valuation of agricultural land, which, unlike the existing ones, based on the use of mass data on net operating income in the rental market of agricultural land.

Key words: agricultural land, trust, land auction, land competition, monetary valuation of land.

Підписано до друку 10.03.17
Ум. друк. арк. 0,9
Наклад 100 прим.

Формат 60x84\16
Обл.-вид.арк. 0,9
Зам. № 9094

Віддруковано у редакційно-видавничому відділі НУБіП України
вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041
тел.: 527-81-55

