

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

КОВАЛИШИН ОЛЕКСАНДРА ФЕДОРІВНА

УДК 332.3:631]:349.412/.414] (477)

**ЕКОНОМІЧНІ ТА ЕКОЛОГІЧНІ ВІДНОСИНИ ВЛАСНОСТІ
НА ЗЕМЛЮ: ТЕОРІЯ, МЕТОДОЛОГІЯ І ПРАКТИКА**

08.00.06 «Економіка природокористування
та охорони навколишнього середовища»

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора економічних наук

Київ – 2020

Дисертацією є кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису
Роботу виконано в Державному закладі «Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління» Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України

Науковий консультант доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН
Третяк Антон Миколайович,
Державний заклад «Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління»,
професор кафедри економіки та екології землекористування

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Купінець Лариса Євгенівна,
Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень НАН України,
завідувач відділу економіко-екологічних проблем приморських регіонів

доктор економічних наук,
старший науковий співробітник
Сакаль Оксана Володимирівна,
Державна установа
«Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України»,
старший науковий співробітник відділу проблем економіки земельних і лісових ресурсів

доктор економічних наук, доцент
Дорош Йосип Мирославович,
Інститут землекористування НААН,
директор

Захист відбудеться «28» серпня 2020 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. Героїв Оборони, 15, навчальний корпус № 3, кімната 301

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 розіслано «27» липня 2020 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Л. В. Паламарчук

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Відсутність комплексного механізму реалізації економічних і екологічних відносин власності на землю та інші природні ресурси, закріпленого у правових нормах і адекватно вираженого в системі надбудовних відносин, унеможливорює досягнення синергетичного ефекту функціонування власності на державному та суб'єктному рівнях. В умовах завершення ринкових трансформацій економіки необхідно поєднати загальнодержавні еколого-економічні та регіональні інтереси щодо використання й охорони земельних і природних ресурсів, дотримуючись балансу використання території, природно-ресурсних можливостей і соціальних факторів.

Основу формування та розвитку економічних і екологічних відносин становить власність як багатоаспектна категорія, що відображає суспільні стосунки між людьми, їх об'єднаннями з приводу привласнення засобів виробництва і предметів праці у процесі виробництва, розподілу, обміну та споживання.

Різноманіття форм власності на земельні і природні ресурси потребує регулювання еколого-економічної діяльності та формування передумов для дотримання суб'єктами господарювання встановлених екологічних вимог. У зв'язку з цим найважливішою умовою оптимального функціонування відносин власності на землю та інші природні ресурси є забезпечення співвідношення владних повноважень у цій сфері між різними рівнями структури державного управління.

Упродовж тривалого часу відносини власності були предметом дослідження економічної теорії та знайшли своє відображення у працях іноземних науковців, представників школи інституціоналізму Т. Веблена, Дж. Коммонса, У. Мітчела, а також дослідників нової інституціональної економіки А. Алчіана, Й. Барцеля, О. Вільямсона, Г. Демсетца, Дж. М. Дженсена, Т. Еггертсона, Р. Коуза, У. Меклінга, Р. Познера, Р. Ріхтера, Е. Фуруботна, С. Ченга.

Еколого-економічну проблематику регулювання земельних відносин досліджували вітчизняні науковці Д. Бамбіндра, В. Будзак, О. Гнаткович, Г. Гуцуляк, Б. Данилишин, Д. Добряк, Й. Дорош, О. Дорош, Т. Євсюков, Ш. Ібатуллін, Т. Калина, О. Ковалів, Л. Купінець, Р. Курильців, А. Мартин, Л. Новаковський, С. Рогач, О. Сакаль, А. Сохнич, М. Ступень, А. Третяк, В. Третяк, М. Федоров, М. Хвесик та ін.

Обґрунтування правового забезпечення земельної реформи, особливо у сфері становлення та управління системою власності, міститься у працях провідних українських учених у галузі аграрного, екологічного та земельного права А. Андрейціва, А. Гетьмана, С. Гринько, М. Долинської, І. Каракаша, П. Кулинича, А. Мірошніченка, В. Носіка, О. Погрібного, В. Семчик, В. Федоровича, М. Фролова, М. Шульги тощо.

Проте, незважаючи на значний обсяг як теоретичних, так і методологічних досліджень, низка питань щодо економічних та екологічних відносин власності

на землю в Україні недостатньо опрацьовані. Зокрема, це стосується проблематики рівноправності функціонування форм власності, належності певних економічних і екологічних відносин прав використання земельних та інших природних ресурсів й інституціонального середовища введення вартості прав на землю в економіку землекористування. Наразі не виконуються комплексні дослідження з розроблення методики оцінки ефективності форм власності та землекористування за повнотою видів прав, які б дали змогу вдосконалити механізми їх функціонування. Потребують поглибленого вивчення питання інформаційного забезпечення системи прав власності на землю, оцінки права та ефективності управління сільськогосподарським землекористуванням, об'єктивного визначення вартості сільськогосподарських угідь з урахованням екологічних чинників.

Зазначене вище і необхідність розроблення науково обґрунтованої методології формування економічних та екологічних відносин прав власності на земельні й інші природні ресурси обумовили актуальність і вибір теми дисертації, її мету, завдання, предмет, об'єкт, наукову і прикладну значущість.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження є складовою науково-дослідних робіт Державного закладу «Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління» «Напрями розвитку та механізми формування економіки екології землекористування в умовах нових земельних відносин» (номер державної реєстрації 0111U006654), наукових досліджень землевпорядного факультету Львівського національного аграрного університету «Розробка науково-методичних засад формування організаційних, економічних і інформаційних механізмів регулювання земельних відносин на регіональному рівні» (номер державної реєстрації 0111U001320, 2011–2015 рр.) та «Розробка і вдосконалення теоретико-методологічних засад земельних відносин та забезпечення збалансованого розвитку території» (номер державної реєстрації 0116U003178, 2016–2020 рр.). У рамках цих тем автором сформовано нову парадигму розвитку економічних та екологічних відносин прав власності на землю на засадах неінституціональної економічної теорії, а також методологічні засади введення вартості в економіку землекористування, методичні підходи до оцінки ефективності форм власності й землекористування.

Мета та завдання дослідження. Мета дисертаційного дослідження – розроблення та обґрунтування теоретичних, методологічних основ і практичних рекомендацій щодо формування й функціонування економічних та екологічних відносин прав власності на землю на засадах багатофункціональності землекористування в умовах ринкових відносин.

Для досягнення зазначеної мети було поставлено та вирішено такі завдання:

- розкрити сутність понять економічних і екологічних відносин прав власності на землю в сучасних умовах;
- дослідити зміну економічних і екологічних відносин прав власності на землю в Україні та сформулювати нову парадигму їх розвитку на засадах неінституціональної економічної теорії;

- обґрунтувати концептуальні й теоретичні засади функціонування прав власності на землю в Україні, тенденції їх розвитку в системі суспільних інтересів;

- здійснити оцінку стану законодавчо-нормативного регулювання відносин прав власності на землю та розвитку різних форм сільсько-господарського землекористування у процесі земельної реформи;

- удосконалити наукові засади інституціонального середовища введення вартості прав на землю в економіку землекористування;

- розробити методологічні основи вартісного підходу до оцінки окремих видів прав власності як економічних активів;

- виявити методологічні особливості рентних підходів до розрахунку нормативної грошової оцінки земель та вартості окремих ділянок сільсько-господарського призначення;

- обґрунтувати наукові засади системи відносин приналежності в контексті формування багатофункціонального землекористування;

- сформулювати пропозиції з удосконалення інформаційного забезпечення гарантування екологічної безпеки власності на землю;

- запропонувати методологічні підходи до формування економічних та екологічних відносин між власниками земельних часток (паїв) і сільсько-господарськими підприємствами;

- розробити методику оцінки ефективності форм власності та землекористування.

Об'єкт дослідження – процес забезпечення формування й функціонування економічних і екологічних відносин власності на земельні та інші природні ресурси на засадах багатофункціональності землекористування.

Предмет дослідження – сукупність теоретико-методологічних, науково-методичних і практичних засад формування та функціонування економічних і екологічних відносин власності багатофункціонального землекористування.

Методи дослідження. Теоретико-методологічною основою дисертації є фундаментальні положення економічної теорії, економіки права, земле- та природокористування, концепція сталого розвитку, спеціальні методи дослідження, які використано для розкриття суті та головних підходів у сфері економічних і екологічних відносин прав власності багатофункціонального землекористування, а саме: теоретичного узагальнення – для дослідження концептуальних положень розвитку земельних відносин; аксіоматичний – для визначення багатофункціональності землекористування; економіко-статистичний – для обробки статистичних даних та оцінювання ефективності розвитку землекористувань; монографічний – для поглибленого вивчення функціонування інституціонального середовища економічних та екологічних відносин прав власності на землю; системно-структурний – для дослідження змісту поняття прав власності на землю; вартісного підходу – для оцінки права управління в системі власності на землю як нематеріального економічного активу; структурно-функціонального аналізу – для системного дослідження функціонування форм власності на землю; теорії нечіткої логіки – для розроблення методичного підходу визначення вартості земельних ділянок

сільськогосподарського призначення на основі їх багатокритеріальної оцінки; абстрактно-логічний – для теоретичного узагальнення та формулювання висновків тощо.

Інформаційну базу дослідження становлять: закони України, нормативно-правові документи Верховної Ради України, Кабінету Міністрів України, Міністерства аграрної політики та продовольства України, офіційні матеріали Державної служби статистики України, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, публікації зарубіжних і вітчизняних учених, звітні дані та інформація агрохімічної паспортизації полів окремих сільськогосподарських підприємств, матеріали власних досліджень.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у розробленні теоретико-методологічних засад і практичних заходів щодо формування системи інституціонального середовища економічних та екологічних відносин прав власності на землю. Найсуттєвішими теоретичними, методичними і практичними результатами, які характеризують наукову новизну дослідження, є такі:

вперше:

– сформульовано сучасну парадигму розвитку економічних і екологічних відносин прав власності на землю, що передбачає поєднання теорій неоінституціональної та поведінкової економік і розглядає їх як інституцію, важливою складовою котрої є люди, організації та правила, взаємодія яких сприятиме підвищенню еколого-економічної ефективності відносин прав власності на землю й інші природні ресурси та землекористування в цілому;

– обґрунтовано необхідність введення в економічні та екологічні відносини прав власності на землю категорій: суспільна власність, яка дає змогу реалізувати право власності українського народу на землю та інші природні ресурси через систему відносин привласнення; державна та комунальна власність юридичних осіб замість права постійного користування землею; корпоративна власність юридичних осіб у частині права управління землекористуванням, що підвищує захист прав власників земельних часток (паїв);

– розроблено методологічні засади вартісного підходу до оцінки права управління та його ефективності в системі власності на землю як нематеріального економічного активу, які уможливають оцінювання якості управлінських рішень і капіталізацію землекористування, що створюється надходженнями від інноваційно-інвестиційних пропозицій;

– запропоновано методичний підхід оцінки до різних форм власності та землекористування за складом видів прав, що дає змогу визначити рівень ефективності їх функціонування і законодавчого забезпечення, напрями вдосконалення нормативної бази обігу прав, механізми регулювання, стимулювання та взаємодії в ринкових умовах;

удосконалено:

– поняття сутності економічних і екологічних відносин прав власності на землю, що мають неоінституціональний характер, виходячи із уявлення про власність на землю як сукупність певних відносин прав між людьми

у процесі землекористування або його обігу, юридично санкціонованих суспільством;

– концептуальні засади розвитку економічних і екологічних відносин прав власності на землю в Україні, які базуються на створенні інституціональної системи управління для поступального розвитку на національному, регіональному і місцевому рівнях, поповнення своїх ресурсів та ефективного вирішення соціальних завдань;

– інституціональне середовище введення вартості прав на землю в економіку землекористування, яке дає можливість оцінити його капіталізацію завдяки праву управління;

– розподіл прав на землю та інші природні ресурси між суб'єктами державної, комунальної та приватної власності залежно від земельних належностей у базовому та допоміжному підтипі багатофункціонального землекористування;

набули подальшого розвитку:

– багатоцільові суспільні земельні інтереси щодо землекористування, у складі яких виділено техніко-технологічні за рівнем екологічної безпеки;

– методологія рентного підходу до визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та розрахунку вартості земельних ділянок шляхом застосування правил нечіткої логіки, які забезпечують багатокритеріальність, прозорість й об'єктивність процесу оцінки та є передумовою створення спеціалізованої автоматизованої системи їх обігу.

Практичне значення одержаних результатів полягає у формулюванні теоретичних положень та обґрунтуванні науково-практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення економічних і екологічних відносин прав власності на земельні та інші природні ресурси.

Результати дисертаційного дослідження використано в діяльності: Головного управління агропромислового розвитку Львівської облдержадміністрації під час надання консультацій господарюючим об'єктам щодо захисту прав землекористувачів у процесі регулювання земельних відносин; Головного управління Держгеокадастру у Львівській області в ході формування кадастрових даних у системі Державного земельного кадастру; Державного підприємства «Львівський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», у процесі ґрунтового аналізу та вдосконалення змісту документації із землеустрою щодо визначення приналежностей у контексті формування багатофункціонального землекористування; Державного закладу «Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління» для підвищення кваліфікації керівників та спеціалістів державних установ, а також у навчальному процесі Львівського національного аграрного університету під час викладання дисциплін «Економіка нерухомості», «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості», «Оцінка природних ресурсів» та «Автоматизована реєстраційна система» для студентів спеціальності «Геодезія, картографія та землеустрій» ОС «Магістр».

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею, в якій викладено авторський підхід до вирішення теоретичних,

методологічних і практичних проблем щодо формування та функціонування економічних й екологічних відносин власності на засадах багатofункціональності землекористування. Наукові положення, висновки і рекомендації, наведені в роботі, належать здобувачеві та є її науковим доробком. Із наукових праць, опублікованих у співавторстві, використано лише ті ідеї та положення, що є результатом особистих досліджень автора.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові теоретичні положення та практичні результати дисертації доповідалися, обговорювалися і отримали позитивну оцінку на: Міжнародному науково-практичному форумі «Екологічні, технологічні та соціально-економічні аспекти ефективного використання матеріально-технічної бази» (м. Львів, 2008 р.); Міжнародному науково-практичному форумі «Шляхи підвищення ефективності використання агроресурсного потенціалу» (м. Львів, 2009 р.); Міжнародних наукових конференціях «Інноваційні геодезичні технології – застосування в різних галузях економіки» (м. Каміонка, Республіка Польща, 2014 р., 2015 р., 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток національної економіки: теорія і практика» (м. Івано-Франківськ, м. Тернопіль, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток соціально-економічних систем у глобальному конкурентному середовищі» (м. Кишинів, Республіка Молдова, 2016 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Використання й охорона земельних ресурсів» (м. Львів, 2016 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Екологічна мережа України в контексті формування природо-охоронного землекористування: локальний рівень» (м. Київ, 2016 р.); XVIII Міжнародному науково-практичному форумі, присвяченому пам'яті інженера Я. Зайшлого «Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій» (м. Львів, 2017 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Перспективи інституціонального розвитку земельних відносин в Україні» (м. Полтава, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи» (м. Київ, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній інтернет-конференції «Використання й охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки та практики» (м. Львів, 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку економіки, обліку, фінансів і права» (м. Полтава, 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Аграрна наука та освіта в умовах євроінтеграції» (м. Кам'янець-Подільський, 2019 р.); Міжнародній науковій конференції «Екологічна та екологічна інженерія» (м. Краків, Республіка Польща, 2018 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Інтеграція України: європейський вимір» (м. Київ, 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Фінансово-економічний розвиток України в умовах трансформаційних перетворень» (м. Тернопіль, 2019 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції «Проблеми регулювання земельного ринку в Україні: інституціональні, економічні, екологічні» (м. Київ, 2019 р.).

Публікації. За темою дисертації опубліковано 67 наукових праць, з яких одноосібна монографія, 4 колективні монографії, 24 статті у наукових фахових

виданнях України, 6 статей у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних, 4 статті у наукових виданнях, включених до міжнародних наукометричних баз даних Scopus/Web of Science, 8 статей у наукових виданнях інших держав, 17 тез наукових доповідей, 2 свідоцтва про реєстрацію авторського права на твір.

Структура та обсяг дисертації. Дисертація складається з анотацій, вступу, п'яти розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 478 сторінок, робота містить 73 рисунки і 56 таблиць. Список використаних джерел складається із 458 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено мету, завдання, об'єкт і предмет дослідження; розкрито наукову новизну й практичне значення одержаних результатів; відображено їх апробацію та особистий внесок здобувача.

У першому розділі **«Парадигма розвитку економічних та екологічних відносин прав власності на землю»** розкрито сутність економічних і екологічних відносин прав власності на землю; обґрунтовано парадигму їх розвитку з позиції неінституціональної та інституціональної економічної теорії.

Процеси організації використання та охорони земель формують певні правовідносини економічного й екологічного характеру, ефективність функціонування яких значною мірою залежить від правил застосування з урахуванням суспільних інтересів для забезпечення збалансованого розвитку землекористування.

Земельна власність започатковує формування економічної системи, визначає характер поєднання факторів виробництва і реалізується через усю систему виробничих відносин. Формою їх реалізації визначено механізми господарського використання та охорони земель, управління земельними й іншими природними ресурсами та землекористуванням з відповідними інституціями і формами політичної та економічної влади. Наголошено, що визначальними серед них є економічні відносини власності, які детермінують їх юридичну форму, утворюють певну систему, до складових якої належать відносини привласнення, котрі передбачають відчуження об'єкта земельної власності певною особою від інших членів суспільства, та відносини щодо господарського використання земельних ділянок з метою отримання від них доходу.

Економічні відносини власності виникають між суб'єктами землекористування щодо певних земельних ділянок. Суб'єкти економічних відносин власності на землю – це конкретні носії земельних відносин, а саме окремі фізичні та юридичні особи (організації, підприємства, установи, об'єднання осіб усіх організаційно-правових форм), держава в особі органів управління та органів місцевого самоврядування.

З'ясовано, що конкретна земельна ділянка стає власністю, економічною категорією тільки у тому випадку, якщо з приводу її привласнення люди

вступають між собою у певні економічні відносини, які реалізуються не у площині зв'язків людина – земля, а людина – людина щодо привласнення певних матеріальних земельних благ. Саме тому економічний та екологічний зміст категорії власності на землю рекомендовано розглядати через відповідні права – володіння, користування, розпорядження, на дохід, капітал, земельну ренту, інвестиції, статутний фонд, іпотеку, зміну цільового використання, екологічну безпеку та контроль в частині забруднення, охорону земельних та природних ресурсів.

Розкрито два аспекти сутності відносин власності на землю – внутрішній і зовнішній. Проявом останнього названо мораль, звичаї і традиції, право, примус. Внутрішній аспект утворюють економічні, екологічні, правові та інші земельні відносини між людьми щодо землекористування, розподілу (перерозподілу) й обміну земельних ділянок і прав на них, споживання земельних благ. Його відображення відбувається через аналіз взаємодії економічних відносин щодо привласнення і відчуження земельної ділянки та гарантування екологічної безпеки землекористування. Зазначено, що за таких умов правомочності суб'єктів стосовно об'єкта земельної власності формуються шляхом узаконення прав власності на землю.

Дослідження економічних та екологічних відносин прав власності у процесі здійснення земельної реформи в Україні констатують відсутність власної моделі управління ними. У сучасній змішаній економіці вони базуються на різноманітності суб'єктів господарювання окремих форм власності, для яких чинне законодавство повинно забезпечувати рівні умови розвитку. Проте виявлено, що на практиці розвиток земельних відносин не супроводжується належним соціально-економічним та екологічним обґрунтуванням. Тому необхідним елементом права власності держави, територіальних громад у земельних відносинах визначено правомочність управління у сфері використання та охорони земель. В інституціональній теорії та її неінституціональному напрямі вказано, що основною умовою ефективного функціонування ринку нерухомості є специфікація прав власності: чим чіткіше вони визначені й надійніше захищені, тим тісніший зв'язок між діями економічних агентів та їх добробутом. З позицій суспільства права власності виступають як правила гри, які визначають відносини між окремими агентами, а з погляду індивідуальних агентів – є пучками правомочностей для прийняття рішень щодо певного ресурсу. Згідно з неінституціональною теорією, будь-який акт обміну є не що інше, як обмін пучками прав власності за допомогою контракту – своєрідного передавального каналу. Наголошено, що контракт є одним із ключових термінів нового підходу, який поєднує в один ланцюг такі поняття, як права власності та економічна організація, фіксує, які саме правомочності та на яких умовах підлягають передачі, обмежуючи тим самим поведінку сторін у майбутньому.

З метою підвищення ефективності розвитку відносин власності на землю запропоновано концептуальну модель новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії як парадигму розвитку економічних та екологічних відносин прав власності на землю (рис. 1).

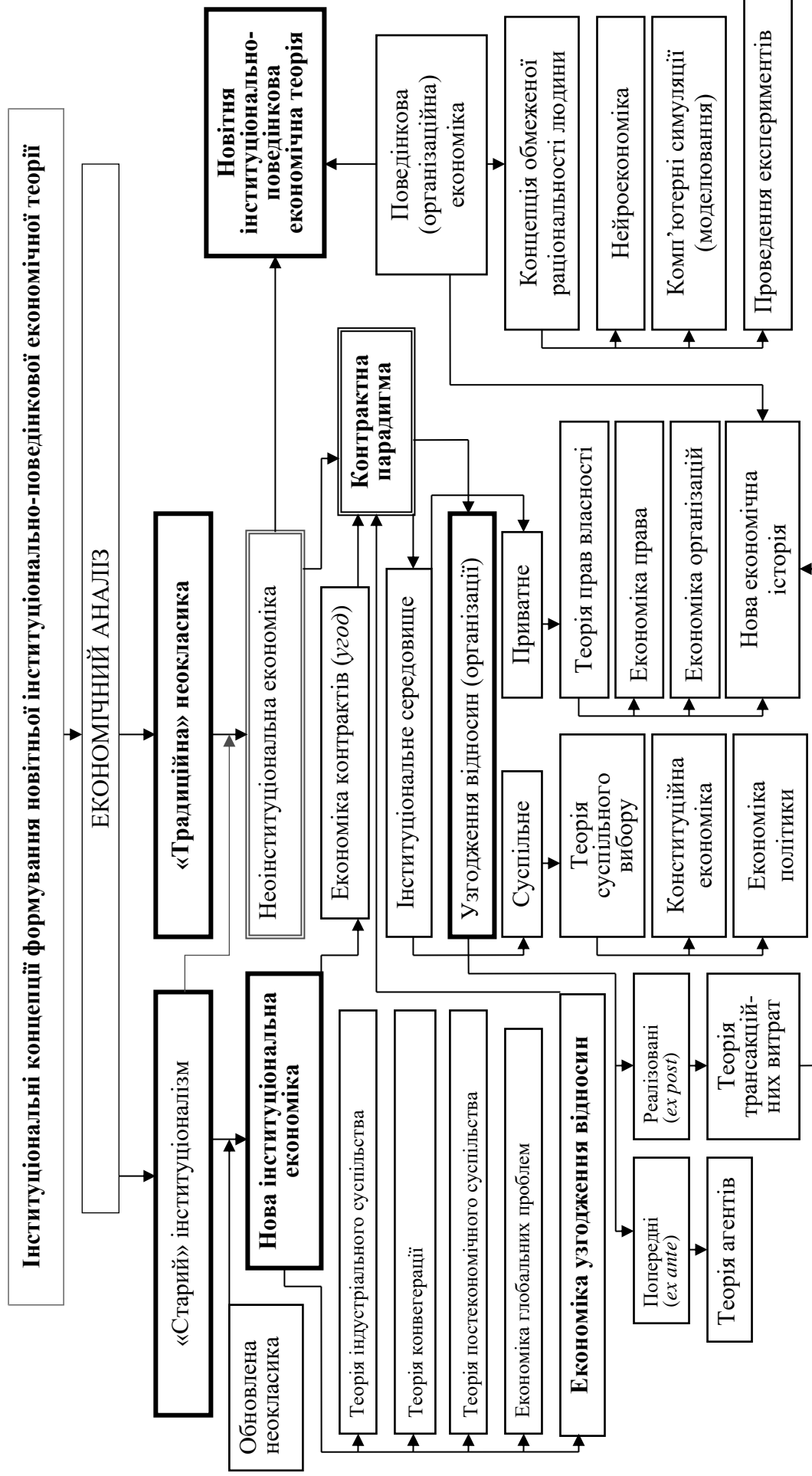


Рис. 1. Концептуальна модель новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії

В запропонованій моделі важливими є люди (сімейні домогосподарства), організації (уряд, територіальні громади) і правила (законодавство, норми і правила землекористування на місцевому рівні). Реалізація її основних положень підвищить статус економічних та екологічних праввідносин власності на землю і людей-управлінців на всіх рівнях соціально-економічного простору економіки природо- та землекористування.

У другому розділі **«Теоретико-методологічні засади економічних та екологічних відносин прав власності на землю»** обґрунтовано економічні та екологічні відносини прав власності на землю в системі суспільних інтересів, концептуальні положення і теоретичні засади їх розвитку в Україні.

Земля, беручи участь у відтворювальному процесі у сферах розподілу, обміну та споживання, є предметом інтересу всіх без винятку категорій, груп і прошарків населення, загальнонаціональних (відомчих, територіальних) та індивідуальних (приватних) взаємних претензій. З метою врахування національних пріоритетів, формування збалансованого виробничо-господарського простору сільських територій виокремлено групи соціальних, економічних і екологічних інтересів, за якими здійснено оцінку ефективності розподілу та перерозподілу земельних ресурсів упродовж 2000–2016 рр.

З'ясовано, що впродовж аналізованого періоду суттєвих змін у розподілі земель за соціальними та екологічними інтересами не відбулося. Натомість, виявлено суттєві трансформації розподілу земель за економічними інтересами. Так, загальна площа землекористування громадян збільшилася на 7103 тис. га за рахунок земель сільськогосподарського призначення (7000,8 тис. га), що визнано позитивним для розвитку малого і середнього агробізнесу. Одночасно зафіксовано зменшення площ земель юридичних осіб на 1824,9 тис. га внаслідок оптимізації та реорганізації землекористування, що призвело до скорочення земель сільськогосподарського призначення на 1212,6 тис. га, та лісового фонду – на 657,9 тис. га. Більшість із них перейшло в користування громадян для ведення селянського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва та іншого підприємництва.

Обґрунтовано, що фактором стримування розвитку відносин власності, як і раніше, є високі ризики в економіці, спричинені проблемами захисту прав власності загалом, особливо земельної, недосконалістю інституцій фінансового посередництва тощо.

Констатовано, що основу системи управління відносинами власності на земельні й природні ресурси мають становити перспективні напрями їх розвитку, у зв'язку з чим необхідно розробити і затвердити Стратегію розвитку відносин власності на земельні і природні ресурси в Україні, яка передбачатиме концепцію управління такою власністю на національному, регіональному та місцевому рівнях, удосконалення інструментарію приватизації, банкрутства, антимонопольного, землепорядного, містобудівного регулювання, функціонування різних господарюючих суб'єктів на засадах визначених форм власності.

Відповідно до цього система власності на землю в Україні у теоретичному і прикладному аспекті повинна включати: право власності українського народу

на землю (суспільна власність); право власності на землю державних підприємств та установ (державна власність); право власності на землю комунальних підприємств та установ (комунальна власність); право власності на землю громадян та юридичних осіб (приватна власність); право власності на землю іноземних держав; різновиди форм права власності на землю (рис. 2).

Досліджено, що власність сьогодні трактується тільки з правових позицій і не має економічного вираження її форм та законодавчо закріплених прав, крім користування, розпорядження, оренди тощо. Запропоновані концептуальні основи управління власністю дозволять удосконалити функціонування відносин прав власності, способи та умови їх розвитку і реалізації, економічних, екологічних та правових аспектів.

Доведено неефективність функціонування права постійного користування земельною ділянкою. Наявність інституту права постійного землекористування формує систему земельних відносин, за яких держава або територіальна громада є розпорядниками землі, а їх підприємства, установи та організації – постійними користувачами земельних ділянок. Наголошено на характерній особливості, притаманній праву постійного землекористування – виникнення лише на підставі відведення земельних ділянок. Договірні та інші підстави набуття цього права є неприйнятними. З'ясовано, що право користування землею зазвичай є правомочністю власника, на підставі якої він використовує корисні властивості земельної ділянки.

Право власності на землю та інші природні ресурси проявляється в ускладненні форм взаємодії ринку і державного регулювання економіки, в усупільненні позитивних і негативних зовнішніх проявів землекористування, в інтерналізації внутрішніх ефектів приватного землекористування та процесу його соціалізації. У зв'язку з цим визначено специфіку земельних ресурсів, що розвиває право власності українського народу на землю та інші природні ресурси (суспільну власність) як базову, системоутворюючу форму. Зокрема:

1) земельні ресурси території, де розташована держава, належать усьому суспільству на основі первинного привласнення земельних та інших природних ресурсів шляхом залучення до господарського обігу;

2) забруднення, виснаження, знищення земельного чи іншого природного ресурсу може призвести до порушення природно-ресурсного потенціалу регіону;

3) масштаби просторового розміщення земельних та інших природних ресурсів, що не можуть використовуватися індивідуально громадянами та юридичними особами, а є об'єктами громадського використання, повинні бути власністю українського народу, яка може належати державі, територіальним громадам, громадянам та юридичним особам.

Інтеграція безпосередньо громадських форм прояву власності українського народу, як суспільної, на об'єкти земельного капіталу і ринкових економічних відносин (товарно-грошових) з суб'єктами, що відокремлено використовують дані земельні ділянки як об'єкти земельного капіталу, повинна лежати в основі економічного механізму реалізації різноманіття прав власності на землю та інші природні ресурси.

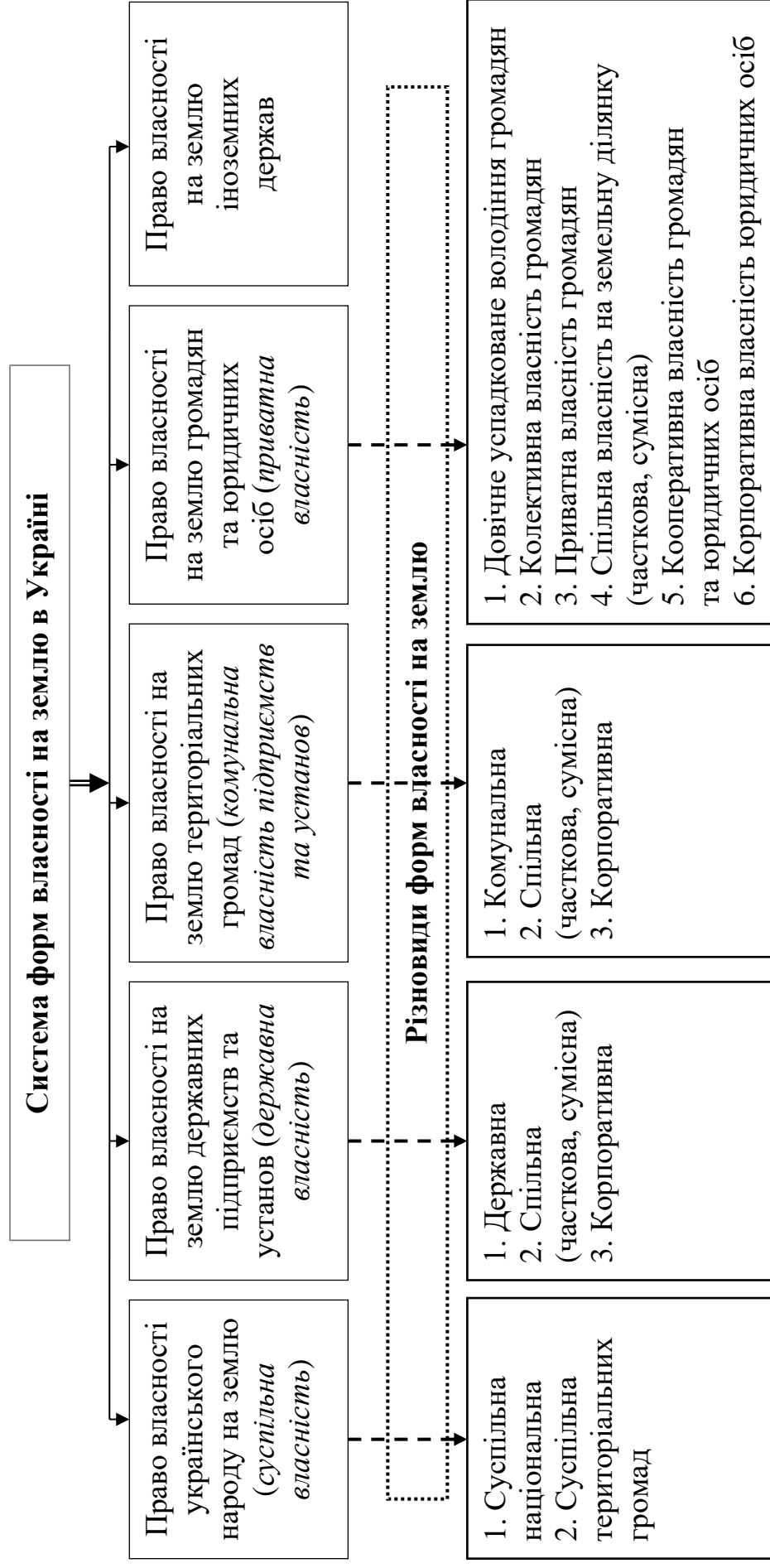


Рис. 2. Концептуальна модель системи форм власності на землю в Україні

Зазначено, що від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи в межах, визначених Конституцією України (рис. 3).

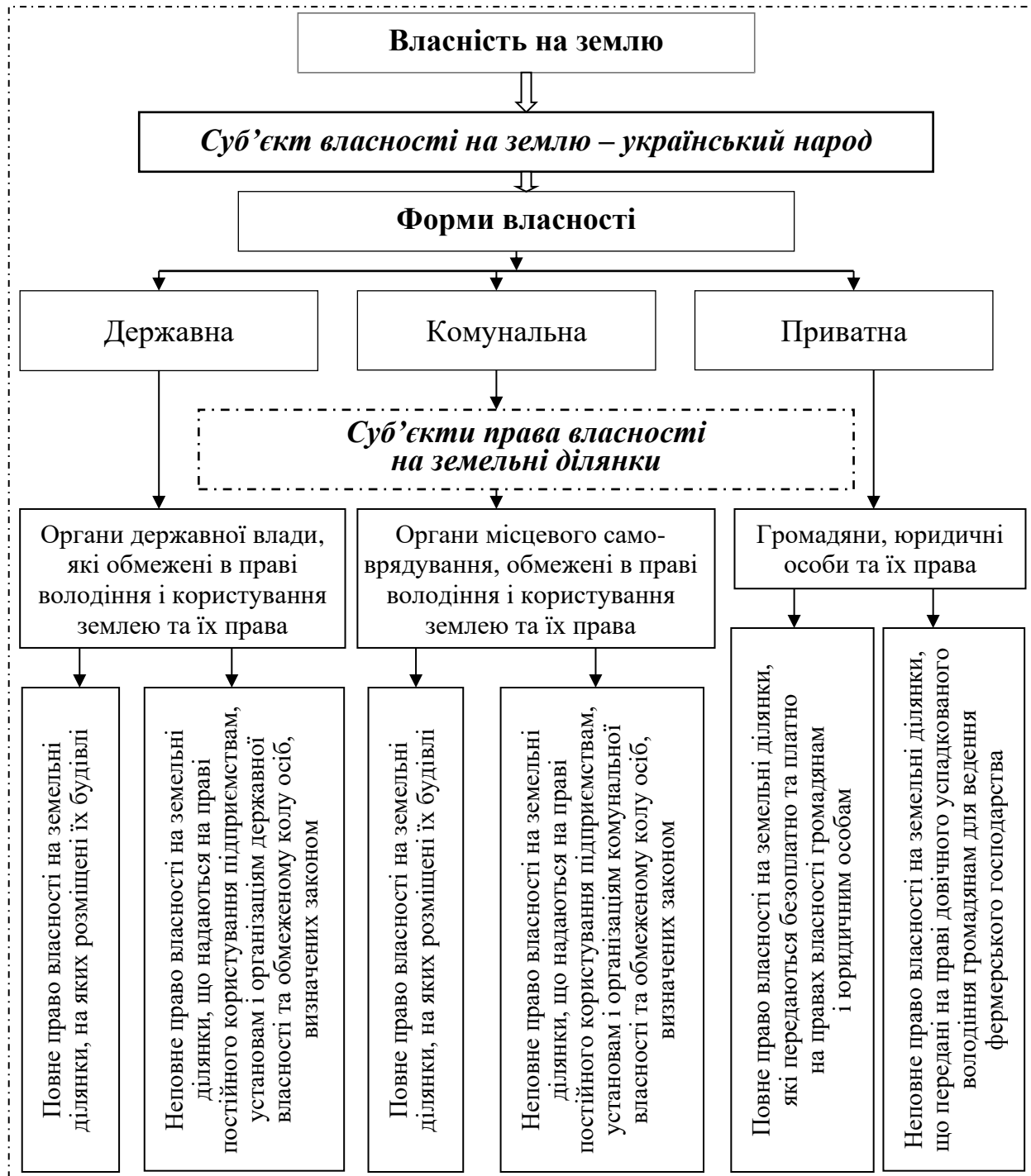


Рис. 3. Схема економіко-правового змісту власності на землю в Україні

Встановлено, що землекористування уособлюється як актив підприємства, сукупність його матеріальних і нематеріальних цінностей, що мають грошову оцінку, а також вартість у вигляді резерву чи гудвілу тощо, формування та використання яких призведе до отримання економічних вигод у майбутньому.

Узагальнено, якщо люди володіють правами на обмінювані земельні блага, тоді можливо здійснювати економічний обмін між ними. Такі права усвідомлені

людьми, між якими існує згода щодо їх закріплення. Навпаки, обмін стає надзвичайно складним, коли права власності чітко не визначені (не сертифіковані). У зв'язку з цим рекомендовано згрупувати види прав у межах основних економічних правомочностей прав власності на землю, зокрема: право використання земельного активу, яке визначає його законність; право отримувати дохід, принесений земельним активом; право змінювати форму земельного активу та його субстанцію; право передавати земельний актив іншим особам за взаємоузгодженою ціною, тобто відчужувати земельний актив.

У третьому розділі «Проблеми розвитку економічних та екологічних відносин прав власності на землю в Україні» здійснено оцінку стану законодавчо-нормативного регулювання відносин прав власності на землю у процесі земельної реформи, проаналізовано тенденції розвитку економічних і екологічних відносин власності, а також обігу прав власності на земельні ділянки в Україні.

Впродовж останніх років основні напрями земельної політики держави зосереджувалися на формуванні фундаментальних засад ринкової економіки та організаційних і правових інститутів щодо виникнення різних форм власності на землю, платності землекористування, інституту земельної оренди.

Проаналізовано нормативні акти, які регулюють економічні та екологічні відносини власності та виявлено недосконалість законодавчого забезпечення механізмів рівноправного функціонування різних форм власності, становлення цивілізованого ринку земель, їх охорони та еколого-безпечного використання, іпотечного кредитування тощо.

З'ясовано, що інституційні трансформації, пов'язані з формою власності на землю, докорінно змінили розподіл земель між їх власниками (рис. 4).

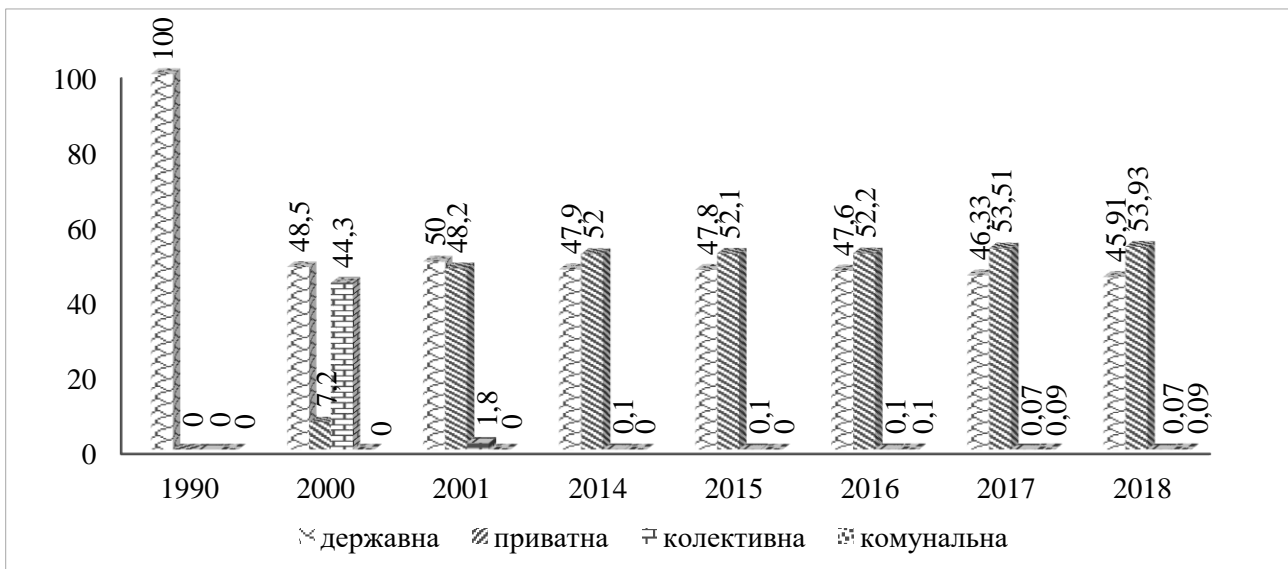


Рис. 4. Тенденції зміни структури земельного фонду України за формами власності, 1990–2018 рр.

Досліджено, що за станом на 01.01.2018 р. у приватній власності юридичних та фізичних осіб перебувало 53,93 %, державній – 45,91 %, колективній та комунальній власності – менше ніж 0,1 % усіх земель. Сільськогосподарські

угіддя за формами власності структурувалися таким чином: приватна форма власності – 76,3 %, державна – 23,5 %, колективна – 0,04 %, комунальна – 0,07 % земель.

Розвиток орендних відносин, узаконення похідних прав від права власності сприяли формуванню незалежних суб'єктів землекористування – сільськогосподарських товариств і кооперативів, фермерських та особистих селянських господарств.

Упродовж 1990–2017 рр. зафіксовано збільшення земель недержавних сільськогосподарських підприємств із 426,5 тис. га до 15857,3 тис. га. Серед землекористувачів найбільше зростання угідь виявлено в сільськогосподарських кооперативах (на 751,6 тис. га), товариствах (на 10447,3 тис. га) та фермерських господарствах (на 3528,4 тис. га), а впродовж останніх 2012–2017 рр. – агрохолдингів – з 2406 до 2963 тис. га, або на 18,8 %. Водночас, площі земельних ділянок громадян, яким їх надано для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, зменшилися на 16940,1 тис. га.

У результаті здійснених заходів щодо перерозподілу земель до аграрного виробництва залучено 70,8 % сільськогосподарських земель. Екологостабілізуючі угіддя становлять 41,9 % усіх площ і такий показник свідчить про високу освоєність землекористування території України.

Зазначено, що поряд з позитивними змінами щодо ефективного землекористування у підприємствах різних форм господарювання на другий план відійшли питання раціонального використання та охорони земель. Це призвело до загострення екологічних проблем, погіршення стану окремих видів земельних угідь тощо. Це підтверджено результатами оцінки тенденцій їх розподілу за екологічною спрямованістю, яку здійснено на підставі коефіцієнта екологічного впливу угіддя (Ke) на прилеглі території (табл. 1).

Таблиця 1

**Оцінка тенденцій розподілу земельних ресурсів України
за їх екологічною спрямованістю, за станом на 1 січня 2001, 2016 рр.**

Вид використання земель	2001 р.		2016 р.		2016–2001, ±, %	Коефіцієнт екологічного впливу угіддя на прилеглі землі (Ke)
	тис. га	%	тис. га	%		
Забудовані землі	4544,8	7,5	4610,2	7,6	1,4	1,27
Орні землі	32985,2	54,7	32775,0	54,3	-0,6	0,87
Багаторічні насадження	931,9	1,5	892,4	1,5	-4,4	1,47
Сінокоси і пасовища	7909,9	13,1	7840,5	13,0	-0,9	1,71
Ліси і чагарники	10413,6	17,3	10633,1	17,6	2,1	2,29
Під водою і болота	3370,7	5,6	3408,7	5,6	1,1	2,93
У стадії меліоративного освоєння тощо	198,7	0,3	195,0	0,3	-1,9	1,27
Разом	60354,8	100,0	60354,9	100,0	–	–

Зокрема, виявлено негативний вплив на екологічний стан землекористування орних земель ($Ke=0,87$) та позитивний – під водою і болотами ($Ke=2,93$), лісів і чагарників ($Ke=2,29$).

Екологічний стан землекористування у країні оцінено як такий, що перебуває на межі, за якою можуть настати незворотні процеси, оскільки орні землі становлять більшу частину земельних ресурсів (54,3 %).

За допомогою коефіцієнта екологічної стабільності здійснено оцінку землекористувань в межах регіонів України з екологічного погляду. Розраховано значення цього показника на території держави, а саме *Кек. ст.* = 0,40, на основі чого екологічну стабільність землекористування охарактеризовано як стабільно нестійку. У 2016 р. даний показник змінювався в регіонах від 0,71 у Закарпатській області до 0,27 – у Кіровоградській та Запорізькій. Екологічно стабільною визначено тільки Закарпатську область, середньостабільними – Чернівецьку, Львівську, Волинську, Житомирську, Рівненську, Івано-Франківську, а решту областей – екологічно нестабільними.

З'ясовано, що функціонування наявних форм землекористувань ґрунтується переважно на використанні орендованих земель, площа яких на початок 2017 р. становила 16,5 млн га, або 60 % сільськогосподарських угідь, котрі пройшли розпаювання. Зміни власників на землях сільськогосподарського призначення коливалися від 1603 (2013 р.) до 492437 осіб (2017 р.). Вказано на активізацію трансакцій емфітевзису, міни/дарування, спадкування, купівлі/продажу. Обороти сільськогосподарських земельних ділянок становив 23,7 %, у тому числі прав оренди – 19,9 %. Найбільша питома вага на земельному ринку сільськогосподарського призначення припадала на продажі права оренди землі – 84,2 %.

Важливими факторами, які суттєво впливають на формування і функціонування землекористування, є розмір плати за орендовані земельні ділянки, спосіб їх набуття, форму власності на землю тощо. Досліджено, що орендна плата набута на безконкурентних засадах за орендні земельні ділянки власників земельних часток (паїв), значно нижча (в 1,2 раза) порівняно з розміром платежів за землі державної власності, права оренди, на які придбано на земельних торгах (в 1,6 раза). Водночас, орендна плата за землі державної власності, набуті поза конкурсом, суттєво менша, а терміни укладених договорів оренди, навпаки, більші (54,3 % договорів щодо земель сільськогосподарського призначення державної власності укладено на строк понад 14 років).

Вагомим фактором інтенсифікації продажів прав оренди стало запровадження земельних торгів, на яких опрацьовано механізм продажу земель державної власності. Так, у 2017 р. кількість таких продажів щодо земель сільськогосподарського призначення становила 1837 од. загальною площею 42,5 тис. га. На земельні торги виставлено 2865 лотів. Стартова ціна продажу права оренди в середньому в Україні за 1 га складала 2793 грн/га. За результатами торгів річна орендна плата досягла позначки 14,7 % за стартової 7,7 % від нормативної грошової оцінки.

Особливості земельного ринку оренди оцінено за допомогою коефіцієнта його регіоналізації (*Крзо*), котрий визначено як відношення середнього розміру орендної плати за 1 га земельної ділянки власників земельних часток (паїв) конкретного регіону до усередненого в Україні. Зафіксовано коливання його значення від 2,05 (Полтавська область) до 0,49 (Київська область), що свідчить

про контрастність регіональних особливостей ринку оренди земель сільсько-господарського призначення.

На основі зазначеного коефіцієнта розраховано індекс розвитку на земельному ринку оренди, що дає підстави для висновку про наявність тісного зв'язку між індексами розвитку земельного ринку та доданої вартості в несільсько-господарській галузі та слабкого – у сільськогосподарській. Такий результат обумовлено використанням нормативної грошової оцінки для встановлення стартової ціни продажу права оренди, хоча, у ринкових умовах важливо використовувати експертні методи оцінок земельних ділянок.

У четвертому розділі «**Інституціональне середовище введення вартості прав на землю в економіку землекористування**» досліджено інституціональне середовище введення вартості прав на землю в економіку землекористування; розроблено вартісний підхід до оцінки окремих видів прав власності як економічних активів, удосконалено рентні підходи до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та окремих земельних ділянок.

Інституційне середовище передбачає розроблення прав і правил, узаконення тих чи інших відносин власності, встановлення їх вартості та ступеня впливу на розвиток і дохідність землекористування. Така ситуація пов'язана з тим, що економічне трактування прав власності на земельну ділянку (землекористування) ширше ніж її юридичне трактування, оскільки охоплює не тільки формальні правила, але й різноманітні неформальні соціальні норми, які регулюють права індивідів у процесі використання земельних ресурсів. Саме тому права власності на земельну ділянку (землекористування) визначають норми поведінки людей (формальні й неформальні) щодо обмежених земельних благ, яких необхідно дотримуватися або нести витрати у вигляді покарання за їх недотримання. Використання земельних ресурсів буде незаконним, якщо не дозволене суб'єктом прав власності, або його чинні права власності не охоплюють нові способи використання земельних ресурсів. У цьому зв'язку землекористування характеризується такими правомочностями: використовувати, споживати, виснажувати, руйнувати, покращувати корисні властивості; розробляти корисні копалини; перетворювати поверхню землекористування; продавати земельні ділянки та права на них; здавати земельну власність в оренду, заставу; дарувати, заповідати.

Сутність права власності на земельну ділянку (землекористування) характеризується відносинами між людьми з приводу обмежених земельних ресурсів, на використання котрих устанавлюються відповідні правомочності у видах прав. Їх перелік може як збільшувати вартість земельного активу, так і зменшувати. Оскільки існує тісний зв'язок між правом власності та рентними відносинами, то економічні відносини власності на землю правомірно розглядати як рентні. У рентних відносинах взаємодіють такі групи інтересів: суспільства й держави, регіонів і центру, сьогоdnішнього та майбутнього поколінь, чиновників (управлінців) і бізнес-структур, що значною мірою визначають інституційні умови формування розподілу земельної ренти.

Акцентовано увагу на головному завданні держави у сфері землекористування – виробленні такої структури видів прав власності на землю,

щоб, експлуатуючи її, максимізувати прибуток (мета суспільства в особі держави – максимізація земельної ренти, землекористувача – максимізація підприємницького доходу – прибутку). У рамках цього завдання визначено необхідність створення державою системи економічних відносин власності на землю, яка б мінімізувала витрати на специфікацію і захист цих прав. Виявлено, що в умовах розмитості інституційного середовища механізм формування земельної ренти став непрозорим, права власності на земельні ресурси – невизначеними, що створило можливість власникам капіталу присвоювати рентні доходи. Інституційний вакуум заповнено системою неефективних інститутів рентних відносин. Зазначені фактори спонукають до формування інституціонального середовища, в якому ефективнішими повинні стати інститути присвоєння земельної ренти, а не створення доданої вартості.

Наголошено, що інституціональне середовище відносин власності повинно бути формуючим базисом національної економіки загалом та економіки землекористування зокрема, сприяти забезпеченню комплексного підходу до формування системи екологічних та економічних відносин прав власності.

Вартість землекористування виступає універсальним критерієм, що відображає вплив певного виду права із структури власності, особливо права управління. Оскільки фінансовий ринок реагує на зміни вартості землекористування швидше, ніж на зміни прибутку, вартість найоб'єктивніше відображає інтереси власників землі. З'ясовано, що введення вартості прав власності в економіку землекористування з урахуванням екологічних відносин потребує функціонування в системі відповідних інституцій: обліку земель, земельних ділянок та прав на них, визначення вартості, земельної ренти в системі оподаткування, управління землекористуванням.

На економічні показники використання земельних угідь значно впливає право управління землекористуванням. Для оцінки капіталізації землекористування за рахунок права управління розроблено методологічний підхід, сутність якого полягає у визначенні економічної доданої вартості, одержаної в результаті здійснюваних управлінських дій за фактичним використанням земель або більш ефективним та екологічнобезпечним землекористуванням.

Оцінку права управління сільськогосподарським землекористуванням (*ВПУз*) визначено як різницю між балансовими вартостями землекористування, розрахованими за показниками на час оцінки (*БВзі*) і середніми за останні п'ять років (*БВз*):

$$ВПУз = БВзі - БВз. \quad (1)$$

Ефективність управління сільськогосподарським землекористуванням виражено через економічну додану вартість (*ДВУз*) – різницю між економічною ринковою вартістю землекористування з урахуванням інноваційно-інвестиційного капіталу в земельні поліпшення (*ЕРВз*) і балансовою за середніми показниками останніх п'яти років (*БВз*):

$$ДВУз = ЕРВз - БВз. \quad (2)$$

Результати розрахунку оцінки вартості права управління та його ефективності наведено в табл. 2.

Оцінка ефективності та права управління землекористуванням, грн

Землекористування	Вартість землекористування			Оцінка права управління (ВПУз)	Ефективність права управління (ДВУз)
	балансова за існуючого використання на час оцінки (БВзі)	економічна ринкова (ЕРВз)	балансова за середніми показниками останніх п'яти років (БВз)		
Україна	61215	64050	47525	13690	16525
Львівська область: всі господарства	66067	70731	63969	2098	6762
з них: сільськогосподарські підприємства	53216	58252	49373	3848	8879
фермерські господарства	42851	53548	31547	11304	22001

На основі аналізу наведених показників обґрунтовано висновок, що капіталізація землекористування за рахунок права управління в Україні вища, ніж у Львівській області, у зв'язку з чим вказано на необхідність покращення прийняття управлінських рішень у використанні земель регіону. Наголошено про доцільність розроблення комплексу заходів, спрямованих на збільшення економічної доданої вартості внаслідок здійснюваних управлінських дій. Серед порівнюваних цей показник найвищий у фермерських господарствах, що підтверджує факт найкращого серед інших агропідприємств фактичного використання земель.

Можливість досягнення більш ефективного та екологобезпечного землекористування засвідчено розрахунком ефективності права управління. Досліджено, що інноваційно-інвестиційний капітал у земельні поліпшення призводить до зростання цього показника, підтверджує управлінські рішення, а водночас – підвищення економічної ринкової вартості землекористування.

Залучення земель сільськогосподарського призначення до економічного обігу зумовило необхідність їх неупередженої оцінки. Їй відведено роль платності землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, можливості розрахунку втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

У процесі проведення земельної реформи методичні підходи до оцінки земель сільськогосподарського призначення розглядалися і затверджувалися двічі – у 1995 та 2016 рр. Значення нормативної грошової оцінки, здійсненої за новою методикою 2016 р. є суттєво меншими від аналогічних, розрахованих із застосуванням методики 1995 р. Це особливо чітко простежено в розрізі адміністративних районів і сільських рад. Ці факти спричинили значний диспаритет і зниження ролі такої оцінки в регулюванні економічних відносин у процесі експлуатації землекористувань. Для усунення зазначених недоліків запропоновано визначати норматив капіталізованого рентного доходу за показниками вирощування зернових та зернобобових культур на рівні природно-сільськогосподарських районів областей Україна та подальшим алгоритмом

розрахунку, враховуючи показник бонітету на регіональному та національному рівнях.

Ключовим питанням удосконалення економічних і екологічних відносин власності є оцінка окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Розрахунок їх вартості рекомендовано здійснювати за допомогою теорії нечіткої логіки, яка передбачає використання низки критеріїв, які найповніше характеризують оцінювану земельну ділянку щодо родючості, місця розташування, екологічного стану, інженерного облаштування, конфігурації, поточного використання тощо. Ці критерії становлять лінгвістичні змінні, для кожної з яких вибрано множину можливих значень. Їх поділено на інтервали і визначено лінгвістичні терми, які характеризували вплив конкретного показника лінгвістичної змінної на вихідну величину, що стало основою для розроблення схеми контролера нечіткої логіки визначення вартості земельної ділянки (рис. 5).

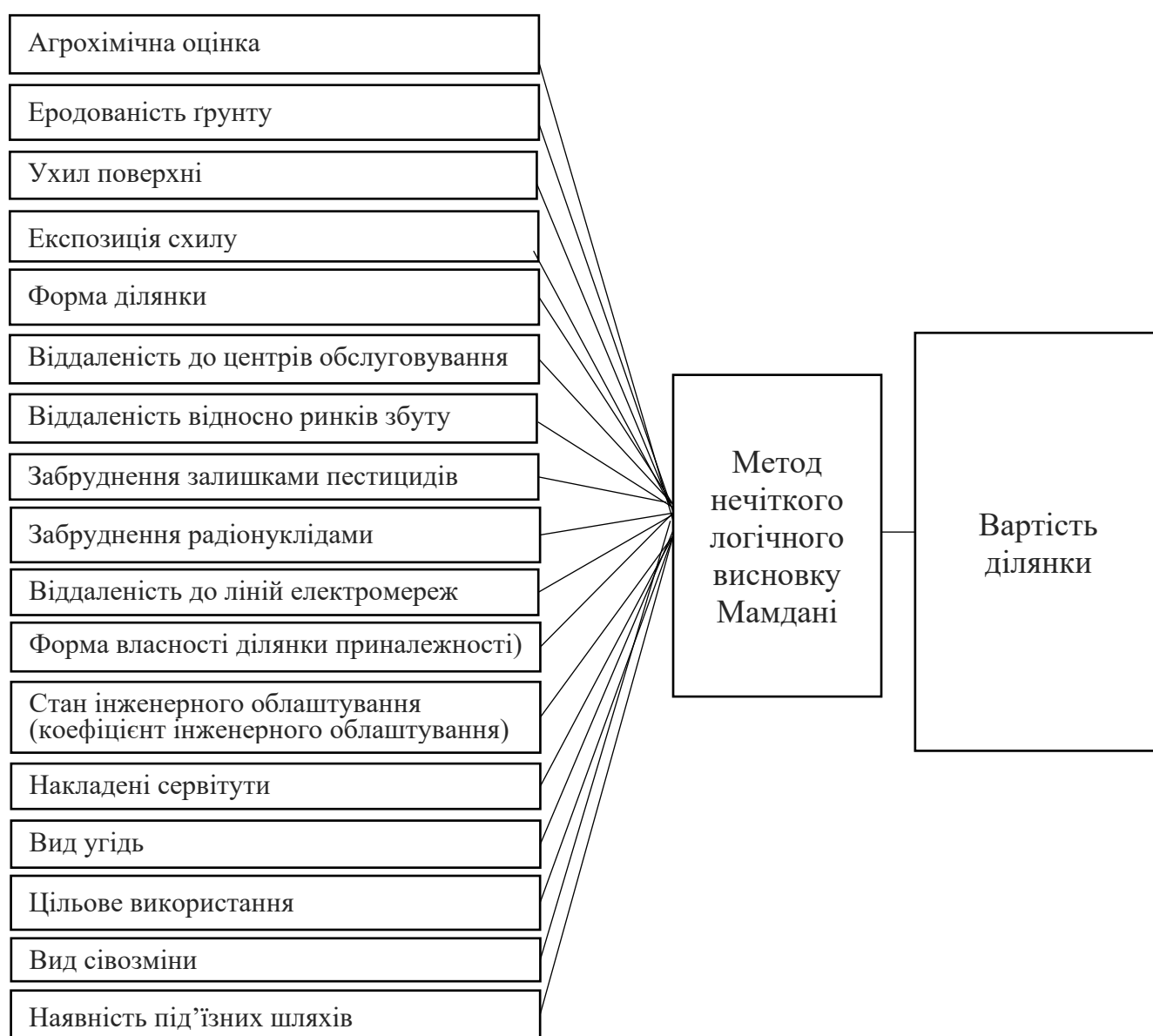


Рис. 5. Схема контролера нечіткої логіки визначення вартості земельної ділянки

На наступному етапі розроблено розширену базу нечітких логічних правил «якщо..., то...». Вона передбачала, що вихідна змінна, тобто вартість оцінюваної земельної ділянки, набуватиме таких значень: дуже низька (VL), низька (L), середня (M), вища середньої (HM), висока (H), дуже висока (VH) (табл. 3).

Таблиця 3

**Матриця бази нечітких логічних правил
для визначення вартості земельних ділянок**

Значення лінгвістичної змінних																	Вихід
a ₁	a ₂	a ₃	a ₄	a ₅	a ₆	a ₇	a ₈	a ₉	a ₁₀	a ₁₁	a ₁₂	a ₁₃	a ₁₄	a ₁₅	a ₁₆	a ₁₇	
L	L	L	HM	M	M	M	VL	VL	L	M	M	M	M	M	M	L	VL
L	L	L	M	M	M	M	VL	VL	L	M	M	M	M	M	M	M	VL
L	L	L	HM	M	M	M	VL	VL	L	M	M	M	M	M	M	L	VL
L	L	L	HM	M	M	M	M	M	L	M	M	M	M	M	M	H	L
L	L	L	HM	M	M	M	L	L	L	M	M	M	M	M	M	H	L
L	L	L	HM	L	M	M	L	L	L	M	M	M	L	M	M	L	L
H	H	H	HM	M	M	M	M	M	L	M	M	M	M	M	M	VH	M
M	M	M	HM	H	H	VH	H	H	H	H	VH	VH	VH	H	H	VH	M
VH	H	H	HM	L	H	VH	H	H	H	H	VH	VH	VH	H	H	VH	M
M	M	M	HM	H	H	VH	H	H	H	H	VH	VH	VH	H	H	VH	HM
H	H	H	HM	HM	HM	HM	H	H	HM	H	VH	VH	VH	H	H	VH	HM
M	M	M	HM	HM	HM	HM	M	M	HM	HM	HM	HM	M	M	M	M	HM
H	H	H	HM	H	H	VH	H	H	H	H	VH	VH	VH	H	H	VH	H
H	H	H	HM	H	H	VH	H	H	H	H	VH	VH	VH	H	H	VH	H
VH	H	H	HM	M	M	M	H	H	H	M	M	M	M	M	M	VH	H
VH	H	H	HM	H	H	VH	H	H	H	H	VH	VH	VH	H	H	VH	VH
VH	H	H	HM	H	H	VH	H	H	H	H	VH	H	VH	H	M	VH	VH
VH	H	H	HM	H	H	VH	H	H	H	HM	VH	H	H	H	M	VH	VH

У результаті опрацювання правил та проведення операцій над нечіткими множинами отримано багатокритеріальну оцінку конкретної земельної ділянки, виражену чітким числом $\lambda=0...1$. Знаючи норматив капіталізованого рентного доходу певного виду угідь у природно-сільськогосподарському районі, визначено вартість окремої земельної ділянки:

$$B = B_{em} \lambda, \quad (3)$$

де B – вартість оцінюваної земельної ділянки; B_{em} – вартість еталонної земельної ділянки у природно-сільськогосподарському районі; λ – частка вартості оцінюваної земельної ділянки у вартості еталонної.

Із використанням запропонованої методики розраховано вартість ріллі фермерського господарства «Сяйво Стрий» Стрийського району Львівської області, яка показала значну диференціацію за земельними ділянками та в окремих випадках відрізняється на 50 %. Цим підтверджено, що такий методичний підхід дає змогу повною мірою врахувати відмінності характеристичних ознак оцінюваних ділянок і відображає їх в отриманих результатах. Використання представленого алгоритму визначено важливим етапом створення спеціалізованої автоматизованої системи обігу земельних ділянок, який сприяє ухваленню рішень щодо ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.

У п'ятому розділі «**Напрями вдосконалення економічних та екологічних відносин прав власності на землю**» розкрито наукові засади приналежностей у контексті формування багатофункціонального землекористування, визначено напрями розвитку економічних та екологічних відносин у корпоративних організаціях; удосконалено інформаційне забезпечення системи гарантування прав власності; розроблено методичні підходи до оцінки ефективності форм власності та землекористування.

Земельні відносини потребують детальної правової регламентації та постійного державного регулювання. Їх інституційна складність і різноманіття, як і процеси формування багатоукладної економіки й багатофункціонального землекористування, наразі повною мірою не осмислені. У процесі використання земель сільськогосподарського призначення на засадах багатофункціональності ускладнюються економічні відносини прав власності на них, тому рекомендовано розглядати їх через систему приналежностей (рис. 6).

У базовому типі землекористування суб'єктами приналежностей визначено: державу в особі органів виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо земельних ресурсів; громадян як власників земельних часток (паїв) щодо земельних ділянок; орендарів (сільськогосподарські підприємства) щодо землекористування як сукупності орендованих земельних ділянок; агрохолдинги щодо земельно-майнового комплексу корпорації. За наявності допоміжного типу землекористування виявлено низку інших суб'єктів приналежностей, що ускладнює економічні та екологічні відносини власності на землю й інші природні ресурси.

На нинішньому етапі земельної реформи головним завданням є розподіл та координація земельних приналежностей, які вирішуються в рамках нової інституціональної економічної теорії шляхом формування відповідних інститутів економічних відносин прав власності на землю, розмежування повноважень щодо управління землекористуванням та контролю за використанням і охороною земель та інших природних ресурсів.

Підхід до розуміння сучасної власності з точки зору спільно-розділеного характеру набуває сьогодні особливого значення, оскільки зміна власника землі в кінцевому підсумку мала б вести до поліпшення використання об'єкта власності – землі. Розуміння того, що в сучасній економіці існує тільки приватна, державна та комунальна форми власності на землю, які не забезпечують підвищення ефективності її використання, обумовлює можливість розширити сферу пошуку нових форм або модифікації пучка прав власності для досягнення поставленої мети, сформувавши оптимальний правовий режим розпорядження і використання, а також розділити і розподілити відповідним чином правомочності.

Проаналізовано теперішні умови ведення агробізнесу, основними учасниками якого є власники земельних часток (паїв), що відіграють роль орендодавців своїх земельних часток орендарям (новоствореним формам господарювання) – приватним аграрним підприємствам, товариствам з обмеженою відповідальністю, акціонерним товариствам тощо.

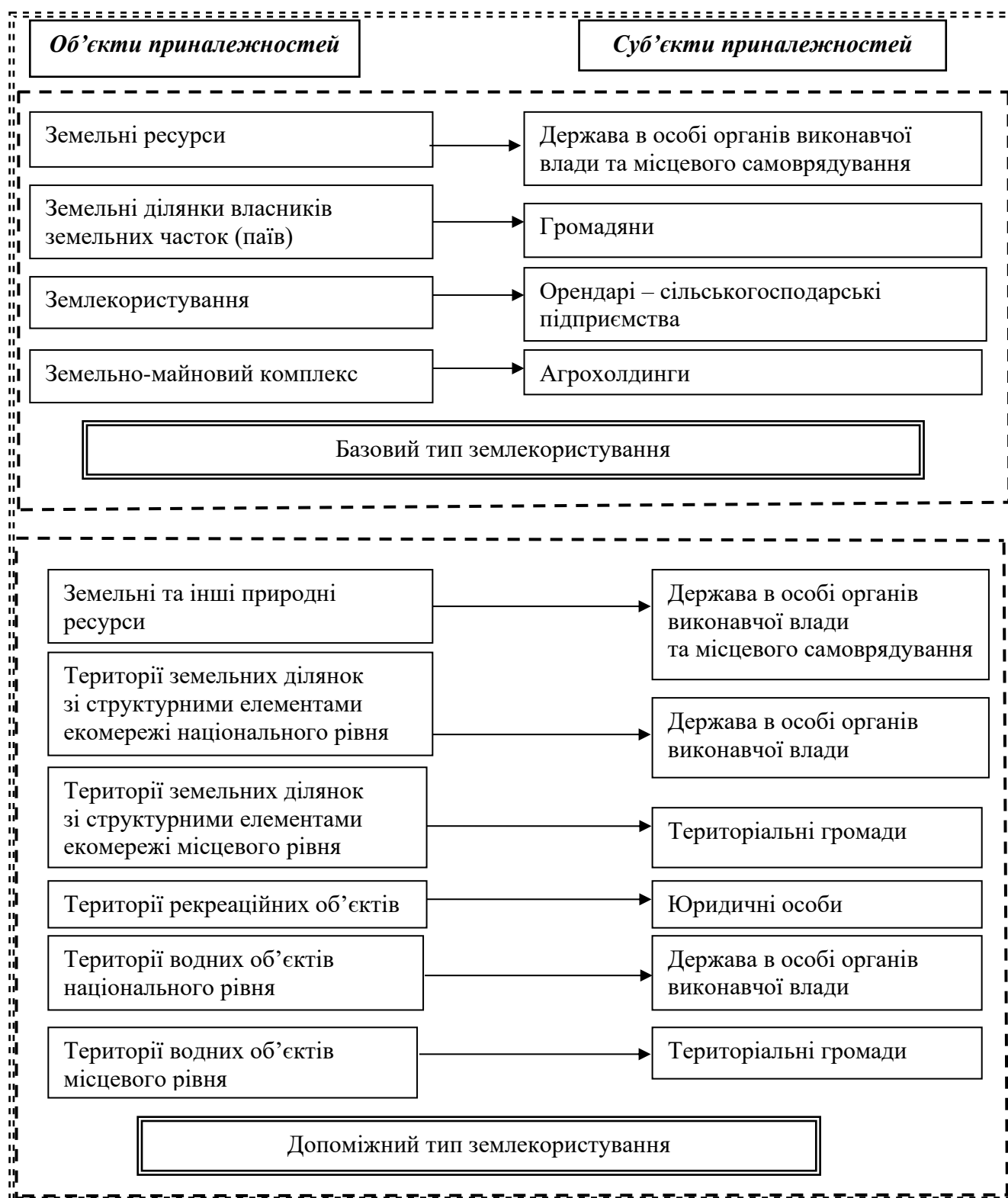


Рис. 6. Логічно-змістовна модель земельних приналежностей у системі сільськогосподарського землекористування

Останні на корпоративних правах об'єдналися в агрохолдингові компанії, землекористування яких внаслідок постприватизаційних процесів та індустріалізації сільськогосподарського виробництва суттєво розширилися. З'ясовано, що зв'язок власності й контрактних відносин в економіко-екологічній сфері агрохолдингів здійснюється шляхом укладення корпоративного договору,

згідно з яким його учасники – власники земельних ділянок, їх орендарі та корпоративне об'єднання – зобов'язуються певним чином розпоряджатися своїми правами та повноваженнями чи утриматися від їх реалізації.

У корпоративному договорі надто важливим є виокремлення прав щодо використання ділянок власників земельних паїв. У зв'язку з цим рекомендовано передбачити договором умови передачі прав у частині користування, управління, одержання доходу, безпеки, у тому числі екологічної, інвестицій у земельні поліпшення, дотримання цільового призначення земель, що в сукупності забезпечить збереження правомочностей на об'єкти власності та сприятиме розробленню механізмів їх ефективного використання.

Для реалізації зазначеного та дотримання вимог екологічної безпеки запропоновано ноосферний підхід до обліку системи збалансованого землекористування та його реалізацію через новий методологічний принцип прямої залежності власного капіталу землекористувачів від їх внеску у відтворення природного капіталу як частини національного багатства, що передбачає повний облік екологічного ефекту землекористування (позитивного і негативного) на основі екологічної та антиекологічної земельної ренти. Доведено, що інформованість про наявні природні ресурси, надійні й точні визнання власності, правові обмеження на територію земельної ділянки створюють передумови для сталого розвитку економіки регіонів, покращення екологічної безпеки довкілля, формування правових відносин щодо земельних ділянок та нерухомого майна, а також досягається рівність функціонування прав власності на землю держави, територіальних громад, юридичних осіб та громадян, моделюється обов'язкова поведінка суб'єктів земельних правовідносин.

Як важливий фактор удосконалення економічних і екологічних відносин прав власності на землю виокремлено рівень інституціонального забезпечення середовища форм власності та землекористування. Оцінку ефективності його функціонування запропоновано здійснити шляхом аналізом складу видів прав та величини прояву кожного з них. Для цього розроблено методичний підхід, процедура реалізації якого включає кілька етапів. Насамперед, доцільно визначити прояв прав з позиції власника за формами власності (приватна, державна, комунальна) і типами землекористування. Нормативний показник максимального значення прояву виду права (Y_n) розраховано як частку максимальної оцінки (100 балів) та кількості видів прав (n). Оцінку повноти прояву кожного окремого виду права (Y_i) виконують експерти в галузі земельних відносин. Максимальне значення отримує вид права, яке проявляється повною мірою і відповідає нормативному показнику Y_n .

Загальну кількість балів повноти виконання кожної форми власності розраховано за видами прав і вона дорівнює сумі експертних оцінок:

$$Y = \sum_{i=1}^n Y_i. \quad (4)$$

На наступному етапі здійснено порівняння прояву існуючого виду права з нормативним показником:

$$Y_{i\%} = \frac{Y_i \times 100}{Y_n}. \quad (5)$$

Завершальною є оцінка інституціонального середовища функціонування видів прав (Z), які характеризують ефективність форм власності землекористування:

$$Z = \frac{\sum_{i=1}^n Y_{i\%}}{n} \quad (6)$$

Використавши наведену методику, визначено прояв форм власності на землю залежно від повноти їх функціонування за видами прав власності й типами землекористування (табл. 4).

Таблиця 4

Оцінка ефективності форм власності на землю за складом видів прав

Форма власності	Чинні правові норми оцінки		Авторські пропозиції щодо оцінки	
	балів	%	балів	%
Приватна	88	86	94	92
Державна	50	49	94	92
у тому числі постійного користування	36	44		
Комунальна	29	28	94	92
у тому числі постійного користування	45	44		
Колективна	42	42	–	–
Суспільна	–	–	54	53
Корпоративна юридичних осіб на праві: приватної власності	–	–	78	76
державної власності	–	–	78	76

За результатами наведених даних виявлено неповне функціонування різних форм власності за видами прав. За чинних правових норм найвищий бал, а отже, найповніший їх прояв, спостерігається у приватній власності. За умови запропонованого розширення та зміни різних видів прав, їх кращого прояву можна суттєво поліпшити ефективність функціонування форм власності. Зазначене підтверджено їх оцінкою, яка для приватної, державної і комунальної форми власності на землю становить 94 бали, суспільної – 54, корпоративної юридичних осіб, сформованої на праві державної та приватної власності, – 78 балів. Доведено, що запропонована методика дає змогу оцінити законодавчо-правове забезпечення всіх інших форм власності, сприяючи їх рівноправному функціонуванню та підвищенню ефективності використання земельних ділянок.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретико-методологічне узагальнення та розроблено авторський підхід до вирішення важливої наукової та практичної проблеми щодо формування й функціонування економічних та екологічних відносин прав власності на землю на засадах багатofункціональності землекористування. На основі отриманих наукових результатів зроблено висновки теоретичного, методологічного та прикладного характеру.

1. Встановлено, що відносини власності на землю є складною і багатогранною категорією, а їх економічний та екологічний зміст становить основу правових відносин при первинному базисному стані. З'ясовано, що

внутрішня їх будова розкривається через аналіз взаємодії економічних відносин у сфері привласнення і відчуження земельних ділянок, отримання доходу від господарської діяльності на них та екологічних відносин в аспекті гарантування безпеки землекористування. За таких умов визначення юридичного змісту відносин власності щодо правомочностей суб'єктів на об'єкт земельної власності формується через їх економічну й екологічну сутність.

2. Запропоновано парадигму та концептуальну модель новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії розвитку економічних і екологічних відносин прав власності на землю, яка передбачає поєднання теорій неінституціональної та поведінкової економік і зобов'язана вивести на новий, більш високий рівень еколого-економічну ефективність функціонування відносин прав власності на землю й інші природні ресурси та землекористування загалом. Досліджено, що відносини власності тісно переплітаються з окремими управлінськими рішеннями щодо розподілу і перерозподілу земель, їх розмежування, державної реєстрації земельних ділянок, прав на них, відновлення та охорони земель. У зв'язку з цим наголошено на зростанні значення права на управління, яке з метою активізації економічних і екологічних відносин прав власності на землю необхідно виокремити та сертифікувати.

3. Обґрунтовано, що в теоретичному і прикладному аспекті власність на землю й інші природні ресурси реалізується через систему відносин привласнення як основної економічної категорії та повинна включати: суспільну власність українського народу – національну і територіальних громад; державну власність підприємств та установ – державну, спільну часткову, спільну сумісну, корпоративну; комунальну власність підприємств та установ територіальних громад – комунальну, спільну часткову чи спільну сумісну, корпоративну; приватну власність громадян та юридичних осіб – довічне успадковане володіння, колективну власність, приватну власність громадян, спільну часткову чи спільну сумісну власність на земельну ділянку; приватну власність іноземних держав.

4. З'ясовано, що рівень законодавчого забезпечення у процесі здійснення земельної реформи недостатній для підтримки ефективного функціонування різних форм власності й похідних від них прав, управління земельними та природними ресурсами, що призвело до негативних еколого-економічних наслідків у сільськогосподарському землекористуванні. Виявлено, що розподіл земельних ресурсів за їх господарським використанням відбувся без достатньої обґрунтованості як з економічного, так й екологічного погляду. Для вдосконалення інституціонального забезпечення середовища форм власності та землекористування і, як наслідок, економічних й екологічних відносин прав власності на землю рекомендовано розробити та ухвалити Стратегію розвитку відносин власності на земельні та природні ресурси в Україні, що передбачатиме концепцію управління власністю на землю та природні ресурси на національному, регіональному і місцевому рівнях, сприятиме ефективному функціонуванню різних господарюючих суб'єктів на засадах визначених форм власності.

5. Удосконалено наукові засади інституціонального середовища введення вартості прав на землю в економіку землекористування в частині обліку земель, земельних ділянок і прав на них, формування та функціонування системи

визначення балансової вартості, земельної ренти в системі оподаткування, управління збитками (шкодою), завданими землекористуванню. За таких умов інституціональне середовище відносин становитиме формуючий базис в економіці землекористування, сприятиме забезпеченню комплексного підходу до становлення системи екологічних та економічних відносин прав власності.

6. Запропоновано методологічний підхід до оцінки права управління землекористуванням та його ефективності шляхом визначення економічної доданої вартості, одержаної в результаті здійснюваних управлінських рішень щодо земельних поліпшень. Комплексне використання запропонованих методів дозволить сформувати заходи з удосконалення механізмів господарської діяльності, забезпечити зміну наявного інструментарію методів оцінки і показників ефективності землекористування, спрямованих на збільшення його вартості.

7. Удосконалено методичний підхід нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, яким передбачено визначення нормативу капіталізованого рентного доходу за показниками на рівні природно-сільськогосподарського району областей України та подальшим алгоритмом розрахунку, зважаючи на бал бонітету на регіональному та національному рівнях. Із використанням запропонованої методики отримано достатньо достовірні значення нормативної грошової оцінки земель, які збільшують надходження до місцевих бюджетів та сприятимуть покращенню земельних відносин.

8. Розроблено методичний підхід до визначення вартості земельної ділянки сільськогосподарського призначення в умовах ринкових відносин, який ґрунтується на використанні правил нечіткої логіки та дає змогу: розраховувати її вартість за будь-якою кількістю ознак, виконати оцінювання в найкоротші терміни з найменшими витратами часу і ресурсів; дотримуватися послідовності й логічності розрахунків; мінімізувати виконання ручних процедур і використання людського фактору; застосовувати лінгвістичні експертні знання про оцінювану ділянку; якнайповніше врахувати відмінності характеристичних ознак оцінюваної ділянки і відображати їх в отриманих результатах; використовувати автоматизовані моделі; забезпечувати багатокритеріальність, прозорість і об'єктивність процесу оцінки.

9. Обґрунтовано наукові засади відносин приналежностей у базовому і допоміжному типі землекористування в розрізі прав на землю, інші природні ресурси й майно суб'єктів державної, комунальної та приватної власності. Їх реалізація обумовлює можливість розширити пошук нових форм або модифікацій пучка прав власності для формування оптимального правового режиму розпорядження та використання земельних і природних ресурсів, а також розмежувати і розподілити відповідним чином правомочності користування ними.

10. Сформовано методологічний підхід до кадастрового обліку земель на основі ноосферного світогляду щодо збалансованого землекористування, повного обліку отриманого від нього за рахунок екологічної та антиекологічної земельної ренти екологічного ефекту (позитивного й негативного), орієнтованого на відтворення і стале використання природних ресурсів. Акцентовано увагу на доцільності врахування показника екологічної земельної ренти (антиренти)

у процесі прийняття рішення про отримання кредитних ресурсів, податкових пільг, величину орендної плати, укладення та продовження договорів користування земельними ділянками тощо.

11. Запропоновано методологічні підходи до формування економічних та екологічних відносин між власниками земельних часток (паїв) і сільсько-господарськими підприємствами в частині передачі прав з користування, управління, одержання доходу, безпеки, у тому числі екологічної, інвестицій у земельні поліпшення, дотримання цільового призначення земель. Зазначено, що їх урахування в корпоративних договорах дозволить зберегти права на об'єкти власності та розробити механізми ефективного використання земельних ресурсів.

12. Розроблено методичний підхід і здійснено оцінку ефективності форм власності та землекористування за повнотою елементів видів прав. Виявлено неповноту їх прояву, що свідчить про недосконалість законодавчо-правового забезпечення. Наголошено, що підвищення ефективності функціонування форм власності та землекористування можливе шляхом удосконалення елементів інституціонального середовища через нормативно-правове закріплення складових пучків прав, що забезпечить оптимальні умови функціонування, сприятиме стимулюванню повноти прояву та покращить їх взаємодію.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографії

1. Ступень М. Г., Микула О. Я., Гулько Р. Й., **Ковалишин О. Ф.**, Лавейкіна Є. С., Шпик Н. Р., Пересоляк В. Ю., Радомський С. С., Курильців Р. М., Таратула Р. Б., Нестеренко Г. Б., Музика Н. М. Земельний кадастр – основа регулювання земельних відносин: колективна монографія. Львів, 2011. 306 с. *(Здобувачем визначено основні напрями вдосконалення системи класифікаторів під час обліку земельних ділянок).*

2. **Ковалишин О.**, Кришеник Н. Збалансоване землекористування сільських територій: регіональні умови та механізми формування: колективна монографія. Львів, 2016. 177 с. *(Здобувачем визначено еколого-економічні та правові інструменти реалізації суспільних інтересів у сфері збалансованого землекористування сільських територій).*

3. Ступень М. Г., Таратула Р. Б., Микула О. Я., **Ковалишин О. Ф.**, Шпик Н. Р., Гулько Р. Й., Курильців Р. М., Радомський С. С., Нестеренко Г. Б., Малахова С. О., Рижок З. Р., Поляковська Л. Л., Monika Mika, Przemyslaw Len, Velta Parsova. Система державного земельного кадастру: основні напрями функціонування та ефективного використання: колективна монографія. Львів, 2017. 226 с. *(Здобувачем визначено основні напрями вдосконалення системи класифікаторів під час обліку земельних ділянок).*

4. Ковалишин О. Теоретико-методологічні засади економічних та екологічних відносин прав власності на землю: монографія. Львів, 2019. 312 с.

5. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.**, Третяк Н. А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: колективна монографія. Львів, 2019. 483 с. *(Здобувачем охарактеризовано об'єкти земельного ринку в Україні, особливості їх формування та оцінки).*

Статті у наукових фахових виданнях України:

6. Микула О. Я., **Ковалишин О. Ф.**, Андрушко Р. П. Удосконалення оподаткування земель сільськогосподарського призначення. Вісник Львівського державного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2004. № 11 (2). С. 430–434. *(Здобувачем проаналізовано зміни нормативно-правового забезпечення системи оподаткування земель)*.

7. Ковалишин О. Ф. Удосконалення земельнооціночного районування на агроландшафтній основі. Вісник Львівського державного аграрного університету. Серія: Землевпорядкування і земельний кадастр. 2005. № 8. С. 79–82.

8. **Ковалишин О. Ф.**, Музика Н. М., Грещук Г. І. Оренда землі як основа формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Вісник Львівського державного аграрного університету. Серія: Землевпорядкування і земельний кадастр. 2006. № 9. С. 51–53. *(Здобувачем проаналізовано розвиток орендних відносин в аграрному виробництві у країнах із ринковою економікою)*.

9. Ковалишин О. Ф. Удосконалення методики експертної оцінки земельних ділянок сільськогосподарських угідь. Вісник аграрної науки. Спеціальний випуск. 2006. С. 61–65.

10. Музика Н. М., **Ковалишин О. Ф.** Земельні платежі при регулюванні земельних відносин. Вісник Львівського державного аграрного університету. Серія: Землевпорядкування та кадастр. 2007. № 10. С. 217–219. *(Здобувачем охарактеризовано види оцінок та використано їх результати для визначення земельних платежів)*.

11. **Ковалишин О. Ф.**, Музика Н. М. Оренда землі як регулятор у створенні земельного ринку. Вісник Львівського державного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2007. № 14 (2). С. 263–266. *(Здобувачем визначено роль оренди земель сільсько-господарського призначення в регулюванні земельного ринку)*.

12. **Ковалишин О. Ф.**, Музика Н. М. Реєстрація земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них як основа створення інформаційної бази кадастру нерухомості. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Землевпорядкування та кадастр. 2008. № 11. С. 78–82. *(Здобувачем удосконалено інформаційну базу кадастру на основі даних про реєстрацію земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них)*.

13. **Ковалишин О. Ф.**, Музика Н. М. Інституціональна структура земельного ринку. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Землевпорядкування та кадастр. 2009. № 12. С. 99–101. *(Здобувачем розроблено систему інституціонального забезпечення земельного ринку)*.

14. **Ковалишин О. Ф.**, Музика Н. М. Формування інвестицій в аграрному секторі економіки. Аграрний вісник Причорномор'я. Серія: сільськогосподарські, технічні, економічні науки. 2009. Вип. 51. С. 149–152. *(Здобувачем розкрито роль форм власності у створенні умов для знаходження інвестицій)*.

15. Музика Н. М., **Ковалишин О. Ф.** Земельне іпотечне кредитування в умовах ринкових перетворень. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2010. № 17 (2). С. 576–579. *(Здобувачем визначено умови іпотечного кредитування земельних ресурсів)*.

16. **Ковалишин О. Ф.**, Черевко З. Ю., Грещук Г. І. Нормативна грошова оцінка як основа регулювання земельних відносин. Вісник Львівського національного університету. Серія: Економіка АПК. 2011. № 18 (2). С. 137–142. *(Здобувачем запропоновано зонування території міста для уточнення вартості земель різного функціонального призначення).*

17. **Ковалишин О. Ф.**, Малахова С. О. Нові підходи до функціонування реєстраційної системи в Україні. Вісник Сумського державного університету. Серія: Економіка. 2011. № 4. С. 46–60. *(Здобувачем проаналізовано особливості функціонування реєстраційної системи в Україні).*

18. **Ковалишин О. Ф.**, Черевко З. Ю. Особливості формування земельно-кадастрових даних у контексті Закону України «Про державний земельний кадастр». Вісник Львівського національного університету. Серія: Економіка АПК. 2012. № 19 (2). С. 224–227. *(Здобувачем охарактеризовано недоліки у процесі формування земельно-кадастрових даних).*

19. **Ковалишин О. Ф.**, Грещук Г. І. Особливості узаконення прав власності на земельну ділянку. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2013. № 20 (2). С. 109–113. *(Здобувачем визначено етапи формування земельно-кадастрових даних).*

20. **Ковалишин О.**, Грещук Г. Удосконалення організації і раціонального використання земель середніх і малих міст. Аграрна економіка. 2013. Т. 6. № 1–2. С. 131–136. *(Здобувачем запропоновано економічні методи управління землями середніх і малих міст).*

21. Кришеник Н., Солтис О., **Ковалишин О.** Оцінка інституціонального забезпечення системи організації використання та охорони земель сільських територій в Україні. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2014. № 21 (2). С. 24–29. *(Здобувачем оцінено та проаналізовано стан інституціонального забезпечення землекористування сільських територій).*

22. Третяк А., Вольська А., **Ковалишин О.** Сертифікація прав на землю як складових права управління землекористуванням та необхідність їх відображення в бухгалтерському і кадастровому обліку. Землевпорядний вісник. 2014. № 3. С. 18–21. *(Здобувачем досліджено склад і зміст прав власності на землю як елементів права управління землекористуванням).*

23. Третяк А., Другак В., **Ковалишин О.** Проблеми просторової та змістовної бази планування розвитку сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2014. № 21 (1). С. 397–401. *(Здобувачем визначено структуру просторової бази планування сільськогосподарського землекористування).*

24. **Ковалишин О. Ф.**, Свентух В. Ю. Земельні відносини: інституціональні проблеми відносин власників земельних часток (паїв) і сільськогосподарських підприємств. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 1–2. С. 40–47. *(Здобувачем обґрунтовано необхідність застосування нової інституціональної економічної теорії для формування економічних і правових відносин власників земельних часток (паїв) та сільськогосподарських підприємств).*

25. Курильців Р. М., **Ковалишин О. Ф.**, Третяк Н. А. Сутність управління сільськогосподарським землекористуванням через призму прав власності на землю: економіко-правові аспекти. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. № 3–4. С. 27–31. *(Здобувачем проаналізовано сутність поняття управління сільськогосподарським землекористуванням).*

26. Ковалишин О. Ф. Облік кількості земель, земельних ділянок та землекористування юридичних осіб, сформованих на різних правах: стан та проблеми в умовах євроінтеграційних процесів. Землевпорядний вісник. 2015. № 8. С. 37–42.

27. Leń P., **Kovalyshyn O.**, Kryshenyk N. Analiza struktury przestrzennej wsi Wólka Sokołowska w powiecie rzeszowskim, woj. Podkarpackie Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту. 2015. № 13. С. 13–20. *(Здобувачем проаналізовано просторову структуру сільських територій у Прикарпатському воєводстві Польщі).*

28. Міка М., **Ковалишин О.** Стан просторової структури сільських районів у Центральній і Південно-Східній Польщі. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2016. № 23 (2). С. 52–56. *(Здобувачем оцінено стан просторової структури сільських районів у Центральній і Південно-східній Польщі).*

29. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.**, Третяк Н. А. Удосконалення методики оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіст. 2016. № 5. С. 38–40. *(Здобувачем проаналізовано рентоутворюючі фактори, які використовуються у процесі розрахунку вартості земель сільськогосподарського призначення).*

30. **Ковалишин О. Ф.**, Рижок З. Р. Аналіз достовірності економічної оцінки земель у сучасних умовах господарювання. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. 2017. № 24 (2). С. 118–127. *(Здобувачем виконано кореляційно-регресійний аналіз показників економічної оцінки земель).*

Статті у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних:

31. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.**, Третяк Н. А. Стан та проблеми методичного забезпечення оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 2. С. 113–118. *(Здобувачем проаналізовано методичні підходи до визначення нормативної грошової оцінки земель сільсько-господарського призначення).*

32. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.**, Кришеник Н. І. Нова методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: позитивні та негативні сторони. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 1. С. 35–42. *(Здобувачем розкрито позитивні та негативні аспекти методики розрахунку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення).*

33. Ковалишин О. Удосконалення формування даних про режим землекористування та земельні ділянки у нових облікових формах Державного

земельного кадастру. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 2. С. 37–43.

34. **Ковалишин О. Ф.**, Кришеник Н. І. Удосконалення методичних підходів до формування правових обмежень при використанні земельних ділянок у системі державного земельного кадастру. Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. Серія економічна. 2018. Т. 28. № 4. С. 78–82. *(Здобувачем обґрунтовано правові обмеження при використанні земельних ділянок у системі Державного земельного кадастру).*

35. **Ковалишин О. Ф.**, Малахова С. О., Рижок З. Р. Питання актуалізації показників економічної оцінки земель. Землеустрій, кадастр та моніторинг земель. 2018. № 1. С. 49–58. *(Здобувачем обґрунтовано основні показники, які використовуються у процесі економічної оцінки земель).*

36. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.** Понятійно-категоріальний апарат права постійного користування земельними ділянками. Вісник аграрної науки. 2019. № 8. С. 80–86. *(Здобувачем розроблено пропозиції з формування понятійно-категоріального апарату права постійного користування земельними ділянками, який побудовано на пучку прав з визначеними правомочностями).*

Статті у наукових виданнях, включених до міжнародних наукометричних баз даних Scopus/Web of Science:

37. Butryn K., Jasinska E., **Kovalyshyn O.**, Preveda E. North beltway of Cracow – selected elements of impact on the environment and the real estate market. Ecological and Environmental. 2018. E3S Web of Conferences 86. URL: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/20198600001>. *(Здобувачем обґрунтовано вплив екологічних чинників у процесі оцінки нерухомості).*

38. Taratula R., **Kovalyshyn O.**, Malakhova S., Ryzhok Z. Application of mathematic modeling for optimization of land-use management. Real Estate Management and Valuation. 2019. Vol. 27. Issue 3. P. 59–68. *(Здобувачем обґрунтовано показники, на основі яких здійснено оптимізацію управління землекористуванням).*

39. Tretiak A., **Kovalyshyn O.**, Tretiak N. Assessment of the effectiveness of land use according to public land interests as a component of rural development. Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development. 2019. Vol. 19. Issue 4. P. 345–350. *(Здобувачем обґрунтовано доцільність врахування суспільних інтересів під час визначення ефективності використання земельних ресурсів).*

40. Zagórda M., Drózd T., Miernik A., Popardowski E., Trzyniec K., Nawara P., Juliszewski T., Kovalyshyn O., Oblicki M. Analiza przestrzennego zróżnicowania przewodności elektrycznej gleby w zależności od warunków mikroklimatycznych. Przegląd elektrotechniczny. 2020. № 1. P. 202–205. *(Здобувачем запропоновано методологію відображення якісних показників ґрунтів на картографічних матеріалах).*

Статті у наукових виданнях інших держав:

41. **Kovalyshyn O.**, Kryshenyk N. Mathematical approaches of alternative types of land use determination for well-proportioned development of rural areas. MOTROL. Commission of Motorization and Energetic in Agriculture. 2013. Vol. 15. No. 1. P. 67–71. *(Здобувачем визначено основні напрями розвитку землекористування сільських територій).*

42. **Kovalyshyn O.**, Malakhova S., Kryshenyk N. Comparison of results of normative and expert monetary valuation for taxation purposes. MOTROL. Commission of Motorization and Energetic in Agriculture. 2014. Vol. 16. No. 1. P. 43–47. *(Здобувачем виконано порівняльний аналіз результатів нормативної та експертної грошової оцінки земельної ділянки з метою їх використання у процесі оподаткування).*

43. **Kovalyshyn O.**, Kryshenyk N., Havryshkiv N. Analysis of methodological approaches to evaluation of land quality in Ukraine. ECONTECHMOD. An international quarterly journal. 2014. Vol. 3. No. 4. P. 97–101. *(Здобувачем на основі проведених експериментальних досліджень обґрунтовано необхідність використання єдиної методики проведення якісної оцінки земель).*

44. **Kovalyshyn O.**, Kryshenyk N., Len P. Effect of engineering factors of the land plot on the efficiency of its use in the event of division. ECONTECHMOD. An international quarterly journal. 2015. Vol. 4. No. 4. P. 7–10. *(Здобувачем запропоновано у процесі визначення ефективності використання земельної ділянки враховувати її інженерно-геометричні характеристики).*

45. Len P., Matysek I., **Kovalyshyn O.** Dimensions of Plots Belonging to Out-of-village Owners in the village of Bedziemysl. Commune of Senziszow Malopolski. Geomatics and Environmental Engineering. 2015. Vol. 9. No. 2. P. 63–70. *(Здобувачем виконано диференціацію присадибних ділянок за їх розмірами).*

46. **Kovalyshyn O.**, Malakhova S., Ryzhok Z. Methodological features of evaluation of farmland tenancy for sale on land sales. MOTROL. Commission of Motorization and Energetic in Agriculture. 2017. Vol. 19. No. 1. P. 41–47. *(Здобувачем оцінено право оренди на основі методичного підходу непрямої капіталізації додаткового доходу для орендарів).*

47. **Kovayshyn O.**, Buśko M. Land-use Structure – Analysis on Example of Rural and Urban Communes in Poland and Ukraine. Geomatics and Environmental Engineering. 2018. Vol. 12. No. 1. P. 59–76. *(Здобувачем визначено структуру землекористування в Україні та здійснено порівняльний аналіз структури землекористувань України та Польщі).*

48. Adamczyk T., **Kovalyshyn O.**, Bieda A., Kolodiy P. Comparison of Real Estate Values Determined in Poland and Ukraine in Context of State Border Historical Changes. Geomatics and Environmental Engineering. 2018. Vol. 12. No. 2. P. 5–18. *(Здобувачем розраховано вартість нерухомості м. Львів на основі цін продажу).*

Тези наукових доповідей:

49. Музика Н. М., **Ковалишин О. Ф.** Формування інвестицій в аграрному секторі України. Екологічні, технологічні та соціально-економічні аспекти ефективного використання матеріально-технічної бази АПК: Міжнародний

науково-практичний форум, м. Львів, 17–18 вересня 2008 року: тези доповіді. Львів, 2008. С. 497–500. *(Здобувачем визначено роль власності у формуванні сприятливого інвестиційного процесу в аграрному секторі економіки).*

50. Микула О. Я., **Ковалишин О. Ф.**, Музика Н. М. Еколого-ландшафтна основа природно-сільськогосподарського районування. Шляхи підвищення ефективності використання агроресурсного потенціалу: Міжнародний науково-практичний форум, м. Львів, 23–25 вересня 2009 року: тези доповіді. Львів, 2009. С. 281–284. *(Здобувачем уточнено природно-сільськогосподарське районування на ландшафтній основі у Львівській області).*

51. Третяк А., **Ковалишин О.** Соціально-економічні та екологічні небезпеки проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Теоретичні основи і практичні аспекти використання ресурсощадних технологій для підвищення ефективності агропромислового виробництва і розвитку сільських територій: Міжнародний науково-практичний форум, м. Львів, 18–20 вересня 2013 року: тези доповіді. Львів, 2013. С. 474–479. *(Здобувачем визначено можливі екологічні небезпеки за умови введення в дію закону).*

52. Tretiak F., Drugak V., **Kovalyshyn O.** Ukrainskie problemy planowania, rozwoju rolnego, uzytkowania gruntow wedlug podstaw przestrzennych i tresciowych w ocolicznosciach nowych stosuncow rolnych. Innowacyjne technologie geodezyjne – zastosowanie w roznych dziedzinach gospodarki. V Miedzynaradova Konferencja Naukowa, Polska, Kamionka, 28–30 maja 2014 r. Kamionka, 2014. P. 54–55. *(Здобувачем запропоновано напрями вдосконалення планування сільськогосподарського землекористування).*

53. **Ковалишин О. Ф.**, Кришеник Н. І. Регіональні особливості раціонального використання земель сільських територій в контексті сталого розвитку. Розвиток національної економіки: теорія і практика: Міжнародна науково-практична конференція, м. Івано-Франківськ, 3–4 квітня 2015 року: тези доповіді. Тернопіль, 2015. Ч. 2. С. 413–414. *(Здобувачем сформовано регіональні особливості використання земель сільських територій).*

54. Кришеник Н. І., **Ковалишин О. Ф.** Сучасні тенденції використання земель в Україні. Development of social and economic systems in a global competitive environment: international scientific and practical conference, Moldova, Kishiniv, 26 February 2016 r. Moldova, 2016. P. 184–187. *(Здобувачем досліджено сучасні трансформаційні процеси, пов'язані із землекористуванням).*

55. **Ковалишин О.**, Кришеник Н. Проблеми обліку земельних ділянок у системі ДЗК. Використання й охорона земельних ресурсів: Міжнародна науково-практична інтернет-конференція молодих вчених, м. Львів, 18 травня 2016 року: тези доповіді. Львів, 2016. С. 162–164. *(Здобувачем визначено позитивні та негативні аспекти нової система обліку земель).*

56. **Ковалишин О.**, Рижок З. Оцінка вартості права оренди земельної ділянки за допомогою матричної алгебри. Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій: XVIII Міжнародний науково-практичний форум, присвячений пам'яті інженера Я. Зайшлого, м. Львів, 20–22 вересня 2017 року: тези доповіді. Львів, 2017. С. 227–232. *(Здобувачем обґрунтовано методичний підхід щодо оцінки права оренди земельної ділянки).*

57. **Ковалишин О. Ф.**, Малахова С. О., Рижок З. Р. Статистичний аналіз економічної оцінки земель. Перспективи інституціонального розвитку земельних відносин в Україні: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Полтава, 15–16 березня 2018 року: тези доповіді. Полтава, 2018. С. 48–51. *(Здобувачем запропоновано уточнення показників економічної оцінки на основі статистичного аналізу).*

58. **Ковалишин О.**, Лен П. Передумови екологізації землекористування в Україні. Використання й охорона земельних ресурсів: актуальні питання науки та практики: II Міжнародна науково-практична інтернет-конференція, м. Львів, 16 травня 2018 року: тези доповіді. Львів, 2018. С. 37. *(Здобувачем сформовано основні напрями екологізації землекористування).*

59. Ковалишин О. Особливості оцінки права оренди в сучасних умовах. Грошова оцінка земель в Україні: здобутки, проблеми, перспективи: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 8–9 листопада 2018 року: тези доповіді. К., 2018. С. 42–45.

60. Ковалишин О. Еколого-економічна складова збалансованого землекористування. Аграрна наука та освіта в умовах Євроінтеграції: Міжнародна науково-практична конференція, м. Кам'янець-Подільський, 20–21 березня 2019 року: тези доповіді. Тернопіль, 2019. С. 32–34.

61. Шпик Н. Р., **Ковалишин О. Ф.**, Малахова С. О. Раціональне природокористування – проблеми його вирішення. Інтеграція України: європейський вимір: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 22 березня 2019 року: тези доповіді. К., 2019. С. 102–105. *(Здобувачем запропоновано шляхи вдосконалення раціонального природокористування).*

62. **Ковалишин О. Ф.**, Шпик Н. Р., Малахова С. О. Нормативна грошова оцінка як база оподаткування сільськогосподарських товаровиробників. Фінансово-економічний розвиток України в умовах трансформаційних перетворень: Міжнародна науково-практична конференція, м. Львів, 28 березня 2019 року: тези доповіді. Тернопіль, 2019. С. 168–171. *(Здобувачем розкрито вплив вартості сільськогосподарських угідь на податок землекористувачів, що працюють за спрощеною системою оподаткування).*

63. Ковалишин О. Ф. Земельна реформа як основа формування ринку сільськогосподарських земель. Проблеми регулювання земельного ринку в Україні: інституціональні, економічні, екологічні: Всеукраїнська науково-практична конференція, м. Київ, 25–26 червня 2019 року: тези доповіді. К., 2019. С. 37–41.

64. Ковалишин О. Ф. Інституціональне середовище в економічній теорії. Сучасний стан, проблеми та перспективи розвитку економіки, обліку, фінансів і права: Міжнародна науково-практична конференція, м. Полтава, 12 липня 2019 року: тези доповіді. Полтава, 2019. С. 40–42.

65. Tretiak A., Tretiak V., **Kovalyshyn O.** Institutional environment and economic levers of fricing in functioning of the agricultural land market. Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій: XX Міжнародний науково-практичний форум, м. Львів, 17–19 вересня 2019 року:

тези доповіді. Львів, 2019. С. 246–249. *(Здобувачем визначено інституціональне середовище функціонування ринку сільсько-господарських земель).*

Свідоцтва про реєстрацію авторських прав на твір:

66. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.** Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 84128 від 04.01.2019. *Методологічні підходи оцінки балансової вартості науково-дослідницького землекористування сформованого на засадах права постійного користування. (Здобувачем запропоновано складові інформаційного забезпечення оцінки балансової вартості дослідницького землекористування).*

67. Третяк А. М., Третяк В. М., **Ковалишин О. Ф.** Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 84129 від 04.01.2019. *Концептуальна модель економіко-правового змісту власності на землю в Україні у контексті сутності права постійного користування земельними ділянками. (Здобувачем розроблено змістовно-логічну модель економіко-правового змісту власності на землю).*

АНОТАЦІЯ

Ковалишин О. Ф. Екологічні та економічні відносини власності на землю: теорія, методологія і практика. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища». Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2020.

У дисертації здійснено системне дослідження наукової проблеми, пов'язаної з удосконаленням формування та функціонування системи екологічних і економічних відносин власності на засадах багатофункціональності землекористування в ринкових умовах.

Розкрито теоретичну сутність поняття економічних і екологічних відносин прав власності на землю. Розроблено концептуальну модель новітньої інституціонально-поведінкової економічної теорії як парадигму розвитку, що передбачає поєднання теорій неінституціональної та поведінкової економік. Здійснено оцінку тенденцій стану використання земель України за соціальними, економічними та екологічними інтересами. Визначено стратегічні напрями розвитку відносин власності, концептуальні положення управління власністю на землю та інші природні ресурси. Обґрунтовано теоретичні положення розвитку економічних і екологічних відносин власності, підвищення ролі держави в їх управлінні. Оцінено стан законодавчо-нормативного забезпечення, тенденцій розвитку різних форм землекористування, їх обігу в сучасних умовах. Запропоновано наукові засади формування інституціонального середовища введення вартості прав на землю в економіку землекористування, методологічні підходи до оцінки вартості права управління землекористуванням та його ефективності. Удосконалено нормативну грошову оцінку земель сільсько-господарського призначення та розроблено методичний підхід до визначення вартості земельних ділянок із використанням правил нечіткої логіки. Сформовано

систему відносин приналежностей у контексті формування багатофункціонального землекористування. Визначено види прав відносин власників земельних ділянок, їх орендарів та корпоративних об'єднань. Запропоновано напрями вдосконалення інформаційного забезпечення системи прав власності та методологічно-методичний підхід до оцінки ефективності форм власності й землекористування.

Ключові слова: відносини власності, форми власності, види прав, землекористування, інституціональне середовище, право управління, оцінка права, інтереси, приналежності.

АННОТАЦІЯ

Ковалишин А. Ф. Экологические и экономические отношения собственности на землю: теория, методология и практика. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.06 «Экономика природопользования и охраны окружающей среды». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Киев, 2020.

В диссертации осуществлено системное исследование научной проблемы, связанной с совершенствованием формирования и функционирования системы экологических и экономических отношений собственности с учетом многофункциональности землепользования в рыночных условиях.

Раскрыта теоретическая сущность понятия экономических и экологических отношений прав собственности на землю. Разработана концептуальная модель новой институционально-поведенческой экономической теории как парадигма развития экономических и экологических отношений прав собственности на землю, предусматривающая сочетание теории неинституциональной и поведенческой экономик, в которой важная роль отводится людям (семейным домохозяйствам) – организациям (правительству, территориальным общинам) – правилам (законодательству, нормам и правилам землепользования на местном уровне). Необходимой составляющей определено экономическое и соответственно земельное устройство, которое развивается через взаимодействие людей и институтов в части сбалансированного развития.

Выполнена оценка тенденций состояния использования земель Украины по социальным, экономическим и экологическим интересам. Определены стратегические направления развития отношений собственности, концептуальные положения управления собственностью на землю и другие природные ресурсы, которыми предусмотрен комплекс взаимосвязанных нормативных, организационных и экономических действий органов власти, направленных на сбалансированное развитие всех форм и видов прав собственности на землю и эффективное распределение ресурсов между ними для обеспечения устойчивого поступательного социально-экономического развития страны. Обосновано теоретические положения развития экономических и экологических отношений собственности, повышение роли государства в управлении их развитием. В теоретическом и прикладном аспекте система собственности на землю в Украине

должна включать: общественную собственность украинского народа – национальную и территориальных общин; государственную собственность предприятий и учреждений – государственную, совместно частичную, совместно совместную, корпоративную; коммунальную собственность предприятий и учреждений территориальных общин – коммунальную, совместно долевую или общественно совместную, корпоративную; частную собственность граждан и юридических лиц – пожизненное наследуемое владение; коллективную собственность; частную собственность граждан, совместно долевую или общественно совместную собственность на земельный участок; частную собственность иностранных государств и ее разновидности.

Обосновано, что землепользования выделяется в особую социально-экономическую категорию не только из-за специфики земли как уникального объекта общих многоцелевых интересов, но и изменений отношений прав собственности на землю, форм и методов использования земли. Проанализирована сущность права собственности на землю и производного от нее права постоянного пользования землей, расширен понятийно-категориальный аппарат последнего. В частности, определены составляющие элементы права постоянного пользования землей как неполной собственности на землю в качестве актива. Подчеркнуто необходимость дополнительного более расширенного исследования двух из определенных правомочий – право на управление землепользованием и запрет на вредное использование. Доказано, что собственность на землю и другие природные ресурсы реализуется через систему отношений присвоения.

Раскрыты проблемы развития экономических и экологических отношений прав собственности с позиции оценки состояния законодательно-нормативного обеспечения, тенденций развития различных форм землепользования, развития их обращения в современных условиях. Состояние институционального обеспечения системы земельных отношений и землепользования в Украине в целом охарактеризовано как недостаточно удовлетворительное. Разработан методологический подход к оценке стоимости права управления сельскохозяйственным землепользованием и его эффективности путем определения экономической добавленной стоимости, полученной в результате осуществляемых управленческих мероприятий по земельным улучшениям. Определена актуальность усовершенствования процесса введения собственности в экономику землепользования по следующим основным направлениям: институциональная среда формирования земельной ренты, налогообложения землепользования, арендных платежей, регулирования земельных отношений, обращения земельных участков и прав на них, ипотеки (залога) землепользования, осуществления экономического стимулирования землепользования через экономическую категорию стоимости. Усовершенствована методика нормативной денежной оценки сельскохозяйственных земель путем расчета капитализированного рентного дохода на уровне земельно-оценочного района, а отдельного земельного участка – методом нечеткой логики, которая предусматривает использование комплекса критериев, наиболее полно характеризующих ее с точки зрения плодородия, месторасположения, экологического состояния, инженерного обустройства, конфигурации, текущего использования.

Разработаны авторские рекомендации по распределению земельных принадлежностей в базовом и во вспомогательном подтипах землепользования, определенных Земельным кодексом Украины, в разрезе прав на землю и другие природные ресурсы, имущество субъектов государственной, коммунальной и частной собственности. Предложено усовершенствование информационного обеспечения системы прав собственности. Разработан методологически-методический подход к оценке эффективности функционирования форм собственности и землепользования.

Ключевые слова: отношения собственности, формы собственности, виды прав, землепользование, институциональная среда, право управления, оценка права, интересы, принадлежности.

ANNOTATION

Kovalyshyn O. F. Ecological and Economic Relations of Land Ownership: Theory, Methodology and Practice. – The Manuscript.

The dissertation for the scientific degree of Doctor of Economic Sciences, specialty 08.00.06 Economics of Nature Using and Environment Protection. National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, 2020.

The system study on scientific problem solving concerning improvement of formation and functioning of the ecological and economic property relations system on the basis of multifunctionality of land use in market conditions is carried out in the dissertation work.

The theoretical essence and concept of economic and ecological relations of land ownership are revealed. A conceptual model of the new institutional-behavioral economic theory, which is a combination of new institutional and behavioral economics theories, as a paradigm of development is developed. An assessment of trends in the state of land use in Ukraine by social, economic and environmental interests is conducted. The strategic trends of development of property relations, conceptual principles of management of land and other natural resources ownership are determined. Theoretical principles of development of economic and ecological property relations are substantiated, and increase in the role of the state in their management is provided. Problems of development from the standpoint of assessing the state of legislative and regulatory support, tendencies in development of various forms of land use, their circulation in modern conditions are revealed. The scientific principles for the formation of the institutional environment of introduction of the value of the rights to land in land use economics, methodological approaches to estimating the value of the right of land management and its efficiency are offered. The normative monetary valuation of agricultural lands is improved and a methodical approach to determining the cost of land plots is developed using the rules of fuzzy logic. The system of relations of appurtenances in the context of multifunctional land use formation is formed. The types of relationship rights of land owners, landholders and corporate associations are defined. The improvement of information support of the property rights system and the methodological and methodical approach to assessing the effectiveness of ownership and land use forms are provided.

Key words: property relations, forms of ownership, types of rights, land use, institutional environment, management rights, valuation of rights, interests, appurtenances.

Підписано до друку 24.07.2020 р.
Ум. друк. арк. 1,9
Наклад 100 прим.

Формат 60x84\16
Обл.-вид.арк. 1,9
Зам. № 200373

Віддруковано у редакційно-видавничому відділі НУБіП України
вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, тел.: 527-81-55
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4097 від 17.06.2011

