

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

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

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

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

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

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

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

Таблиця 2

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення

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

Примітка. Розраховано автором

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблиця 3

Модельний розрахунок ефективності використання земель державної та приватної власності

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

Примітка. Розраховано автором за статистичними даними

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

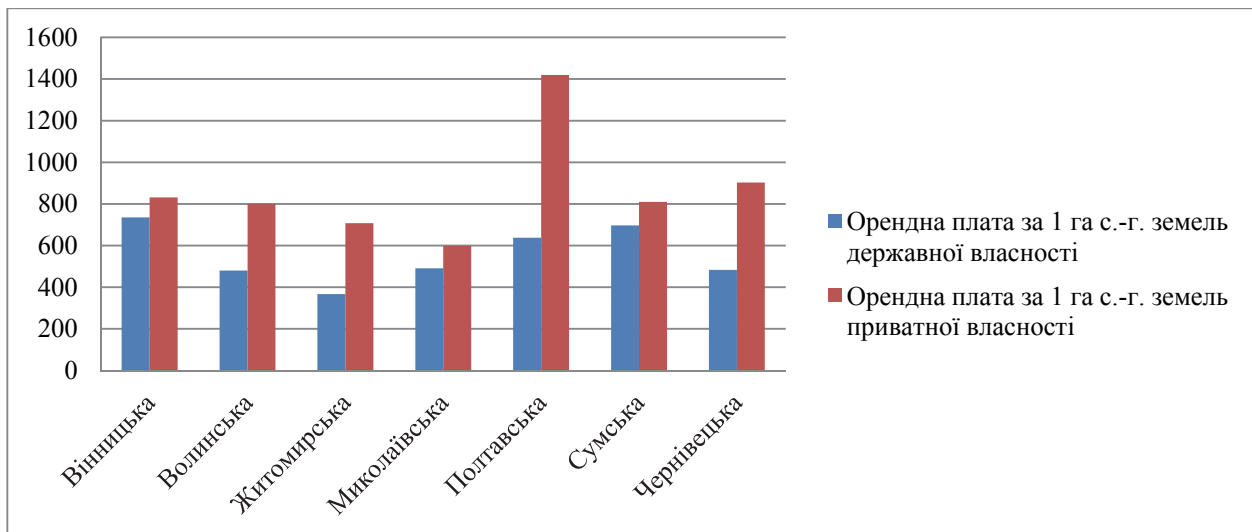


Рис. 3. Інформація щодо орендної плати за 1 га сільськогосподарських земель державної і приватної власності (розроблено автором за даними Держгеокадастру)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методику оцінки конкурсних пропозицій наведено у таблиці 4.

Визначення переможця земельного конкурсу (приклад)**

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

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

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

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

ВИСНОВКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України:

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

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

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

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

Статті у наукових фахових виданнях України,

включених до міжнародних наукометричних баз даних:

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

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

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

Статті в інших наукових виданнях України:

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

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

Тези наукових доповідей:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНОТАЦІЯ

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

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

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

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

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

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

АННОТАЦИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANNOTATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

