Данкевич Віталій Євгенович, докторант з відривом від виробництва Житомирського національного агроеко&shy;логічного університету: &laquo;Розвиток земельних відносин у сільському господарстві: теорія, методологія, практика&raquo; (08.00.03 - економіка та управління національним гос&shy;подарством). Спецрада Д 14.083.02 у Житомирському національному агроекологічному університеті

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ЖИТОМИРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ  
АГРОЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису

**ДАНКЕВИЧ ВІТАЛІЙ ЄВГЕНОВИЧ**

УДК 332.3: 502.35 (477):339.9

**РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ  
ГОСПОДАРСТВІ: ТЕОРІЯ, МЕТОДОЛОГІЯ,**

**ПРАКТИКА**08.00.03 - економіка та управління  
національним господарством

Подається на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук. Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело. В. Є. Данкевич

**Науковий консультант:**

Зінчук Тетяна Олексіївна д. е. н., професор

Житомир - 2017

**ЗМІСТ**

[**АНОТАЦІЯ 2**](#bookmark6)

[**ВСТУП 39**](#bookmark11)

**РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ**

[**ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСУ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ 55**](#bookmark33)

1. **Економічна сутність понятійного апарату “розвиток**

[**земельних відносин” 55**](#bookmark93)

1. **Організаційно-економічні основи трансформації процесів**

**землеволодіння та землекористування 77**

1. **Методичні підходи до грошової та економічної оцінки**

**сільськогосподарських земель 93**

1. **Методика визначення ефективності використання**

**сільськогосподарських земель 114**

1. [**Модель управління земельними ресурсами 128**](#bookmark25)

[**Висновки до розділу 1 139**](#bookmark26)

**РОЗДІЛ 2 МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗВИТКУ**

**ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ 143**

1. **Вплив глобалізації економіки на формування земельних**

[**відносин у сільському господарстві 143**](#bookmark90)

1. **Методологічні основи дослідження розвитку земельних**

[**відносин 159**](#bookmark97)

1. **Світові тенденції процесів купівлі-продажу земель**

**сільськогосподарського призначення 178**

1. **Продовольча безпека як умова ефективного використання**

**сільськогосподарських земель 191**

1. **Агротехнологічні та економічні проблеми забезпечення**

**екологізації землекористування 207**

[**Висновки до розділу 2 223**](#bookmark48)

**РОЗДІЛ 3 ОЦІНКА СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ**

**РЕСУРСІВ УКРАЇНИ 226**

1. **Соціально-економічна ефективність**

**сільськогосподарського землекористування 226**

1. **Особливості розвитку орендних відносин у сільському**

[**господарстві 240**](#bookmark14)

1. [**Регіональні особливості землекористування 254**](#bookmark60)
2. Тенденції розвитку земельних відносин в умовах

багатофункціональної економіки 265

1. Інноваційно-інвестиційна складова

сільськогосподарського землекористування 283

[Висновки до розділу 3 297](#bookmark69)

РОЗДІЛ 4 **ФОРМУВАННЯ РИНКУ**

**СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ** 300

1. [Передумови функціонування ринку землі 300](#bookmark72)
2. Інституційне забезпечення ринкового обігу

[сільськогосподарських земель 317](#bookmark76)

1. [Розвиток інфраструктури земельного ринку 331](#bookmark78)
2. [Механізм функціонування земельних аукціонів 343](#bookmark83)
3. Європейський досвід формування ринку

сільськогосподарських земель 354

[Висновки до розділу 4 365](#bookmark87)

РОЗДІЛ 5 **СТРАТЕГІЧНІ ПРІОРИТЕТИ РОЗВИТКУ**

**ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ** 368

* 1. Стратегічний аналіз процесів землеволодіння та

[землекористування 368](#bookmark67)

* 1. Організаційно-економічне забезпечення запровадження

органічного землеробства 385

* 1. Економіко-математичне геоінформаційне моделювання

[розвитку земельних відносин 398](#bookmark99)

* 1. Інструментарій економічного стимулювання

раціонального землекористування 417

* 1. Формування організаційно-правових, соціально- економічних та екологічних пріоритетів розвитку

земельних відносин у сільському господарстві 428

[Висновки до розділу 5 440](#bookmark114)

[ВИСНОВКИ 444](#bookmark115)

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ 450

ДОДАТКИ 506

**ВСТУП**

**Актуальність теми.** Світовий досвід формування та розвитку економіки чітко змоделював систему господарювання, в якій сільськогосподарські землі та ринкові земельні відносини займають вагому складову у функціонуванні аграрного сектора. Інтегруючись у світове співтовариство, Україні важливо враховувати сучасні тенденції та максимально використовувати наявні земельні ресурси, які мають потужний потенціал, дозволяють не лише забезпечити продовольчу безпеку держави, але й стати одним із вагомих гравців на світовому аграрному ринку, де спостерігається зростання попиту на продукти харчування. Водночас, незавершеність аграрної реформи, обмеженість ринкових операцій із сільськогосподарськими землями, відсутність послідовної державної політики щодо землекористування, розпорядження та володіння стримує надходження інвестицій в аграрний сектор, спричиняє негативні соціально-економічні наслідки розвитку сільської економіки.

Сучасні потреби у регулюванні земельних відносин зумовлені якісно новим підходом до розвитку процесів землекористування, володіння і розпорядження та умов, на яких має формуватися вільний земельний ринок. Широкі дискусії, які інколи набувають діаметрально протилежного змісту, подібні в одному: необхідності зміни відношення до землі внаслідок об’єктивної дії, принаймні, двох груп чинників: глобального (кліматичні зміни, частота аномальних природних явищ, інтенсифікація виробництва, розвиток біоекономіки, продовольчі та енергетичні проблеми й корпоратизація аграрного бізнесу) та інституційного (відсутність єдиного підходу та методики до управління земельними ресурсами, визначення вартості землі, запровадження інституту застави земель сільськогосподарського призначення тощо) характеру.

В умовах відміни податкових пільг та існуючого рівня державної підтримки сільського господарства, що практично унеможливлює його кредитування, товаровиробникам слід активно розвивати ринкові механізми фінансового забезпечення з використанням механізму капіталізації земельних ресурсів. Вирішення зазначеної проблеми можливе за умови завершення земельної реформи, запровадженням на цій основі повноцінного ринку сільськогосподарських земель. Водночас, на сучасному етапі, лише формується інфраструктурне забезпечення ринкового обігу земель, у правовому полі не створено необхідних обмежень щодо нераціонального, з екологічної точки зору, землекористування, потребують доопрацювання питання оцінки землі та формування рентної політики. Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земельних ресурсів у господарський обіг, високу родючість ґрунтів, різноманітність земельно-ресурсного потенціалу, в Україні за період незалежності так і не вдалося реалізувати основне завдання земельної реформи - передачу земель у володіння ефективним землевласникам на умовах науково обґрунтованого використання та перетворення їх у ключовий детермінант економічного зростання.

Теоретико-методологічні, методичні та практичні аспекти розвитку земельних відносин, що виникають у процесі аграрного виробництва, постійно привертали увагу вітчизняних та іноземних учених. Серед класиків економічної теорії дослідженням використання земельних ресурсів займалися: Ф. Кене, А. Сміт, К. Маркс, У. Петлі, Д. Рікардо, А. Р. Ж. Тюрго, Ж. Б. Сей, М. Туган-Барановський, О. Чаянов, О. Енгельгардт та інші. Проблеми підвищення соціально-економічної та екологічної ефективності сільськогосподарського землекористування в умовах багатоукладної економіки висвітлено у працях В. Г. Андрійчука, І. К. Бистрякова, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, А. М. Третяка, П. Т. Саблука, А. Я. Сохнича, М. А. Латиніна, П. М. Макаренка В. М. Трегобчука, М. А. Хвесика, О. В. Ходаківської, Д. В. Шияна та інших. Дослідниками запропоновано напрями, механізми, інструменти та практичні підходи, спрямовані на підвищення ефективності використання земель у сільському господарстві.

Науково-методичні засади землекористування в умовах сучасних глобальних викликів систематизовано у роботах: І. К. Бистрякова, В. А. Борисової, Р. М. Безуса, Л. Є. Купінець, Л. Г. Мельника, О. Л. Попової, О. І. Фурдичка, М. А. Хвесика, А. Дональдсона, С. Рунга та інших. Комплексу питань щодо теоретичного обґрунтування запровадження ринку сільськогосподарських земель та формування відповідного інституційного забезпечення присвячені праці О. М. Бородіної, В. С. Дієсперова, Г. М. Дудича, З. П. Паньків, В. Я. Месель-Веселяка, М. М. Федорова, О. В. Проніної, Д. Ахнера, С. Гліссманна, Дж. Бурка та інших. Досвід землекористування, володіння та розпорядження у країнах-членах ЄС досліджувався у роботах Т. О. Зінчук, М. В. Зось-Кіора, А. Г. Мартина, О. В. Кірейцевої, А. І. Крисака, Г. І. Шарого, Дж. Свінена, П. Сяань, А. Кенса, К. Ван Г ерка, Л. Вранкена та інших. Наукові розробки вчених мають важливе теоретичне та практичне значення в умовах процесу трансформації земельних відносин. Водночас, динамічні інституційні зміни у вітчизняній економіці, визначені на державному рівні євроінтеграційні перспективи аграрного сектора, потреба адаптації до сучасних глобальних викликів та необхідність обґрунтування алгоритму впровадження дорожньої карти завершення земельної реформи в Україні в умовах формування ринку сільськогосподарських земель зумовлюють актуальність проведення поглиблених наукових досліджень з проблем розвитку земельних відносин у сільському господарстві. Проблематика досліджень та наявність дискусійних питань зумовили вибір теми дисертаційної роботи, визначили її мету і завдання.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.**

Дисертаційна робота є результатом наукових досліджень, виконаних автором відповідно до плану науково-дослідних робіт Житомирського національного агроекологічного університету за темами: “Розробити та обґрунтувати стратегічні напрями і пріоритети формування конкурентоспроможного аграрного сектора економіки Північно-Західного регіону України” (номер державної реєстрації 0110U2406), у межах якої автором запропоновано і науково обґрунтовано теоретичні і методологічні основи та практичні рекомендації щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування на сучасному етапі розвитку аграрного сектора економіки, запропоновано методологічні підходи до формування дорожньої карти проведення земельної реформи в Україні; “Соціально-економічні пріоритети сільського розвитку в умовах глобалізації економіки та євроінтеграційних перспектив України” (номер державної реєстрації 0115U007088), де автором обґрунтовано можливості апробації досвіду країн-членів ЄС при запровадженні ринку сільськогосподарських земель в Україні з урахуванням їх успіхів та прорахунків у процесі трансформації земельних відносин; “Інклюзивна модель сталого розвитку сільських громад в умовах євроінтеграційної перспективи” (номер державної реєстрації 0117U002519), у якій доведено необхідність розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління наявними ресурсами та посилення контролю за використанням і охороною сільськогосподарських земель.

**Мета і завдання дослідження.** Метою дослідження є розробка та обґрунтування теоретичних і методологічних основ та прикладних рекомендацій щодо забезпечення ефективного сільськогосподарського землекористування, володіння та розпорядження. Виходячи із зазначеної мети, у дисертаційній роботі поставлені такі завдання:

* з’ясувати теоретичну сутність економічної категорії “розвиток земельних відносин”;
* удосконалити методичні та методологічні підходи до формування і розвитку земельних відносин;
* встановити вплив глобальних викликів на господарсько-технологічні та

**економічні особливості використання сільськогосподарських земель;**

* **виявити проблеми та сучасні тенденції розвитку земельних відносин в умовах здійснення адміністративно-територіальної (розширення повноважень сільських громад) та аграрної реформ;**
* **систематизувати напрями адаптації вітчизняної системи землекористування до найефективніших світогосподарських практик;**
* **узагальнити передумови формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель;**
* **проаналізувати рівень інфраструктурного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель (на прикладі організації та проведення аукціонів);**
* **здійснити моніторинг та оцінку процесу трансформації структури земельних угідь;**
* **провести порівняльний аналіз соціально-економічних змін розвитку земельних відносин;**
* **рекомендувати алгоритм впровадження “дорожньої карти” земельної реформи на етапі формування ринку землі в Україні;**
* **розробити економіко-математичну модель оптимізації процесу землекористування на регіональному рівні;**
* **систематизувати перспективні науково-теоретичні та прикладні засади аграрної політики у сфері земельних відносин.**

*Об’єкт дослідження* **- процес розвитку земельних відносин у сільському господарстві в умовах ринкових трансформацій.**

*Предмет дослідження* **- сукупність інституційних, теоретико- методологічних, методичних та прикладних засад процесу розвитку земельних відносин у сільському господарстві.**

**Методи дослідження. В основу дисертаційного дослідження покладено систему економічних законів, понять та категорій, а також фундаментальних положень й основних принципів сучасної економічної теорії та практики з** питань розвитку земельних відносин у сільському господарстві. Методологічною основою дослідження стали наукові методи пізнання на основі системного підходу. Для досягнення поставленої у дисертації мети використано низку загальних та спеціальних методів дослідження: *системний аналіз*- при окресленні теоретико-методологічних засад формування системи ефективного сільськогосподарського землекористування; *абстрактно- логічний*- для уточнення сутності основних понять, визначень і категорій сфери землекористування, володіння та розпорядження; *метод аналогій*- при порівнянні процесів, явищ та тенденцій щодо їх впливу на різні групи землекористувачів; *комплексний аналіз*- для встановлення загальних закономірностей трансформації земельних відносин в умовах сучасних глобальних викликів; *графічно-аналітичний*- при визначенні показників економічної, екологічної та соціальної ефективності розвитку земельних відносин; *факторний аналіз*- для оцінки стану сільськогосподарського землекористування в умовах багатоукладної економіки; *соціологічного опитування*- для визначення необхідності та можливості запровадження ринку сільськогосподарських земель. Окрему групу склали *економіко- статистичні методи*дослідження, за допомогою яких, використовуючи програмне забезпечення *Stata****,*** оброблено первинну статистичну інформацію, сформовано бази даних. *Метод експертної оцінки*використовувався при прогнозуванні майбутніх пріоритетів розвитку земельних відносин, корегуванні аналітичних даних. Методи *економічного моделювання* застосовувалися з метою обґрунтування методичних підходів до формування оптимізованого агроландшафту Північно-Західного регіону України.

*Інформаційну базу досліджень*становили законодавчі і нормативно- правові акти в сфері землекористування, розпорядження та володіння, державні цільові програми розвитку земельних відносин в сільському господарстві; дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, Федерації органічного руху України, Державної служби статистики

України та Г оловних управлінь статистики і Департаментів агропромислового розвитку Волинської, Житомирської та Рівненської облдержадміністрацій; офіційні статистичні дані міжнародних та європейських організацій (ФАОСТАТу ООН, ЄВРОСТАТу, Міжнародного валютного фонду, Світового банку); аналітичні дані “Land Market Review and Outlook”, “Land Monitoring System in Ukraine”, “European strategy for smart, sustainable and inclusive growth”; монографічні праці та наукові публікації вітчизняних і зарубіжних вчених; результати соціологічного опитування та експертної оцінки; теоретично-прикладні розробки, які отримані автором особисто; науково- аналітична інформація мережі Internet та інші.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Основні положення і результати дослідження, які виносяться на захист та характеризують наукову новизну і особистий внесок автора, полягають у наступному: *вперше:*

* сформовано теоретико-методологічний зміст глобалізаційної теорії розвитку земельних відносин, в основу якої закладено ідею швидкої адаптації процесів землеволодіння, користування та розпорядження до мінливості природно-ресурсного середовища, соціальних пріоритетів і зміни кон’юнктури світового продовольчого ринку та виокремленої внаслідок систематизації існуючих історичних й сучасних теорій розвитку (орендної ставки, розміщення сільськогосподарського виробництва, соціалістичної), що сприятиме вирішенню проблеми повноцінного забезпечення населення продуктами харчування і промисловості сировиною за рахунок як внутрішніх трансформацій земельних ресурсів, так і зовнішніх, через процес купівлі-продажу сільськогосподарських земель;
* розроблено систему принципів ринкового обігу сільськогосподарських земель, які є методологічною основою дослідження питання розвитку земельних відносин у класичних економічних теоріях (меркантилізму, класицизму, фізіократії, марксизму та неокласицизму) та забезпечують умови становлення ринкових земельно-майнових відносин через узгодження соціо-еколого-економічних інтересів приватного землеволодіння і суспільного розвитку. Реалізація даних принципів доводить, що, за умов залучення усіх складових ринкового обігу (оренди, сервітуту, емфітевзису, іпотеки тощо), досягається можливість підвищення ефективності землекористування і залучення інвестиційно- кредитних ресурсів у сільськогосподарське виробництво;

*удосконалено:*

* методичні підходи до формування механізму землекористування як складової системи земельних відносин, в основу якого покладено три можливих сценарії реалізації (1-й: “Дикий ринок”, 2-й: “Науково обґрунтоване співвідношення культур”; 3-й: “Виробництво продукції з доданою вартістю”), які різною мірою відповідають встановленим нормам збалансованості аграрних ландшафтів, що дозволяє, за допомогою економіко-математичного моделювання та інструментів геоінформаційного моніторингу, визначити найоптимальнійший сценарій для певного регіону у відповідності до соціально-економічних та екологічних критеріїв ведення сільськогосподарського виробництва;
* інституційний підхід до інфраструктурного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель у контексті пропозицій щодо здійснення операцій купівлі-продажу землі (за умов функціонування ринкового обігу) та прав її оренди у формі аукціону, який, на відміну від діючого, доповнюється процедурою введення електронних торгів із застосуванням технології “blockchain”, що дозволяє прозоро, у режимі “on-line”, здійснювати збір, візуалізацію та збереження інформації для авторизації учасників (потенційних стейкхолдерів) земельних торгів й пришвидшує процес включення у ринковий обіг та підвищує рівень капіталізації земель сільськогосподарського призначення;

. ідентифікацію ролі та місця об’єднаних територіальних громад у процесі реалізації їх прав і функцій щодо управління та контролю (в межах окреслених адміністративно-територіальною реформою повноважень) за станом і використанням земельних ресурсів, здійснення комунікацій між власниками паїв та членами громад через укладання меморандумів і угод соціального партнерства, ініціювання ідей розвитку агробізнесу і сільських територій, самостійності прийняття управлінських рішень, формування інститутів лідерства тощо. Результатом цього процесу стане створення привабливого інвестиційного клімату, сприятливого механізму оподаткування, розширення сфери прикладання праці, збереження природних агроландшафтів, диверсифікація сільськогосподарського виробництва та інші соціально-економічні стимулюючі напрями сільського розвитку;

. індикатори оцінки стану земельних відносин, які визначені на основі синтезу існуючих вітчизняних і світових методик та характеризують рівень розвитку землекористування, землеволодіння та землерозпорядження. Зокрема, як кількісні показники (земельні ділянки, зареєстровані у кадастрі; трансакції зі зміни форм власності; судові спори; грошові надходження від оподаткування земель), так і якісні (бонітет ґрунту, фізичний та хімічний стан ґрунту), які є базовими для здійснення моніторингу та надання відомостей потенційним суб’єктам земельних відносин: власникам паїв, сільськогосподарським товаровиробникам, об’єднаним територіальним громадам, державним інституціям, потенційним інвесторам та іншим, що значно розширює доступ учасників земельних відносин до аналітично-інформаційних ресурсів;

. імплементацію найефективніших світогосподарських практик ведення сільського господарства за методикою ФАО (2013 р.), заснованій на принципах добровільного відповідального регулювання питань

володіння та використання земельних ресурсів, з метою підтримки національної продовольчої безпеки у нові підходи державного регулювання розвитку земельних відносин. Відповідно, реалізація даних принципів конкретизуватиме послідовність етапів проведення земельної реформи та створюватиме сприятливі організаційно-економічні передумови для вільного і відкритого доступу учасників ринку до аналітичної інформації; сприятиме інформаційному наповненню державного земельного кадастру за існуючими світовими методиками; прискорить запровадження виробничих стандартів

сільськогосподарської діяльності тощо;

*дістали подальшого розвитку:*

* алгоритм впровадження “дорожньої карти” земельної реформи на етапі формування повноцінного ринку землі в Україні у якості рекомендацій при удосконаленні існуючих та розробці нових нормативно-правових засад земельних відносин, яким передбачено здійснення послідовних трансформаційних змін у землекористуванні, землеволодінні та землерозпорядженні, а саме: проведення інвентаризації земель; створення державного резервного фонду; передача прав розпорядження землями за межами населених пунктів до місцевих територіальних громад; запровадження інституту застави земель сільськогосподарського призначення; використання системи моніторингу земельних відносин, які будуть базовими для формування консолідованої, схваленої суспільством моделі обігу земель;
* експертна оцінка формування рейтингу показників стану землеволодіння, землекористування та землерозпорядження на підставі даних SWOT-аналізу (сильні і слабкі сторони, можливості та загрози розвитку земельних відносин) та PESTEL-аналізу (політичні, економічні, соціальні, технологічні, екологічні та юридичні чинники впливу зовнішнього середовища), яка може бути використана при розробці та реалізації інноваційно-інвестиційних проектів соціально- економічного розвитку сільських територій в умовах проведення адміністративно-територіальної реформи;

. обґрунтування передумов формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель, виходячи з результатів соціологічного дослідження та концептуальних засад аграрних перетворень на прикладі європейських країн (Болгарії, Латвії, Литви, Польщі та Румунії), що доводить необхідність структурних змін в інституційному середовищі через створення спеціалізованих земельних установ (державного земельного банку), запровадження механізмів застави прав оренди земель, пільгового кредитування та фінансування проектів розвитку суб’єктів малого та середнього агробізнесу, механізму консолідації земельних масивів, державного управління та контролю ринкових операцій купівлі-продажу земель;

. модель концентрації земельних та фінансових ресурсів суб’єктів господарювання в залежності від проявів глобальних викликів, які, з одного боку, позитивно впливають на господарсько-технологічні та економічні норми землекористування (інтенсифікацію виробництва, розвиток біоекономіки, запровадження елементів точного землеробства, використання геоінформаційних систем (засобів супутникової навігації, дронів та інших смарт-технологій), капіталізацію сільськогосподарського виробництва тощо), з другого боку, цей вплив є негативним та призводить до “лендлордизації” і монополізації орендних відносин й землекористування, надмірної хімізації, переважання вахтового методу при здійсненні основних виробничих процесів в сільському господарстві, яка формує умови для пристосування (нівелювання) та передбачення ймовірних ризиків;

. систематизація науково-теоретичних та прикладних рекомендацій щодо формування основних засад сучасної аграрної політики у сфері землекористування, володіння та розпорядження (розробка та запровадження проектів консервації малопродуктивних, деградованих і радіаційно забруднених земель; врегулювання правового режиму використання невитребуваних земельних паїв, відмерлої спадщини; стимулювання і підтримка малих та середніх товаровиробників; здійснення загальнодержавного моніторингу стану землекористування; охорона і раціональне використання земель), що дозволило сформувати стратегічні пріоритети розвитку земельних відносин в Україні на коротко- та довгостроковий періоди.

**Практичне значення одержаних результатів.** Висновки та пропозиції, що містяться у дисертації, мають практичне значення та можуть бути використані для обґрунтування прикладних положень розвитку земельних відносин у сільському господарстві та розробки “дорожньої карти” завершення земельної реформи на етапі формування повноцінного ринку землі в Україні. Практичне значення мають розроблені економіко-математичні моделі оптимізації землекористування сільськогосподарських товаровиробників з урахуванням економічного, соціального та екологічного критеріїв. Доведено, що у зоні Полісся необхідно змінити цільове призначення частини сільськогосподарських земель, виходячи з існуючих характеристик природних об’єктів з дотриманням науково обґрунтованих норм ведення господарської діяльності та чинного законодавства (довідка Інституту сільського господарства Полісся НААН № 372 від 24.10.2016 р.).

Наукові напрацювання з управління земельними ресурсами рекомендовані для використання в Житомирській філії державної установи “Інститут охорони ґрунтів України”. Розглянуто та прийнято до впровадження пропозиції щодо особливостей здійснення моніторингу ґрунтів і рослин у регіональній мережі стаціонарних майданчиків спостережень державної установи “Інститут охорони ґрунтів України”. Наукові розробки використовуються під час виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення хімічної меліорації кислих ґрунтів, під час здійснення рослинної і ґрунтової діагностики, агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення (довідка Державної установи “Інститут охорони ґрунтів України” Житомирської філії “Держгрунтоохорона” № 158- 06/01/554 від 29.11.2016 р.).

Розроблені рекомендації щодо використання земель із деградованими та малопродуктивними ґрунтами прийнято до впровадження у відділі агропромислового розвитку Бердичівської районної державної адміністрації. Доведено, що, з урахуванням екологічного стану ґрунтів та враховуючи надмірний антропогенний вплив сучасних товаровиробників на навколишнє природне середовище, частину сільськогосподарських земель необхідно трансформувати. Землі, які підлягають залуженню, можливо, не виключати з господарського обігу, а утримувати у вигляді пару (довідка відділу агропромислового розвитку Бердичівської районної державної адміністрації № 563/1 від 03.11.2016 р.). Результати дисертаційного дослідження використовуються у виробничому процесі СТОВ “Ліщинське”

Житомирського району Житомирської області. На підприємстві апробовано розроблений механізм оптимізації землекористування у галузі рослинництва, який передбачає: упорядкування структури посівних площ, підвищення родючості ґрунтів, використання енергозберігаючих технологій

землекористування (довідка СТОВ “Ліщинське” № 03/144 від 03.11.2016 р.).

Результати дослідження прийнято до впровадження в Управлінні агропромислового розвитку Чуднівської районної державної адміністрації. Пропозиції з автоматизації виробничих операцій використовуються при розробці практичних рекомендацій щодо оперативного та стратегічного управління господарськими процесами аграрних підприємств. Запропоновані технології геоінформаційного контролю за земельними ресурсами (модулі глобального позиціонування (GPS-навігатори, ГЛОНАСС), системи аналізу проб ґрунту у заданих точках) сприяють зменшенню фінансових витрат, економлять час та підвищують продуктивність господарської діяльності. Застосування геоінформаційних технологій у сільському господарстві запропоновано здійснювати як на регіональному, так і на державному рівнях для вертикальної (між різними рівнями управління) та горизонтальної (між господарствами або організаціями одного рівня) координацій дій (довідка Управління агропромислового розвитку Чуднівської районної державної адміністрації № 276 від 27.12.2016 р.).

Наукові напрацювання щодо розмежування земельних ділянок у Житомирській області та інформаційного наповнення кадастру використовуються комунальним підприємством “Житомирський міський центр земельних відносин” Житомирської міської ради. Практичне значення мають розроблені пропозиції щодо організації моніторингу за станом використання земельних угідь. Апробовано інноваційний інструмент для оцінки стану землекористування на локальному рівні - індикатори, які можуть використовуватися органами місцевої влади та інвесторами для виявлення проблемних аспектів у сфері сільськогосподарського землекористування, володіння і розпорядження (довідка КП “Житомирський міський центр земельних відносин” Житомирської міської ради № 9 від 01.02.2017 р.)

Окремі результати та наукові положення дисертаційного дослідження, в частині запропонованих методичних підходів до формування оптимізованого агроландшафту, апробації інноваційного інструменту оцінки стану земельних відносин на локальному рівні, застосуванні методу стратегічного аналізу розвитку земельних відносин, розробки дорожньої карти завершення земельної реформи в Україні при формуванні ринку сільськогосподарських земель використовуються у навчальному процесі Житомирського національного агроекологічного університету при викладанні дисциплін: “Аграрна політика України”, “Стандартизація і сертифікація земель”, “Економіка природокористування”, “Нормативна і експертна оцінка земель”, а також при реалізації наукового проекту “Інклюзивна модель сталого розвитку сільських громад в умовах євроінтеграційної перспективи” (довідка Житомирського національного агроекологічного університету № 839 від 09.06.2017 р.).

**Особистий внесок здобувача.** Наукові результати, викладені в дисертації, отримані автором самостійно. З наукових праць, опублікованих у співавторстві, використані ті ідеї, положення та висновки, що є результатом особистої роботи автора і становлять його індивідуальний внесок.

**Апробація результатів дисертації.** У процесі виконання дисертаційного дослідження проводилася апробація проміжних і кінцевих результатів роботи шляхом їх оприлюднення на Міжнародних науково- практичних конференціях: “Економічні підсумки 2012 року: досягнення та перспективи” (Сімферополь, 2012); “Інвестиційний розвиток економіки: проблеми та перспективи” (Київ, 2012); “Проблеми та перспективи економіки в сучасному світі” (Київ, 2012); “Актуальні питання сучасної економічної науки” (Дніпропетровськ, 2012); “Формування системи і механізмів аналітичного забезпечення конкурентоспроможного розвитку підприємств реального сектору економіки України” (Тернопіль, 2012); “Економічні підсумки 2012 року” (Дніпропетровськ, 2012); “Теоретичні та практичні аспекти розвитку сучасної економіки” (Львів, 2012); “Сучасні проблеми соціально-економічного розвитку” (Одеса, 2012); “Модернізація та суспільний розвиток економіки країни” (Сімферополь, 2013); “Формування соціально- економічного розвитку регіонів України” (Одеса, 2013); “Проблеми та шляхи удосконалення економіки України” (Львів, 2013); “Інноваційний розвиток аграрної економіки” (Мелітополь, 2013); “Проблеми ринку та розвитку регіонів країн СНД” (Дніпропетровськ, 2013); “Формування інформаційного потенціалу бухгалтерського обліку, контролю, аналізу та аудиту в умовах глобальних економічних змін” (Тернопіль, 2013); “Кооперативні читання” (Житомир, 2013-2015, 2017); “Органічне виробництво і продовольча безпека” (Житомир, 2013-2017); “Экономика и современный менеджмент: теория и практика” (Новосибирск, 2013); “Наукові читання - 2013” (Житомир, 2013­14); “Стан та перспективи розвитку обліку, аналізу, аудиту та контролю в умовах трансформації економіки” (Київ, 2014); “Економічні та соціальні інновації як фактор розвитку економіки” (Київ, 2014); “Аграрна наука, освіта, виробництво: європейський досвід для України (Житомир, 2015); “Інтелектуальна економіка: глобальні тенденції та національні перспективи” (Житомир, 2016); “Сучасні тенденції розбудови правової держави в Україні та світі” (Житомир, 2016); “Теорія та практика менеджменту” (Луцьк, 2016); “International Scientific Conference Economy without borders: Integration, Innovation, Cross-border cooperation” (Kaunas, 2016); “Радіоекологія - 2017” (Київ, 2017); Всеукраїнських науково-практичних конференціях: “Практика і теорія ефективного використання земельних ресурсів Полісся” (Житомир, 2017); “Формування та розвиток сучасної моделі біоекономічної системи на сільських територіях” (Житомир, 2017); “Соціально-економічні проблеми аграрного розвитку регіонів” (Житомир, 2017); Науково-практичній конференції “Формування стратегії розвитку аграрного сектора регіону” (Житомир, 2016).

**Публікації.** За результатами досліджень опубліковано 81 наукову працю загальним обсягом 58,6 друк. арк., з них 1 одноосібна монографія (22,79 друк. арк.), 3 монографії у співавторстві (9,15 друк. арк.), 40 статей у наукових фахових виданнях, з яких 12 статей включені до міжнародних наукометричних баз, у т. ч. 2 до бази Scopus, 7 статей у іноземних наукових періодичних виданнях та 35 тез - у збірниках наукових праць за матеріалами міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференцій.

**Структура і обсяг роботи**. Дисертація складається зі вступу, п’яти розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Повний обсяг дисертації становить 591 сторінка, обсяг основної частини - 410 сторінок. Дисертація містить 64 таблиці, 107 рисунків, 42 додатки. Список використаної літератури налічує 557 найменувань.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації наведено теоретичне узагальнення основних імператив розвитку земельних відносин і запропоновано нове вирішення наукової проблеми, що полягає у розробці методологічних принципів землекористування, володіння та розпорядження із урахуванням мінливості природно-ресурсного середовища, соціальних пріоритетів і зміни кон’юнктури світового продовольчого ринку в умовах глобальних викликів. Узагальнення різноманітних підходів до проведення земельних реформ та систематизація результатів авторських теоретико-методологічних і прикладних досліджень стану розвитку земельних відносин у сільському господарстві дозволяють зробити такі висновки:

1. Збалансований соціально-економічний розвиток країни можливий за умови консолідованої відповідальності суб’єктів господарювання за темпи, характер і спрямованість використання природно-ресурсного потенціалу. Земельні ресурси впродовж усього існування людства відігравали ключову роль у житті суспільства, яка визначається національними, соціальними, економічними та природними особливостями реалізації функції землі як природного об’єкта, необхідного для функціонування всіх галузей економіки, основного засобу виробництва та предмету праці у сільському господарстві. Багатофункціональність земельних ресурсів обумовлює значну кількість теоретико-методичних підходів до їх дослідження. Систематизація теоретичних основ землекористування, розпорядження та землеволодіння у класичних економічних течіях, дозволила виокремити основні теорії розвитку земельних відносин, провідне місце серед яких займає глобалізаційна, заснована на ідеї швидкої адаптації процесів землеволодіння, користування і розпорядження до впливів внутрішнього та зовнішнього середовища.
2. Вплив глобальних викликів на господарсько-технологічні та економічні особливості використання сільськогосподарських земель є не лише високим, але й має тенденцію до посилення. Прояв глобалізації в аграрному секторі економіки найбільшою мірою здійснюється через інтенсифікацію виробництва, розвиток біоекономіки, запровадження елементів точного землеробства, використання геоінформаційних систем, капіталізацію сільськогосподарського виробництва і монополізацію орендних відносин, запровадження вахтового методу при здійсненні основних господарських процесів. Вирішення проблем повноцінного забезпечення населення продуктами харчування і промисловості сировиною, відповідно положень глобалізаційної теорії розвитку земельних відносин, можливе як за рахунок внутрішніх трансформацій наявних земельних ресурсів, так і через процес купівлі-продажу сільськогосподарських земель на світових ринках.
3. При розширенні повноважень об’єднаних територіальних громад в умовах реформування системи державного управління, децентралізації та посиленні ролі органів місцевого самоврядування щодо контролю за земельно- майновими відносинами необхідно переглянути концептуальні засади землеволодіння, розпорядження та землекористування. Реалізацію соціально- орієнтованої стратегії землекористування слід здійснювати за рахунок передачі об’єднаним територіальним громадам права розпоряджатися землями за межами населених пунктів та налагодження взаємодії сільських громад із орендарями, державою та представниками аграрного бізнесу через укладання угод соціального партнерства.
4. Для оцінки стану землекористування на локальному рівні доцільно використовувати кількісні (земельні ділянки, зареєстровані у кадастрі; трансакції зі зміни форм власності; судові спори; грошові надходження від оподаткування земель) та якісні (бонітет ґрунту, фізичний та хімічний стан ґрунту) індикатори. Це дозволить всім потенційним стейкхолдерам (сільськогосподарським товаровиробникам, власникам земельних паїв, органам місцевої влади, інвесторам та громадськості) отримувати дані для оцінки земельних відносин у кожному регіоні, допоможе виявити проблемні сфери та визначити можливі заходи для покращення ситуації, сприятиме забезпеченню оперативного управління земельними ресурсами різних форм власності, формуванні інвестиційного клімату регіонів.
5. В період ринкових трансформацій в Україні суттєво змінилася структура земельного фонду як за призначенням (збільшилася частка ріллі), так і за видами власності (збільшилася площа земель приватного сектору). Виникли нові форми господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, фермерські господарства, сільськогосподарські виробничі кооперативи, приватні підприємства і агрохолдинги), селяни отримали земельні паї. За таких умов необхідно використовувати наявні резерви підвищення ефективності землекористування на основі впровадження із зарубіжного досвіду інноваційних смарт-технологій та формувати елементи багатоукладної системи агровиробництва, зорієнтованої на розвиток конкурентоспроможної сільської економіки.
6. Наявний стан землекористування вимагає перегляду підходів до управління земельними ресурсами як поліфункціональним об’єктом з метою комплексного поєднання економічних, екологічних та соціальних наслідків сучасної корпоративної системи господарювання й виходу на селозберігаючу модель аграрного розвитку. З огляду на це, слід враховувати той факт, що в умовах корпоратизації аграрного бізнесу, поряд із підвищенням економічної ефективності виробничої діяльності та модернізацією агротехнологічних процесів, характерними негативними явищами є екстенсифікація землекористування та недотримання науково обґрунтованих норм, запровадження монокультури, надмірне збільшення площ під енергомісткими культурами, що погіршує фізико-хімічні властивості ґрунтів та їх родючість, знижує капіталізацію сільськогосподарських земель.
7. Процес інституційного забезпечення землекористування, розпорядження та володіння земель значно активізувався на етапі формування механізмів купівлі-продажу землі в Україні: розроблено єдину комплексну стратегію і план розвитку сільського господарства та сільських територій; посилено вимоги щодо оренди земель державної власності через аукціони; відкрито публічний доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру; делеговано нотаріату функції з реєстрації прав власності та оренди; запроваджено електронні послуги з надання витягів з земельного кадастру та оцінки землі; розпочато процес реорганізації, ліквідації та приватизації державних підприємств. Першочергового вирішення у короткостроковий період потребують питання інформаційного наповнення земельного кадастру, подвійної реєстрації земельних ділянок, проведення інвентаризації державних земель.
8. Ринковий обіг сільськогосподарських земель в Україні має формуватися поступово та з урахуванням усіх позитивних і негативних наслідків трансформації земельних відносин, що дозволить розробити механізм консолідації земельних ділянок, їх обміну, об’єднання (на початковому етапі), сформувати інститут застави земель сільськогосподарського призначення (на проміжному етапі) та включити вартість землі в статутний капітал сільськогосподарських підприємств (на заключному етапі). Вихід аграрного сектора України на траєкторію ефективного економічного зростання, подібного до європейської моделі, потребує використання усіх складових ринкового обігу сільськогосподарських земель (оренди, сервітуту, емфітевзису, застави тощо), що сприятиме підвищенню ефективності земельних відносин і залученню інвестиційно-кредитних ресурсів у сільськогосподарське виробництво.
9. Інноваційним напрямом інфраструктурного забезпечення ринкового обігу сільськогосподарських земель виділено застосуванням технології “blockchain” при проведенні електронних аукціонів з продажу земельних ділянок, яка є однією з найбільш прогресивних в частині захисту та збереження даних. Технологія “blockchain” дозволяє в режимі реального часу безперервно і відкрито для необмеженого кола осіб здійснювати збір, візуалізацію та зберігання інформації про об’єкти аукціонів, проводити авторизацію учасників, а також надавати, зіставляти і приймати цінові ставки потенційних покупців. Для відпрацювання механізму електронних аукціонів доцільним є проведення тестових торгів з віртуальною земельною ділянкою, з метою підтвердження коректності функціонування системи. Пілотний електронний аукціон запропоновано проводити паралельно з торгами, що дозволить значно розширити коло учасників за рахунок спрощення доступу до інформації, а також підвищить загальну прозорість процесу розпорядження землями в умовах адміністративно-територіальної реформи.
10. За допомогою застосування SWOT та PESTEL-аналізу визначено

організаційно-правові та соціально-економічні пріоритети

землекористування, володіння і розпорядження у сільському господарстві. Результати 10 бальної оцінки впливу зовнішніх та внутрішніх чинників на розвиток земельних відносин дозволили виокремити найважливіші з них: політичні - рівень заполітизованості земельних реформ (10), економічні - наявність резервів для інтенсифікації виробництва (9), соціальні - відсутність земель за межами населених пунктів у розпорядженні територіальних громад (7), технологічні - низька частка продукції з доданою вартістю (6), природні - значний ресурсний потенціал (7), юридичні - низький рівень відповідальності землекористувачів за порушення вимог науково-обґрунтованих норм господарювання (8).

1. Рекомендовано вибір одного із побудованих сценаріїв землекористування за умов змін кон’юнктури продовольчого ринку (“Дикий ринок”, “Науково обґрунтоване співвідношення культур” та “Виробництво продукції з доданою вартістю”) з врахуванням переваг й недоліків процесу трансформації посівних площ та дотриманням економічних, екологічних і соціальних параметрів, виявлених за допомогою інструментарію економіко- математичного моделювання. Таким чином, при плануванні господарської діяльності та розробці майбутніх проектів землеустрою об'єднаних

територіальних громад, апробація розроблених моделей набуває прикладного значення. Контроль за станом використання земель слід здійснювати за допомогою геоінформаційної системи “Cropio”, яка у порівнянні з іншими, не потребує значних матеріальних витрат та людських ресурсів.

1. Серед перспективних науково-теоретичних та прикладних напрямів аграрної політики у сфері земельних відносин, здатних забезпечувати синергетичний і кумулятивний ефекти в економічній та соціальній сферах є такі: 1) запровадження системи online моніторингу стану розвитку земельних відносин; 2) розробка механізму економічного стимулювання власників землі та землекористувачів за охорону та раціональне використання земель; 3) розробку проектів консервації малопродуктивних деградованих і радіаційно забруднених сільськогосподарських земель; 4) використання електронних торгів із застосуванням технології “blockchain” при здійсненні трансакцій із сільськогосподарськими землями 5) розроблення та запровадження механізму консолідації земельних ділянок; 6) формування інституту застави земель сільськогосподарського призначення; 7) створення відкритої бази реєстру власників і орендарів земель сільськогосподарського призначення із розширеною інформацією про трансакції.

Комплексний підхід до вирішення сучасних соціально-економічних і екологічних проблем володіння, користування та розпорядження сільськогосподарськими землями сприятиме прискоренню реформування аграрного сектора економіки.