

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.

Ефективна економіка. 2022. № 11.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2022.11.1>

УДК 332.2.:332.2.021

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України, професор кафедри управління земельними ресурсами та земельного кадастру,

Білоцерківський національний аграрний університет,

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, професор кафедри геодезії та землеустрою,

Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

Н. А. Третяк,

к. е. н., старший дослідник, старший науковий співробітник відділу проблем економіки земельних і лісових ресурсів, Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку

Національної академії наук України»

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7602-8606>

ЗЕМЛЕВПОРЯДНО-ПРАВОВІ ТА ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В УКРАЇНІ

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher, Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Geodesy and Land Management, Sumy National Agrarian University

N. Tretiak,

PhD in Economics, Senior Researcher, Senior Researcher of the Department of Land and Forest Resources Economics, Public Institution «Institute of Environmental Economics and Sustainable Development of the National Academy of Sciences of Ukraine»

LAND PLANNING, LEGAL AND ECONOMIC PROBLEMS OF LAND PLOTS OF LAND SHARE (PAI) OWNERS CIRCULATION IN UKRAINE

За підсумками першого року функціонування сільськогосподарського сегменту земельного ринку в Україні, з'ясовано цілу низку інституціональних проблем. Зокрема, авторами виявлено землевпорядні, правові та економічні проблеми обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв). В процесі дослідження встановлено, що ситуація, яка склалася із розміщенням земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та їх правовим статусом потребує землевпорядкування для організації земельного обігу. А здійснення трансакцій із земельними ділянками в процесі обігу створює ще більшу парцеляцію землекористування. Ця ситуація обумовлює невідкладну необхідність виконання вимог закону України «Про землеустрій», а саме статті 20 щодо проведення в обов'язковому порядку землеустрою. В процесі землевпорядкування повинні бути сформовані масиви земель за інвестиційною привабливістю залежно від придатності сільськогосподарських угідь. Крім того, витяг з інформації про площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення набутих у власність, дозволив з'ясувати, що недержавні сільськогосподарські та інші структури широко використовують можливості, надані законом для прихованої концентрації земель. Які в основному не схильні розглядати їх як майбутній актив компанії, що підвищує капіталізацію землекористування, а навпаки, як актив швидкого заробляння прибутку, через зміну в інші категорії, які мають більш високу інвестиційну привабливість. Зокрема, через прогалини, які обумовлені статтею 130¹ Земельного кодексу України, про переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у першу чергу, особи, яка має спеціальний дозвіл, у другу – орендар земельної ділянки. Констатовано, що однією із правових прогалин є те, що законодавець не визнав переважне право за громадянами України, які постійно проживають на території відповідної територіальної громади. Авторами запропоновано логічну схему сутності капіталізації землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах ринкових відносин. З використання світового досвіду, приведено, ієрархію факторів впливу на капіталізацію сільськогосподарського землекористування та принципи, на яких має базуватись регульований обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв). А також зазначено, що для України необхідно додати ще один принцип, зокрема раціоналізації (підготовки до обігу) землекористування не державних сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств сформованого на правах оренди землі.

According to the results of the first year of operation of the agricultural segment of the land market in Ukraine, a number of institutional problems were revealed. In particular, the authors identified land planning, legal and economic problems of the circulation of land plots of land share (pai) owners. In the process of research, it was found that the situation with the placement of land plots of land share (pai) owners and their legal status requires land planning for the organization of land circulation. Moreover, carrying out transactions with land plots in the process of circulation creates an even greater parceling of land use. This situation dictates the urgent need to fulfill the requirements of the Law of Ukraine "On Land Management", namely Article 20 regarding mandatory land organization. In the process of land planning, land massifs should be formed according to investment attractiveness, depending on the suitability of agricultural land. In addition, an extract from the information on the area of land plots for agricultural purposes acquired in ownership, made it possible to find out that non-governmental agricultural and other structures widely use the opportunities provided by the law for hidden concentration of land. They are generally not inclined to consider land as a future asset of the company increasing the capitalization of land use, but rather, as an asset of quick profit, by changing to other categories with a higher investment attractiveness. In particular, due to the gaps stipulated by Article 130¹ of the Land Code of Ukraine, on the pre-emptive right to purchase agricultural land plots, first of all by a person with a special permit, secondly, by a tenant of a land plot. It was found that one of the legal gaps is that the legislator did not recognize the pre-emptive right for the citizens of Ukraine permanently residing on the territory of the respective territorial society. The authors proposed a logical scheme of the essence of the capitalization of land use of agricultural enterprises in the conditions of market relations. Using world experience, the hierarchy of factors influencing the capitalization of agricultural land use and the principles on which the regulated turnover of land plots of land share (pai) owners should be based are presented. It was also noted that for Ukraine it is necessary to add one more principle, in particular, the rationalization (preparation for circulation) of land use by non-state agricultural enterprises and farms formed on the rights of land lease.

Ключові слова: обіг земельних ділянок, власники земельних часток (паїв), капіталізація, землекористування, землепорядно-правове регулювання.

Keywords: circulation of land plots, owners of land shares (pai), capitalization, land use, land planning and legal regulation

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

За рік функціонування обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні укладено більше 105 тис. правочинів на площі 252 тис. га загальною вартістю 4,5 млрд. грн., у тому числі 88 тисяч угод купівлі-продажу землі з загальною вартістю в понад 7 млрд. грн.

Організація обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та їхньої охорони – це не просто внутрішня соціально-економічна проблема української держави. У контексті національної безпеки та продовольчої незалежності це проблема геополітичного значення. Сільськогосподарські угіддя є визначальним чинником виробництва продуктів харчування. Однак їх площа з розрахунку на душу населення має стійку тенденцію до скорочення. Лише за 1970-2020 роки у світі вона зменшилася у 1,7 раза. Якщо 1980 року на одного жителя планети припадало 0,40 га орних угідь, то сьогодні цей показник становить лише 0,23 га. Разом з тим, для стійкого забезпечення продовольством на кожного жителя планети необхідно мати 0,30-0,50 га сільськогосподарських угідь. За експертними оцінками, світова резервна площа земель, яка може бути додатково залучена до сільськогосподарського виробництва, становить лише близько 450 млн. га. Освоєння цих земель дуже проблематичне і пов'язане з великими витратами на їхнє облаштування через кліматичні умови, рельєф, необхідність забезпечення водою тощо [12].

Отже, проблема збереження та організації раціонального використання сільськогосподарських угідь з кожним роком зростатиме. На цьому фоні Україна є однією з небагатьох країн, які мають великий потенціал родючих земель, придатних для землеробства (0,76 га ріллі з розрахунку на душу населення) [10].

Світова господарська практика свідчить, що ефективність аграрної економіки певною мірою пов'язана з розвитком обігу земель та їх капіталізацією. Здавалося б, для цього в ході земельної реформи в Україні було створено всі необхідні умови: сформовано правову базу, проведено масштабну приватизацію сільськогосподарських угідь. Однак сільськогосподарські землі поки не стали надійним акумулятором капіталу в сільському господарстві і

практично не використовуються як засіб забезпечення іпотечних кредитів. Складна ситуація у сфері обігу земель багато в чому обумовлена відсутністю належної державної земельної політики, недооцінкою змісту та специфіки земельних перетворень в аграрному секторі. Земельна реформа у сільському господарстві проводилася у межах загальних механізмів регулювання земельних відносин та формування земельного ринку. У зв'язку з прийняттям Верховною Радою Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (2020 р.) [4], обіг сільськогосподарських земель має суто обмежений характер, особливо земельних ділянок власників земельних часток (паїв), який для його розвитку потребує землевпорядної підготовки (*формування землекористування територій сільськогосподарських підприємств із чітким визначення правового статусу земель, здійснення зонування земель за їх типами (підтипами) землекористування із врахуванням придатності сільгоспугідь та цінності інших природних ресурсів, формування екологічної мережі як екологічного каркасу землекористування, встановлення територіальних обмежень у використанні земель тощо*), досить гнучких та ефективних економічних методів регулювання, як це прийнято у всіх економічно розвинутих країнах. Саме тому, дослідження причин, які обмежують розвиток повноцінного обігу сільськогосподарських земель є актуальним завданням.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Мета дослідження – дослідити наявні землевпорядно-правові та економічні проблеми організації обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Важливою економічною проблемою формування ринку сільськогосподарських земель є проблема ціноутворення на землю, оскільки сьогодні ринковий механізм, особливо ціновий, деформований. Вартість сільськогосподарської землі завжди можна порівняти з розміром вкладених у

неї коштів. Реальна величина ринкової вартості земельних ділянок залежить від доходу, що залишається після оплати факторів виробництва, залучених до процесу землекористування для підприємницької діяльності. Тому зменшення чи збільшення обсягів виробництва у сільському господарстві означає і пропорційне зменшення чи збільшення загальної величини земельної ренти, отже, і вартості землі. Разом з тим, потенціал збільшення вартості сільськогосподарських земель та розвиток їхнього обігу залежать не тільки від економічного стану сільськогосподарського виробництва, а і від землевпорядної організації території не державних сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств.

Станом на 01.07.2021 р. середня вартість сільськогосподарських земельних ділянок складала за даними моніторингу Держгеокадастру України 37 888 грн/га або 1 391,5 дол. США (при курсі гривні до долара 27,2275 [1]). Станом на 01.07.2022 р. середня вартість сільськогосподарських земельних ділянок складала 37 803 грн/га або 1 292,2 дол. США (при курсі гривні до долара 29,2549 [1]). Різниця складає 99,3 дол. США, таким чином, відбулася від'ємна капіталізація землекористування, тобто однією із причин від'ємної капіталізації землекористування є галузеві ризики, ризики на ліквідність земельної ділянки, ризики можливого зниження вартості земельної ділянки із-за не землевпорядкованості території сільськогосподарських підприємств.

Реформування земельних відносин та становлення обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) невіддільні від процесу формування сільськогосподарського землекористування нового типу, що, у свою чергу, базується на перерозподілі земель між різними категоріями сільськогосподарських товаровиробників та правах на них. На цьому напрямку основною больовою точкою у вирішенні проблем, що накопичилися, було і залишається питання, пов'язане із землевпорядно-правовим оформленням перерозподілу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у контексті формування сталості землекористування фермерських господарств та сільськогосподарських підприємств і його капіталізацією. Незважаючи на те, що роздержавлення земельної власності та перерозподіл земель у сільському

господарстві йшло вищими темпами, ніж в інших галузях економіки країни (за досить короткий проміжок часу було приватизовано майже 76% усієї площі сільськогосподарських угідь), сучасне сільськогосподарське землекористування характеризується вкрай нестійким і незбалансованим за структурою земельної власності, невизначеністю земельного устрою.

Із загальної площі сільськогосподарських угідь (41,5 млн. га) у приватній власності перебуває 31,6 млн. га (76,1%), у тому числі: у власності громадян – 31,3 млн. га (99,0%)), у власності юридичних осіб – 0,3 млн. га (1,0%). У державній власності продовжує залишатися 10,3 млн. га, або 24,8% усієї площі сільськогосподарських угідь. Із 15,4 млн. га сільськогосподарських угідь, які використовують недержавні сільськогосподарські підприємства тільки 0,03 млн. га перебуває у їх власності. Інша площа орендується у власників земельних часток (паїв) та держави.

Це означає, що в основних сільськогосподарських товаровиробників землекористування як індивідуалізований та юридично територіально оформлений земельно-майновий комплекс як об'єкт земельного та майнового права у землевпорядно-правовому аспекті не сформовано. Якщо до реформи кожне сільськогосподарське підприємство мало єдине, технічно та юридично територіально оформлене землекористування, то сьогодні у складі одного сільськогосподарського підприємства середнім розміром 5 тис. га перебувають у середньому понад 1 тисячу власників земельних ділянок.

Переважаюча частина площі земель сільськогосподарських підприємств в даний час не може бути залучена в обіг, оскільки, щоб стати повноцінним об'єктом обігу, земельна ділянка повинна мати дієздатного власника, бути сформована, поставлена на державний кадастровий облік, а права на неї мають бути зареєстровані. Для більшості сільськогосподарських товаровиробників із-за не землевпорядкованості територій розміщення земельних ділянок власників земельних часток (паїв) до ринкового обігу та через їх слабкий фінансовий стан, капіталізація землекористування стає непереборною проблемою.

Коротко зупинімося на проблемах землевпорядкування, зокрема, внаслідок не підготовленості землекористування в межах територій

сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств (а ще краще територій рад) до обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у контексті раціоналізації (економічної, екологічної та організаційної (наявність парцелярного розміщення ділянок, не врахування в обліку частини польових доріг, лісосмуг тощо). Відповідно значна частина орних земель, які числяться як польові шляхи до земельних ділянок власників земельних часток (паїв), фактично використовується але не обліковується в земельному кадастрі (за експертними даними близько 7%).

Про існуючий правовий стан земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні можна судити із інформації показаній на рис. 1.

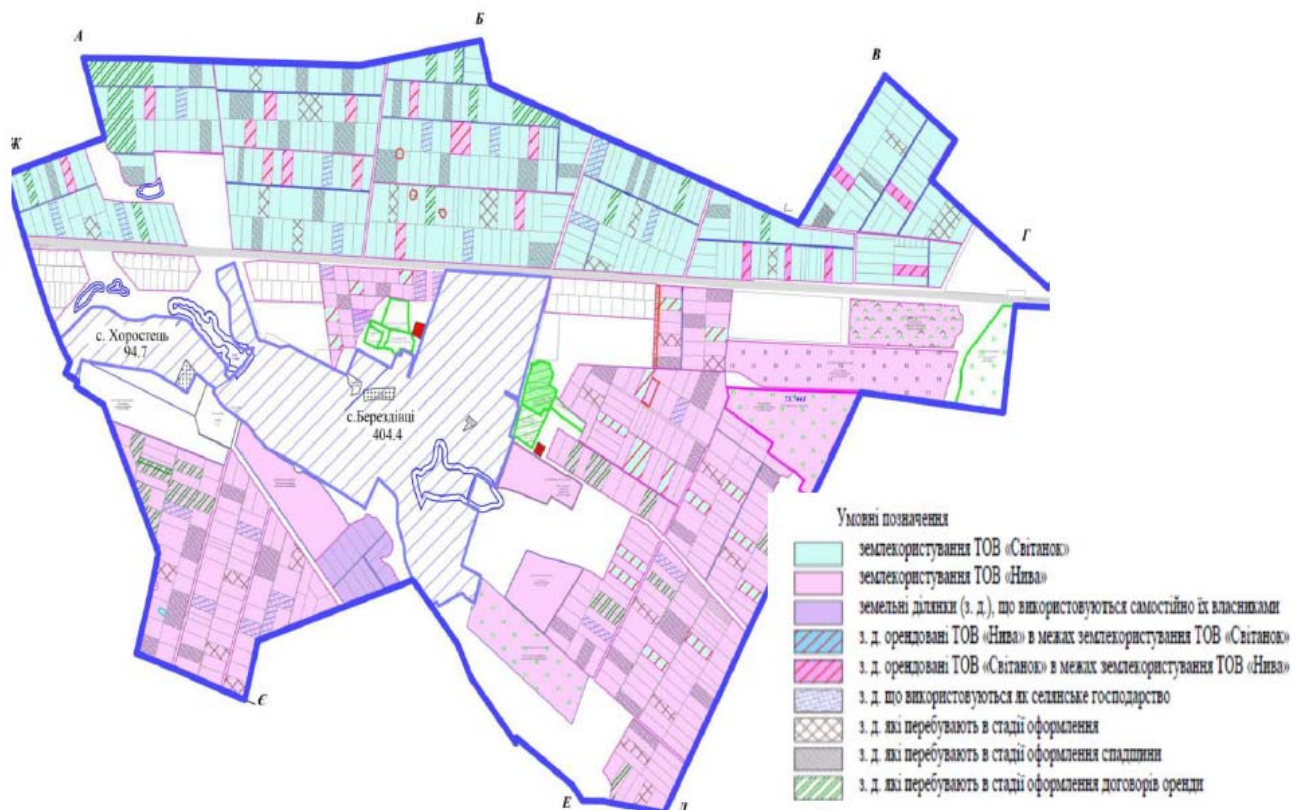


Рисунок 1. Сучасний земельний устрій сільськогосподарського землекористування в межах території сільської ради сформований в процесі земельної реформи [9]

Як видно із рисунку 1 частина земельних ділянок, що перебувають в оренді ТОВ «Світанок» знаходяться в межах землекористування ТОВ «Нива» і навпаки, частина земельних ділянок, що перебувають в оренді ТОВ «Нива» знаходяться в межах землекористування ТОВ «Світанок». Частина земельних ділянок, що знаходяться в межах масивів землекористувань ТОВ «Світанок» і ТОВ «Нива» використовуються самостійно їх власниками. Ситуація, що

склалася із розміщенням земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та їх правовим статусом потребує землевпорядкування для організації земельного обігу.

Здійснення трансакцій із земельними ділянками в процесі обігу створює ще більшу парцеляцію землекористування. Зокрема, для прикладу, на рис. 2 приведено витяг із публічної кадастрової карти з розміщенням земельних ділянок з якими здійснені трансакції в межах Узинської територіальної громади Київської області.

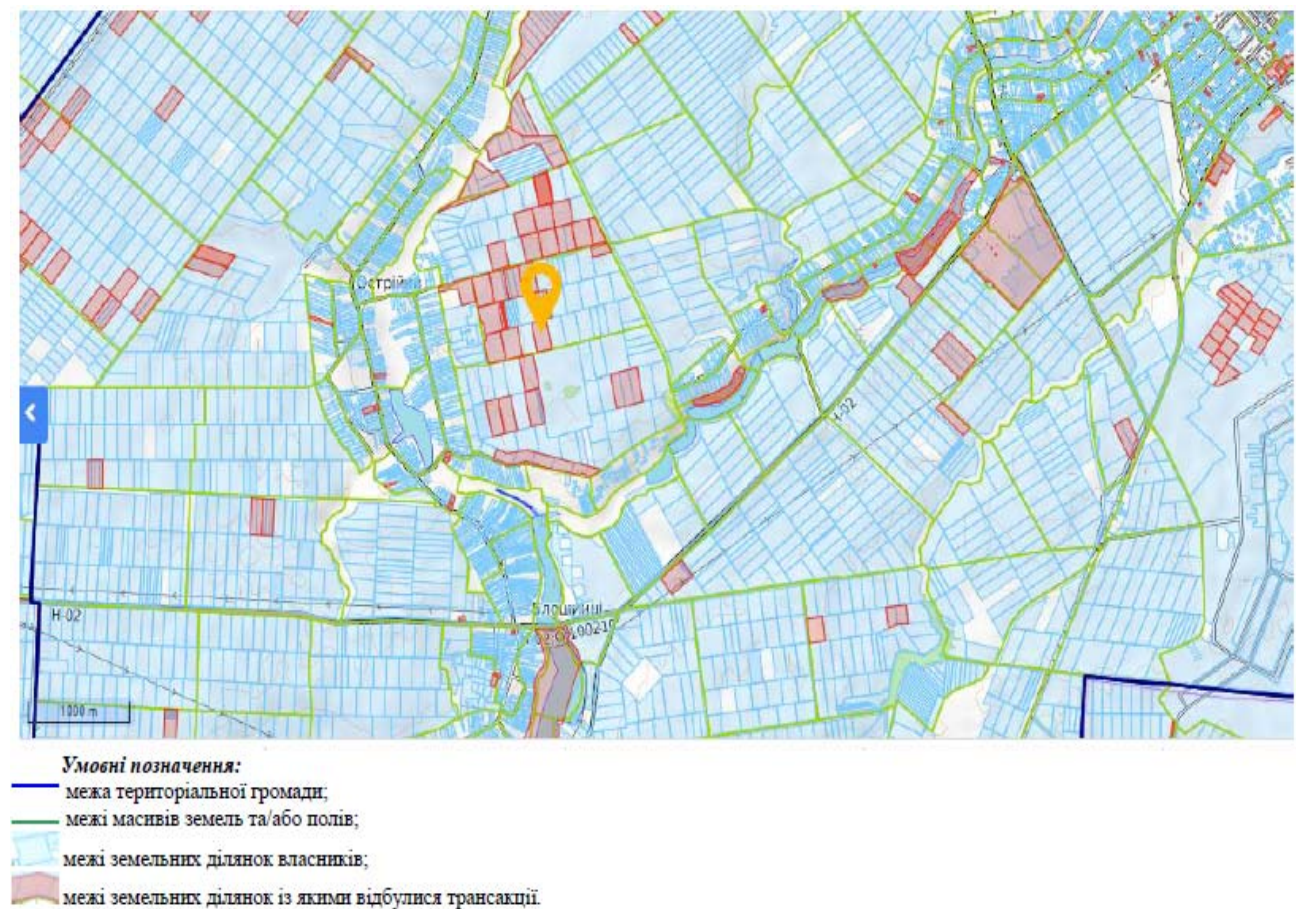


Рисунок 2. Витяг із публічної кадастрової карти з розміщенням земельних ділянок з якими здійснені трансакції в межах Узинської територіальної громади [7]

Така ситуація обумовлює невідкладну необхідність виконання вимог статті 20 закону України «Про землеустрій» [5] в частині проведення в обов’язковому порядку землеустрою на землях усіх категорій незалежно від форми власності та законодавчого врегулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) як в межах землекористування сільськогосподарських підприємств з метою забезпечення його стабільності та інвестиційної привабливості, так і в межах територій рад для реалізації

переважного права купівлі земельних ділянок. Крім того, невпорядкованість організації використання земель з врахуванням прав власності на землю не дає можливостей забезпечити державою гарантування прав власності і їх захист, підтримку оподаткування землі, забезпечення гарантії кредиту, розвиток земельного ринку, захист земельних ресурсів і довкілля, якісного здійснення землеустрою і в кінцевому рахунку здійснення земельної реформи на селі.

Великі надії покладалися на закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [4], який набув чинності 1 липня 2021 року. Передбачалося, що його реалізація зможе зробити ринок сільськогосподарських земель прозорим та дати старт формуванню ринкових цін на землю.

Підсумки першого року його функціонування вказують, крім зазначеного, на цілу низку проблем і неоднозначностей. Мало того, що в ньому було закладено багато неясних і суперечливих положень і норм не тільки не покращили ситуацію, а навпаки, ускладнили її.

Закон не створює необхідних стимулів для організації дійсно ефективної системи обігу. Багато його позицій носять спірний характер і не закривають можливостей соціально не виправданої концентрації землі біля вузького шару громадян, і несанкціонованого виведення сільськогосподарських земель з господарського використання. За рамками закону залишилося питання регулювання іпотеки (застави) землекористування (в тому числі і ділянок на праві оренди) сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, що набуває сьогодні особливої актуальності, з тим щоб законодавчо забезпечити необхідні умови для залучення інвестиційних ресурсів у сільське господарство. Неясним залишається й питання, які механізми повинні застосовуватися у разі нераціонального використання чи придбання однією особою земельних ділянок розміром понад встановлену норму.

Як країна, що розвивається, ми знаходимося на етапі спекулятивного ринку. Соціальне розшарування в країні, порушення макроекономічних пропорцій в економіці, зародковий стан фондового ринку та обмежені можливості накопичення фамільного капіталу класичним шляхом змушують

приватний капітал вкладати кошти в землю. Недержавні сільськогосподарські та інші структури широко використовують можливості, надані законом для прихованої концентрації земель та спекулятивних операцій із земельними ділянками. Купуючи сільськогосподарські земельні ділянки, вони в основному не схильні розглядати їх як актив, що підвищує капіталізацію їхніх компаній. Розраховувати на швидке зростання прибутку можна, якщо тільки переводити сільськогосподарські угіддя в інші категорії, які мають більш високу інвестиційну привабливість. Для цього використовуються різні схеми – від простого скуповування за заниженими цінами до навмисних банкрутств сільськогосподарських підприємств. В табл. 1 приведено витяг з інформації про площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення набутих у власність станом на 30.08.2021 р. та на 26.09. 2022 р. [3].

Таблиця 1. Витяг з інформації про площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення набутих у власність станом на

Знеособлені дані	Загальна кількість земельних ділянок		Загальна площа земельних ділянок, га		Середній розмір земельної ділянки, га	
	30.08.2021 р.	26.09.2022 р.	30.08.2021 р.	26.09.2022 р.	30.08.2021 р.	26.09.2022 р.
Фізичні особи						
Особа 1	1	1	9470,9	9470,9	9470,9	9470,9
Особа 5	2	614	1760,2	2734,5	880,1	4,5
Особа 15	7	388	941,9	1575,5	134,6	4,1
Особа 22	15	214	694,7	1132,2	46,3	5,3
Особа 25	4	132	663,3	1073,4	165,8	8,1
Особа 31	3	200	620,1	937,6	206,7	4,7
Особа 41	6	205	547,2	832,0	91,2	4,1
Особа 42	4	241	543,8	830,8	136,0	3,4
Особа 43	4	182	543,7	814,1	135,9	4,5
Особа 50	3	434	542,0	751,9	180,7	1,7
Юридичні особи						
Особа 1	1902	2504	3742,4	4968,0	2,0	2,0
Особа 2	720	2051	1902,5	4876,6	2,6	2,4
Особа 3	134	733	1335,4	3377,7	10,0	4,6
Особа 4	52	1507	1283,3	2944,9	24,7	2,0
Особа 5	203	66	1218,9	2373,8	6,0	36,0
Особа 6	25	81	1088,1	1961,5	43,5	24,2
Особа 7	1	933	969,4	1745,3	969,4	1,9
Особа 8	25	44	920,9	1526,1	36,8	34,7
Особа 9	373	81	700,9	1363,0	1,9	16,8
Особа 10	318	50	659,3	1339,5	2,1	26,8
Особа 11	46	616	649,4	1338,5	14,1	2,2

Не дивлячись на те, що до 1 січня 2024 р. загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів та забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, таке відчуження здійснюється [4]. В перший місяць після зняття мораторію відбувалося узаконення результатів тіньового ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв), оскільки трансакції з набуття у власність земельних ділянок власників земельних часток (паїв) як в розрізі фізичних осіб, так і в розрізі юридичних осіб продовжувалися з порушенням земельного законодавства.

Вище зазначені прогалини, обумовлені також тим, що відповідно до 130⁻¹ статті Земельного кодексу України переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають [2]:

«а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу – орендар земельної ділянки».

На жаль, законодавець не визнав переважне право за громадянами України, які постійно проживають на території відповідної територіальної громади, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування. Не передбачено оптимізації землекористування у зв'язку із здійсненням заходів щодо зміни клімату та боротьби з

опустелюванням (зменшення розораності до 44 %) [6].

Такий стан із організацією використання земель склався по тій причині, що в умовах нових земельних відносин залишаються не відпрацьованими економічні та екологічні відносини власності на землю між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами як землекористувачами (орендарями) (рис. 3).



Примітка: 1* – процес формування земельних ділянок як об'єктів землекористування на різних правах власності та земельного капіталу;

2* – процес організації використання земель на території землекористування як об'єкту функціонування виробництва і земельного капіталу

Рисунок 3. Логічно-змістовна схема сутності капіталізації землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах ринкових відносин (уточнено з використанням джерела [9])

Як видно із рисунка процес формування земельних ділянок власників земельних часток (паїв) як об'єктів ринкового обігу (об'єктів земельного капіталу) та процес організації їх використання на території землекористування сільськогосподарських підприємств як об'єкту функціонування виробництва і земельного капіталу є предметом різних економічних та цивільно-правових відносин. Адже ринкова вартість цих ділянок як земельного капіталу формується в процесі їх господарського використання, а реалізовується ця вартість у виді ціни в первинному обігу (купівлі-продажу тощо).

Згідно досліджень ФАО щодо впливу факторів на аграрну економіку зарубіжними вченими зроблено висновок, що для створення сприятливих умов ефективного розвитку конкурентних агропромислових підприємств всі фактори впливу розподіляються по важливості. Зокрема, вони поділяються в порядку їх

значимості на необхідні, важливі і корисні (рис. 4) [13].

Таке розміщення у виді піраміди умов являє собою, не що інше як необхідність створити ієрархічну модель сприятливого клімату в порядку їх значимості. Як свідчить приведена модель серед необхідних умов підвищення ефективності аграрної економіки сільськогосподарських підприємств та капіталізації їх землекористування, у основі невід'ємних (обов'язкових) факторів знаходяться землекористування і права власності на землю, а також інфраструктура інституціональна, включаючи землеустрій та обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах території територіальної громади чи землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства. Проте, сприятливе інституціональне середовище для капіталізації землекористування сільськогосподарських підприємств можна створити шляхом проведення землеустрою та визначення інвестиційно

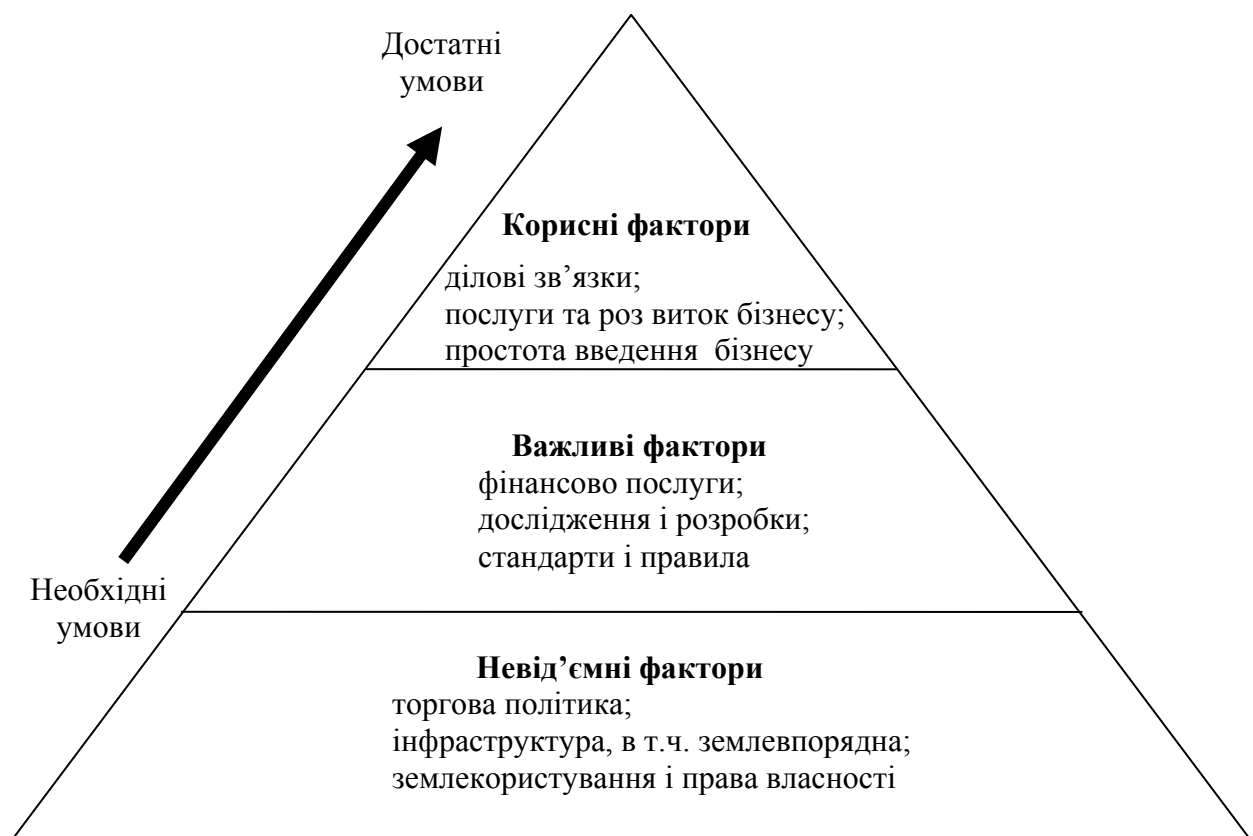


Рисунок 4. Ієрархія факторів впливу на капіталізацію сільськогосподарського землекористування (уточнено з використанням джерела [13])

привабливих масивів земель з врахуванням придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур, переведення деградованих і

малопродуктивних земель під консервацію чи заліснення, визначення масивів для нетрадиційного землекористування [11] тощо.

Аналіз зарубіжного досвіду функціонування земельного ринку в частині земель сільськогосподарського призначення дозволяє сформулювати основні принципи, на яких має базуватись регульований обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв):

- ◆ визнання особливої соціальної функції власності на землі сільськогосподарського призначення;
- ◆ максимально-можливе обмеження обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення поза сферою сільського господарства;
- ◆ суворо цільове використання сільськогосподарських земель та відповідальність за їх неналежне використання;
- ◆ державний нагляд (контроль) над угодами із земельними ділянками та їх оборотом;
- ◆ кваліфікаційні вимоги до покупців, що визначають пріоритети при придбанні земельних ділянок;
- ◆ прозорість угод із земельними ділянками через відкриті торги, зрозумілі та безпечні юридичні схеми укладання угод;
- ◆ заборона на відчуження земельних ділянок та зміна їх цільового призначення всіма способами на фіксований термін з моменту їх придбання;
- ◆ жорстка регламентація порядку відчуження для несільськогосподарських цілей особливо цінних сільськогосподарських земель та запровадження економічно значущої плати за зміну їх цільового призначення.

Для України необхідно додати ще один принцип, зокрема раціоналізації (підготовки до обігу) землекористування не державних сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств сформованого на правах оренди землі. Крім того, на погляд авторів, сучасний стан обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) не відповідає більшості із вказаних принципів.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

За підсумками першого року функціонування сільськогосподарського сегменту земельного ринку в Україні, з'ясовано цілу низку інституціональних проблем, зокрема: 1) землевпорядна не підготовленість землекористування сільськогосподарських підприємств до 2-го етапу реформування – капіталізації землекористування; 2) відсутність інформації на регіональному та місцевому рівні про пропозиції земельних ділянок та умов реалізації переважного права; 3) відсутність контролю за розмірами земельної власності в одних руках. Крім того, констатовано, що для підвищення капіталізації землекористування, до вироблених зарубіжним досвідом функціонування земельного ринку в частині земель сільськогосподарського призначення в Україні необхідно забезпечити виконання вимог статті 20 закону України «Про землеустрій» в частині проведення в обов'язковому порядку землеустрою на землях усіх категорій незалежно від форми власності з метою раціоналізації (*підготовки до обігу земельних ділянок*) землекористування сільськогосподарських підприємств сформованих на правах оренди землі.

Література

1. Архів валютних курсів. Мінфін України. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2021-07-01/>.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Моніторинг земельних відносин. Держгеокадастр України. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
5. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
6. Стратегія екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2021 р. № 1363-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1363-2021-%D1%80#Text>.

7. Третяк А., Москаленко А., Третяк В., Москаленко В., Третяк Н. Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан, особливості, проблеми. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*. Том 8. № 3. 2022. С. 244-263.

8. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Територіальні особливості ринку земель у сільській місцевості України: стан та проблеми. *Економіка та держава*. № 9. 2022. С. 13-21.

9. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2019. 486 с.

10. Третяк А.М., Третяк В.М., Курильців Р.М., Прядка Т.М., Капінос Н.О., Третяк Н.А. Управління земельними ресурсами та землекористуванням. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 436 с.

11. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Територіально-просторове планування: базові засади теорії, методології, практики. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 142 с.

12. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П.І., Трофименко Н.В. Земельні ресурси та їх використання. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 304 с.

13. Christy R., Mabaya E., Wilson N., Mutambatsere E., Mhlanga N. Enabling Environments for Competitive Agro-industries. *Agro-industries for Development*. 2009. Pp. 136-185.

References

1. Ministry of Finance of Ukraine (2021), “Archive of exchange rates”, available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/exchange/archive/2021-07-01/> (Accessed 4 Aug 2022).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), “Land Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 4 Aug 2022).

3. Official site of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2021), “Monitoring of land relations”, available at: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed 4 Aug 2022).

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine “About modification of some legislative acts of Ukraine concerning conditions of circulation

of the lands of agricultural purpose”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Accessed 4 Aug 2022).

5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About land management”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (Accessed 30 Aug 2022).

6. Cabinet of Ministers of Ukraine (2012), Order “Strategy for environmental security and adaptation to climate change for the period up to 2030”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1363-2021-%D1%80#Text> (Accessed 30 Aug 2022).

7. Tretiak, A., Moskalenko, A., Tretiak, V., Moskalenko, V. and Tretiak, N. (2022), “Agricultural land turnover in Ukraine: state, features and problems”, *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, vol. 8(3), pp. 244–263.

8. Tretiak, A., Tretiak, V. and Tretiak, N. (2022), “Territorial Peculiarities of the Rural Land Market in Ukraine: Status and Problems”, *Ekonomika ta derzhava*, vol. 9, pp. 13-21.

9. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), *Ekonomika zemelnoho rynku: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky* [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

10. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Kuriltsiv, R.M., Priadka, T.M. and Tretiak, N.A. (2022), *Upravlinnia zemel'nykh resursamy ta zemlekorystuvanniam* [Management of land resources and land use], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

11. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Priadka, T.M. and Tretiak, N.A. (2021), *Terytorial'no-prostorove planuvannia: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky* [Territorial-spatial planning: basic principles of theory, methodology, practice], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

12. Tretiak, A., Tretiak, V., Priadka, T., Trofimenko, P. and Trofimenko, N. (2022), *Zemel'ni resursy ta ikh vykorystannia* [Land resources and their use], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

13. Christy, R., Mabaya, E., Wilson, N., Mutambatsere, E. and Mhlana, N. (2009), “Enabling Environments for Competitive Agro-industries”, *Agro-industries for Development*, pp. 136-185.

Стаття надійшла до редакції 24.10.2022 р.