

## ВВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В ЕКОНОМІЧНИЙ ОБОРОТ — ОДНА ІЗ КЛЮЧОВИХ ПРОБЛЕМ СУЧАСНИХ РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

*Д.С. Добряк  
доктор економічних наук, професор  
член-кореспондент НААН  
заслужений діяч науки і техніки України  
Інститут агроекології і природокористування НААН  
(Україна, м. Київ; e-mail: ecoinvestcom@ukr.net)*

*О.І. Дребот  
доктор економічних наук, професор  
член-кореспондент НААН  
заслужений діяч науки і техніки України  
Інститут агроекології і природокористування НААН  
(Україна, м. Київ; e-mail: drebot\_oksana@ukr.net)*

Обґрунтовано сутність економічного обороту земель у сільському господарстві та його складові, висвітлено дискусійні положення щодо наукових засад і обороту на практиці земель сільськогосподарського призначення; визначено необхідність поетапного зняття мораторію на вільний оборот сільськогосподарських земель. Обґрунтовано інституційні передумови удосконалення земельних відносин в Україні. Розкрито сутність обороту і обігу земель сільськогосподарського призначення. Для створення заходів з відтворення земельно-ресурсного потенціалу та стимулювання екобезпечного і збалансованого землекористування запропоновано фінансово-економічний механізм регулювання земельних відносин, який передбачає посилення адресного спрямування фінансових ресурсів, що акумулюються на основі фіскальних регуляторів землекористування, таких як надходження у спеціальні фонди відтвореного земельно-ресурсного потенціалу від плати за землю, екологічного податку, штрафів за погіршення якості земель. Висвітлено, що земельний ринок — сфера обміну, де основним товаром є земля. Вказаний ринок регулює перерозподіл земель та прав на її власність між землевласниками, а також усі чинники щодо виробництва, які повинні функціонувати в одному загальновизнаному ринковому середовищі. Обґрунтовано важливість припинення надмірної концентрації земель в агрохолдингах та надання можливостей для фермерів, як перспективних господарських формувань, вільно розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення. Доведено важливість введення земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот, що забезпечить важливі перспективи для проведення землеустрою сільських територій з метою обмеження погіршення стану та продуктивності земельно-ресурсного потенціалу і пріоритетного забезпечення соціально-економічного розвитку села.

**Ключові слова:** оборот, обіг земель, мораторій, земельна реформа, формування, земельний устрій, земельно-ресурсний потенціал, ринок земель, розвиток, інституційні передумови.

**Постановка проблеми.** Земельна реформа в Україні створила відповідні умови щодо формування ринкових земельних відносин. Це обумовлено тим, що земля є основним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, територіальним базисом розвитку продуктивних сил і концентрації інших видів відтворюваних і невідтворюваних природних ресурсів, насамперед земельних, що є загальнонаціональним надбанням українського народу. Конституцією в Україні встановлено три форми власності: державну, комунальну, приватну. За часів реформування земельних відносин, які здійснюються в процесі земельної рефор-

ми, земля в нашій державі стала товаром, що має визначену ціну (грошову оцінку), продається і купується, набула економічного змісту капіталу — дає прибуток, з нею здійснюються різні операції на засадах товарно-грошових і правових відносин, користування землею відбувається на платній основі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Розгляд теоретико-методологічних підходів до формування ринкових земельних відносин та практичних рекомендацій з їх впровадження здійснено у працях А. Берлача, Ю. Білика, В. Гейця, В. Голяна, А. Даниленка, Д. Добряка, Ю. Лупенка, А. Мартина, Л. Новаковського,

С. Осипчука, Л. Паламарчук, П. Саблука, А. Ти-хонова, А. Третяка, М. Федорова [1–12, 14–22], в яких визначено необхідність удосконалення інституціонального середовища, регулювання ринкових земельних відносин, оцінено можливість імплементації позитивного іноземного досвіду стосовно перерозподілу земельних активів, визначено особливості формування інфраструктури земельного ринку. Особливо резонансно підкреслюються дискусійні підходи щодо доцільності продовження мораторію на вільний економічний оборот земель сільськогосподарського призначення.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** В Україні сформовано ключові елементи інституційних перетворень інституціоналізації економічного обороту земель сільськогосподарського призначення, що потребує зняття обмежень, зокрема: «громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не вправі до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міні, передачі у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб» [13]. Натомість Верховною Радою України вказане обмеження закріплено і досі. Слід наголосити, що в системі фінансово-економічного стимулювання економічно ефективного і екобезпечного використання земель істотних змін майже не відбулося.

Важливою проблемою залишається відсутність дієвого механізму щодо регулювання науково обґрунтованих сівозмін (фіто-санітарних засобів), відшкодування збитків, нанесених ґрунтовому покриву надмірним антропогенним навантаженням виснажливими культурами (соняшник, ріпак тощо), що унеможлиблює формування екобезпечної структури земельних угідь і посівних площ.

**Метою дослідження** є обґрунтування інституційних передумов удосконалення ринкових земельних відносин та зняття мораторію на вільний економічний оборот земель сільськогосподарського призначення, обґрунтування сутності обороту і обігу земель, удосконалення фінансово-економічного механізму регулювання ринкових земельних відносин для створення потужних заходів відтворення земельно-ресурсного потенціалу та стимулювання екологічно безпечного і збалансованого землекористування.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** В суспільстві доволі тривалий період —

з 2005 р. і дотепер відбуваються дискусії щодо зняття обмежень «... продавати або іншим способом відчужувати належні селянам земельні ділянки та земельні частки (паї), тобто запроваджувати ринок земельних ділянок сільськогосподарського призначення». Натомість Верховна Рада України кожного року пролонгує ці обмеження. Вказане обумовлено тим, що: «фактичним прагненням привласнити земельну ренту якраз і є основним мотивом діяльності акул аграрного бізнесу, що і створює в значній мірі надмірну напруженість у земельному питанні» [9, с. 8].

Встановлено, що від існуючої заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення страждають, насамперед, сільські жителі України, яких позбавлено конституційного права розпоряджатися своєю землею. В умовах, коли ринкова вартість одного гектара орних земель в межах України варіює від 900 до 2500 дол. США, заборона на відчуження земель для соціально незахищених верств сільського населення, пенсіонерів, які через об'єктивні причини вже ніколи не зможуть самостійно працювати на своїй землі, — це заборона одержати близько 200 тис. гривень реального доходу, що дорівнює середній пенсії за 9 років. Нині спостерігається парадоксальна ситуація, коли одинокі пенсіонери помирають у злиднях, володіючи, насправді, доволі цінним активом — пайовою земельною ділянкою. Відчуття соціальної несправедливості у цьому разі постає особливо гостро, оскільки ринок «непідмораторних» сільськогосподарських земель (передусім, наданих для особистого селянського господарства) в Україні вже давно склався, а прості сільські жителі, працівники колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, без усяких пояснень залишаються обмеженими у правах, тоді як працівники соціальної сфери або учасники АТО (ООС), які одержали земельну ділянку в процесі безоплатної приватизації, можуть нею розпоряджатися без обмежень.

Обґрунтовано, що орендні земельні відносини, що сформувались в Україні впродовж останніх десятиліть, жодним чином не відповідають інтересам українського селянства, адже агробізнес орендує сільськогосподарські землі у середньому за 1,1–1,5 тис. грн/га, «ділячись» із власниками земельних ділянок, щонайбільше, однією десятою частиною свого прибутку.

Отже, відстоювання подальшого існування в Україні мораторію на відчуження сільськогосподарських земель — це пряме відстоювання інтересів великого агробізнесу, який унаслідок безальтернативності оренди послуговується надзвичайно дешевим доступом до земельних ресурсів.

Як свідчить практика, великий агробізнес може розв'язати проблему нарощення виробництва сільськогосподарської продукції шляхом залучення незатребуваних земель у продуктивний господарський оборот, використання сучасних технологій і техніки зарубіжного виробництва, автоматизації та механізації більшості технологічних процесів [9]. Але він не вирішить комплексу питань, зокрема: соціально-економічного відродження сільських територій (виробничої та соціальної інфраструктури), підтримки особистих селянських господарств, збереження сільського укладу життя як такого, охорони і відтворення родючості ґрунтів, зниження рівня розораності сільськогосподарських угідь, що зумовлено монокультурізацією сільськогосподарського виробництва, та збільшення в рази площі виснажувальних експортно-орієнтованих сільськогосподарських культур (соняшник, ріпак, кукурудза на зерно). Слід наголосити, що одним із основних чинників високого рівня розораності земель є неможливість її власників по господарськи використовувати свої паї, у тому числі й шляхом їх продажу. Разом з тим існування агрохолдингів можна розглядати як головну загрозу для економічної конкуренції в аграрній сфері. Під економічною конкуренцією, як правило, розуміється змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими, внаслідок чого споживачі мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а сам суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товарів на ринку [17]. Конкуренція є важливим атрибутом ринкової економіки, без якого неможливо забезпечити її нормальне саморегулювання.

Необхідно також підкреслити, що зняття мораторію в період поступового відновлення національної економіки після впливу світової фінансової кризи і становлення навіть того незначного рівня капіталізації аграрного сектора, якого було досягнуто в період макроекономічної стабілізації 2000–2008 рр., призведе до масового продажу сільськогосподарських угідь і зниження ціни, рівень якої не завжди буде відповідати їх реальній вартості [9, с. 11]. Вказане також зумовлено відсутністю відповідного законодавства (Про обіг [економічний оборот] земель сільськогосподарського призначення та інфраструктури ринку земель).

Зважаючи на такий важливий чинник, як необхідний обсяг фінансових ресурсів для ведення сучасного сільськогосподарського виробництва, нагально необхідним є забезпечення інституційним підґрунтям поведінки селян на ще не сформованому ринку землі, в іншому разі

може виникнути ще один напрям розгортання приватизації власності — це приватизація землі, яка масово обезземелить українське селянство і спричинить цілий комплекс істотних проблем у трансформаційних змінах українського суспільства [7].

Підкреслимо, що в період, коли процес перерозподілу земельної власності ще не завершено і не досягнуто відповідної інституційної оформленості, держава має можливість у відповідності з положенням Конституції України «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» виступити основним гравцем на земельному ринку. Найбільш імовірним варіантом у цьому аспекті є придбання державою низьколіквідних сільськогосподарських угідь, насамперед у зоні масштабних осущувальних меліорацій, а також деградованих і малопродуктивних земель. Незважаючи на те, що їх продуктивність є значно нижчою від продуктивності угідь у чорноземній зоні, в середньостроковій перспективі їх вартість буде зростати внаслідок посилення глобальної проблеми виробництва продовольства. За таких умов, Україна зможе вийти зі своїми пропозиціями на вже сформований цивілізований земельний ринок і використовувати ці угіддя найбільш ефективно і екобезпечно з урахуванням державних інтересів та інтересів територіальних утворень [9].

Вагоме значення у формуванні ефективного і екобезпечного землекористування набуває фінансово-економічний механізм управління земельними ресурсами. Насамперед, необхідно посилити адресну спрямованість фінансових ресурсів, які акумулюються на основі використання, вже сьогодні, фіскальних регуляторів землекористування, а саме — надходження у спеціальні фонди відтвореного земельно-ресурсного потенціалу з рахунку плати за землю, екологічного податку, штрафів за погіршення якості земель від деградації внаслідок ерозійних процесів, вірусного забруднення.

Отже, одним із вагомих і найбільш значущим чинником щодо формування ефективного і екобезпечного сільськогосподарського землекористування, відтворення продуктивності земельно-ресурсного потенціалу як для сектора державного муніципального управління, так і для корпоративного сектора і особистих селянських господарств є мораторій на вільний оборот земель сільськогосподарського призначення. Так, мораторій на вільний оборот сільськогосподарських земель необхідно знімати, але не разовою дією або прийняттям законодавчого акта, який у короткий термін сформує передумови для перенасичення земельного ринку і відкриє можливості для завуальованої



скупки представниками великого аграрного бізнесу найбільш родючих сільськогосподарських угідь з метою формування цілісних земельних масивів для ще більшої інтенсифікації вирощування сільськогосподарських культур експортної орієнтації, а поетапним наданням права вільного розпорядження сільськогосподарськими землями для окремих категорій землевласників [9, с. 17]. Підтримуючи поетапним впровадженням вільного обороту земель сільськогосподарського призначення, а також уникаючи можливої соціальної напруги в сільській місцевості, рекомендуємо спочатку розробити і затвердити Верховною Радою України законопроект «Про вільний оборот (обіг) земель сільськогосподарського призначення», а потім зняти заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення, які передано у власність як земельні паї під час розподілу земель колективних підприємств; надалі необхідно надати можливість спадкоємцям власників паїв вільно їх продавати і, насамкінець, можна буде врегулювати право продажу сільськогосподарських земель, що перебувають у державній та комунальній власності.

Вказані дії забезпечать запровадження спеціальних обмежень для набувачів прав на землі сільськогосподарського призначення, що матимуть на меті:

- визначення стратегічних засад земельного устрою в Україні;
- гарантоване забезпечення земельними ресурсами фермерських господарств як пріоритетної форми підприємницької діяльності та недопущення їх руйнації або витіснення агрохолдингами;
- захист економічного суверенітету у питаннях виробництва продовольства та забезпечення недопущення участі іноземного капіталу на вітчизняному ринку земель;
- недопущення надмірної концентрації земель у власності однієї особи;
- можливість періодично вносити корективи в інституційне підґрунтя і процедуру відчуження земельних активів і не допускати штучного заниження ціни на основне загальнонаціональне багатство, що унеможливить перерозподіл земельного капіталу лише в інтересах основних фінансових груп країни;
- проведення загального землеустрою сільськогосподарських земель для недопущення погіршення їх якісного стану та втрати продуктивності земельно-ресурсного потенціалу.

Аналізуючи формування і розвиток ринкових земельних відносин, слід звернути увагу, що в науковій спільноті впродовж тривалого періоду відбуваються дискусії стосовно сутності поняття «оборот» і «обіг» земель сільськогос-

подарського призначення [9, 10, 17, 22]. Крім науковців, невизначеність щодо застосування згаданих термінів є і в законотворчості. Так, у численних редакціях проекту Закону України «Про ринок земель» поняття «обіг земельних ділянок» і «оборот земельних ділянок» ототожнюється.

Під час реформування державою земельних відносин, земля у нашій країні стала товаром, має визначену ціну, продається і купується, набула економічного змісту капіталу — дає прибуток, з нею здійснюються різні операції на засадах товарно-грошових і правових відносин, користування землею є платним.

За існування лише державної форми власності на землю операції з нею узагальнено називалися обігом землі, тому що в цей процес не вкладався економічний зміст. Землю вважали лише природним об'єктом, тому що на виробництво його не витрачалася жива та уречевлена праця.

У сучасних умовах правових земельних відносин та ринкового господарювання земля перебуває в економічному обороті як економічна субстанція, що має вартість, забезпечує наповнення коштами бюджетів усіх рівнів; громадяни від операцій з обороту землі одержують відповідний економічний зиск, вартість землі переходить від одного суб'єкта власності до іншого з метою її підвищення на основі збільшення продуктивності земельно-ресурсного потенціалу. Тому є безпідставними твердження деяких науковців, що оборот землі не відповідає безперервному процесу руху грошей між суб'єктами економічних відносин в усіх їхніх формах [22, с. 69].

Економічний оборот землі здійснюється між різними власниками землі, суб'єктами господарювання, землекористувачами, різними адміністративними одиницями, категоріями земель, державами.

Оборот землі здійснюється шляхом різних операцій з нею — купівлі, продажу, оренди, купівлі прав оренди, застави, міни, дарування, передачі у спадок, розподіл між подружжями, відведення тощо.

Реформування земельних відносин активно вплинуло на економічний оборот землі в Україні. Для аналізу цього процесу вибрано п'ять операцій — нотаріально посвідчені переходи прав на земельну ділянку, земельну частку (пай); успадковано; подаровано; обмінено; продано (табл. 1).

Отже, в Україні розпочався економічний оборот землі, теоретичні та практичні підвалини якого ще не зовсім відпрацьовані. На порядку денному постало питання іпотеки землі, організації іпотечного ринку.

Таблиця 1

## Рух права на земельну частку (пай), од. станом на 1.01.2017р.

Країна	Нотаріально засвідчені переходи прав на земельну ділянку, земельну частку (пай)	у тому числі			
		успадковано	подаровано	обміняно	продано
Україна	1 546 709	1 431 074	94714	6805	14116

Джерело: Міністерство юстиції України.

Поступовий перехід економіки України до ринкових відносин супроводжується розвитком ринку землі, створенням необхідної ринкової інфраструктури. Під час дослідження поняття «ринку» ми зіштовхуємося із різноманітними його тлумаченнями. Землями сільськогосподарського призначення нині володіють категорії населення, яким важко самотійно обробляти землю; пенсіонери — 50%, громадяни у віці — 30% [10].

У Великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття «ринку» — трактується як місце роздрібного продажу продуктів харчування та інших товарів, базар. Крім того, це сфера товарного обміну, пропозиція і платоспроможний попит на товари у масштабі світового господарства, країни або окремих її районів [5]. Аналізуючи визначення цього поняття можна стверджувати, що кожний тлумачить сутність ринку на свій розсуд, здебільшого максимально узагальнюючи, вкладаючи в це багатозначне поняття і сутність, і завдання, і функції ринку та багато інших характеристик [11]. Багатогранність попиту і пропозицій визначають структуризованість ринку. Одним із його видів є ринок землі. Ознайомлення з літературними джерелами свідчить, що в наукових колах та на практиці не сформовано єдиної думки щодо цього поняття. Так, Е.М. Крилатих розглядає земельний ринок як частину земельного обороту, за якого встановлення, зміна і припинення прав на земельну ділянку відображено юридично оформленою угодою з грошовим і натуральним платежем. На її думку, земельний ринок охоплює такі види громадських угод: купівля-продаж земельних ділянок (земельних паїв), надання земельної ділянки в оренду, застава ділянки для одержання кредиту, компенсація у разі вилучення землі для державних і суспільних потреб [14].

На думку Ю.Д. Білика, ринок земель сільськогосподарського призначення, в економічному розумінні, є сукупністю економічних механізмів, що забезпечують розв'язання таких завдань, як реалізація прав власників земельних ділянок на одержання суспільно нормального доходу у разі їх продажу, рівних

для всіх покупців — потенційних виробників сільгосппродукції, доступ до всіх операцій з придбання сільськогосподарських угідь, стимулювання їх раціонального використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь суб'єктів, які найефективніше господарюють тощо [3]. Також М.М. Федоров вважає, що під «ринком землі» насамперед розуміється визначення її вартості й визнання землі капіталом разом з іншими засобами виробництва й обіговими коштами, залучення її в кругообігом аграрного капіталу [21].

Науковці Д.І. Гнаткович та О.Д. Гнаткович вважають, що функціонування належного ринку землі потребує дотримання таких відповідних принципів: учасниками ринку землі, тобто суб'єктами купівлі-продажу землі, повинні бути тільки юридичні й фізичні особи України; стартова ціна на землю під час купівлі-продажу не повинна бути меншою від нормативної ціни, що виражає її вартість; ринок землі має бути регульований з боку держави щодо забезпечення цільового призначення її використання, юридичного оформлення земельно-правових угод купівлі-продажу землі тощо [8].

Підсумовуючи різні думки, можна констатувати, що земельний ринок — це сфера товарного обміну, де земля виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і перерозподілу прав власності від одного землевласника до іншого, за якого всі чинники виробництва, у т.ч. земля, мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Іншими словами, цивілізований ринок землі розглядається як система юридичних, економічних та соціальних відносин, що забезпечує права на володіння, користування і розпорядження земельними ділянками цивільно-правовими угодами між громадянами та юридичними особами без втручання в процеси обміну держави чи органів місцевого самоврядування.

**Висновки.** Одне із головних протиріч сучасного соціально-економічного розвитку України на нашу думку, можна сформулювати так: аграрний сектор останніми роками став провідною ланкою розвитку економіки, тоді як сільські території, які є основою здій-

снення сільськогосподарського виробництва, з кожним роком занепадають. Тобто на сьогодні не досягнуто гармонізації між метою розвитку аграрного сектора як бази сільської економіки і пріоритетами соціально-економічного розвитку села.

Такий стан зумовлено, в основному, багаторазовою пролонгацією мораторію, відповідно до якого громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України — власники земельних часток (паїв) не мають вправа до 1 січня 2005 р. продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, передачі їх у спадщину та у разі вилучення земель для суспільних потреб. Отже, мораторієм було обмежено конституційні права українських селян щодо розпорядження належним їм активом шляхом його продажу на земельному ринку.

1. Переважна більшість земельних часток (паїв) із-за неспроможності самими селянами вести товарне сільськогосподарське виробництво була передана в оренду сільськогосподарським підприємствам, зокрема тим, які входять у вертикально й горизонтально інтегровані агропромислові об'єднання.

З огляду на те, що на сьогодні в державі не створено відповідних інституційних передумов для формування ринку земель сільськогосподарського призначення, знімати мораторій на їх відчуження не можна.

2. Оскільки більшість складових економічного обороту земель, у т. ч. і сільськогосподарських угідь, функціонує, — до того ж необхідно знизити надмірну концентрацію земель в агрохолдингах, і надати можливість подальшого розвитку фермерських господарств, як перспективних господарських формувань, — мораторій на вільний оборот земель сільськогосподарського призначення необхідно скасувати, але не разовою дією або прийняттям законодавчого акта, який у короткий термін сформує передумови для перенасичення земельного ринку і надасть можливість завуальованого скуповування представниками великого агробізнесу найбільш родючих сільськогосподарських угідь з метою формування цілісних земельних масивів для ще більшої інтенсифікації вирощування експортно-орієнтованих сільськогосподарських культур, а поетапним наданням права вільного розпорядження землями сільськогосподарського призначення для окремих категорій землевласників.

3. Щоб уникнути можливої соціальної напруги в сільській місцевості, рекомендується

спочатку розробити і затвердити Верховною Радою України законопроект «Про вільний оборот (обіг) земель сільськогосподарського призначення», потім зняти заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення для тих власників, які отримали земельні паї під час розподілу земель колективних підприємств; надалі необхідно надати можливість вільно продавати сільськогосподарські землі спадкоємцям власників паїв і, насамкінець, надати право на продаж сільськогосподарських земель, що перебувають у державній та комунальній власності.

4. Запропонований поетапний порядок надання права вільного обороту сільськогосподарських земель для різних категорій землевласників забезпечить запровадження спеціальних обмежень для набувачів прав на землю сільськогосподарського призначення, що передбачатиме:

- визначення стратегічних засад земельного устрою в Україні;
- гарантоване забезпечення земельними ресурсами фермерських господарств як пріоритетної форми підприємницької діяльності та недопущення їх руйнації або витіснення агрохолдингами;
- захист економічного суверенітету у питаннях виробництва продовольства та недопущення участі іноземного капіталу на вітчизняному ринку землі;
- недопущення надмірної концентрації земель у власності однієї особи;
- можливість періодично вносити корективи в інституційне підґрунтя та саму процедуру відчуження земельних активів і не допускати штучного заниження ціни на основне загальнонаціональне багатство українського народу, що унеможливить нееквівалентний перерозподіл земельного капіталу лише в інтересах основних фінансових груп країни.

5. За нинішніх правових земельних відносин та ринкового господарювання земля перебуває в економічному обороту як економічна субстанція, що має вартість, забезпечує коштами бюджетів усіх рівнів; громадяни від операцій з обороту землі одержують відповідний економічний зиск, капітал землі переходить від одного суб'єкта власності до іншого з метою його підвищення на основі збільшення продуктивності земельно-ресурсного потенціалу. Це є підтвердженням безпідставності того, що оборот землі не відповідає безперервному процесу руху грошей між суб'єктами економічних відносин в усіх їхніх формах.

6. Введення земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот дасть можливість проведення суцільного землеустрою

сільськогосподарських земель і сільських територій з метою недопущення погіршення якісного стану та втрати продуктивності зе-

мельно-ресурсного потенціалу і пріоритетного забезпечення соціально-економічного розвитку сільських територій і відродження села.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Берлач А.І. Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність // Право України. 1999. № 2. С. 15–18.
2. Берлач А.І. Оренда землі як шлях до її ринку // Предпринимательство, х-во и право. 1999. № 4. С. 45–48.
3. Білик Ю.Д. Формування ринку сільськогосподарських земель і підвищення ефективності їх використання // Землевпорядний вісник. 2000. № 2. С. 24–28.
4. Бойко А.Л. Екологія виросов растений. К.: Вища школа. 1990. 167 с.
5. Великий тлумачний словник сучасної української мови // В.Т. Бусел, М.Д. Василега-Дерибас, О.В. Дмитрієва та ін. / За ред. В.Т. Бусела. К.: Ірпінв: ВТФ Перун. 2001. 1440 с.
6. Гайдучський П.І., Стельмащук А.М. Земля: власність, оренда, рента. К.: Урожай, 1994. 184 с.
7. Гесць В.М. Суспільство, держава, економіка: феноменологія взаємодії та розвитку. Київ: Інститут економіки та прогнозування НАН України, 2009. 864с.
8. Гнаткович Д.І., Гнаткович О.Д. Ринок землі і його маркетингове обслуговування // Вісн. Львівськ. аграрн. ун-ту. 1998. № 1. С. 102–106.
9. Голян В., Петруха С., Заблівський А. Земельна реформа в Україні: Пріоритети та інституційні передумови поглиблення // Економіст. 2017. № 8. С. 8–17.
10. Добряк Д.С. Мартин А.Г. Паламарчук Л.В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні // Землеустрій і кадастр. 2006. № 1. С. 3–7.
11. Добряк Д.С. Тихонов А.Г. Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. К.: Урожай. 2004. 136 с.
12. Добряк Д.С., Шкуратов О.І. Формування і розвиток ринкових земельних відносин на теренах України // Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 8–17.
13. Земельний кодекс України: 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). 2002. № 3–4. С. 27.
14. Крилатих Е.М. Становлення і розвиток системи регулювання земельних відносин // Проблеми прогнозування. 1997. № 1. С. 35.
15. Лупенко Ю.О. Економічні передумови становлення ринку сільськогосподарських земель // Ринок землі. 2002. № 3. С. 41–44.
16. Малік М.Й., Валентинов В.Л. Методологічні аспекти включення землі в господарський оборот // Економіка АПК. 2002. № 4. С. 29–34.
17. Мартин А.Г. Регулювання ринку землі в Україні. К.: Аграр. Медіа груп. 2011. 254 с.
18. Мартин А. Горбатович С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи // Землевпорядний вісник. 2006. № 2. С. 58–60.
19. Москаленко А. Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід // Економіка України. 2001. № 12. С. 47–51.
20. Пасхавер Б.Й. Питання формування ринку землі в Україні // Вісник аграрної науки. 1997. № 5. С. 62–67.
21. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. 2003. № 1. С.25–31.
22. Юрченко І.В. Теоретичні засади обігу земель у сільському господарстві // Землеустрій і кадастр. 2013. № 1. С. 68–71.

### Інформація про авторів

**Добряк Дмитро Семенович** — доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, заслужений діяч науки і техніки України, головний науковий співробітник, Інститут агроекології і природокористування Національної академії аграрних наук України (Україна, 03143, м. Київ, вул. Метрологічна, 12; e-mail: ecoinvestcom@ukr.net ).

**Дребот Оксана Іванівна** — доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, заслужений діяч науки і техніки України, завідувач відділу інституціонального забезпечення природокористування, Інститут агроекології і природокористування Національної академії аграрних наук України (Україна, 03143, м. Київ, вул. Метрологічна, 12; e-mail: drebot\_oksana@ukr.net).



D.S. Dobryak

Doctor Of Economic Sciences, Professor,  
Institute of Agroecology and Nature Management  
of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine  
(Ukraine, Kyiv; e-mail: ecoinvestcom@ukr.net)

O.I. Drebot

Doctor Of Economic Sciences, Professor,  
Institute of Agroecology and Nature Management  
of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine  
(Ukraine, Kyiv; e-mail: drebot\_oksana@ukr.net)

### INTRODUCTION OF AGRICULTURAL LANDSCAPE IN ECONOMIC CIRCUMSTANCES IS ONE OF THE KEY PROBLEMS OF MODERN MARKET LAND RELATIONS IN UKRAINE

*The essence of economic land turnover in agriculture and its constituents is theoretically substantiated, discussion provisions on the scientific principles of turnover and circulation of agricultural lands are highlighted, the necessity of lifting the moratorium on the free circulation of agricultural land is determined in stages. The institutional preconditions of improvement of land relations in Ukraine are substantiated. The essence of turnover and circulation of agricultural lands is revealed. In order to create measures for recreation of land resource potential and stimulation of ecologically safe and balanced land use, the financial and economic mechanism of land relations regulation is proposed, which envisages strengthening of the targeted direction of financial resources accumulated on the basis of fiscal land tenure regulators, such as revenues into special funds of recreated land resources potential through land payment, environmental tax, fines for deteriorating land quality. It is alleged that the land market is an area of exchange where the main commodity is the land. This market regulates redistribution of land and rights to its ownership among landowners, as well as all factors related to production should operate in one generally recognized market environment. The importance of stopping excessive concentration of land in agroholdings is substantiated, and provision of opportunities for farmers, as promising economic entities, to freely dispose of agricultural land. It is proved the importance of introducing agricultural land into economic turnover, which will open important prospects for land management of lands and rural areas to limit the deterioration of the state and productivity of land-resource potential and the priority provision of socio-economic development of rural areas and village recovery.*

**Keywords:** turnover, land turnover, moratorium, land reform, formation, land structure, land-resource potential, land market, development, institutional preconditions.

### REFERENCES

1. Berlach, A.I. (1999). Orhanizatsijno-pravovi problemy stanovlennia orendnykh zemel'nykh vidnosyn v Ukraini: istoriia i suchasnist' [Organizational-legal problems of the formation of lease land relations in Ukraine: history and modern times]. *Pravo Ukrainy [The law of Ukraine]*, 2, 15–18. (In Ukr.)
2. Berlach, A.I. (1999). Orenda zemli iak shliakh do ii rynku [Renting land as a way to its market]. *Predprinimatel'stvo, kh-vo i pravo [Entrepreneurship, economy and law]*, 4, 45–48. (In Rus.)
3. Bilyk, Yu.D. (2000). Formuvannia rynku sil's'kohospodars'kykh zemel' i pidvyschennia efektyvnosti ikh vykorystannia [Formation of the agricultural land market and increase the efficiency of their use]. *Zemlevporyadnyy visnyk [Land Bulletin]*, 2, 24–28. (In Ukr.)
4. Boyko, A.L. (1990). *Ekolohyya vyirusov rastennyi [Ecology of plant viruses]*. Kyiv: Vyscha shkola. 167. (In Rus.)
5. Busel, V.T., Vasyleha-Derybas, M.D. & Dmytriyeva, O.V. (2001). *Velykyy tлумachnyy slovnyk suchasnoyi ukrayins'koyi movy [Great explanatory dictionary of modern Ukrainian language]*. Irpin': VTF Perun. 1440. (In Ukr.)
6. Hayduts'kyi P.I., Stel'mashchuk A.M. (1994). *Zemlya: vlasnist', orenda, renta [Land: property, lease, rent]*. Kyiv: Urozhay. 184.
7. Heyets' V.M. (2009). *Suspil'stvo, derzhava, ekonomika: fenomenolohiya vzayemodiyi ta rozvytku [Society, state, economics: phenomenology of interaction and development]*. Kyiv: Instytut ekonomiky ta prohnozuvannya NAN Ukrainy. 864. (In Ukr.)
8. Hnatkovych, D.I. & Hnatkovych O.D. (1998). Rynok zemli i yoho marketynhove obsluhovuvannya [Land market and its marketing service]. *Visnyk L'viv's'koho ahrarnoho universytetu [Visnyk of Lviv Agrarian University]*, 1, 102–106. (In Ukr.)
9. Holyan, V., Petrukha, S. & Zablivs'kyi, A. (2017). Zemel'na reforma v Ukraini: Priorityty ta instytutsiyni peredumovy pohlyblennya [Land reform in Ukraine: Priorities and institutional prerequisites for deepening]. *Ekonomist [Economist]*, 8, 8–17. (In Ukr.)



10. Dobryak, D.S. Martyn, A.H. & Palamarchuk, L.V. (2006). Aktual'ni problemy zakonodavchoho zabezpechennya rozvytku rynku zemel' v Ukraini [Actual problems of legislative provision of land market development in Ukraine]. *Zemleustriy i kadastr [Land management and cadastre]*, 1, 3–7. (In Ukr.)
11. Dobryak, D.S. Tykhonov, A.H. & Palamarchuk, L.V. (2004). *Ekonomichnyy oborot zemli v Ukraini: teoriya, metodolohiya i praktyka [Economic Turnover of Land in Ukraine: Theory, Methodology and Practice]*. Kyiv: Urozhay, 136. (In Ukr.)
12. Dobryak, D.S. & Shkuratov, O.I. (2018). Formuvannya i rozvytok rynkovykh zemel'nykh vidnosyn na terenakh Ukrainy [Formation and development of market land relations in Ukraine]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannya [Balanced Nature Using]*, 1, 8–17. (In Ukr.)
13. *Zemel'nyy kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]: 25 zhovtnya 2001 roku №2768-III // Vidom. Verkhov. Rady Ukrainy (VVR). 2002, 3–4, 27. (In Ukr.)*
14. Kryladykh, E.M. (1997). Stanovlennya i rozvytok systemy rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn [Formation and development of the system of regulation of land relations]. *Problemy prohnozuvannya [Problems of Forecasting]*, 1, 35. (In Ukr.)
15. Lupenko YU.O. (2002). Ekonomichni peredumovy stanovlennya rynku sil's'kohospodars'kykh zemel' [Economic preconditions for the formation of the agricultural land market]. *Rynok zemli [The land market]*, 3, 41–44. (In Ukr.)
16. Malik, M.Y. & Valentynov, V.L. (2002). Metodolohichni aspekty vkluchennya zemli v hospodars'kyi oborot [Methodological aspects of inclusion of land in economic turnover]. *Ekonomika APK [The Economy of Agro-Industrial Complex]*, 4, 29–34. (In Ukr.)
17. Martyn, A.H. (2011). *Rehulyuvannya rynku zemli v Ukraini [Martyn A.H. Rehulyuvannya rynku zemli v Ukraini]*. Kyiv Ahrar. Media hrup, 254. (In Ukr.)
18. Martyn, A. & Horbatovych, S. (2006). Moratori na prodazh zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya: naslidky ta perspektyvy [Moratorium on the sale of agricultural land: implications and prospects]. *Zemlevporyadnyy visnyk [Land Bulletin]*, 2, 58–60. (In Ukr.)
19. Moskalenko, A. (2001). Evolyutsiya orendnoho zemlekorystuvannya: zarubizhnyy ta vitchyznyanyy dosvid [Evolution of leased land use: foreign and domestic experience]. *Ekonomika Ukrainy [Economy of Ukraine]*, 12, 47–51. (In Ukr.)
20. Pashaver, B.Y. (1997). Pytannya formuvannya rynku zemli v Ukraini [Issues of formation of the land market in Ukraine]. *Visnyk ahrarnoyi nauky [Bulletin of Agrarian Science]*, 5, 62–67. (In Ukr.)
21. Fedorov, M.M. (2003). Orhanizatsiyno-ekonomichni peredumovy formuvannya rynku zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya [Organizational and economic prerequisites for the formation of the market of agricultural land]. *Ekonomika APK [The Economy of Agro-Industrial Complex]*, 1, 25–31. (In Ukr.)
22. Yurchenko, I.V. (2013). Teoretychni zasady obihu zemel' u sil's'komu hospodarstvi [Theoretical principles of land use management in agriculture] *Zemleustriy i kadastr [Land management and cadastre]*, 1, 68–71. (In Ukr.)

#### Authors

**Dobryak Dmytro Semenovich** — Doctor Of Economic Sciences, Professor, Chief Scientist, Institute of Agroecology and Nature Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine (Ukraine,03143, Kyiv, 12 Metrologichna St.; ecoinvestcom@ukr.net).

**Drebot Oksana Ivanivna** — Doctor Of Economic Sciences, Professor, Head of the Division of institutional provision of environmental management, Institute of Agroecology and Nature Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine (Ukraine,03143, Kyiv, 12 Metrologichna St.; drebot\_oksana@ukr.net).