

**Криницька О. О.**  
кандидат економічних наук,  
старший викладач кафедри економічної теорії  
і економіки підприємства  
Одеського державного аграрного університету

**Krynytska O. O.**  
Ph.D., Senior Lecturer of  
Department of Economic Theory and Business Economics  
Odessa State Agrarian University

## ІНСТИТУЦІЙНІ УМОВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

### INSTITUTIONAL CONDITIONS OF LAND RELATIONS IN UKRAINE

**Анотація.** У статті наведено теоретичне узагальнення інституційних умов розвитку земельних відносин в Україні. Обґрунтовано систему інституційного забезпечення розвитку земельних відносин як сукупності законодавчих елементів та інституцій направлених на створення належного ринкового середовища у сфері їх функціонування. Запропоновано методичні основи розробки сценарію розбудови земельних відносин в Україні. Характеризується рівень розвитку та структурні напрями їх удосконалення (інституційне та інформаційне забезпечення, регуляторні важелі впливу, співвідношення різних форм власності на землю тощо) відповідно до сучасних міжнародних викликів та тенденцій економічного зростання в Україні.

**Ключові слова:** земельні відносини, ринок земель, інституційні умови, інфраструктура, оренда.

**Вступ та постановка проблеми.** На сьогодні досі відсутній перспективний прогноз розвитку земельних відносин, чітко не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. У теперішніх умовах розбудови національної економіки України не завершено введення у повному обсязі в економічний обіг земельних ділянок та прав на них, низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, причиною чого виступає недосконалість системи регулювання земельних відносин.

У сучасних умовах ринкової економіки вагомою є необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління земельними відносинами, особливо в аграрній сфері. Виправлення допущених помилок та розв'язання існуючих проблем повинно базуватися на основі врахування земельного чинника, який стає повноцінним складником соціально-економічного капіталу та є основою національного багатства кожної країни.

Аналіз світового економічного розвитку вимагає нагального переведення України на інноваційну основу, що в свою чергу потребує підвищення якості людського та земельного капіталів, земле- і природозбереження, збільшення питомої ваги самозабезпечення продовольством. Тому логічним є те, що в центрі світової політики і економіки знаходиться саме земельний чинник. Отже, сучасний розвиток земельних відносин має бути спрямований на забезпечення економічного зростання держави.

У таких ситуаціях особливої уваги набувають питання визначення пріоритетних напрямів державної земельної політики, одним з яких є інституційні умови розвитку земельних відносин в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Слід визнати, що розбудова земельної політики зараз здійснюється без необхідного науково-теоретичного фундаменту, оскільки до цього часу в країні не було єдності поглядів щодо головних принципів, економічних важелів та обмежень стосовно впровадження суто ринкових земельних відносин в Україні.

Сучасні теоретичні положення стосовно формування ринкових відносин у сфері землекористування знайшли відображення в дослідженнях вчених-аграрників та економістів, таких як: І.К. Бистрякова, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.С. Дороша, О.І. Котикової, В.В. Кулінича, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, А.Я. Сохніча, М.Г. Ступеня, А.М. Третяка, М.А. Хвесика та інші [1–6].

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак існують певні протиріччя, пов'язані з прогалинами законодавчого регулювання земельних відносин, та декларуванням напрямів інституційних умов їх розвитку. На сьогодні можна констатувати, що недосконалість інституційне та законодавче підґрунтя в Україні стримує формування ефективного менеджменту використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, а це, у свою чергу, негативно позначається на доходності національної економіки. Тому необхідно прискорити процес розвитку земельних відносин на ринкових засадах, що сприятиме ефективності економічного зростання держави. Оскільки за розрахунками фахівців частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%.

Все вищезазначене зумовлює узагальнення методологічних та теоретичних положень розвитку земельних відносин в Україні на основі їх інституційного забезпечення відповідно до європейських вимог.

**Метою статті** є дослідження теоретичних та прикладних основ інституційних умов розвитку земельних відносин в Україні.

**Результати дослідження.** У сучасних умовах проявом зрілості земельних відносин є орієнтація земельної політики на ринкові методи їх формування. Така логіка визначається всім ходом суспільних рішень та динамікою інституційних процесів, що сьогодні відбуваються в Україні. При цьому недосконалість системи державного управління в площині земельних відносин передбачає реформування економічних та правових постулатів в сфері земельної політики [7; 8].

У зв'язку з цим можна стверджувати, що розвиток земельних відносин та їх інфраструктурного забезпечення нагально потребує:

- створення відповідного інституційного середовища;
- посилення координації та взаємодії центральних та територіальних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів в межах їх повноважень;
- формування належної інфраструктури ринку земель з метою забезпечення раціонального їх використання;
- реалізації ефективною земельної політики та її імплементації до кращої європейської практики.

Як свідчить міжнародний досвід, існування ефективних земельних відносин, неможливе без створення відповідної інфраструктури, яка передбачає наявність земельних (іпотечних) банків, бірж тощо, які забезпечували б умови для активного функціонування ринку земель, що, в свою чергу створює можливості для залучення інвестицій

та розробки адекватних механізмів кредитування з метою формування спроможної економічної системи України.

На рис. 1 наведено складники інфраструктури ринку земель в Україні з метою подальшої розробки її інституційного забезпечення.

Хоча нині в Україні такі інституції ще відсутні, однак їх необхідно розглядати як фінансові організації, що будуть здійснювати активну кредитну політику, пов'язану з обігом земельних ділянок та впливатимуть на організацію державного контролю за їх використанням й охороною.

Аналізуючи тенденції земельних відносин в Україні, слід констатувати, що в сучасних умовах наскрізним їх проявом є ринок земель, який залишається перспективним та є одним із пріоритетних і доходних ринків національної економіки України і на майбутнє.

У цілому від продажу земель державної та комунальної власності за 20 років земельної реформи в Україні бюджети поповнилися на суму 3,2 млрд гривень. При



Рис. 1. Організаційна модель інфраструктури ринку земель



Рис. 2. Сценарій реформування земельних відносин

цьому площі сільськогосподарських угідь, які використовувались у сільськогосподарському виробництві скоротились на 8,6 млн га. До того ж слід додати, що на сьогодні земля досить знецінена – середня вартість одного гектара сільськогосподарської землі в Україні становить в еквіваленті лише близько 1 000 дол. США, тоді як у сусідній Польщі – 6 500 дол. США, Франції – 12 500 дол. США, Англії – 17 100 дол. США за гектар.

Орендна плата в країнах Європейського Союзу становить 1–3% від ціни землі. В Україні нижня межа орендної плати теж законодавчо визначена на рівні 3%, однак ця величина в абсолютному вимірі в порівнянні з ЄС досить мізерна. При цьому зарубіжний досвід на відміну від Українських реалій свідчить про превалювання ринку оренди земель над ринком їх продажу [9].

Отже, майбутній розвиток земельних відносин в Україні має на меті стабілізацію економіки країни шляхом повноцінної реалізації економічного потенціалу землі.

На сьогодні відсутня науково-обґрунтована методика державного моніторингу встановлення цін на ринку земель різного функціонального використання. Внаслідок цього відмічається значне коливання в вартості земельних ділянок при їх продажу чи прав оренди на них. Визначені тенденції мають місце в усіх регіонах України з різним рівнем прояву, що обумовлено недостатнім рівнем інституційних умов розвитку земельних відносин взагалі.

За цих умов повинні існувати чіткі важелі регулювання земельних відносин. При цьому доводиться констатувати, що законодавча база неповна та вкрай суперечлива. Це створює низку факторів негативного впливу на розвиток та загострення наявних проблем, пов'язаних з фінансовим станом в цілому економічної системи.

Визначення цілісної моделі реформування земельних відносин базується на сучасній концептуальній основі їх трансформації і спрямовано на реалізацію державної земельної політики на якісно нових засадах, які декларують забезпечення раціонального та ефективного використання землі за її цільовим призначенням; поліпшення інвестиційного клімату, забезпечення безперешкодної реалізації прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками; формування багатокладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, подальшого розвитку інституту власності на землю відповідно до європейської практики [10].

Найважливішою ланкою інституційного забезпечення розвитку земельних відносин в Україні є державно-регуляторна складова, яка включає законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, недосконалість якої унеможливує сталий розвиток і функціонування ефективного та прозорого ринку земель.

На законодавчому рівні необхідно забезпечити можливість втручання держави у процеси відчуження землі та регулювання сфери земельних відносин в цілому. Не повинні існувати безконтрольні, тобто без участі держави, операції з купівлею – продажем землі. Для формування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно запровадити на певний перехідний період обмеження щодо мінімальних розмірів та конфігурації земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь, зважаючи на ймовірність загроз парцеляції земель сільськогосподарського призначення, а також створити недержавні органи регулювання ринку земель, які частково можуть фінансуватись державою.

На основі вищевикладеного державі необхідно нагально розробляти відповідні заходи по формуванню ринкових земельних відносин, в основі яких повинні лежати принципи державного пріоритету, цінової кон-

курентії та правової відповідальності за нецільове використання конкретних земельних ділянок та недопущення стихійного їх продажу.

Аналізуючи напрями вдосконалення земельної політики представлені альтернативні варіанти розвитку земельних відносин у контексті їх відповідності міжнародним вимогам, що передбачають задіяння інституційних важелів, трансформацію регуляторної та фіскальної політики, створення відповідного ринкового середовища, формування належної інфраструктури (див. рис. 2).

У цьому контексті, враховуючи, що Україна перебуває на стадії реалізації розбудови земельних відносин, безперечно є сенс відповідно до напрямів міжнародних угод гармонізувати вітчизняне законодавство із законодавством ЄС.

Таким чином, розробка адаптованого до вимог сьогодення сценарію дій по налагодженню ефективних ринкових земельних відносин в Україні дасть змогу:

- значно послабити наявні суперечності в їх площині;
- налагодити щільну взаємодію між гілками влади стосовно координації та системного планування процесу активізації розвитку відповідної інфраструктури у сфері землекористування;
- створити інституційні умови забезпечення розвитку земельних відносин;
- сприяти досягненню економічного зростання країни шляхом посилення ролі земельного чинника та зменшення рівня гінзації земельної сфери;
- чітко визначити пріоритети соціально-економічної мотивації впровадження замість «права власності» на землю права на «користування» землею;
- сформувати мережу інститутів що забезпечують розвиток земельних відносин;
- пропагувати кращий національний досвід ефективного земельного менеджменту та земельного стратегування в практиці землекористування.

**Висновки.** У статті наведено теоретичне узагальнення щодо поглиблення теоретичних та прикладних основ інституційних умов розвитку земельних відносин в Україні.

1. Обґрунтовано, що поглиблення теоретико-концептуального базису інституційних умов розвитку земельних відносин в Україні зумовлено трансформацією інституту власності на землю та включає в себе синтез принципів та регуляторних важелів, що забезпечують траєкторію інституційних зрушень у сфері земельного менеджменту, які базуються на посиленні державної підтримки процесів ринкового регулювання землекористування.

2. Сучасні тенденції розвитку земельних відносин в Україні дозволяють констатувати про необхідність удосконалення земельної політики в напрямі її ринкової переорієнтації. У зв'язку з тим, що Україна перебуває на стадії реалізації розбудови земельних відносин, безперечно є сенс відповідно до напрямів міжнародної практики забезпечити в короткий термін посилення інституційної спроможності розвитку ринку земель за рахунок формування та дієвості фінансових інститутів, ринкової інфраструктури, економіко-правових форм власності, земельного адміністрування тощо.

3. Вважається, що на сучасному етапі ключовим проявом зрілості земельних відносин є розвиток ринку земель який знаходиться в процесі становлення, що робить цей сегмент одним із найскладніших. Це потребує удосконалення інституційних умов належного ринкового середовища в сфері земельних відносин, що, у свою чергу, визначає напрями трансформації цінових та бюджетних

важелів впливу держави на ринковий обіг землі та удосконалення земельного законодавства.

4. Розроблений автором сценарій реформування земельних відносин, який враховує удосконалення відповідно до сучасних викликів та тенденцій їх розвитку

в національному та регіональному форматі, є надійним інструментом економічного зростання в Україні за умови імплементації земельної політики до європейських стандартів та реалізації можливостей збільшення бюджетного потенціалу країни.

#### Список використаних джерел:

1. Бистряков І.К. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу в контексті просторової організації землегосподарювання та розвитку економічного простору / І.К. Бистряков, О.О. Веклич, Т.С. Ніколаєнко // Економічний простір і динаміка розвитку продуктивних сил України: теоретико-методологічні основи дослідження / за ред. Б.М. Данилишина. – К.: РВПС України НАН України, 2008. – С. 47–55.
2. Добряк Д.С. Економічне стимулювання суб'єктів сільськогосподарського землекористування за діяльність, пов'язану з охороною земель / Д.С. Добряк, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 38–40.
3. Дорош Й.М. Еколого-економічні імперативи реформування земельних відносин в умовах ринку: дис. ... докт. екон. наук / Й.М. Дорош. – Київ, 2012. – 372 с.
4. Сохнич А.Я. Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки / А.Я. Сохнич. – Львів: НВФ «Українські технології», 2002. – 252 с.
5. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: [монографія] / А.М. Третяк. – Х.: Грін Д.С., 2012. – 440 с.
6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія] / А.Г. Мартин. – К. АграрМедіа Груп, 2011. – 252 с.
7. Павлов О.І. Управління соціально-економічним розвитком сільських територій України: дис. ... докт. екон. наук: спец. 08.00.03 / О.І. Павлов. – К., 2010. – 378 с.
8. Стагівка Н.В. Державне регулювання продуктивності аграрного сектора економіки України: дис. ... докт. екон. наук: спец. 25.00.02 / Н.В. Стагівка; Нац. акад. держ. упр. при Президенті України, Харк. регіон. ін-т держ. упр. – Х., 2011. – 514 с.
9. Статистика / Державне агентство земельних ресурсів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zvitnist/statystyka/104693-zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2013-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-v-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2012-rokiv.html>.
10. Гузій О.І. Механізми впливу органів місцевого самоврядування на аграрні відносини: дис. ... канд. наук з держ. управління: спец. 25.00.04 / О.І. Гузій. – Х., 2010. – 221 с.

**Анотація.** В статтю приведено теоретичне обобщення інституціональних умов розвитку земельних відносин в Україні. Обоснована система інституціонального забезпечення розвитку земельних відносин як сукупності законодавчих елементів і інститутів, направлених на створення належної ринкової середовища в сфері їх функціонування. Предложено методичні основи розробки сценарія розвитку земельних відносин в Україні. Характеризується ступінь розвитку і структурні напрями їх удосконалення (інституціональне і інформаційне забезпечення, регуляторні рычаги впливу, співвідношення різних форм власності на землю і так далі) в відповідності з сучасними міжнародними викликами і тенденціями економічного зростання в Україні.

**Ключевые слова:** земельні відносини, ринок земель, інституціональні умови, інфраструктура, аренда.

**Summary.** The article gives a theoretical synthesis of the institutional conditions of development of land relations in Ukraine. The system of institutional support for the development of land relations as a set of legislative elements and institutions, aimed at creating an appropriate market environment in the sphere of their functioning is researched. Methodical bases of working out the scenario development of land relations in Ukraine is developed. It is characterized by the degree of development and structural directions of their improvement (the institutional and informational support, regulatory leverage ratio of different forms of ownership of land, etc.) in accordance with current international challenges and trends in economic growth of Ukraine.

**Key words:** land relations, land market, institutional environment, infrastructure, hire.