

*Ключевые слова:* институции; семейная ферма; хозяйствование; организационно-экономическая модель; эффективность; общество; экономика; социум.

**Шпикуляк Александр Григорьевич** - доктор экономических наук, профессор, учёный секретарь, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Оборона, 10)

*E-mail:* [shpykuliak@ukr.net](mailto:shpykuliak@ukr.net)

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0001-5257-5517>

**Малик Николай Иосифович** - доктор экономических наук, профессор, академик НААН, главный научный сотрудник отдела предпринимательства, кооперации и агропромышленной интеграции, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Оборона, 10)

*E-mail:* [malik\\_coop@iae.kiev.ua](mailto:malik_coop@iae.kiev.ua)

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0001-9198-4460>

Стаття надійшла до редакції 06.09.2019 р.

Фахове рецензування: 09.09.2019 р.

**Бібліографічний опис для цитування:**

Шпикуляк О. Г., Малик М. Й. Становлення організаційно-економічної моделі сімейного фермерства в Україні: інституційні засади, проблеми та пріоритети. *Економіка АПК*. 2019. № 9. С. 86 – 98.

\*

УДК 332.2.021

JEL Classification: Q15

DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.201909098>

**А.М. ТРЕТЯК, доктор економічних наук, професор,  
член-кореспондент НААН  
А.С. ПОЛІЩУК, аспірант\***

## Інституціональні проблеми розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин у сільському господарстві

*Мета статті* - дослідити за період 2000-2018 рр. еволюцію невирішених інституціональних (законодавчо-нормативних та управлінських) проблем ринково-орієнтованих земельних відносин у сільському господарстві, що не дозволяє здійснити запуск прозорого земельного ринку в Україні.

*Методика дослідження.* Використано монографічний метод - для аналізу поглядів учених щодо досліджуваної проблеми; метод емпіричного дослідження - стосовно оцінки сучасного стану і розвитку земельних відносин у сільському господарстві; діалектичний метод пізнання - для аналізу наукових праць українських і зарубіжних учених; логіко-історичний підхід - у процесі розгляду аграрних реформ та інституційних трансформацій, спрямованих на регулювання земельних відносин у сільському господарстві; абстрактно-логічний - для аналізу результатів дослідження при оцінюванні земельного законодавства та формуванні висновків.

*Результати дослідження.* Визначено, що за період функціонування Земельного кодексу України незадовільний стан законодавчо-нормативного забезпечення розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин існує не тільки в сільськогосподарській, а у природоохоронній та інших галузях. Також залишається не впорядкованим правове поле щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських відносин власності на землю та інші природні ресурси.

*Елементи наукової новизни.* Охарактеризовано інституціональні чинники впливу на розвиток ринково-орієнтованих земельних відносин у сільському господарстві та сучасний незадовільний стан законодавчо-нормативного забезпечення розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин не тільки у сільськогосподарській, а й у природоохоронній та інших галузях. Виділено важливі заходи для створення механізмів економічного стимулювання раціонального та ефективного використання земель в аграрній сфері.

*Практична значущість.* Обґрунтовано висновок, що формування прозорого земельного ринку в Україні блокується недосконалим земельним законодавством та організаційно-управлінською його інфраструктурою. За період 2000-2018 рр. залишалося не впорядкованим правове поле щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських відносин власності на землю та інші природні ресурси, що перешкоджає запуску прозорого земельного ринку в Україні. Рис.: 5. Бібліогр.: 19.

*Ключові слова:* сільське господарство; земельна реформа; земельний ринок; земельні відносини; інституціональне середовище.

\* Науковий керівник - А.М. Третяк, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН.

© А.М. Третяк, А.С. Поліщук, 2019

Третяк Антон Миколайович - доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, директор Навчально-наукового інституту економіки та екології природокористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління (м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 35, корп. 2)

E-mail: [tretyak2@ukr.net](mailto:tretyak2@ukr.net)

Поліщук Анна Станіславівна - аспірант кафедри екології та економіки природокористування, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління (м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 35, корп. 2)

E-mail: [annapolish35@gmail.com](mailto:annapolish35@gmail.com)

**Постановка проблеми.** Передвиборною програмою чинного Президента України передбачено формування прозорого ринку землі [8]. Разом із тим теперішня його команда напевно не врахувала особливості існуючої ситуації із земельним законодавством та земельними відносинами у сільському господарстві. Так, за результатами досліджень компанії GfK на замовлення Світового банку [12] число противників реформи (тобто тих, хто виступає проти або, швидше, проти відкриття земельного ринку сільськогосподарських земель) станом на грудень 2018 р. становило 45%, тоді як таких,

що підтримує - тільки 16% (рис. 1). При цьому більшість українців вважають себе *необізнаними щодо земельної реформи* - нічого не чули про неї 79,3% опитаних, і лише 5% вважає достатнім свій рівень знань [12]. Тобто значна частина тих, хто висловлюється як проти реформи, так і за неї, усвідомлюють, що знають про неї недостатньо, а ставлення до реформи формується переважно під впливом політичної реклами (рис. 2). Це й не дивно, оскільки проблемами земельної реформи на селі опікуються тільки селяни, адже вони стосуються тільки їхньої власності.

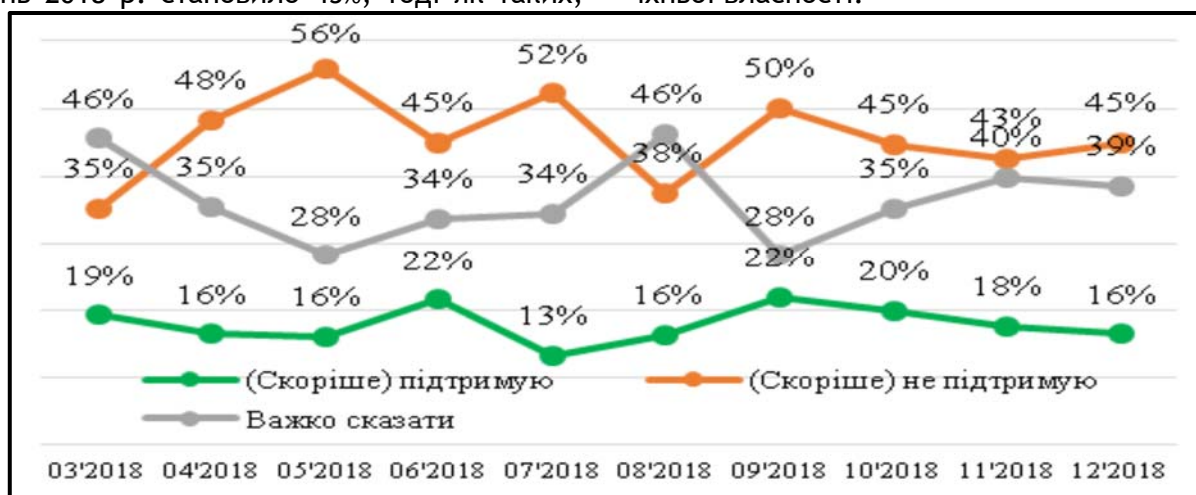


Рис. 1. Динаміка зміни думки щодо земельної реформи та скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земельних ділянок власників земельних паїв

Джерело: [12].

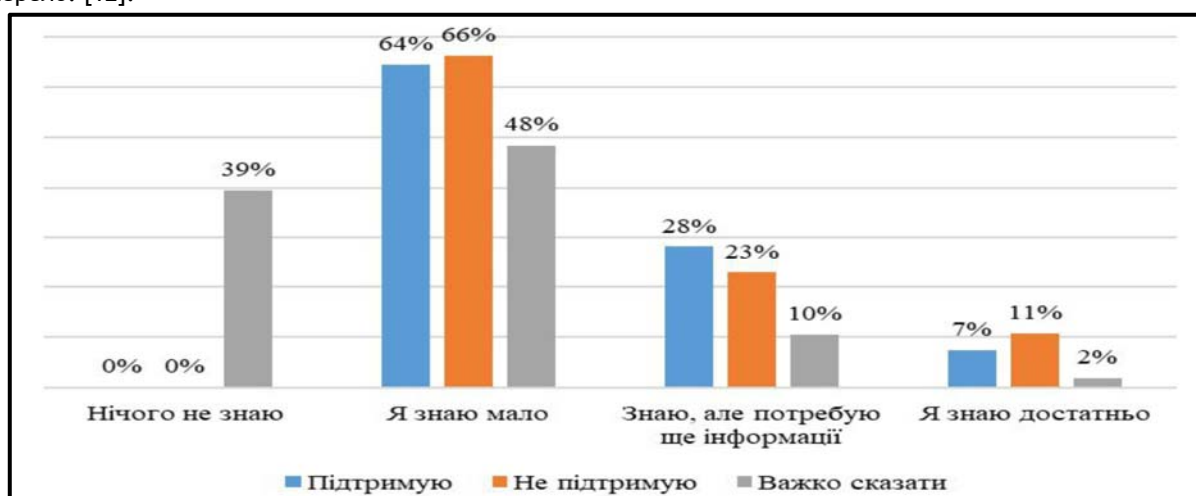


Рис. 2. Співвідношення рівня обізнаності про земельну реформу та її підтримку

Джерело: [12].

Характеристика структури ринку сільськогосподарських земельних ділянок показує, що майже 95% цих транзакцій - надання в оренду або передавання у спадок (рис. 3) [14]. При цьому із близько 10 млн га державних сільськогосподарських земель офіційно в оренду передано лише 1,4 млн га. Як

відомо, 6% сільськогосподарських земель (це ділянки для ведення ОСГ, підсобного господарства, садівництва та городництва - близько 2,5 млн га) не підпадають під дію мораторію, і саме з їх числа в офіційній статистиці зафіксовано куплені та продані земельні ділянки й іпотека.

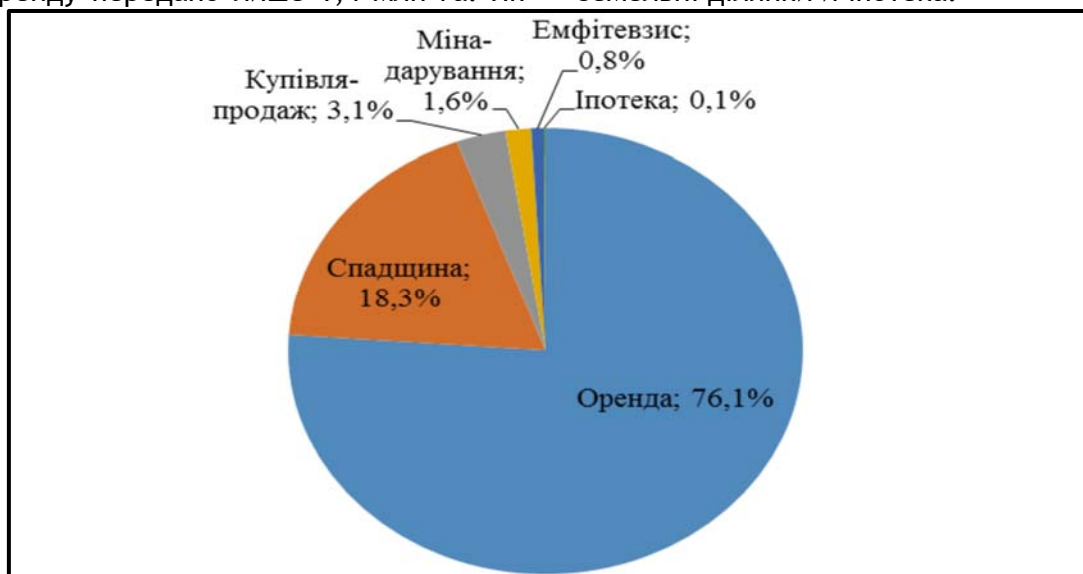


Рис. 3. Структура ринку сільськогосподарських земельних ділянок в Україні

Джерело: [14].

За умов мораторію, який стосується 40 млн га земель у цілому та зокрема 27,7 млн га земельних ділянок власників земельних часток (паїв), як варіант фактичного продажу сільськогосподарських земель все частіше викорис-

товується емфітевзис, процедура якого земельним законодавством не врегульована. Лише у 2016 р. за такими угодами до нових фактичних власників перейшло понад 40 тис. га - понад 11 тис. ділянок (рис. 4) [14].

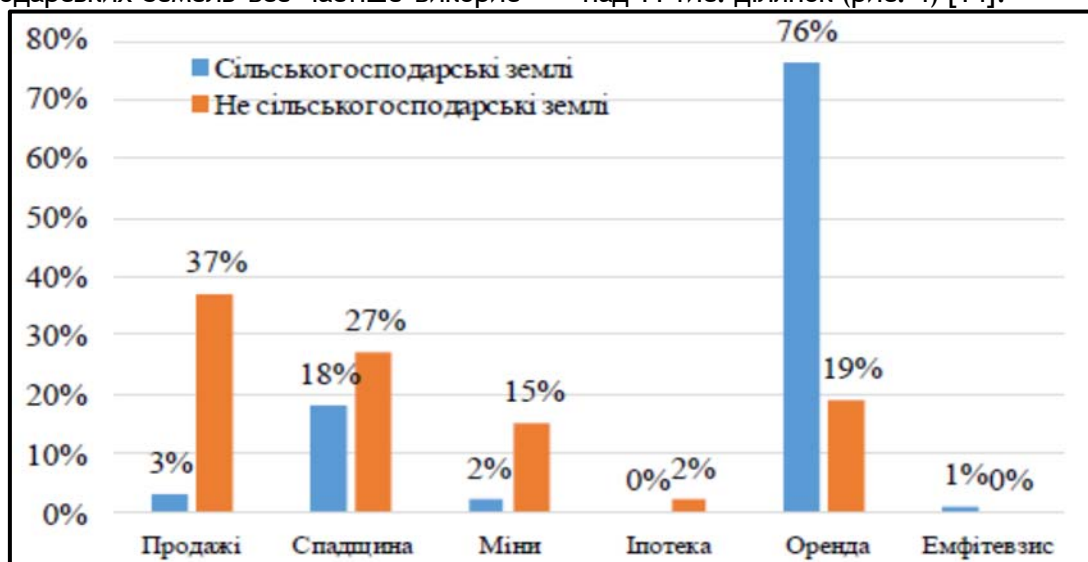


Рис. 4. Структура транзакцій для сільськогосподарських та несільськогосподарських земельних ділянок

Джерело: [14].

Тут наведено тільки невелику частину інституціональних проблем розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин у сіль-

ському господарстві. Назагал у наявності значно більше.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання формування сприятливого ін-

ституціонального середовища для ефективного розвитку сільськогосподарської галузі розглядалися, аналізувалися та вивчалися у працях таких відомих учених, як: В.М. Заяць [1], Р.М. Курильців, О.Ф. Ковалишин [4], В.Я. Месель-Веселяк [5], Л.Я. Новаковський [6], П.Т. Саблук, В.М. Третяк [13], О.В. Ходаківська [15] та багатьох інших. Однак, незважаючи на вагомий науковий доробок, теоретичні положення й розроблені моделі запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, залишається не впорядкованим правове поле щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських відносин власності на землю та інші природні ресурси.

**Мета статті** - дослідити за період 2000-2018 рр. еволюцію невирішених інституціональних (законодавчо-нормативних та управлінських) проблем ринково-орієнтованих земельних відносин у сільському господарстві, що не дозволяє здійснити запуск прозорого земельного ринку в Україні.

**Виклад основних результатів дослідження.** Як зазначалося у розділі «Удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві» основних напрямів Указу Президента України від 30 травня 2001 р. № 372/2001 передбачалося протягом 2001-2005 років [10], з метою створення механізмів економічного стимулювання раціонального й ефективного використання земель у сільськогосподарському виробництві:

- *складання планів земель кожного новоствореного сільськогосподарського підприємства з метою забезпечення умов для оперативного і перспективного планування сільськогосподарського виробництва, здійснення капіталовкладень у землю, уточнення економічної бази справляння плати за землю;*

- *розвивати ринок земель сільськогосподарського призначення як необхідний засіб раціоналізації використання земель;*

- *ужити заходів щодо проведення організації території новостворених сільськогосподарських підприємств;*

- *запровадити систему економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.*

У тексті виділено ті заходи, що мали надзвичайно важливе значення для організації раціонального використання і охорони земель в сільському господарстві. Разом із тим організація здійснення запропонованих захо-

дів щодо раціоналізації землекористування новостворених сільськогосподарських підприємств системою Держкомзему України не була реалізована. Плани земель кожного новоствореного сільськогосподарського підприємства не розроблялися. Організація території новостворених сільськогосподарських підприємств із проектування сівозмін та землеохоронних заходів не проводилася [3].

Для поліпшення нормативно-правового середовища земельної реформи Верховною Радою України четвертого скликання відповідно до Земельного кодексу України приймається ряд законів України, зокрема: «Про особисте селянське господарство» (2003 р.), «Про землеустрій» (2003 р.), «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (2003 р.), «Про охорону земель» (2003 р.), «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (2003 р.), «Про фермерське господарство» (2003 р.), «Про оцінку земель» (2003 р.), «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (2003 р.), «Про державну експертизу землепорядної документації» (2003 р.), «Про захист конституційних прав громадян на землю» (2003 р.). Проте ситуація із раціоналізацією використання земель у сільському господарстві не змінюється.

За цим, як відзначалося у Рекомендаціях парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні», схвалених Постановою Верховної Ради України від 22 вересня 2005 р. № 2897-IV, *у державі ще не створено достатніх умов для реалізації в повному обсязі вимог Земельного кодексу України та прийнятих відповідно до нього законів України* [11].

Так, Кабінетом Міністрів України відповідно до положень Земельного кодексу України не розроблено і не подано на розгляд Верховної Ради України близько 20 законопроектів, не повною мірою виконуються прийняті закони, не розроблені відповідні нормативно-правові акти. Зокрема, ринок земель сільськогосподарського призначення та підготовка включення в обіг земель сільськогосподарського призначення розвивається в умовах недостатньої законодавчої бази, насамперед відсутності закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення. Не створюється інфраструктура земельного ринку. Недостатньо врегульована процедура продажу земель, проведення земельних аукціо-

нів і конкурсів, не створюються земельні банки, біржі. До врегулювання всього комплексу питань у цій сфері пропозиції про зняття матораторію з продажу земель сільськогосподарського призначення є передчасними.

Недостатньо реалізовується одне з головних завдань земельної реформи - *раціональне використання та охорона земель*. В Україні залишається найвищою в світі розораність сільськогосподарських угідь - 78,4%. Роботи щодо раціоналізації землекористування та охорони земель провадяться досить повільно і, як наслідок, деградація ґрунтового покриву деяких територій досягла критичного рівня.

Основними причинами, що стримують здійснення заходів щодо виконання основних напрямів проведення земельної реформи, на думку учасників парламентських слухань, були:

▲ відсутність з боку органів виконавчої влади дієвого контролю за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій, а також виконанням конституційних вимог щодо набуття громадянами та юридичними особами у власність земельних ділянок;

▲ дублювання функцій Державного комітету України по земельних ресурсах іншими центральними органами виконавчої влади (Міністерством юстиції України, Міністерством охорони навколишнього природного середовища України), місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;

▲ невиконання Урядом України вимог Земельного кодексу України щодо розробки нормативно-правових актів, передбачених цим Кодексом;

▲ *неузгодженість земельного законодавства з цивільним, природоохоронним та господарським законодавством*;

▲ неналежне фінансове забезпечення заходів земельної реформи;

▲ не проведення розмежування земель державної та комунальної власності;

▲ відсутність грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення в межах та за межами населених пунктів;

▲ надто ускладнені процедура надання (продажу) земельних ділянок для підприємницької діяльності, а також механізм приватизації земельних ділянок;

▲ невизначеність меж прибережних захисних смуг, земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-

культурного призначення, охоронних зон різного призначення та особливо цінних земель;

▲ недостатність належних планово-картографічних матеріалів та інформації про стан ґрунтів;

▲ практичне припинення здійснення заходів щодо охорони земель, ґрунтових обстежень, локалізації територій техногенного забруднення земель тощо;

▲ відсутність фінансування землевпорядної науки, недостатня забезпеченість галузі земельних відносин високопрофесійними кадрами.

На думку авторів, ці причини й нині продовжують стримувати здійснення земельної реформи, тому залишаються актуальними.

Пунктом 3 Рекомендацій було доручено Кабінету Міністрів України до 1 січня 2006 р. подати на розгляд Верховної Ради України:

а) проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель;

б) проект закону про відчуження земельних ділянок права приватної власності;

в) розробити та затвердити проект Державної програми розвитку земельних відносин в Україні на 2006-2010 роки, спрямованої на визначення перспектив цієї галузі, а саме: завершення земельної реформи; реалізацію заходів у сфері власності на землю та форм господарювання на землі; раціоналізацію сільськогосподарського землекористування; вдосконалення системи заходів ефективного та раціонального використання та охорони земель; завершення введення землі в економічний оборот; формування та розвиток інфраструктури земельного ринку.

Завершити до 1 липня 2006 р. підготовку та подання на розгляд Верховної Ради України проектів законів, передбачених Земельним кодексом України, щодо регулювання земельних відносин: *про використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; про використання земель оздоровчого призначення; про використання земель рекреаційного призначення; про використання земель історико-культурного призначення; про землі промисловості; про землі житлової та громадської забудови; про правовий режим земель охоронних зон; про правовий режим земель зон санітарної охорони; про правовий режим земель санітарно-захисних зон; про консервацію земель; про використання техногенно-забруднених земельних ділянок.*

Розробити проекти законів *про державну інвентаризацію земель; про зонування земель; про управління землями державної власності; про гарантійний фонд Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень*.

Подати на розгляд Верховної Ради України проекти законів щодо приведення цивільного, природоохоронного і господарського законодавства, інших законодавчих актів України у відповідність із вимогами Земельного кодексу України, а також про внесення змін до відповідних законів щодо дублювання повноважень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з питань здійснення державного, самоврядного і громадського контролю за використанням та охороною земель та їх відповідальності.

При підготовці проекту закону про Державний бюджет України на відповідний рік передбачати виділення достатніх коштів на фінансування та виконання Державної програми розвитку земельних відносин в Україні на 2006-2010 роки.

При підготовці проекту Закону України про Державний бюджет України на 2006 рік і в подальшому передбачити цільове використання коштів, що надходять від плати за землю, відповідно до Закону України «Про плату за землю».

Забезпечити можливість безперешкодної реалізації громадянами та юридичними особами права власності на землю шляхом дотримання вимог Закону України «Про захист конституційних прав громадян на землю».

З метою забезпечення раціонального землекористування, вдосконалення земельних відносин, підвищення ефективності наукових досліджень та розробок розглянути питання щодо інтеграції науково-дослідних та проектних інститутів у галузі земельних відносин в єдину науково-виробничу систему. Вирішити питання щодо достатнього фінансування фундаментальних і прикладних наукових досліджень у галузі земельних відносин, землеустрою та земельного кадастру.

Вжити заходів щодо забезпечення галузі земельних відносин висококваліфікованими науковими та інженерно-технічними кадрами, запровадження дієвої системи підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів.

Підготувати пропозиції щодо кодифікації земельного законодавства шляхом об'єднання норм чинних законів, що регулюють

земельні відносини, в одному нормативно-правовому акті - Земельному кодексі України.

Забезпечити відповідне фінансування заходів, передбачених цими Рекомендаціями.

Таким чином, Верховна Рада України підтвердила незадовільний стан законодавчого забезпечення розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин не тільки в сільськогосподарській, а й у природоохоронній та інших галузях. Не зважаючи на те, що Верховною Радою України протягом 2003 р. за поданням уряду та народних депутатів було прийнято цілу низку законів у галузі земельних відносин, до 2018 року так і не були розроблені урядом та прийняті радою понад 16 законів, зокрема: про використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; про використання земель оздоровчого призначення; про використання земель рекреаційного призначення; про використання земель історико-культурного призначення; про землі промисловості; про землі житлової та громадської забудови; про правовий режим земель охоронних зон; про правовий режим земель зон санітарної охорони; про правовий режим земель санітарно-захисних зон; про консервацію земель; про використання техногенно-забруднених земельних ділянок; про державну інвентаризацію земель; про зонування земель; про управління землями державної власності; про гарантійний фонд Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Разом із тим, у зв'язку з неузгодженістю земельного законодавства з цивільним, природоохоронним та господарським, залишалося не упорядкованим правове поле щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських відносин власності на землю й інші природні ресурси. Так, економічні, екологічні та правові земельні відносини залишалися не упорядкованими в системі землекористування колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів та товариств, приватно-орендних сільськогосподарських підприємств і селянських (фермерських) господарств [13, с. 299].

Однак земельне законодавство цих питань не врегулює. Також різні земельні відносини повинні вибудовуватися між власниками земельних часток (паїв) як засновниками підприємств чи товариств. Залиша-

ються також не врегульованими екологічні земельні відносини щодо охорони земель.

Проте Земельний кодекс України теж не впорядковує економічні, екологічні та правові земельні відносини щодо організації використання й охорони землі.

*Ситуація, що склалася в розвитку земельних відносин та раціоналізації системи землекористування сільськогосподарських підприємств протягом 2006-2018 рр., так і не поліпшилася.*

Так, у Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, схваленій Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р, зазначалося, що «ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель. Роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно. Відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них» [2].

Існуючі проблеми у сфері сільськогосподарських земельних відносин також досить наочно було висвітлено на парламентських слуханнях «Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації» 23 березня 2011 р. [7]. Так, у рекомендаціях слухань зазначалося, що досі не прийнято низки спеціальних нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, які передбачалося прийняти в розвиток Земельного кодексу

України. Не сприяє розвитку земельних відносин безсистемне та часто необґрунтоване внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів у цій галузі, що призводить до розбалансованості норм та їх невідповідності іншим законодавчим актам. Зміни, що вносилися до Земельного кодексу України, мали в основному фрагментарний характер. Окремі з них лобювалися і не могли суттєво поліпшити його норми. Так, тільки у 2009-2010 рр. прийнято близько 21 законів, згідно з якими були внесені зміни до Земельного кодексу України. Слід зазначити, що загалом до Земельного кодексу України зміни були внесені 52 законами України та стосувалися 84 із 212 статей, тоді як до Земельного кодексу України в редакції 1992 р. зміни вносилися лише тричі.

Учасники парламентських слухань зазначали, що необхідно терміново припинити безсистемне внесення змін до земельного законодавства та в першу чергу зосередити увагу на прийнятті відповідних соціально-значимих законів, якими відповідно до пункту 15 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України є закони України про ринок земель та про державний земельний кадастр, що дозволять запровадити цивілізований ринковий обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них, побудувати інформаційну основу системи гарантування державою прав власності на землю, що стане однією з передумов завершення земельної реформи в країні.

Україна незадовільним залишається державне фінансування проведення земельної реформи, заходів із забезпечення раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів. Загальнодержавна програма використання та охорони земель, прийняття якої було передбачено Законом України «Про охорону земель», та Державна цільова програма розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, концепція якої затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р, на теперішній час не затверджені. Основні напрями державної політики, як і склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з розвитку земельних відносин, охорони земель та родючості ґрунтів, а та-

кож обсяги і джерела їх ресурсного забезпечення, не визначені.

На думку учасників парламентських слухань, основними напрямками розвитку земельних відносин на найближчу перспективу є:

- удосконалення системи державного управління земельними ресурсами;
- завершення формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань земельних відносин;
- створення передумов для повноцінного функціонування ринку землі, механізмів його регулювання та ефективного обігу земель сільськогосподарського призначення;
- побудова інформаційної основи системи гарантування державою прав власності на землю шляхом створення єдиної автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру та відповідної земельно-інформаційної бази даних;
- стратегічне планування використання земель та землеустрій, здійснення заходів з розмежування земель державної і комунальної власності, проведення інвентаризації земель та демаркації державного кордону;
- завершення проведення нормативної грошової оцінки земель, створення системи економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель, активізація робіт зі створення інвестиційно-привабливого землекористування.

Таким чином, парламентськими слуханнями було підтверджено, що організація здійснення раніше запропонованих заходів щодо раціоналізації землекористування новостворених сільськогосподарських підприємств си-

стемою Держкомзему України не виконувалася. Плани земель кожного новоствореного сільськогосподарського підприємства так і не були розроблені. Організація території новостворених сільськогосподарських підприємств із проектування сівозмін та землеохоронних заходів також не здійснювалася.

Так, у Рекомендаціях було зазначено, що «фінансування заходів з охорони земель з Державного бюджету порівняно з 2007 та 2008 роками зменшено майже в 20 разів, а на фінансування фундаментальної землевпорядної науки в 2009-2010 роках коштів взагалі не виділялося». Такий стан зберігся і до 2019 р.

Звичайно, тут може виникати питання - чому так багато уваги приділяється планам земель кожного новоствореного сільськогосподарського підприємства та організації території новостворених сільськогосподарських підприємств із проектування сівозмін та землеохоронних заходів. Пояснення наведено далі.

Згідно з дослідженнями ФАО щодо впливу факторів на аграрну економіку, зарубіжними вченими зроблено висновок, що для створення сприятливих умов ефективного розвитку конкурентних агропромислових підприємств усі фактори впливу розподіляються за важливістю. Зокрема, вони поділяються в порядку їх значимості на невід'ємні, важливі і корисні (рис. 5) [9, 16].

Таке розміщення умов у вигляді піраміди являє собою не що інше, як необхідність створити ієрархічну модель сприятливого клімату в порядку їх значимості.



Рис. 5. Ієрархія факторів підвищення ефективності економіки аграрного землекористування

Джерело: [13].

За цією моделлю серед необхідних умов підвищення ефективності економіки сільськогосподарських підприємств у основі невід'ємних (обов'язкових) факторів знаходяться саме землекористування і права власності на землю, а також інфраструктура, яка включає в умови України землеустрій та обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) у межах території сільської (селищної) ради чи землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства.

**Висновки.** Формування прозорого земельного ринку в Україні гальмується недосконалим земельним законодавством та організаційно-управлінською його інфраструктурою. Незадовільний стан законодавчо-нормативного забезпечення розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин існує протягом всього періоду дії Земельного ко-

дексу України (2001 р.) не тільки в сільськогосподарській, а й у природоохоронній та інших галузях. Хоча протягом 2003 р. за поданням уряду та народних депутатів було прийнято низку законів у галузі земельних відносин (6), до 2018 р. так і не були розроблені Урядом та прийняті Радою ще більше 16 законів у розвиток положень Земельного кодексу для функціонування прозорого земельного ринку. Виділено законодавчо розроблені, але не реалізовані важливі заходи створення механізмів раціонального та ефективного використання земель на селі, такі як складання планів земель, проектування сівозмін та земле-охоронних заходів. Також залишається не впорядкованим правове поле щодо економічних, екологічних, соціальних, сільськогосподарських відносин власності на землю та інші природні ресурси.

#### Список бібліографічних посилань

1. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель : монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2012. 390 с.
2. Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 року № 743-р. Офіційний вісник України. 2009. № 51. 17 липня. С. 165.
3. Краснолуцький О. В. Еколого-економічна ефективність використання земельних ресурсів корпоративними сільськогосподарськими господарствами : дис. канд. екон. наук : 08.00.06. Київ, 2018. 340 с.
4. Курільців Р. М., Ковалишин О. Ф., Третяк Н. А. Сутність управління сільськогосподарським землекористуванням через призму прав власності на землю: економіко-правові аспекти. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 3-4. С. 27-31.
5. Месель-Веселяк В. Я. Ефективність господарювання новостворених сільськогосподарських підприємств ринкового спрямування в Україні. *Економіка АПК*, 2016. № 12. С. 21-33.
6. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Вісник аграрної науки*. 2015. № 12. С. 11-16.
7. Парламентські слухання «Земля в українській долі: ситуація у земельній сфері, законодавче забезпечення земельних відносин та практика його реалізації» від 23 березня 2011 року. URL : [http://static.rada.gov.ua/zakon/skl6/11session/par\\_sl/sl2303111.htm](http://static.rada.gov.ua/zakon/skl6/11session/par_sl/sl2303111.htm).
8. Передвиборна програма Володимира Зеленського. URL : [https://lb.ua/news/2019/02/11/419467\\_peredviborna\\_programa\\_volodimira.html](https://lb.ua/news/2019/02/11/419467_peredviborna_programa_volodimira.html).
9. Положение дел в области продовольствия и сельского хозяйства 2013. Продовольственная и сельскохозяйственная Организация Объединенных Наций, 2012. Рим. URL : <http://www.fao.org/docrep/018/i3300r/i3300r00.htm>.
10. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки : Указ Президента України від 30 травня 2001 року № 372/2001. *Офіційний вісник України*. 2001. № 34. 15 червня. С. 34.
11. Про Рекомендації парламентських слухань «Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні» : Постанова Верховної Ради України від 22 вересня 2005 року № 2897-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 48. 02 грудня. С. 2560.
12. Ставлення українців до земельної реформи та ринку землі. URL : <http://www.kse.org.ua/download.php?fileid=1513>.

#### References

1. Zaiats, V.M. (2012). *Rozvytok rynku silskohospodarskykh zemel : monografiia [Development of agricultural land market]*. Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].
2. Kontsepsiia derzhavnoi tsilvoi prohramy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini na period do 2020 roku: Rozporiadzhennia Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17 chervnia 2009 roku № 743-r [Concept of the state target program of development of land relations in Ukraine for the period till 2020: Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 17.06.2009, No. 743-p]. *Ofitsiyni visnyk Ukrainy*, 51, p. 165 [In Ukrainian].
3. Krasnolutskyi, O.V. (2018). *Ekoloho-ekonomichna efektyvnist vykorystannia zemelnykh resursiv korporatyvnymy silskohospodarskymy hospodarstvamy [Ecological-economic efficiency of land resources utilization by corporate agricultural enterprises]. Candidate's thesis*. Kyiv [In Ukrainian].
4. Kuryltsev, R.M., Kovalyshyn, O.F., & Tretiak, N.A. (2014). *Sutnist upravlinnia silskohospodarskym zemlekorystuvanniam cherez pryzmu prav vlasnosti na zemliu: ekonomiko - pravovi aspekty [The essence of agricultural land use management through a prism of land ownership rights: economic and legal aspects]. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, 3-4, pp. 27-31 [In Ukrainian].
5. Mesel-Veseliak, V.Ya. (2016). *Efektivnist hospodaryuvannya novostvorenykh silskohospodarskykh pidpryyemstv rynkovoho spryamuvannya v Ukraini [Efficiency of management of newly established market oriented agricultural enterprises in Ukraine]. Ekonomika APK*, 12, pp. 21-33 [In Ukrainian].
6. Novakovskyi, L.Ya. (2015). *Problemy metodichnoho zabezpechennia normatyvnoi hroshovoyi otsynky zemel silskohospodarskoho pryznachennya [Problems of methodological support of the normative monetary valuation of agricultural lands]. Visnyk ahrarnoi nauky*, 12, pp. 11-16 [In Ukrainian].
7. Parlamentski slukhannia "Zemlia v ukrainskii doli: sytuatsiia u zemelnii sferi, zakonodavche zabezpechennia zemelnykh vidnosyn ta praktyka yoho realizatsii" vid 23 bereznia 2011 roku [Parliamentary hearings "Land in the Ukrainian fate: the situation in the land sector, legislative provision of land relations and practice of its implementation" dated 23.03.2011]. Retrieved from: [http://static.rada.gov.ua/zakon/skl6/11session/par\\_sl/sl2303111.htm](http://static.rada.gov.ua/zakon/skl6/11session/par_sl/sl2303111.htm) [In Ukrainian].
8. Peredviborna prohrama Volodymyra Zelenskoho [Volodymyr Zelenskyi's election program]. (2019). Retrieved from: [https://lb.ua/news/2019/02/11/419467\\_peredviborna\\_programa\\_volodimira.html](https://lb.ua/news/2019/02/11/419467_peredviborna_programa_volodimira.html) [In Ukrainian].

13. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення : монографія. Херсон : Гринь Д. С., 2017. 522 с.

14. Функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні. URL : <http://www.kse.org.ua/download.php?fileid=1514>.

15. Ходаківська О. В. Особливості регулювання орендної плати за землі державної власності. *Економіка АПК*. 2016. № 6. С. 49-58.

16. Christy R., Mabaya E., Wilson N., Mutambatsere E., Mhlanga N. Enabling Environments for Competitive Agro-industries: Chapter 6 of Agro-industries for Development, Edited by C A da Silva, D Baker, A W Shepherd, S M da Cruz, C Jenane. CABI, 2009. P. 136-185.

17. Klein B. and K.B. Leffler. 1981. The Role of Market Forces in Assuring Contractual Performance. *Journal of Political Economy*. 1981. 89. P. 615-41.

18. Mulherin J. H., J.M. Netter J. M. and J.A. Overdahl J. A. 1991. Prices are Property: The Organization of Financial Exchanges from a Transaction Cost Perspective. *Journal of Law and Economics*. 1991. 34. P. 591-644.

19. Milgrom P. and J. Roberts J.. 1990a. Bargaining Costs, Influence Costs, and the Organization of Economic Activity. In: J. Alt and K. Shepsle, eds., *Perspectives on Positive Political Economy*, 1990. P. 57-89. Cambridge: Cambridge University Press.

9. Polozhenye del v oblasti prodovolstvyya y selskoho khoziaistva 2013 [The state of food and agriculture 2013]. (2012). FAO. Rome. Retrieved from: <http://www.fao.org/docrep/018/i3300r/i3300r00.htm> [In Russian].

10. Pro osnovni napriamy zemelnoi reformy v Ukraini na 2001-2005 roky: Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 30 travnia 2001 roku № 372/2001 [On main directions of the land reform in Ukraine for 2001-2005: Decree of the President of Ukraine dated 30.05.2001, No. 372/2001]. (2001). *Ofitsiyniy visnyk Ukrainy*, 34, p. 34 [In Ukrainian].

11. Pro Rekomendatsii parlamentskykh slukhan "Suchasnyi stan ta perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini": Postanova Verkhovnoi Rady Ukrainy vid 22 veresnia 2005 roku N 2897-IV [On the recommendation of the parliamentary hearings "The current state and prospects for the development of land relations in Ukraine": Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine dated 22.09.2005, No. 2897-IV]. (2005). *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 48, p. 2560 [In Ukrainian].

12. Stavlennia ukraintsiv do zemelnoi reformy ta rynku zemli [Attitude of Ukrainians to land reform and land market]. (n.d.). Retrieved from: <http://www.kse.org.ua/download.php?fileid=1513> [In Ukrainian].

13. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., & Tretiak, N.A. (2017). *Zemelnaia reforma v Ukraini: tendentsyy, posledstviya v kontekste kachestva zhyznyi y bezopasnosti naseleniya: monohrafiya [Land reform in Ukraine: trends, consequences in the context of quality of life and safety of the population: monograph]*. Kherson: Hryn D.S. [In Russian].

14. Funktsionuvannia rynku silskohospodarskykh zemel v Ukraini [Functioning of the agricultural land market in Ukraine]. (n.d.). Retrieved from: <http://www.kse.org.ua/download.php?fileid=1514>. [In Ukrainian].

15. Khodakivska, O.V. (2016). Osoblyvosti rehulyuvannia orendnoi platy za zemli derzhavnoi vlasnosti [Features of regulation of rent for state-owned land]. *Ekonomika APK*, 6, pp. 49-58 [In Ukrainian].

16. Christy, R., Mabaya, E., Wilson, N., Mutambatsere, E., & Mhlanga, N. (2009). *Enabling environments for competitive agro-industries: chapter 6 of agro-industries for development*. C.A. da Silva, D. Baker, A.W. Shepherd, S.M. da Cruz, & C. Jenane (Eds.). (pp. 136-185). CABI [In English].

17. Klein, B. & Leffler, K.B. (1981). The role of market forces in assuring contractual performance. *Journal of Political Economy*, 89, pp. 615-41 [In English].

18. Mulherin, J.H., Netter, J.M., & Overdahl, J.A. (1991). Prices are property: the organization of financial exchanges from a transaction cost perspective. *Journal of Law and Economics*, 34, pp. 591-644 [In English].

19. Milgrom, P. & Roberts, J. (1990) Bargaining costs, influence costs, and the organization of economic activity. J. Alt and K. Shepsle (Eds.). *Perspectives on Positive Political Economy*, pp. 57-89. Cambridge: Cambridge University Press [In English].

#### **Tretiak A.M., Polishchuk A.S. Institutional problems of development of market-oriented land relations in agriculture**

*The purpose of the article is to study evolution of unresolved institutional (legislative, normative and managerial) problems of the development of market-oriented land relations in agriculture for the period of 2000-2018 that prevent the launch of a transparent land market in Ukraine.*

*Research methods.* In the research process were used the following scientific methods: the monographic method for analysing the view of scientists regarding the problem under study; method of empirical research for assessment of the current state and development of the land relations in agriculture; dialectical method of cognition for analysis of scientific works of Ukrainian and foreign scientists; historical approach has been applied in the process of review of the implementation of agrarian reforms and institutional transformations aimed at regulating land relations in agriculture; abstract and logical method for assessing compliance of land legislation and in the formulation of conclusions to the article.

*Research results.* According to the analysis results of institutional problems of development of market-oriented land relations, it was concluded that during the period of functioning of the Land Code of Ukraine, the unsatisfactory state of legislative and normative support for the development of market-oriented land relations exists not only in the agricultural sector, but also in the nature protection and others. Also, the legal framework for economic, environmental, social, agricultural property ownership of land and other natural resources remains unordered.

*Elements of scientific novelty.* The authors describe the institutional factors influencing the development of market-oriented land relations in agriculture and the current unsatisfactory state of legislative and normative support for the development of market-oriented land relations not only in the agricultural sector, but also in the nature protection and others. Important measures for creating mechanisms of economic stimulation of rational and effective land use in the agrarian sphere were highlighted.

*Practical significance.* It has been substantiated that the formation of a transparent land market in Ukraine is blocked by imperfect land legislation and its organizational and managerial infrastructure. For the period between 2000 and 2018, the legal framework for economic, ecological, social, agricultural property ownership of land and other natural resources that prevents the launch of a transparent land market in Ukraine remained unordered. Figs.: 5. Refs.: 19.

**Keywords:** agriculture; land reform; land market; land relations; institutional environment.

**Tretiak Anton Mykolaiovych** - doctor of economic sciences, professor, corresponding member of NAAS, director of the Institute of Economics and Environmental Ecology, State Ecology Academy of Postgraduate Education and Management (2 build., 35, Mytropolita Vasylia Lypkivskoho st., Kyiv)

E-mail: [tretyak2@ukr.net](mailto:tretyak2@ukr.net)

**Polishchuk Anna Stanislavivna** - postgraduate student of the department of ecology and land use economics, State Ecology Academy of Postgraduate Education and Management (2 build., 35, Mytropolita Vasylia Lypkivskoho st., Kyiv)

E-mail: [annapolish35@gmail.com](mailto:annapolish35@gmail.com)

**Третяк А.Н., Полищук А.С.** Институциональные проблемы развития рыночно-ориентированных земельных отношений в сельском хозяйстве

**Цель статьи** - исследовать за период 2000-2018 гг. эволюцию нерешенных институциональных (законодательно-нормативных и управленческих) проблем рыночно-ориентированных земельных отношений в сельском хозяйстве, что не позволяет осуществить запуск прозрачного земельного рынка в Украине.

**Методика исследования.** Использован монографический метод - для анализа взглядов ученых по исследуемой проблеме; метод эмпирического исследования - относительно оценки современного состояния и развития земельных отношений в сельском хозяйстве; диалектический метод познания - для анализа научных работ украинских и зарубежных ученых; логико-исторический подход - в процессе рассмотрения аграрных реформ и институциональных трансформаций, направленных на регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве; абстрактно-логический метод - для анализа результатов исследования при оценивании земельного законодательства и формировании выводов.

**Результаты исследования.** Определено, что за период функционирования Земельного кодекса Украины неудовлетворительное состояние законодательно-нормативного обеспечения развития рыночно-ориентированных земельных отношений существует не только в сельскохозяйственной, но и в природоохранной и других отраслях. Также остается не упорядоченным правовое поле относительно экономических, экологических, социальных, сельскохозяйственных отношений собственности на землю и другие природные ресурсы.

**Элементы научной новизны.** Охарактеризованы институциональные факторы влияния на развитие рыночно-ориентированных земельных отношений в сельском хозяйстве и современное неудовлетворительное состояние законодательно-нормативного обеспечения развития рыночно-ориентированных земельных отношений не только в сельскохозяйственной, но и в природоохранной и других отраслях. Выделены важные мероприятия для создания механизмов экономического стимулирования рационального и эффективного использования земель в аграрной сфере.

**Практическая значимость.** Обоснован вывод, что формирование прозрачного земельного рынка в Украине блокируется несовершенным земельным законодательством и организационно-управленческой его инфраструктурой. За период 2000-2018 гг. оставалось не упорядоченным правовое поле относительно экономических, экологических, социальных, сельскохозяйственных отношений собственности на землю и другие природные ресурсы, что препятствует запуску прозрачного земельного рынка в Украине. Илл.: 5. Библиогр.: 19.

**Ключевые слова:** сельское хозяйство; земельная реформа; земельный рынок; земельные отношения; институциональная среда.

**Третяк Антон Николаевич** - доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент НААН, директор Учебно-научного института экономики и экологии природопользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления (г. Киев, ул. Митрополита Василия Липковского, 35, корп. 2)

E-mail: [tretyak2@ukr.net](mailto:tretyak2@ukr.net)

**Полищук Анна Станиславовна** - аспирант кафедры экологии и экономики природопользования, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления (г. Киев, ул. Митрополита Василия Липковского, 35, корп. 2)

E-mail: [annapolish35@gmail.com](mailto:annapolish35@gmail.com)

Стаття надійшла до редакції 26.07.2019 р.

Фахове рецензування: 20.08.2019 р.

**Бібліографічний опис для цитування:**

Третяк А. М., Полищук А. С. Институциональні проблеми розвитку ринково-орієнтованих земельних відносин у сільському господарстві. *Економіка АПК*. 2019. № 9. С. 98 – 108.

\*