



# Економіка

УДК 332.2.021.8

© 2021

## ОСОБЛИВОСТІ ОБ'ЄКТИВНОГО ПРОЦЕСУ ОСВОЄННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН

*П. Т. Саблук*

*доктор економічних наук, професор, академік НААН  
Національна академія аграрних наук України  
вул. М. Омеляновича-Павленка, 9, м. Київ, 01010, Україна  
e-mail: esopotuaan@ukr.net*

Надійшла 15.03.2021

**Мета.** *Визначити вплив політичних і соціально-економічних факторів на розвиток земельних відносин ринкового характеру в Україні. Методи.* *Загальнонаукові, наукової абстракції, аналізу та синтезу, логічності мислення. Результати.* *При визначенні вартості ресурсів у ринковій економіці слід враховувати найважливіший фактор – ресурс землі, який бере участь у виробленні продукції сільського господарства, що підтверджує економічне значення ринку землі. Це гарантує віддачу вкладень, адже кошти на оренду землі, її придбання та поліпшення будуть спрямовані на всі види діяльності підприємств. Основним завданням керівників регіональних органів управління, підприємств і селян є вмiле застосування принципів підходу використання цієї методики. На основі рівнів гарантованих цін з'явиться можливість визначати ті види продукції, які матимуть збут на організованому ринку, що дасть можливість управляти доходами та витратами. Така підтримка сільськогосподарського виробництва забезпечує інтерес селянина до виробництва окремого виду продукції через ціну, дає змогу створювати додаткові робочі місця, отримувати прибуток для розв'язання соціально-економічних проблем села. Не менш важливою передумовою в організації економічних відносин є форми господарювання. Настав час визнавати, що на землі господарює фермер, і законодавчо його виробництво має бути фермерським, здатним під керівництвом господаря ефективно діяти. Висновки.* *Розвиток земельних відносин є невід'ємною і важливою складовою земельної аграрної реформи в Україні, продовження реалізації якої на сучасному складному етапі потребує чіткої регламентації з визначенням строків і принципів її вдосконалення. Кабінет Міністрів України повинен створити умови щодо обігу земель сільськогосподарського призначення з практичною реалізацією організаційно-економічних і правових заходів з урахуванням строків організації проведення суцільних перевірок щодо їх організаційно-правового стану. Зокрема, держава має визначити етапи та механізми поступового скасу-*

**вання різного роду обмежень і встановити перехідний період строком до 10-ти років.**

**Ключові слова:** ринок землі, інтереси селянина та суспільства, фактори виробництва, ресурс землі, середній коефіцієнт дохідності, фермер і фермерське господарство, ціновий механізм, паритетні умови господарювання.

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovysnyk202105-09>

Світовий досвід переконливо довів, що в основі формування та розвитку земельних відносин лежить власність на землю. Усі 3 її категорії — економічна, філософська і політологічна — це суспільні відносини в процесі виробництва та присвоєння результатів праці, і тому категорія власності має ще й політичне забарвлення.

Поєднуючи власний інтерес з інтересами суспільства, людина створює свій добробут і добробут усієї країни. Кожен громадянин України на основі чинного законодавства має право вести сільськогосподарське виробництво самостійно, увійти зі своєю земельною часткою (паєм) у будь-яке господарське формування чи об'єднатися для спільного (за власним бажанням) сільськогосподарського виробництва.

Нині найважливішим завданням є побудова мережі ринкових інституцій, які б виконували певні функції: закупівлю та збут продукції, відображення об'єктивної ціни, збалансованої на основі попиту і пропозиції, та участь держави в розвитку ринку. Реалізація забезпечення стабільності ринкових економік дала можливість сформувати сучасні цивілізовані ринкові системи, в яких загальна орієнтація має гуманну соціальну природу — забезпечення гідного рівня життя для всіх громадян.

Що передбачає ринкова система господарювання? Насамперед — це створення умов для прибуткового, ефективного господарювання, яке працює через побудову виробничих земельних відносин — госпрозрахунок, і з точки зору інтересу — через власність, ціну, зарплату, премію. Саме закон про ринок землі є одним зі способів розв'язання проблеми, яку нині слід вирішувати в контексті оцінки землі, вирівнювання економічних умов господарювання, закону про ціни і ціноутворення та законів прямої дії [1, 2].

**Мета досліджень** — визначити вплив політичних і соціально-економічних факторів на розвиток земельних відносин ринкового характеру.

**Об'єкти і методи досліджень.** Матеріалом для досліджень є оцінка сільськогосподарського виробництва в державі на різних етапах його функціонування. Найважливіший критерій розвитку земельних відносин — побудова мережі ринкових інституцій, що дасть змогу забезпечити стабільність ринкових економік, сформулювати сучасні цивілізовані ринкові системи для забезпечення гідного життєвого рівня громадян України. Нині сільське населення дедалі більше усвідомлює необхідність запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, на основі чого ґрунтується розвиток ринкових земельних відносин, здійснення заходів регулювання аграрної економіки та сільського господарства. Найважливішим у цьому процесі є мотивація людини до праці, що виражає її економічний інтерес: бажання примножувати наявну власність своєю працею. Щоб відчувати захищеність своїх прав власності, держава має створити для людини необхідні умови і цим самим забезпечити соціальну збалансованість у суспільстві.

**Результати досліджень.** У березні 2020 р. Верховна Рада України все ж таки ухвалила довгоочікуваний його прибічниками Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Без цього Закону подальші економічні реформи втрачають здоровий глузд, що підтверджується протягом останніх 28-ми років господарювання. Усі країни колишньої соціалістичної співдружності (від Польщі до Албанії) сміливо взялися за освоєння ринкової економіки в сільському господарстві й досягли позитивних результатів.

В Україні питання ринку землі залишається дискусійним і невирішеним через позицію антиреформістських сил. Тому саме зараз ще є можливість зробити все можливе, щоб з 1 липня 2021 р. цей ринок дійсно запрацював.

Попри обмеження в Законі, вже нині слід негайно ухвалити ряд постанов і розпоряджень Уряду і цим самим дати можливість цьому Закону запрацювати на повну силу. На нашу думку, основним документом має стати постанова Кабінету Міністрів України про створення рівних стартових умов діяльності всім прибуткоутворювальним підприємствам матеріального виробництва. Орієнтуватися потрібно на щорічне визначення рівня дохідності за прибуткоутворювальними галузями шляхом ділення виручки від реалізації продукції (послуг) на вартість спожитих для цього виробництва ресурсів. Цей показник повинен бути загальним і користуватися ним мають прибуткоутворювальні підприємства. Так визначатиметься стартова ціна на рік, яка забезпечуватиме необхідний рівень господарювання. Вона стане для підприємства таким показником, що забезпечить їм умови беззбиткової діяльності.

Для сільського господарства важливим є включення до складу ресурсів вартості землі як фактора виробництва і необхідної його умови.

У країнах Європейської співдружності вартість землі є визначальною під час проведення таких розрахунків. На одиницю такої вартості в них припадає стільки ж основних фондів.

Фондооснащеність сільськогосподарського виробництва в Україні станом на початок року становить лише 50% від потреби основних фондів. Не краще становище і з оборотним активом. Рівень заробітної плати становить 75% заробітку в інших сферах виробництва, а матеріальні оборотні засоби — ще менше. Це свідчить про те, що держава та її керівництво не виконують своїх функцій — створення рівних стартових умов усім прибуткоутворювальним галузям матеріального виробництва [3].

Держава в особі Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України має постійно дбати про те, щоб на початок господарюючого року підприємства мали середній коефіцієнт

дохідного матеріального виробництва. Останні з таким показником господарювання зобов'язані його застосовувати на практиці. У такому разі зникне потреба в дотаціях, субсидіях тощо. Вони знайдуть своє місце в коефіцієнті дохідності [4, 5].

Для уряду це завдання не буде важким, а для виробників стане значною допомогою в створенні рівних стартових умов господарювання.

На практиці потрібно, щоб Мінекономіки України твердо визначилося з прибуткоутворювальними галузями. Сума їхньої виручки дорівнюватиме сумарному показнику по цих галузях. Частка від поділу виручки на суму витрат відобразатиме саме цей показник дохідності, який пропонується підприємствам для використання. Останні, отримуючи певну величину множення цього показника на виручку від реалізації продукції, знаходять той варіант доходів, який має дати та чи інша сфера виробництва. Це визначатиме результат виробничої діяльності сільськогосподарського підприємства, яке бере в ній участь. Французький філософ Жан-Жак Руссо стверджував, що єдиний спосіб утримати державу в стані незалежності від кого-небудь — це сільське господарство. Володій хоч усіма багатствами світу, а якщо немає чим харчуватися — ви залежите від інших. Торгівля створює багатство, але сільське господарство забезпечує свободу. Про це кожний причетний до аграрної сфери керівник і спеціаліст, особливо у верхніх ешелонах влади, повинен завжди пам'ятати.

Тому в практичній роботі на рівні керівництва державою слід виходити з того, щоб до вартості сільськогосподарських угідь була додана така сама сума вартості основних і половина вартості оборотних засобів, що визначатиме в сумарній вартості ресурсний потенціал держави [6].

Фактично від сільськогосподарської діяльності отримують майже вдвічі менший показник прибутку. Тому першочерговим завданням держави є перегляд наявного порядку господарювання на селі з метою подвоєння його дохідності. Це буде відповіддю на застереження Ж. Ж. Руссо [7].

Вважаємо, що при обґрунтуванні вартості ресурсів у ринковій економіці обов'язково

потрібно враховувати ресурс землі, який бере участь у виробленні продукції сільськогосподарства, адже в цьому і є економічний сенс ринку. Саме ця віддача вкладень буде гарантована тоді, коли кошти на оренду землі, її придбання та поліпшення спрямовуватимуться на ці види діяльності [8].

Для керівників регіональних органів управління, підприємств і селян основним завданням є вмиле застосування цієї методики. На основі рівнів гарантованих цін з'явиться можливість визначати ті види продукції, які матимуть збут на організованому ринку. Це дасть змогу управляти витратами й доходами. Завдяки методиці визначення потреби і забезпечення використання бюджетних коштів створюватимуться паритетні умови діяльності сільгоспприємств. Спрямовані кошти матимуть конкретний адресний характер (продукція, людина, площа землі, голова худоби, територія) і надаватимуться безпосередньо сільськогосподарському виробникові, як це здійснюється в діючих стандартах європейських країн.

За такої підтримки сільськогосподарського виробництва забезпечується інтерес селянина до виробництва конкретного виду продукції через ціну, створюються додаткові робочі місця з можливим заробітком, утверджується селянин як менеджер. Це і буде мінімальна грошова підтримка селянина.

Пропозиції щодо недоцільності використання Україною механізму регулювання виробництва через мінімальні і максимальні гарантовані ціни та встановлення цінових коридорів є завчасними пропозиціями деяких науковців.

Пояснити це можна тим, що всі без винятку країни з розвинутою ринковою економікою саме завдяки цьому механізму з урахуванням своїх умов господарювання організували високоефективний аграрний ринок і забезпечили перевиробництво достатньої кількості продукції.

Однією з головних функцій є економічний захист виробника продукції на основі мінімальних гарантованих цін. Це забезпечує йому доходи, заробітну плату і виробництво загалом, адже без гарантій людина втрачає інтерес до праці.

На рівні держави для подолання негативних явищ у розвитку аграрного сектору,

про які зазначалося раніше, варто освоїти «Рекомендації з розроблення дорожньої інвестиційної карти розвитку аграрного району», систематизовані науковцями НААН [9]. Цей документ переконливо доводить, що вартість 1 га сільськогосподарських угідь становить лише 40% необхідних ресурсів для виробництва сільськогосподарської продукції і, маючи цей показник у земельних районних службах, можна віднайти інші складові виробництва в кожному районі.

Науковці і спеціалісти районних служб мають контролювати суб'єктів господарювання і здійснювати розрахунки вартості виробленої продукції розрахунковим методом. Передусім слід проаналізувати забезпеченість виробництва (його структуру, наявність основних засобів та ін.) оборотними засобами, рівень управління та інші позиції — потребу в організації структури виробництва, її забезпеченість тощо. Лише за такої організації має розвиватися добре налагоджене виробництво, а недостатньо налагоджене — призупинятися. Цим самим суб'єкти господарювання зможуть з'ясувати, як їм працювати і за яким принципом — внутрішньогосподарського розрахунку, індивідуального чи колективного комерційного [10, 11].

У нинішньому суспільстві побудова економічних відносин починається знизу, а не зверху. І це при тому, що селяни повинні мати право на доходи, і в сучасних умовах потрібно вести дискусії з питань обсягу їх державної підтримки. Передусім це стосується врівноваження між галузями національного господарства всіх доходів (промисловість, сільське господарство, енергетика, фінанси тощо). За таких стартових умов виконавці робіт самі визначатимуть, які фактори потрібно задіяти в процес виробництва. При цьому створюватимуться рівні стартові умови для регулювання виробничих відносин [12].

Не менш важливим фактором впливу на результат господарювання є ціновий механізм. Щоб передбачити надходження виручки, потрібно планувати отримання доходів від реалізації продукції (послуг), помножених на коефіцієнт дохідності (КД). Саме в цьому КД враховуватиметься сума підтримки сільськогосподарського виробництва та пропозиції партнерів щодо формування всіх витрат. Тому кожний учасник

виробництва, аналізуючи його дохідність, проявлятиме свій професійний інтерес.

Якщо підтримуватиметься індивідуальний госпрозрахунок, принципи якого стануть подальшим етапом ринкової трансформації, тоді сам господар відповідатиме за кінцевий результат (прибуток, збиток). У разі колективного комерційного госпрозрахунку відповідальність буде солідарною, що має передбачатися в положенні про організацію внутрішньогосподарського розрахунку у виробництві.

Форми господарювання — не менш важлива передумова в організації економічних відносин. Вагомим критерієм є формування нового менталітету товаровиробників на селі, оскільки важливим є врахування особливостей ринкових відносин. Тому настав час визнавати, що на землі господарює фермер і законодавчо його виробництво має бути фермерським, здатним під керівництвом господаря ефективно діяти. Особисто він несе відповідальність за роботу свого підприємства.

Слід наголосити, що мотивація людей до праці, примноження цінностей є основним чинником організації виробництва, тобто економічним інтересом. Для цього держава повинна створювати необхідні умови, які б забезпечували соціальну збалансованість у суспільстві. Ці питання мають бути взаємопов'язаними, щоб населення країни відчувало захищеність своїх прав власності.

Проте нині спостерігаються певні законодавчі неузгодженості в позитивних очікуваннях. Аграрна складова потребує ухвалення законодавчих актів загального призначення (рамкового змісту) щодо основних параметрів проведення реформ та економічної діяльності. Впровадження наукових розробок і передових технологій не відповідає новим ринковим виробничим відносинам, під час проведення земельної та господарської реформ ця проблема загострюється.

Науковцями-аграрниками запропоновано проєкт Закону України «Про основи аграрної політики», де зазначено основні заходи, необхідні для стабілізації і подальшого розвитку аграрно-промислового комплексу щодо вдосконалення земельних відносин. Це взаємопов'язані процеси, які не можна розглядати відокремлено чи впроваджувати

окремо від інших заходів аграрної політики, що передбачає введення сільськогосподарських земель у ринковий економічний обіг у короткостроковій перспективі [3].

Продовження реалізації земельної реформи на цьому складному етапі державотворення потребує чіткої регламентації законодавчо з визначенням строків і основних принципів її вдосконалення. При цьому розвиток земельних відносин є невід'ємною і важливою складовою земельної аграрної реформи в Україні, яку мають проводити на основі визначених законодавством принципів і механізмів комплексного регулювання земельних відносин в умовах ринку: гарантування прав громадянам України — власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення щодо володіння, користування та вільного вибору розпорядження земельною власністю; забезпечення охорони земель, підвищення ефективності державного контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення, збереження й підвищення родючості ґрунтів; формування відповідної інфраструктури регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення; забезпечення захисту соціально-економічних інтересів власників земельних ділянок і сільських громад; запобігання надмірної концентрації земель сільськогосподарського призначення у власності та користуванні; розширення повноважень органів місцевого самоврядування щодо регулювання користуванням і розпорядженням землями сільськогосподарського призначення на визначених законодавством сільських територіях [7].

Кабінет Міністрів України має забезпечувати обіг земель сільськогосподарського призначення з практичною реалізацією організаційно-економічних і правових заходів; визначати строки проведення суцільних перевірок щодо їх сучасного організаційно-правового стану, а саме:

- виявлення суб'єктів користування земельними ділянками та уточнення власників цих ділянок;
- з'ясування кількості невикористовуваних земель, або таких, що використовуються не за цільовим призначенням;
- обґрунтування кількісних, якісних і вартісних характеристик земельних ділянок



для завершення формування Державного земельного кадастру;

- установлення електронного документообігу при внесенні інформації про земельні ділянки та права на них до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру;

- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сільськогосподарського призначення, забезпечення державної реєстрації речових прав, які виникли до 2004 р., зокрема тих, які перебувають у постійному користуванні державних і комунальних підприємств, установ і організацій;

- довести до кінця розмежування земель державної та комунальної власності шляхом збільшення прозорості й усунення корупційних чинників із виявленням земель тіньового використання.

Для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення держава має визначити етапи і механізми поступового скасування різного роду обмежень. Установлено перехідний період строком до 10-ти років, упродовж якого потрібно: сприяти створенню системи громадських об'єднань громадян України — власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення на територіях окремих сільських населених пунктів, об'єднаних територіальних громад, регіонів і надання їм необхідних повноважень для забезпечення належного громадського контролю за обігом земель; визначити правові запобіжники з метою унеможливлення протягом перехідного періоду придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення юридичними особами (крім держави і органів місцевого самоврядування та фермерських

господарств), іноземними громадянами та іноземними юридичними особами; встановити на території об'єднаної територіальної громади чи окремого сільського населеного пункту граничного розміру землеволодіння в однієї фізичної особи для товарного виробництва сільськогосподарської продукції та надати органам місцевого самоврядування права з урахуванням пропозицій щодо такого встановлення; заснувати державну спеціалізовану земельно-іпотечну установу для здійснення регулювання відносин із кредитування сільськогосподарських виробників на умовах іпотеки (застави) земель сільськогосподарського призначення; визначити механізми викупу державою земель сільськогосподарського призначення у банків унаслідок невиконання позичальниками зобов'язань із повернення кредитів, отриманих на умовах іпотеки (застави) земель, а також механізмів розрахунку ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення для використання їх як застави при земельно-іпотечному кредитуванні суб'єктів господарювання; встановити механізми продажу земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності на умовах розстрочення платежів та земель, що перейшли в державну власність унаслідок викупу в банків, застави земель через невикористання зобов'язань позичальниками по кредитах або внаслідок набуття державою у власність земель, отриманих в інший непередбачений спосіб; надати право придбання таких земельних ділянок фермерськими господарствами, а також створити можливість придбання земельних ділянок селянськими господарствами для організації фермерського господарювання [6].

## Висновки

*Розвиток сільськогосподарського виробництва належить до тих масштабних проблем, які мають розглядати на рівні урядових інституцій. Дуже важливою умовою в розв'язанні цієї проблеми є розуміння керівництва державою основних пріоритетів сільського розвитку та напрямів поліпшення життєвого рівня сільського населення. Цих засад мають дотримуватися*

*всі ешелони влади по вертикалі управління, бо саме вони визначають основні орієнтири цього розвитку. Важливо наголосити на розробленні конкретних механізмів розбудови земельних відносин в Україні на ринкових умовах. Основним критерієм буде включення ресурсу землі в економічний оборот господарської діяльності. У цьому вбачається побудова*

системи ціноутворення, принципів внутрішньогосподарського комерційного розрахунку. За використання такого підходу до господарювання буде досягнуто

єдності земельної державної політики ринкового змісту, і розроблено перспективні напрями системності і комплексності, якими слід рухатися Україні в майбутньому.

#### Sabluk P.

National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 9, M. Omelianovych-Pavlenko Str., Kyiv, 01010, Ukraine; e-mail: economuaan@ukr.net

#### **Peculiarities of the objective process of developing land market relations**

**Goal.** To determine the influence of political and socio-economic factors on the development of market land relations in Ukraine. **Methods.** General scientific, scientific abstraction, analysis and synthesis, the logic of thinking. **Results.** In determining the value of resources in the market economy you should take into account the most important factor — land resource, which participates in the production of agricultural products, which confirms the economic importance of the land market. That guarantees a return on investment, as funds for land lease, acquisition and improvement will be directed to all activities of enterprises. The main task of the heads of regional governments, enterprises, and peasants is the skillful application of the principles of the approach to the use of this technique. Based on the levels of guaranteed prices, it will be possible to determine the types of products that will be sold on the organized market, which will allow managing revenues and expenses. Such support of agricultural production ensures the interest of the peasant

in the production of a particular type of product through the price, allows to create additional jobs, make a profit to solve socio-economic problems of the village. No less important prerequisite in the organization of economic relations are forms of management. It is time to recognize that the land is managed by the farmer, and legally its production must be farming, able to operate effectively under the guidance of the owner. **Conclusions.** The development of land relations is an integral and important component of land agrarian reform in Ukraine, the continuation of which at the present difficult stage requires clear regulation with the determination of terms and principles of its improvement. The Cabinet of Ministers of Ukraine must create conditions for the circulation of agricultural land with the practical implementation of organizational, economic, and legal measures, taking into account the timing of the organization of continuous inspections of their organizational and legal status. In particular, the state should determine the stages and mechanisms for the gradual abolition of various restrictions and establish a transition period of up to 10 years.

**Key words:** land market, peasant interest and support, factories, land resource, average efficiency, farmer and farmer's government, price mechanism, parity mind, and state gratitude.

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk202105-09>

## Бібліографія

1. Лукинов И.И. Эволюция экономических систем. Москва: ЗАО Издательство «Экономика», 2002. 567 с.

2. Економіка України: стратегія і політика довгострокового розвитку; за ред. В.М. Гейця. Київ: Фенікс, 2003. 1008 с.

3. Гадзало Я.М., Гладій М.В., Саблук П.Т., Лузан Ю.Я. Модернізація державної політики розвитку аграрної сфери України: виклики, шляхи вирішення: монографія. Київ: Аграрна наука, 2020. 380 с.

4. Гадзало Я.М., Гладій М.В., Саблук П.Т. Аграрний потенціал України: напрями розвитку: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 332 с.

5. Саблук П.Т. Економічний інтерес у розвитку аграрного виробництва: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2014. 356 с.

6. Саблук П.Т. Агроекономічні трансформації в Україні: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2016. 372 с.

7. Саблук П. Т., Білорус О. Г., Власов В. І. Гло-

балізація і продовольство: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2008. 632 с.

8. Саблук П.Т. Аграрна економіка і політика в Україні: підсумки минулого та погляд у майбутнє. Науково-популярні нариси у 3-х томах. Т. 2. Аграрна економіка в умовах демократичного державотворення. Київ: Інститут аграрної економіки УААН, 2001. 484 с.

9. Рекомендації з розроблення Дорожньої інвестиційної карти розвитку аграрного району; за ред. Я. М. Гадзала, П. Т. Саблука. Київ: Аграрна наука, 2017. 148 с.

10. Ситник В. П., Саблук П. Т., Канінський П. К. Координація наукових досліджень з аграрної економіки. Київ: ННЦ ІАЕ, 2008. 452 с.

11. Андрійчук В.Г. Капіталізація сільського господарства: ідентифікація і мотиви здійснення. Економіка АПК. 2006. №1. С.40–53.

12. Swinnen J., Ciaian P., Kancs d'Artis et al. Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study. Brussels, 2013. 96 с.