

*Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.*  
*Ефективна економіка. 2024. № 7.*

**DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.7.67>**

**УДК 332.2.021.8**

*О. М. Цвях,*

*к .е. н., доцент кафедри земельного кадастру, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ*  
*ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9284-2966>*

## **СУТНІСНИЙ ВИМІР ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ПОГЛИБЛЕННЯ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ**

*О. Tsvyakh,*

*PhD in Economics, Associate Professor, Department of Land Cadastre,  
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv*

## **THE ESSENTIAL DIMENSION OF LAND RELATIONS IN THE CONTEXT OF DEEPENING INSTITUTIONAL TRANSFORMATIONS**

*Виявлено, що ключовою сутнісно-змістовною характеристикою системи земельних відносин виступає наявність суб'єктно-об'єктної бази регуляторного впливу на процеси землеволодіння, землекористування та відтворення земельно-ресурсного потенціалу. Обґрунтовано, що в умовах поглиблення інституціональних трансформацій у сфері природокористування виникає потреба у перегляді сутнісно-змістовних характеристик системи земельних відносин як складової суспільних відносин, пов'язаних з володінням, використанням та розпорядженням землею, а також з формуванням конструкції управління земельними ресурсами на різних таксономічних рівнях*

*та створенням інституційного і фінансового підґрунтя охорони та захисту земельно-ресурсного потенціалу. Встановлено, що земельна дерегуляція, котра фактично забезпечила інституціоналізацію комунального сектора у сфері землеволодінь та землекористувань, вимагає імплементації в спектр взаємозв'язків системи земельних відносин сучасних засобів та інструментів управління процесами перерозподілу та розширеного відтворення земельно-ресурсного потенціалу на рівні територіальних громад. Доведено, що в умовах поглиблення інституціональних трансформацій в нормативно-правове поле регулювання земельних відносин необхідно імплементувати систему апробованих передовою світовою практикою лекал, котрі перманентно сприяють збереженню, примноженню та розширеному відтворенню земельно-ресурсного потенціалу в умовах загострення комплексу екологічних ризиків і загроз, а також впливу воєнних дій та згубних наслідків агресії російських окупантів. Обґрунтовано, що спосіб устрою територій, зокрема рівень делегування повноважень з центрального рівня управління на регіональний, а також інституційне поле функціонування територіальних громад базового рівня мають визначати спектр форм та методів земельних відносин на місцевому рівні. Встановлено, що частина доходів, які утворюються внаслідок присвоєння землекористувачами диференціальної ренти II і проявляються в отриманні надприбутків суб'єктами аграрного підприємництва, через застосування державою інструментів економічного стимулювання може перерозподілятися на корпоративному рівні для фінансування проєктів збереження та відтворення земельно-ресурсного потенціалу сільськогосподарського виробництва.*

*It is found that the key essential and substantive characteristic of the system of land relations is the existence of a subject-object base of regulatory influence on the processes of land ownership, land use and reproduction of land resource potential. It is substantiated that in the context of deepening institutional transformations in the field of natural resource management. There is a need to revise the essential and substantive characteristics of the system of land relations as a component of social relations related to the ownership, use and disposal of land, as well as to the*

*formation of a land management structure at different taxonomic levels and the creation of an institutional and financial basis for the protection and conservation of land resource potential. The author establishes that land deregulation, which has actually ensured the institutionalisation of the communal sector in the field of land ownership and land use, requires the implementation of modern means and instruments for managing the processes of redistribution and expanded reproduction of land resource potential at the level of territorial communities into the spectrum of interrelations of the land relations system. It is proved that in the context of deepening institutional transformations, the regulatory and legal framework for regulating land relations should implement a system of templates tested by the best international practice which permanently contribute to the preservation, increase and expanded reproduction of land and resource potential in the context of aggravation of a complex of environmental risks and threats, as well as the impact of hostilities and the harmful consequences of the aggression of the Russian occupiers. It is substantiated that the method of territorial structure, in particular, the level of delegation of powers from the central to the regional level of government, as well as the institutional field of functioning of territorial communities of the basic level should determine the range of forms and methods of land relations at the local level. It is established that part of the income generated by the appropriation of differential rent II by land users and manifested in the receipt of excess profits by agricultural business entities, through the use of economic incentives by the state, can be redistributed at the corporate level to finance projects for the conservation and reproduction of the land and resource potential of agricultural production.*

**Ключові слова:** земельні відносини, земля, ринок земель сільськогосподарського призначення, земельна дерегуляція, інституціональні трансформації, плата за землю, економічне стимулювання.

**Keywords:** land relations, land, agricultural land market, land deregulation, institutional transformations, land payment, economic incentives.

## **Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями**

В умовах запуску ринку земель сільськогосподарського призначення та здійснення земельної дерегуляції та інших складових інституціональних трансформацій у сфері природокористування виникає необхідність у перегляді сутнісно-змістовних характеристик системи земельних відносин як складової суспільних відносин, пов'язаних з володінням, використанням та розпорядженням землею, а також з формуванням конструкції управління земельними ресурсами на різних таксономічних рівнях. В умовах формування нової модернізованої глобальної природоохоронної архітекτονіки система земельних відносин також має охоплювати комплекс інститутів-правил та регуляторів, які стимулюватимуть землекористувачів використовувати сучасні технології ґрунтозахисного та невиснажливого землеробства задля упередження проявів негативного впливу на кліматичні процеси. Запуск ринку земель сільськогосподарського призначення детермінує потребу в умонтуванні в систему земельних відносин додаткової кількості обмежувальних інструментів та засобів, котрі будуть превентивно обмежувати непрозорий перерозподіл земельного капіталу. Земельна дерегуляція, котра фактично забезпечила інституціоналізацію комунального сектора у сфері землеволодінь та землекористувань, вимагає імплементації в спектр взаємозв'язків системи земельних відносин сучасних засобів та інструментів управління процесами перерозподілу та розширеного відтворення земельного-ресурсного потенціалу на рівні територіальних громад. Фактор воєнних дій, котрі призвели до порушення стійкості природних ландшафтів, агроєкосистем та урбоекосистем, також потребує удосконалення інституційного середовища земельних відносин з метою інституціоналізації інструментарію прискореного відновлення та відтворення порушених внаслідок бойових дій та ракетних атак ворога земель.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

У працях вітчизняних вчених у зв'язку з поглибленням інституціональних трансформацій розширився спектр підходів щодо розкриття сутнісно-

змістовних характеристик земельних відносин як ключової ланки архітекτονіки природокористування. Зокрема, у наукових працях А.Бойка, О.Гнатковича, Г.Гуцуляка, В.Єрмоленка, Л.Заставнюк, О.Мірошніченка, Л.Новаковського, Т.Титаренко, М.Федорова [1-12] розкривається сутність земельних відносин як комплексу взаємозв'язків, пов'язаних з володінням, користуванням та розпорядженням землею як особливим природним ресурсом і об'єктом господарювання та засобом виробництва; виокремлюються особливості обігу різноманітних категорій земель та базові засади формування системи регуляторного впливу на процеси перерозподілу земельної власності; акцентується увага на природоохоронній складовій земельних відносин, котра формує економічні та інституційні умови для збереження та розширеного відтворення земельно-ресурсного потенціалу. Водночас не повною мірою розкриваються прикметні риси земельних відносин, зумовлені поглибленням інституціональних трансформацій в останні роки, зокрема запуском ринку земель сільськогосподарського призначення та земельною дерегуляцією, котра сформувала передумови для зміцнення комунального сектора землеволодінь та землекористувань.

### **Цілі статті**

Метою статті є розкриття сутнісного виміру земельних відносин в умовах поглиблення інституціональних трансформацій, пов'язаних із запуском ринку земель сільськогосподарського призначення, урізноманітненням специфікації земельних трансакцій та земельною дерегуляцією.

### **Виклад основного матеріалу дослідження**

Системоутворюючим підґрунтям сутнісного виміру земельних відносин є твердження великої кількості вчених та практиків-землевпорядників про те, що земельні відносини – це складова суспільних відносин, яка стосується володіння, користування та розпорядження землею, збереження, примноження та розширеного відтворення земельно-ресурсного потенціалу, а також обігу та

перерозподілу різноманітних категорій земель. Ключовою сутнісно-змістовною характеристикою системи земельних відносин виступає наявність суб'єктно-об'єктної бази регуляторного впливу на процеси землеволодіння, землекористування та відтворення земельно-ресурсного потенціалу. Суб'єкти регуляторного впливу виходячи з існуючих передових лекал упорядкування земельних відносин формуються на загальнонаціональному, регіональному, місцевому, виробничо-господарському (корпоративному), а також на внутрішньо-виробничому (внутрішньо-корпоративному) рівнях. Об'єктами регуляторного впливу є конкретні земельні активи, які перебувають в одній з інституціоналізованих форм власності (державній, приватній та комунальній), а також виступають складовою земельно-відтворювального процесу у різноманітних сферах виробничо-господарської діяльності.

У спектрі існуючих підходів стосовно визначення сутності економічної категорії «земельні відносини» мають місце певні відмінності стосовно як структуризації елементів даної складової суспільних відносин, так і щодо об'єктної бази регуляторного впливу органів управління земельними ресурсами як в частині перерозподілу земель, так і в частині відтворення, охорони та захисту земельно-ресурсного потенціалу (табл. 1). У Земельному кодексі України доволі системно представлено сутнісну характеристику земельних відносин, де чітко ідентифіковано суб'єктно-об'єктний взаємозв'язок щодо володіння, користування та розпоряджання землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи

**Таблиця 1. Авторські підходи до визначення категорії «Земельні відносини»\***

Автор	Підхід	Джерело
М.Федоров	суспільні відносини щодо володіння, розпорядження і управління землею на державному, регіональному, господарському і внутрішньо-господарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві.	[12]
Земельний кодекс України	суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, де суб'єктами таких відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а об'єктами – землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).	[7]
Т.Титаренко	вид суспільних відносин між юридичними та фізичними особами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землями, земельними ділянками, а також з приводу охорони та відтворення земель.	[11]
А.Бойко	правові, економічні, соціальні, управлінські процеси взаємодії між юридичними та фізичними особами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування, які спрямовані на впорядкування та регулювання їх діяльності під час набуття власності, користування та розпорядження земельними ресурсами.	[1, с. 116]
О.Гнаткович	сукупність правових, економічних, соціальних, адміністративних і екологічних відносин, що виникають між суспільством та його членами в процесі використання земельних ресурсів і управління ними.	[2]
В.Єрмоленко	суспільні відносини з володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, земельного обігу, відтворення та охорони земель.	[5]
Л.Новаковський	відносини з приводу володіння, користування, розпорядження й управління землею на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобом виробництва.	[10, с. 21]
В.Гончаров І.Кириленко	результат тривалого суспільного розвитку, практики використання і охорони земель, форм власності і господарювання, пріоритетних способів устрою території.	[3, с. 21]

Автор	Підхід	Джерело
Л.Заставнюк	сукупність правових, економічних, соціальних і екологічних відносин власності на землю, що виникають між державою, суспільством та його членами в процесі володіння, користування, розпорядження землею і управління земельними ресурсами на національному, регіональному і локальному рівнях.	[6, с. 52]
І.Колесник	сегмент суспільних відносин, що виникають стосовно власності й управління земельними ресурсами, а також під час розподілу доходів, одержаних унаслідок їх використання.	[8, с. 3]
О.Мірошниченко	засновані на власності на землю суспільні відносини, що виникають із приводу використання, управління й охорони землі як особливого природного ресурсу.	[9, с. 274]
Г.Гуцуляк	є елементом виробничих відносин суспільства, а за соціальною природою належать до економічної бази суспільства. Ґрунтуючись на тій чи іншій формі власності на землю та інші засоби виробництва, земельні відносини водночас визначають ці форми, характер володіння та користування землею, ступінь і раціональність використання землі та інших засобів виробництва, впливають на розвиток продуктивних сил суспільства.	[4, с. 6]

*\*сформовано автором на основі джерел 1-12*

місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин виступають землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [7]. Водночас дефініція економічної категорії «земельні відносини», котра викладена у Земельному кодексі України, певною мірою звужує специфікацію складових земельних відносин, залишаючи поза кадром управлінський та природоохоронний аспект землеволодіння та землекористування. Це не дозволяє імплементувати в нормативно-правове поле регулювання земельних відносин систему апробованих передовою світовою практикою лекал, котрі перманентно сприяють збереженню, примноженню та розширеному відтворенню земельно-ресурсного потенціалу в умовах загострення комплексу екологічних ризиків та

загроз, а також впливу воєнних дій та згубних наслідків агресії російських окупантів.

Певною мірою інституційну прогалину в частині структуризації земельних відносин ліквідує підхід Т.Титаренко. Згідно цього підходу, земельні відносини – це вид суспільних відносин між юридичними та фізичними особами, органами державної влади, органами місцевого самоврядування з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землями, земельними ділянками, а також з приводу охорони та відтворення земель [11]. Якраз нормативно-правове зведення земельних відносин до процесів володіння, користування, розпорядження землею не дозволяло вибудувати сучасну конструкцію управління земельними ресурсами на різних таксономічних рівнях, що ускладнило процеси упорядкування земельних відносин в умовах поглиблення інституціональних трансформацій, в першу чергу в умовах запуску ринку земель сільськогосподарського призначення та земельної дерегуляції. Саме запуск повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення значною мірою і розширив перелік суб'єктів земельного ринку, що вимагає удосконалення інституційного підґрунтя формування системи моніторингу та контролю за перерозподілом земельного капіталу, особливо в частині купівлі-продажу земель, а також рівня концентрації земельної власності. В нинішніх умовах, коли прискорилися процеси перерозподілу земель, в першу чергу земель сільськогосподарського призначення, фактор створення інституційних та фінансово-економічних передумов для нарощення масштабів охорони, захисту та відтворення земель набуває вирішального значення і потребує перегляду пріоритетів державної політики, зокрема в частині формування системи публічних фінансових фондів охорони та відтворення земель.

Специфічний політекономічний та політико-соціальний підхід стосовно сутнісного виміру земельних відносин використав Г.Гуцуляк. Вчений розглядає земельні відносини елементом виробничих відносин суспільства і на його переконання вони за соціальною природою належать до економічної бази

суспільства. Також він ув'язує результативність функціонування системи земельних відносин з рівнем раціональності землекористування [4]. Такий підхід до сутнісного виміру земельних відносин є особливо актуальним в умовах поглиблення інституціональних трансформацій, коли зростає роль земельних ресурсів у системі відтворення національного багатства, стає більш вагомим їх роль у структурній перебудові господарського комплексу, підвищується значення у соціально-економічному піднесенні територіальних громад та забезпеченні глобальної та національної продовольчої безпеки.

Деякою методологічною відмінністю порівняно з попередньо приведеними підходами відзначається підхід В.Гончарова та І.Кириленко, де земельні відносини розглядаються не як складова суспільних відносин, а як результат тривалого суспільного розвитку, практики використання і охорони земель, форм власності і господарювання, пріоритетних способів устрою території [3]. Тобто спосіб устрою територій, зокрема рівень делегування повноважень з центрального рівня управління на регіональний, а також інституційне поле функціонування територіальних громад базового рівня мають визначати спектр форм та методів земельних відносин на місцевому рівні. В умовах українських реалій, коли виникає гостра необхідність зміцнити рівень стійкості інститутів власності на землю та інститутів землекористування, виходячи з наслідків запуску ринку земель сільськогосподарського призначення та земельної дерегуляції, саме модернізація системи земельних відносин забезпечить підвищення дієвості впливу комунальних та інших земель на темпи соціально-економічного піднесення територіальних громад базового рівня.

В умовах бюджетно-фіскальної децентралізації та необхідності зміцнення фінансової самодостатності територіальних громад заслуговує на увагу в частині визначення сутності категорії «земельні відносини» підхід І.Колесник. Саме такий підхід ув'язує сегмент суспільних відносин, що виникають стосовно власності й управління земельними ресурсами, з розподілом доходів, одержаних унаслідок їх використання [8]. Доходи від використання земель

можна розподілити на декілька категорій. Доходи, що виникають внаслідок присвоєння диференціальної ренти I та монопольної ренти і реалізуються через стягнення земельного податку та орендної плати за землю. I земельний податок, і орендна плата за землю перераховуються у місцеві бюджети, тому ідентифікація реальної бази стягнення плати за землю виступає вагомим чинником наповнення місцевих бюджетів, в першу чергу бюджетів місцевого самоврядування. Результативність надходжень плати за землю до місцевих бюджетів визначає можливості держави та місцевого самоврядування формувати фонди охорони та відтворення земель як спеціальні фонди в структурі публічних бюджетів різного таксономічного рівня. Доходи, які утворюються внаслідок присвоєння диференціальної ренти II, і проявляються в отриманні надприбутків суб'єктами аграрного підприємництва, через використання інструментів стимулювання можуть частково перерозподілятися на корпоративному рівні в цілях збереження та відтворення земельно-ресурсного потенціалу сільськогосподарського виробництва.

### **Висновки і перспективи подальших досліджень**

Традиційний підхід до сутнісного виміру земельних відносин, котрий передбачав зведення даної складової суспільних відносин до володіння, користування та розпоряджання землею, в умовах поглиблення інституціональних трансформацій (запуск ринку земель сільськогосподарського призначення та земельна дерегуляція) має бути доповнений спектром методів та засобів, котрі дадуть можливість власнісний контекст землеволодіння та землекористування доповнити управлінською, природоохоронною та фінансовою компонентами. В умовах формування нової глобальної природоохоронної архітекtonіки та національної системи регуляторного впливу на процеси землеволодіння та землекористування побудова мобільної системи управління земельними ресурсами має забезпечувати необхідні стимули для усестороннього застосування систем ґрунтозахисного та невиснажливого землекористування з метою мінімізації

негативного впливу на кліматичні процеси. Перспективна модель земельних відносин має забезпечувати безпосередній взаємозв'язок між акумуляцією фінансових ресурсів в системі публічних фінансів, отриманих внаслідок володіння, користування та розпорядження землею, і пріоритетами формування публічних фінансових фондів охорони та відтворення земель, що є дуже важливим чинником фінансово-інвестиційного забезпечення відтворення земельно-ресурсного потенціалу в умовах масових проявів деградації різних категорій земель внаслідок загарбницьких дій російських агресорів.

### Література

1. Бойко А.О. Теоретичні основи та принципи державної політики у сфері земельних відносин в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 16. С. 114-122.
2. Гнаткович О.Д. Державна політика у сфері регулювання економічних земельних відносин. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2015. № 4. [Електронний ресурс]. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur\\_2015\\_4\\_4](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2015_4_4)
3. Гончаров В.В., Кириленко І.В. Земельні відносини в умовах ринку землі. [Електронний ресурс]. URL: <https://repo.snau.edu.ua/bitstream/123456789/9436/1/1..pdf>
4. Гуцуляк Г.Д. Земельно-ресурсний потенціал Карпатського регіону. Львів. Світ, 1991. 152 с.
5. Єрмоленко В.М. Правові основи майнових і земельних відносин. Навч. посіб. Київ. Магістр-XXI ст. 2008. 384 с.
6. Заставнюк Л.І. Реформування і розвиток земельних відносин в умовах трансформації форм власності і господарювання. Дис. ... канд. екон. наук. 08.00.03. Терноп. нац. екон. ун-т, 2011. 210 с.
7. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року із змінами і доповненнями. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. С. 27.
8. Колесник І.А. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері.

Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК». К., 2002. 14 с.

9. Мірошниченко О.С. Місце та роль державних органів у забезпеченні правової охорони земельних ресурсів. *Вісник Національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 23. С. 271-275.

10. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 21-23.

11. Титаренко Т.Г. Формування та реалізація державної політики регулювання земельних відносин в Україні. Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. наук держ. упр. 25.00.02 «Механізми державного управління». Івано-Франківськ, 2016. 22 с.

12. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73-78.

### References

1. Boyko, A. (2018), "Theoretical bases and principles of the state policy in the land relations between Ukraine", *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, vol. 16, pp. 114-122.

2. Hnatkovich, O.D. (2015), "The state policy in the sphere of economic regulation of land relations", *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, vol. 4, available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur\\_2015\\_4\\_4](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2015_4_4) (Accessed 05 July 2024).

3. Honcharov, V.V. and Kyrylenko, I.V. (2018), "Land relations in the conditions of the land market", available at: <https://repo.snau.edu.ua/bitstream/123456789/9436/1/1..pdf> (Accessed 05 July 2024).

4. Hutsuliak, H.D. (1991), *Zemel'no-resursnyj potentsial Karpats'koho rehionu* [Land and resource potential of the Carpathian region], Svit, L'viv, Ukraine.

5. Yermolenko, V.M. (2008), *Pravovi osnovy majnovykh i zemel'nykh*

vidnosyn [Legal foundations of property and land relations], Mahistr-XXI st., Kyiv, Ukraine.

6. Zastavniuk, L.I. (2011), "Reform and development of land relations in the conditions of transformation of forms of ownership and management", Ph.D. Thesis, Economy, Ternop. nats. ekon. un-t, Ternopil', Ukraine.

7. Verkhovna Rada of Ukraine (2002), "The Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Accessed 30 June 2024).

8. Kolesnyk, I.A. (2002), "Transformation of land relations in the agrarian sphere", Abstract of Ph.D. dissertation, Economy, Kyiv, Ukraine.

9. Miroshnychenko, O.S. (2003), "The place and role of state bodies in ensuring legal protection of land resources", Visnyk Natsional'noho universytetu vnutrishnikh sprav, vol. 23, pp. 271-275.

10. Novakovs'kyj, L.Ya. (2009), "Ways to improve legislative support for the development of land relations in Ukraine", Ekonomika APK, vol. 3, pp. 21-23.

11. Tytarenko, T.H. (2016), "Formation and implementation of the state policy of regulation of land relations in Ukraine", Abstract of Ph.D. dissertation, Public Administration, Ivano-Frankivs'k, Ukraine.

12. Fedorov, M.M. (2007), "Features of the formation of the agricultural land market in Ukraine", Ekonomika APK, vol. 5, pp. 73-78.

*Стаття надійшла до редакції 12.07.2024 р.*