

УДК 332.2/021

**А. М. Третяк,**

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,  
Інститут агроекології і природокористування НААН України  
ORCID ID: 0000-0002-1154-4797

**А. С. Поліщук,**

аспірант, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління  
ORCID ID: 0000-0002-8740-1741

DOI: 10.32702/2306-6792.2020.21.10

## **СУТНІСТЬ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНОГО СЕРЕДОВИЩА РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)**

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Director of Scientific Research Institute of Economics and Ecology  
of Nature Management, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

A. Polishchuk,

Postgraduate student, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

### **THE ESSENCE OF THE INSTITUTIONAL ENVIRONMENT OF THE LAND PROPERTY COMMERCE OF LAND PARCELS OWNERS (LAND SHARES)**

У статті авторами висвітлено основні сучасні проблеми ринку земель сільськогосподарського призначення. В результаті дослідження обґрунтовано систему інститутів, що визначають земельні відносини та ринок земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в аграрному секторі економіки. Зазначено, що при регулюванні земельного ринку, держава як суб'єкт ринкової економіки, має реалізувати комплексну систему інституційних заходів, що дозволяють: ліквідувати негативні наслідки трансформації власності на землю в аграрному секторі після реформи 90-х років; забезпечити дію механізму землевпорядного зонування земель за типами (підтипами) землекористування із врахуванням їх придатності для сільськогосподарських потреб та цінності інших природних ресурсів для природоохоронного, рекреаційного, добування корисних копалин і іншого використання як базової основи формування територіальних обмежень у використанні земель; створити організаційно-економічні умови для повернення в господарський оборот раніше вибувших сільськогосподарських угідь; вирішити проблему економічно обґрунтованого вилучення земельної ренти, а також пов'язаних з нею земельного податку та орендної плати; забезпечити дію механізму контролю за ефективністю використання земельного фонду з досвіду зарубіжних країн.

In the article the authors highlight the main current problems of the agricultural land market. As a result of the study, the system of institutions that determine land relations and the market of land plots of owners of land shares (units) in the agricultural sector of the economy is substantiated. It is noted that in regulating the land market, the state as a subject of market economy, must implement a comprehensive system of institutional measures to: eliminate the negative consequences of the transformation of land ownership in the agricultural sector after the reform of the 90s; ensure the mechanism of zoning of land by types (subtypes) of land use, taking into account their suitability for environmental, recreational, mining and other use as a basic basis for the formation of territorial restrictions on land use; to create organizational and economic conditions for the return to economic turnover of previously retired agricultural land; to solve the problem of economically justified withdrawal of land rent, as well as related land tax and rent; to ensure the operation of the mechanism of control over the efficiency of land use from the experience of foreign countries.

It is substantiated that state regulation of the land market should be a single system of interconnected mechanisms. These mechanisms will coordinate and streamline the interests of all participants of agricultural of the circulation of land property of land parcels owners by national, regional and local authorities. It is necessary to remove an effective institution in the system of institutions in the land market, which will have a decisive influence on the level of use of agricultural land use. To increase the efficiency and targeted use of agricultural lands and other natural resources, it is

advisable to create a separate organization in the country at the national, regional and local levels for the management of agricultural and environmental land use. Currently, the lack of a legally defined land management process and misuse of budget funds lead to inefficient regulation of land relations and land management of agricultural enterprises.

*Ключові слова: земельний ринок, інституціональне середовище, земельні відносини, землеустрій та землевпорядкування, державне регулювання.*

*Key words: land market, institutional environment, land relations, land management, system of land use, state regulation of land relations.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

З самого початку земельної реформи в Україні інституційні перетворення були одним з ключових компонентів пакету політичних заходів держави. Весь цей пакет заходів був спрямований на перетворення земельних відносин, як складових суспільних, з планово централізованих, які існували при соціалізмі, в ринкові, які функціонують при капіталістичній системі у рамках політичної демократії.

Однак із зрозумілих причин акцент спочатку ставився швидше на нагальну потребу приватизації земель державної власності та реструктуризації сільськогосподарських підприємств. Ця вихідна програма сама по собі вже була колосальною, причому не тільки для України, а й — в ще більшому ступені — для інших країн колишнього СРСР. Відповідно базова перехідна програма вже була пов'язана з проведенням серйозної інституційної реформи в галузі земельних відносин. Крім того, колгоспна система землекористування потребувала серйозної трансформації. Ці міркування допомагають зрозуміти, чому інституційні перетворення не ставилися на перше місце земельної реформи, реорганізація колгоспів в колективні господарства та приватизація шляхом паювання їх земель, спочатку вважалися більш пріоритетними.

По-друге, просте спостереження свідчить про те, що в економічній теорії того часу серйозно недооцінювалися роль і значення інституційної системи, необхідної для забезпечення успішного функціонування економіки ринкового типу. У більшості праць, навіть порівняно недавніх і фундаментальних, приділялося мало уваги таким ключовим інститутам, як приватна власність, комерційні контракти або роль довіри в успішному веденні ділової діяльності у галузі використання та охорони земель. При розгляді ринкової системи як виду економічного механізму в порівнянні з централізованим плануванням імпліцитно допускалося, що "операційні витрати" цієї системи близькі до нуля; більш того, цей постулат нерідко (і помилково) використовувався в обґрунтування твердження про те, що ринкова економіка повинна

бути сама по собі більш ефективною, ніж централізовано планована. У будь-якому випадку, після відходу від планового господарства в цілому по країні, і в сільському господарстві зокрема, вважалося само собою зрозумілим, що відкриття ринків досить швидко і безболісно привнесе з собою необхідні інституційні структури, що забезпечують успішне функціонування нової ринкової системи. Тепер уже стало цілком ясно, що подібні постулати від початку хибні і що активні зусилля по створенню і підтримці нових інститутів життєво необхідні.

По-третє, навіть коли потреба в нових або реформованих інститутах стала очевидною, деякі помилки або невірні оцінки на початковому етапі перехідного періоду вплинули на хід інституційного розвитку. Ми маємо на увазі широко поширені думки про те, що найкращим способом для швидкого створення нового приватного сектора була приватизація, а не формування екологічно збалансованої та економічно ефективною системи сільськогосподарського землекористування, і що проведення землеустрою та землевпорядкування цілком розумно було б відкласти на більш пізній етап. На сьогодні держава самоусунулася від цього процесу [8].

У результаті приватизації сільськогосподарських земель близько 6,9 млн селян набули права на земельні частки (паї) загальною площею майже 28 млн га, що відобразилося на трансформації форм власності на землю в аграрному секторі економіки. Демоніполізація державної власності на землю, проведення безоплатної приватизації та викуп земельних ділянок суб'єктами господарської діяльності суттєво вплинули на перерозподіл несільськогосподарських та сільськогосподарських земель.

Одночасно, як відмічається в проєкті Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин та національної інфраструктури геопросторових даних в Україні на період до 2030 року [1] надмірна розораність сільськогосподарських угідь призводить до порушення екологічно збалансованого спів-

відношення земель сільськогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду, збільшення площі деградованих, малопродуктивних, а також техногенно-забруднених земель. Понад 500 тис. га деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель підлягають консервації, 143 тис. га порушених земель потребують рекультивативної, 294 тис. га малопродуктивних угідь — поліпшення. Зазначені негативні фактори потребують здійснення заходів з охорони земель і ґрунтів, що сприятиме раціональному використанню земель, захисту від шкідливого антропогенного впливу, відтворенню і підвищенню родючості ґрунтів, забезпеченню особливого режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду.

Складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин та використання і охорони земель спричинена насамперед відсутністю: послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства; здійснення землеустрою, охорони земель і ґрунтів, проведення моніторингу земель; ефективною системою фінансово-економічного і землепорядкового механізму регулювання земельних відносин та землекористування; зваженої державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель; формування інвестиційної привабливості землекористування; законодавчої бази стосовно регулювання питання обігу земель сільськогосподарського призначення тощо [1]. Все вищевідмічене обумовлює актуальність та необхідність формування інституціонального середовища ринкового обороту земельних ділянок в умовах нових земельних відносин.

### **АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ**

Проблеми розподілу землі, відносини між учасниками ринку землі турбували не одне покоління науковців, починаючи від історичних постатей, теоретиків економічної науки, закінчуючи сучасними дослідниками, як-от: Дж. Андерсон, Ф. Кене, Т. Мальтус, А. Маршалл, К. Маркс, В. Петті, Д. Рікардо, А. Сміт. Проблеми інституціонального середовища земельних відносин та ринкового обороту земель вивчали і видатні вітчизняні науковці більш пізнього періоду та сучасні дослідники: В.Г. Анд-

рійчук, І.К. Бистряков, П.І. Гайдуцький, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, І.Г. Кириленко, Л.Я. Новиковський, М.І. Пугачов, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.А. Хвесик, О.В. Ходаківська та багато інших. Попри те, що питаннями земельних відносин та земельного ринку займалося не одне покоління науковців, воно і досі викликає чимало дискусій, а тому потребує подальшого дослідження.

### **МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ**

Метою дослідження є пошук відповіді на питання: що необхідно змінити в державному регулюванні земельного ринку в аграрному секторі, спираючись на підходи представників інституціональної теорії і з урахуванням сформованої структури власності.

### **ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ**

У ході земельної реформи в Україні, з одного боку, була сформована нормативно-правова основа розвитку земельного ринку, передані в приватну власність значні площі сільськогосподарських угідь, але, з іншого боку, держава втратила функції регулювання землекористування, включаючи рентний механізм. У результаті з господарського обороту вибуло понад 2 млн га сільськогосподарських угідь, стали розвиватися такі негативні процеси, як насильницьке захоплення кращих у рентному відношенні земель у формі рейдерства, не обґрунтоване переведення цінних земель в інші категорії, відсутність доступу до землі ефективно функціонуючих сільськогосподарських товаровиробників, руйнування системи державного земельного контролю та ін.

Це вказує на те, що ринковий механізм регулювання земельного ринку в аграрному секторі недосконалий, а державний — неефективний. Причому він до цього часу знаходиться в стадії формування, оскільки в основу земельної реформи були покладені теоретичні погляди лібералізму про те, що вільний від державного втручання ринок сам "все розставить по своїх місцях". Тим часом зарубіжний досвід досить переконливо демонструє найважливішу роль участі держави в економіці, включаючи ринок землі, коли обмеження абсолютної влади її власника стало загальносвітовою тенденцією.

Трансформаційні зрушення в структурі власності на землі сільськогосподарського призначення на тлі низької ефективності використання земельних ресурсів у порівнянні, наприклад із Францією чи Німеччиною, показа-



**Рис. 1. Структура ринку сільськогосподарських земель в Україні. Дані: Мін'юсту (Офіційні дані за 2016 рік, оскільки за 2017 рік доступні дані лише за 2 квартали)**

ли, що державне регулювання ринку землі має спиратися не на теорію лібералізму, а на положення економічної концепції інституціоналізму, що розглядає державу, ринок, власність, ренту і ціннісні установки населення як інститути в їх поєднанні і взаємодії.

Земельний ринок в аграрному секторі як сфера економічних відносин з приводу купівлі-продажу сільськогосподарських угідь та інших форм земельного обороту — це об'єктивна реальність і один з основних елементів системи земельних відносин загалом, в результаті якого відбувається процес перерозподілу прав на земельні ресурси. Тому необхідні на сучасному етапі заходи держави, щодо виправлення недоліків ринкового саморегулювання в розвитку земельного ринку, неможливо визначити без аналізу тих процесів, які супроводжували його становлення. "Залежність від траєкторії попереднього розвитку", відповідно до теорії інституціоналізму, безпосередньо впливає модель земельного устрою (ладу) в Україні, і як наслідок на систему землекористування, що сформувалася в аграрному секторі.

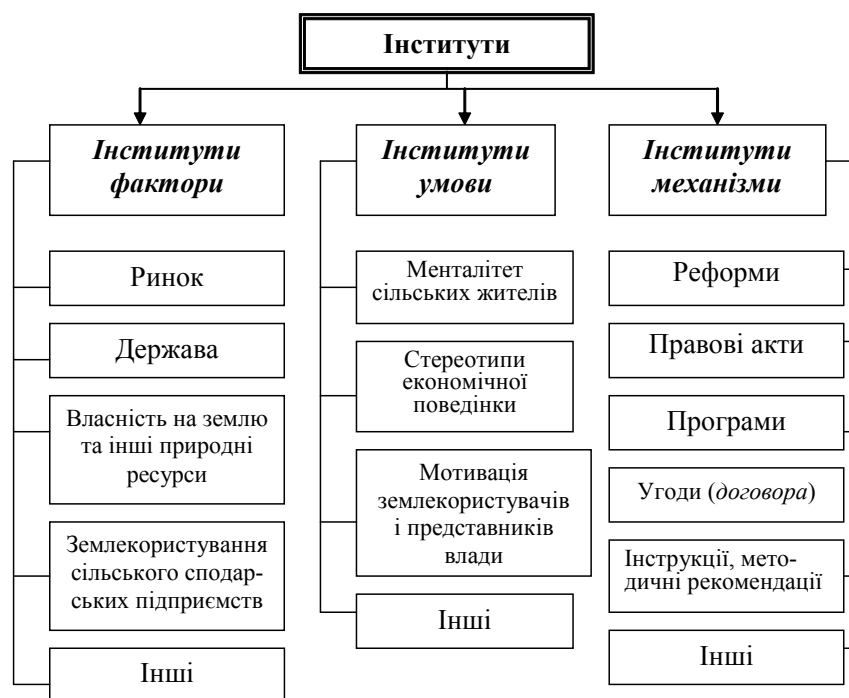
У грудні цього року буде 30 років як був прийнятий перший Земельний кодекс України [2, с. 238] та постанова Верховної Ради України "Про земельну реформу" [3, с. 2747], які поклали початок трансформації базисних наборів земельних відносин в аграрному секторі. Земельний кодекс України скасовував монополію держави на землю і встановлював користування землею — за трьома формами [2, с. 238]: довічне успадковане володіння для громадян; постійне володіння для сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств і організацій; користування (постійне і тимчасове, в тому чис-

лі на правах оренди) для несільськогосподарських та інших підприємств, установ, організацій і громадян. В 1992 р. Верховна Рада України ухвалила зміни до Земельного кодексу України від 13 березня 1992 року № 2196-ХІІ [4, с. 354], яким було закріплено три форми власності на землю: приватну, колективну, державну. Всі форми були рівноправними. Того ж 13 березня 1992 року Верховна Рада України приймає Постанову "Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі" № 2200-ХІІ [5].

Однак для України з прийняттям Земельного кодексу в 2001 р. можна вважати ключовим моментом земельної реформи, де було закладено основи реформування земельних відносин і передбачалося [6]:

- остаточне правове оформлення приватної власності на землю та її розвиток;
- обов'язкове гарантування державою прав на землю громадянам та юридичним особам;
- розмежування земель державної та комунальної власності;
- впровадження державного управління земельними ресурсами й землекористуванням на основі економічних методів та інструментаріїв;
- вдосконалення та розвиток ринку несільськогосподарських земель та орендних відносин в аграрному секторі.

Водночас у послідуєчому ідеалізація індивідуалізму, приватної власності, виключення державного втручання в регулювання процесів в аграрному землекористуванні не могли створити передумов для формування "ефективного" власника землі. Більш того, власники зе-



**Рис. 2. Система інститутів, що визначають земельні відносини та ринок земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в аграрному секторі економіки**

мельних часток (паїв) як принципово новий тип суб'єктів земельних відносин стали одним з чинників і результатів структурних перетворень на селі, що в значній мірі визначає особливості і сучасного етапу розвитку ринкового обороту земельних ділянок.

На сьогодні земельні частки (паї) виступили в якості найважливішого структурного елементу інституту власності на землю в сільському господарстві, сприяючи зародженню тих негативних тенденцій в розвитку земельного ринку, які мають суттєві негативні наслідки для земельних відносин і нині. Власники земельних часток (паїв) з об'єктивних причин не проявляли активних дій по підвищенню ефективності використання земельних ресурсів сільських територій.

Наприклад, за два роки (липень 2015 — червень 2017 рр.) в Україні було зареєстровано 3632386 транзакцій щодо земельних ділянок зі зміною власника та/або користувача. Це означає, що 15—20% ділянок змінили власника або користувача. Причому 89,5% (понад 3,2 млн) транзакцій стосується с/г земель [7]. Майже 95% цих транзакцій — здавання в оренду або передавання у спадок (рис. 1) [7].

Таким чином, цілком очевидно, що зміни в структурі власності на землю, тенденції обороту земельних ділянок та прав на них не стали основою формування ефективного землекористування через наявність не тільки "провалів" ринку, а й "провалів" держави. Ринковий ме-

ханізм може справлятися з цим завданням тільки за відповідної поведінки держави, а саме, за наявності дієвих механізмів регулювання, зокрема, землевпорядно-правового.

Попри значну кількість досліджень [8—14], регулювання земельного ринку до сих пір залишається складною проблемою, тому що воно зачіпає його правову, економічну, соціальну та мотиваційну підсистеми, кожна з яких має власний набір інструментів.

Так, у більшості європейських країн є свої вимоги, які індивідуальні для кожної окремої країни. До прикладу, у Литві є обмеження для покупців земельних ділянок, кожен із них має мати досвід роботи у сільськогосподарському виробництві на протязі не менше трьох років. У Німеччині є свої вимоги до потенційних покупців земельних ділянок. У цій країні є кількісні обмеження на володіння у розмірі 450 га для однієї особи, і покупець обов'язково має проживати на території, де розташована земельна ділянка. У сусідній Польщі діють обмеження на фізичну особу — 300 га, юридичну — 500 га [8; 9].

Теоретичні підходи до проблеми регулювання економіки були висвітлені ще А. Смітом — з його відомим висновком про "невидиму руку Провидіння", який в економічній літературі часто стали називати "невидимою рукою ринку". Сучасна теорія інституціоналізму, представники якої вже кілька разів отримували Нобелівські премії з економіки (Р. Коуз у

1991 р., Д. Норт у 1993 р., О. Вільямсон у 2009 р., О. Харт і Б. Хольмстром у 2016 р.), заснована на відстоюванні значної ролі держави в економіці і положеннях, згідно з якими без розвинутої системи інститутів ринок не зможе ефективно функціонувати і розвиватися.

Як відомо, в теорії інституціоналізму під інститутами розуміється певний набір неформальних і формальних правил (норм і правил), структур (організацій), обмежень, що обумовлюють економічну поведінку індивідів і, отже, систему суспільних відносин [15]. На думку Д. Нортона, таким чином, виявляється найважливіша функція інститутів щодо зменшення невизначеності суб'єктів економіки, враховуючи, що сам ринок як інститут координує інтереси економічних агентів у ході купівлі-продажу різних благ.

Держава, ринок і власність на землю мають всі ознаки інституту, так як вони структурують і організують взаємини між людьми, регулюють правила і їх дії, наділяючи певним статусом, правами і відповідальністю. Саме ці інститути і були передумовами, і визначали наслідки трансформації земельних відносин у сільській місцевості. Причому вони, по-перше, виступають як інститути-фактори, згідно з приведеною класифікацією інститутів (рис. 2) [16].

По-друге, вони знаходяться під впливом інститутів-механізмів, що визначають цілеспрямоване формування інститутів — факторів: структуру власності на землю, рівень державного регулювання, розмір земельної ренти, що залишається сільськогосподарським товаровиробникам і т. д. Дослідження показують, що сучасні проблеми перерозподілу сільськогосподарських угідь нерозривно пов'язані з такими особливостями інститутів, як їх "зниження віддачі", "нецільове використання інституту", "маніпулювання" інститутом [17—19].

Як приклад допущеного "маніпулювання" інститутом власності, коли пріоритетом виступали короткострокові інтереси по руйнуванню структури державної власності, а не довгострокові цілі щодо забезпечення ефективного землекористування, можна розглядати виникнення інституційної "пастки" в формі земельних часток (паїв). За визначенням В.М. Полтеровича, інституційна "пастка" — це "неефективна, але стійка норма (інститут) господарських відносин" [20]. Вона має самопідтримуючий характер і її важко скасувати. Крім того, за певних умов вона може впливати на стимули і поведінку суб'єктів ринкового (як правило, тіньового) обігу сільськогосподарських угідь.

Наслідком даної пастки, є процеси активної тіньової скупки земельних часток (паїв), корупційних форм оформлення договорів оренди землі, що нині веде до надлишкової концентрації землекористування в аграрному секторі через консолідацію земель великими агрохолдингами.

Так, в Україні є вже близько 300 великих (понад 10 тис. га землі) і до 30 дуже великих (понад 50 тис. га землі) агрохолдингів [8]. У розпорядженні великої групи холдингів стало перебувати до третини, а найбільшої — до 10% орендованої площі усіх сільгоспугідь. Такі масштаби розвитку агрохолдингів викликали гостру дискусію в суспільстві щодо правомірності та безпечності цього процесу.

Виходячи з уявлень інституційної теорії про формування негативних екстерналій (коли дія одного індивіда може завдавати шкоди всьому суспільству), наявності високих трансакційних витрат по захисту власності, недосконалість інформації, контроль держави за якістю інституціонального середовища може сприяти створенню позитивних екстерналій.

Тому інституційний підхід передбачає аналіз не тільки процесів та інститутів, а й економічних інтересів, що складаються, з метою запобігання випадкам "опортуністичного поведінки" і ухилення від виконання контрактних зобов'язань, а саме: виключення сучасних ризиків неправильного відбору претендентів на володіння земельними ділянками, виходячи з довгострокових інтересів суспільства загалом.

Таким чином, можна зробити висновок, що державне регулювання ринку землі має являти собою єдину систему взаємопов'язаних механізмів, що забезпечують з боку органів управління національного, регіонального і місцевого рівня координацію та упорядкування інтересів всіх учасників ринкового обороту сільськогосподарських угідь [8]. Це дозволить не тільки зберегти такі основні "класичні" риси земельного ринку, як наявність попиту і пропозиції, економічна свобода учасників, конкуренція між суб'єктами ринку щодо формування землекористування, а й реалізувати державою цільову установку на ефективне використання землі, її охорону та забезпечення соціальної справедливості.

Отже, в системі інститутів на земельному ринку необхідно виділити той, який надасть визначальний вплив на рівень ефективності використання сільськогосподарських угідь. Практика земельних перетворень свідчить про те, що установка на первинність інституту власності не привела до бажаних результатів. Отже

сучасних умовах функцію більш високого рівня має виконувати державне втручання у виправлення "провалів" ринку і самої держави в земельних відносинах.

Зарубіжний досвід показує, що при дотриманні принципу захисту приватної власності проводиться політика недопущення прояву необмежених прав власника землі, оскільки пріоритетом виступає обов'язок використовувати земельні ресурси в громадських інтересах. Тому в умовах політики антисанкцій під час регулювання земельного ринку держава як суб'єкт ринкової економіки має реалізувати комплексну систему заходів, що дозволяють:

- ліквідувати негативні наслідки трансформації власності на землю в аграрному секторі після реформи 90-х років;

- забезпечити дію механізму землевпорядного зонування земель за типами (підтипами) землекористування із врахуванням їх придатності для сільськогосподарських потреб та цінності інших природних ресурсів для природоохоронного, рекреаційного, добування корисних копалин і іншого використання як базової основи формування територіальних обмежень у використанні земель;

- створити організаційно-економічні умови для повернення в господарський оборот раніше вибувших сільськогосподарських угідь;

- вирішити проблему економічно обгрунтованого вилучення земельної ренти, а також пов'язаних з нею земельного податку та орендної плати;

- забезпечити дію механізму контролю за ефективністю використання земельного фонду з досвіду зарубіжних країн.

Звідси визначаються цілі, завдання, принципи, методи і напрямки регулювання земельного ринку з урахуванням тих інституціональних та структурних змін в аграрному землекористуванні країни, які відбулися в ході його реформування.

Як видається, існуючі проблеми регулювання земельного ринку можна згрупувати за такими блоками:

- можуть бути вирішені тільки на національному рівні (нормативно-правові база, фінансове забезпечення землевпорядкування);

- які потребують вирішення як на національному, так і регіональному рівні (масштаби і рівень проведення інвентаризації земельного фонду за певною системою показників, забезпечення дотримання екологічних вимог при землекористуванні, різні види моніторингу, забезпечення відповідальності за порушення вимог земельного законодавства і т. д.);

- можуть бути вирішені на рівні регіону (наприклад, деталізація основних механізмів і умов обігу земельних ділянок та прав на них, стимулювання ефективного землекористування та ін.);

- можуть бути вирішені на місцевому рівні району і територіальних громад, передусім пов'язані із здійсненням землевпорядного зонування земель за типами (підтипами) землекористування, виявленням і оформленням в комунальну власність земельних ділянок бовшої колективної власності, незатребуваних земельних часток (паїв), державна реєстрація обмежень у використанні земель.

Загалом це дозволить вплинути на ті інститути, які показали свою неефективність у регулюванні земельних відносин та в аграрному секторі. Тому ефективність системи регулювання земельних відносин та обігу земельних ділянок та прав на них на регіональному та місцевому рівні залежить від активності дій центру. Нині через відсутність законодавчо визначеного землевпорядного процесу та не цільового використання бюджетних коштів, що надходять від земельних платежів (земельний податок, орендна плата за ділянки державної власності, продажу земельних ділянок та прав на них) робота із землеустрою та землевпорядкування землеволодінь сільськогосподарських підприємств, консолідації земельних часток (паїв), виявленню незатребуваних земельних часток (паїв) та внесення їх до державного реєстру земельних ділянок, продажу земельних ділянок та прав на них або здачі їх оренду не відповідає необхідним обсягам.

Масштабність проблем в земельних відносинах та обігу земельних ділянок і прав на них робить актуальним також питання про відновлення в країні окремого органу національного, регіонального та місцевого рівня з управління сільськогосподарським та природоохоронним землекористуванням, без чого неможливо домогтися підвищення ефективності та реалізації принципу цільового використання загальнонародного надбання — сільськогосподарських угідь та цінних інших природних ресурсів країни.

## **ВИСНОВКИ**

Застосування положень теорії інституціоналізму до проблем регулювання ринку земельних ділянок власників земельних часток (паїв) дозволяє виявити особливості трансформації сукупності інститутів і необхідних заходів щодо пом'якшення їх наслідків для аграрного сектора. Реалізуючи заходи щодо посилення

ролі інституту держави на земельному ринку в протидію пріоритету інституту власності, можна сформувати нові необхідні домінуючі механізми в системі земельних відносин.

Література:

1. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин та національної інфраструктури геопросторових даних в Україні на період до 2030 року: Проект розпорядження Кабінету Міністрів України від 6 липня 2020 року Офіційний сайт Держгеокадастру України. URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-skhvalennia-kontseptsii-derzhavnoi-tsilivoi-prohramy-rozvytku-zemelnykh-vidnosyn-ta-natsionalnoi-infrastruktury-geoprostorovykh-danykh-v-uk/> (дата звернення 10.09.2020).

2. Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 року № 561-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — 05 березня. — С. 238.

3. Про земельну реформу: постанова Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року № 563-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — 05 березня. — С. 2747.

4. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон України від 13 березня 1992 року № 2196-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 25. — 23 червня. — С. 354.

5. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 року № 2200-XII // Відомості Верховної ради України. — 1992. № 25. — 23 травня. — С. 355.

6. Земельний кодекс 2001 від 25 жовтня 2001 року № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 11.09.2020).

7. Стан земельних відносин в Україні. Факти. Функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні. Бюлетень щорічника "Моніторинг земельних відносин в Україні 2016—2017". № 1, січень 2019. <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2016-2017/>

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

9. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики. Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с.

10. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А., Поліщук А.С. Міфи та ризики закону України

щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Агросвіт. № 11, 2020. С. 4—12.

11. Краснолуцький О., Федорова Ю. Здійснення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин. Землевпорядний вісник. 2014. № 4. С. 2—6.

12. Ходаківська О.В. Земельні відносини у сільському господарстві: стан, проблеми та перспективи розвитку. Землевпорядний вісник. 2015. № 7. С. 18—22.

13. Петрук О.В. Формування соціальних пріоритетів у сфері реформування земельних відносин. Дис. на здоб. наук. ст. канд. наук з держ управл. НАУПУ. 2017. 280 с. Електронний ресурс: <http://academy.gov.ua/pages/dop/138/files/6426bab4-5c22-4e9c-ae01-87830dd36ab6.pdf>

14. Титаренко Т. Г. Формування та реалізація державної політики регулювання земельних відносин в Україні. Дис. на здоб. наук. ст. канд. наук з держ управл. ЧНТУ. 2016. 252 с. Електронний ресурс: [https://nung.edu.ua/files/attachments/tytarenko\\_dis\\_0.pdf](https://nung.edu.ua/files/attachments/tytarenko_dis_0.pdf)

15. Норт Д. Институциональные изменения: рамки анализа // Вопросы экономики. — 1997. — № 3. — С. 6—17.

16. Никонова Г.Н., Трафимов А.Г. Институциональные особенности и предпосылки развития оборота в аграрном секторе экономики // Оборот сільськогосподарських угодій: правовий, соціальний, організаційний, економічний та екологічний аспекти: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції. — М.: ВНИЭТУСХ, 2010. — С. 28—35.

17. Минакир П.А. Шоки и институты: парадоксы российского кризиса // Пространственная экономика. — 2016. — № 1. — С. 7—13. DOI: 10.14530/se.2016.1.007—013

18. Некипелов А. Становление и функционирование экономических институтов: от "робинзонады" до рыночной экономики. М.: Экономистъ, 2006. — 328 с.

19. Попов Е.С., Сухарев О.С. Институциональные факторы экономических изменений теории Дугласа Норта // Журнал экономической теории. — 2016. — № 3. — С. 117—133.

20. Полтерович В.М. Институциональные ловушки и экономические реформы // Экономика и математические методы. — 1999. — Т. 35. — № 2. — С. 3—20.

21. Полтерович В.М. Институциональные ловушки: есть ли выход? // Общественные науки и современность. — 2004. — № 3. — С. 5—16.

References:

1. The official site of the state geocadastrе of Ukraine (2020), "Draft order of the Cabinet of



Ministers of Ukraine "On approval of the concept of the state target program of development of land relations and national infrastructure of geospatial data in Ukraine for the period till 2030", available at: <https://land.gov.ua/info/proekt-rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-skhvalennia-kontseptsii-derzhavnoi-tsilovoi-prohramy-rozvytku-zemelnikh-vidnosyn-ta-natsionalnoi-infrastruktury-heoprosstorovykh-danykh-v-uk/> (Accessed 15 Oct 2020).

2. The Verkhovna Rada of USSR (1991), "Land Code of Ukraine", Vidomosti Verhovnoi Rady of USSR, vol. 10, pp. 238.

3. The Verkhovna Rada of USSR (1991), "Resolution of the Verkhovna Rada of USSR "On land reform"", Vidomosti Verhovnoi Rady of USSR, vol. 10, pp. 2747.

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine "On amendments and additions to the Land Code of the Ukrainian SSR", Vidomosti Verhovnoi Rady of Ukraine, vol. 25, pp. 354.

5. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), "Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine "On accelerating land reform and land privatization", Vidomosti Verhovnoi Rady of Ukraine, vol. 25, pp. 355.

6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 15 Oct 2020).

7. Monitoring of land relations in Ukraine (2019), "State of land relations in Ukraine. Facts. Functioning of the agricultural land market in Ukraine. Bulletin of the yearbook "Monitoring of land relations in Ukraine 2016—2017", available at: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2016-2017/> (Accessed 15 Oct 2020).

8. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. and Tretiak, N.A. (2017), Zemelna reforma v Ukraini: tendentsii ta naslidky u konteksti yakosti zhyttia i bezpeky naselennia [Land reform in Ukraine: trends and consequences in the context of quality of life and security of the population], Hrin D.S., Kherson, Ukraine.

9. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), Ekonomika zemelnoho rynku: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

10. Tretiak, A.M. Tretiak, N.A. and Polishchuk, A.S. (2020), "Myths and risks of The Law of Ukraine regarding the agricultural land commerce", Agrosvit, vol. 11, pp. 4—12.

11. Krasnoluts`kyj, O. Fedorova, U. (2014), "Implementation of land management of land relations", Zemlevporiadnyj visnyk, vol. 4, pp. 2—6.

12. Khodakivs`ka, O.V. (2015), "Land relations in agriculture: state, problems and prospects of development", Zemlevporiadnyj visnyk, vol. 7, pp. 18—22.

13. Petruk, O.V. (2017), "Forming of social priorities in the sphere of landed relations` reforming in Ukraine", Abstract of Ph.D. dissertation, Governance, National Academy for Public Administration under the President of Ukraine, Kyiv, Ukraine, available at: <http://academy.gov.ua/pages/dop/138/files/6426bab4-5c22-4e9c-ae01-87830dd36ab6.pdf> (Accessed 15 Oct 2020).

14. Tytarenko, T.G. (2016), "Formulation and implementation of state policy of regulating land relations in Ukraine", Abstract of Ph.D. dissertation, Mechanisms of public administration, Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas, Ivano-Frankivsk, Ukraine, available at: [https://nung.edu.ua/files/attachments/tytarenko\\_dis\\_0.pdf](https://nung.edu.ua/files/attachments/tytarenko_dis_0.pdf) (Accessed 15 Oct 2020).

15. Nort, D. (1997), "Institutional change: a framework for analysis", Voprosy jekonomiki, vol. 3, pp. 6—17.

16. Nikonova, G.N. Trafimov, A.G. (2010), "Features and prerequisites for the development of turnover in the agricultural sector of the economy", Oborot sel'skohozjajstvennykh ugodij: pravovoj, social'nyj, organizacionnyj, jekonomicheskij i jekologicheskij aspekty. Mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskaja konferencija [Agricultural land turnover: legal, social, economic and environmental aspects. International scientific and practical conference], VNIJeTUSH Publ., Moscow, Russia, pp. 28—35.

17. Minakir, P.A. (2016), "Shocks and institutions: paradoxes of the Russian crisis", Prostranstvennaja jekonomika, vol. 1 pp. 7—13.

18. Nekipelov, A. (2006), Stanovlenie i funkcionirovanie jekonomicheskikh institutov: ot "robinzonady" do rynochnoj jekonomiki [The formation and functioning of economic institutions: from "robinsonade" to market economy], Jekonomist, Moscow, Russia.

19. Popov, E.S. Suharev, O.S. (2016), "Institutional factors of economic change the theory of Douglass North", Zhurnal jekonomicheskoi teorii, vol. 3, pp. 117—133.

20. Polterovich, V.M. (1999), "Institutional traps and economic reforms", Jekonomika imatematicheskie metody, vol. 2, pp. 3—20.

21. Polterovich, V. M. (2004), "Institutional traps: is there a way out?", Obshhestvennye nauki i sovremennost', vol. 3, pp. 5—16.

*Стаття надійшла до редакції 26.10.2020 р.*