

СЕКЦІЯ 8.

МЕТОДИ ТА ІНСТРУМЕНТИ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Братінова М. В.

*молодший науковий співробітник, аспірантка
Інститут землекористування НААН України,
НУБіП України
м. Київ, Україна*

ІНСТИТУЦІЙНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Проблема розвитку земельного капіталу в аграрній сфері тісно пов'язана з формуванням та функціонуванням земельного ринку (обігом земельних ділянок), який виступає регулятором перерозподілу земель і передачі прав власності від одного землевласника до іншого. Земельний ринок є ключовим елементом інституційного середовища, що сприяє розвитку сільських територій через об'єднання всіх виробничих факторів у єдину господарську систему. Структура прав власності на землю та механізми їх передачі від одного об'єкта господарювання до іншого визначають цільові параметри використання земельних ресурсів, їх аграрну спеціалізацію та напрями розвитку несільськогосподарських видів діяльності.

При дослідженні ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні важливо розглянути принципи земельного законодавства, що також дає можливість краще зрозуміти поняття законодавства про ринок земель, яке передбачає наступне [1]:

- поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного фактору виробництва;
- забезпечення рівності прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на власність на землю;
- невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами прав володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- гарантування права власності на землю;
- пріоритетність вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Ці принципи сприяють забезпеченню впровадження інтегрованого підходу до розвитку сільських територій, продовольчої безпеки та земельної політики, що ґрунтується на правах людини [2].

Ринок земель сільськогосподарського призначення є також важливою складовою ринку капіталів, оскільки рілля виступає виробничим активом, що забезпечує зростання обсягів виробництва, сприяє потоку інвестицій всередині країни та трансформації грошових заощаджень у вигляді капіталізації рентного доходу. У цьому контексті земля виконує не лише роль просторового базису, але

є також ключовим виробничим ресурсом і має властивості капіталу, що повною мірою обґрунтовує важливе місце, яке вона займає у структурі сільськогосподарського виробництва та виробничого капіталу аграрних підприємств як специфічна складова, що має назву "земельний капітал" [2].

Ринок земель сільськогосподарського призначення являється фундаментом для розвитку підприємництва в аграрному секторі та виконує наступні функції [3, 4, 5]:

1) відкриває можливості для фермерських господарств, які прагнуть розширити свою сільськогосподарську діяльність, придбати додаткової землі, розширити свій потенціал та масштаби операцій, перетворитися на більші сільськогосподарські підприємства;

2) надає можливість іншим учасникам ринку, які володіють сільськогосподарськими земельними ділянками, здійснити продаж і отримати кошти, які можуть бути перерозподілені відповідно до їхніх власних інтересів.

Ринок сільськогосподарських земель є новим явищем для України, і тому потрібен час для того, щоб учасники ринку змогли адаптуватися до нього, набути досвіду в укладенні цивільно-правових угод, реагуванні на надзвичайні ситуації та вирішенні з ними пов'язаних проблем.

В нинішніх умовах воєнного стану в Україні та активних бойових дій ми стикаємось із необхідністю врахування ризиків та небезпек, пов'язаних з веденням сільського господарства, проживанням на певних територіях, доступом до замінованих та засмічених сільськогосподарських земель. Врахування цих факторів є важливим при оцінці вартості земельного капіталу.

Незважаючи на виклики, пов'язані з воєнним станом та необхідністю врахування ризиків, ринок земель сільськогосподарського призначення має стратегічне значення для капіталізації рентного доходу та забезпечення економічного розвитку сільського господарства в Україні.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Shamil Ibatullin, Yosyp Dorosh, Oksana Sakal, Vitaliy Krupin, Roman Kharytonenko, Maria Bratinova (2024). Agricultural Land Market in Ukraine: Challenges of Trade Liberalization and Future Land Policy Reforms. *Land*, 13(3), 338. DOI: <https://doi.org/10.3390/land13030338>
3. Корюгін А. В., Лобунець Т. В. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. №39. 5 с. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-39-46>
4. Дорош Й.М., Братінова М.В., Миронов О.В. Становлення земельного капіталу в економічній науці: уроки для України. *Землеустрій кадастр і моніторинг земель*. 2024. № 2. С. 6-18. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.01>
5. Dorosh, Y., Dorosh, A., Derkul'skiy, R., Bratinova, M. (2024). Application of GIS in land management on the example of Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum*. 23(1). 31–41. DOI: 10.31648/aspal.9140

Institutional Aspects of the Development of the Agricultural Land Market

Abstract. The agricultural land capital market in Ukraine is an important regulator of land redistribution and transfer of ownership rights. It promotes the development of rural areas by integrating production factors into a unified system. The principles of land legislation ensure equality of ownership rights, rational use, and protection of land. The land market has strategic importance for economic development, facilitating investment flows and transforming savings into the capitalization of rental income. During martial law, it is crucial to consider risks and dangers associated with farming in certain areas.

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали V Міжнародної
науково-практичної конференції**

19 грудня 2024 року

Конференцію присвячено пам'яті Леоніда Яковича Новаковського,
академіка НААН України, доктора економічних наук, професора,
Почесного землевпорядника України, Заслуженого діяча науки і техніки України

Київ 2025

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали V Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19 грудня 2024 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2025. 103 с.

Видання містить матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the V International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 2-2 від 24 лютого 2025 р.)

ISBN 978-617-8571-19-1

© Інститут землекористування НААН України, 2025
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2025