
ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

УДК 332.2 (477)

doi: 10.15330/apred.2.19.9-28

Захарченко В.І.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ З ПОЗИЦІЙ СУСПІЛЬНОГО ВІДТВОРЕННЯ ТА РОСІЙСЬКОЇ ВОЄННОЇ АГРЕСІЇ

Вінницький національний аграрний університет,
Міністерство освіти і науки України,
кафедра адміністративного менеджменту
та альтернативних джерел енергії,
вул. Пирогова 3, корп. 5, м. Вінниця,
21018, Україна,
тел.: (0432)-52-07-37,
e-mail: zakharchenkovn@i.ua,
ORCID: 0000-0003-3645-2597

Анотація. Статтю присвячено обґрунтуванню і перегляду теоретичних засад земельної реформи в Україні. Необхідність у цьому виникла у зв'язку з тим, що українська модель ринку землі і окремі заходи земельної реформи «конфлікують» з фундаментальними теоретичними положеннями в галузі земельних відносин як важливої складової суспільних відносин. Цей конфлікт ще більше загострився на тлі безпрецедентного порушення процесів суспільного відтворення внаслідок повномасштабного вторгнення росії в Україну.

Мета дослідження полягає у систематизації та поглибленні теоретичних основ земельної реформи в Україні з позицій суспільного відтворення та російської воєнної агресії.

У дослідженні використано в основному загальнонаукові методи: абстрагування, аналізу й синтезу, логічного узагальнення та порівняння. Для представлення процесів реформування земельних відносин з позицій суспільного відтворення застосовано метод функціонального аналізу.

У статті теорію реформування земельних відносин представлено в історичному аспекті і в розрізі стадій суспільного відтворення (виробництва, розподілу, обміну та споживання). Відносини власності на землю розглянуто в межах теорій земельної ренти, прав власності та конституційної економіки. Наголошено на пріоритеті загальнонародної власності на землю. Відносини обігу землі представлено з акцентом на теорії вільного ринку, трансакційних витрат та економічних благ. Це дозволило констатувати, що українська модель ринку землі має базуватися на загальнонародній формі власності на землю. Відносини землекористування проаналізовано на основі теорій економічного ризику, циклів на ринку нерухомості та оптимального контракту. Зроблено висновок, що оптимальними можуть бути не тільки транзакції з купівлі-продажу землі, а й передавання прав на користування нею. Виробничі земельні відносини розглянуто в розрізі теорій факторів виробництва, трудової вартості (в тому числі й на засадах школи фізичної економії) та ін. Підкреслено, що земля – це природний актив, що має властивості функціонального капіталу.

Наукову новизну дослідження полягає в тому, що в ньому теоретичні засади земельної реформи в Україні представлено у функціональному аспекті – в розрізі стадій суспільного відтворення – із врахуванням впливу на нього російської воєнної агресії.

Представлений теоретичний концепт земельної реформи в Україні може сприяти вирішенню більшості її гострих проблем, зокрема продажу землі юридичним особам з іноземним капіталом.

Ключові слова: школа економічної думки, економічна теорія, суспільне відтворення, російська воєнна агресія, земельна реформа, земельні відносини.

Zakharchenko V.I.

**THEORETICAL PRINCIPLES OF LAND REFORM IN UKRAINE FROM
THE STANDPOINT OF SOCIAL REPRODUCTION AND RUSSIAN
MILITARY AGGRESSION**

Vinnitsia National Agrarian University,
Ministry of Education and Science of Ukraine,
Department of Administrative Management
and alternative energy sources,
Pirogova str.3, korp. 5, Vinnitsia,
21018, Ukraine,
tel.: (0432)-52-07-37,
e-mail: zakharchenkovn@i.ua,
ORCID: 0000-0003-3645-2597

Abstract. The article is devoted to substantiation and revision of theoretical principles of land reform in Ukraine. The need for this arose due to the fact that the Ukrainian model of the land market and certain land reform measures "conflict" with the fundamental theoretical provisions in the field of land relations as an important component of public relations. This conflict was further aggravated against the backdrop of unprecedented violation of the processes of public reproduction due to the full-scale invasion of Russia in Ukraine.

The purpose of the study is to systematize and deepen the theoretical foundations of land reform in Ukraine from the standpoint of social reproduction and Russian military aggression.

The study mainly uses general scientific methods: abstraction, analysis and synthesis, logical generalization and comparison. To represent the processes of reforming land relations from the standpoint of social reproduction, the method of functional analysis is used.

In the article, the theory of reforming land relations is presented in the historical aspect and in the context of stages of social reproduction (production, distribution, exchange and consumption). Land ownership relationships are considered within theories of land rent, property rights, and constitutional economics. The priority of national ownership of land is emphasized. The relations of land turnover are presented with an emphasis on the theories of free market, transaction costs and economic benefits. This made it possible to state that the Ukrainian model of the land market should be based on the national form of land ownership. Land use relationships are analyzed based on economic risk theories, real estate cycles, and an optimal contract. It is concluded that the optimal can be not only transactions on the purchase and sale of land, but also the transfer of rights to use it. Production land relations are considered in terms of theories of factors of production, labor value (including on the basis of the school of physical economy), etc. It is emphasized that land is a natural asset that has the properties of functional capital.

The scientific novelty of the study is that it presents the theoretical foundations of land reform in Ukraine in a functional aspect - in terms of stages of social reproduction - taking into account the influence of Russian military aggression on it.

The presented theoretical concept of land reform in Ukraine can help solve most of its acute problems, in particular, the sale of land to legal entities with foreign capital.

Key words: school of economic thought, economic theory, social reproduction, Russian military aggression, land reform, land relations.

Вступ. При переході до ринку, аби земельні багатства використовувалися найефективніше, на конкурентних засадах, в Україні об'єктивно виникла необхідність у проведенні земельної реформи. Ця реформа передбачає комплекс правових, соціально-економічних, технічних і організаційних заходів, спрямованих на перебудову земельних відносин. Від її успішності значною мірою залежить майбутній розвиток економіки України, тому вона має спиратися на міцний теоретичний фундамент, який заклали представники різних економічних шкіл – від класичних до сучасних.

Окремі теоретичні положення, що характеризують зміст земельних відносин та визначають вектори їх трансформації при переході до ринку, передусім щодо моделі ринку землі в Україні, слід переглянути через значний вплив трансформаційних перетворень на процеси суспільного відтворення, особливо після повномасштабного вторгнення росії в Україну.

В обґрунтування теоретичних засад земельної реформи в Україні значний внесок зробили такі вчені, як О. Бородіна, В. Геєць, О. Гуроров, В. Данкевич, Г. Калетнік, О. Ковалів, О. Левандівський, Ю. Лупенко, І. Малий, В. Месель-Веселяк, М. Павлишенко, М. Федоров, О. Савчин, А. Третьяк, О. Ходаківська та ін. Однак у їхніх працях не акцентується увага на теоретичних засадах трансформації земельних відносин з позицій суспільного відтворення та (через часовий чинник) російської воєнної агресії.

Постановка завдання. Мета дослідження полягає у систематизації та поглибленні теоретичних основ земельної реформи в Україні в контексті суспільного відтворення та викликів російської воєнної агресії.

Результати. Земельні відносини у Земельному кодексі України визначені як суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Їх суб'єктами (в межах території України) є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а об'єктами – земельні ділянки, у тому числі на земельні частки (паї), та права на них [1].

Приналежність земельних відносин до суспільних дає підстави розглядати їх у широкому сенсі – в контексті суспільного відтворення, яке включає чотири стадії: виробництво, розподіл, обмін та споживання товарів і послуг. Звичайно, в контексті земельної реформи і в межах ринку землі основним товаром в системі суспільного відтворення виступає земля (окремі земельні ділянки), а також аграрна продукція, що виробляється на основі її використання (рис. 1).

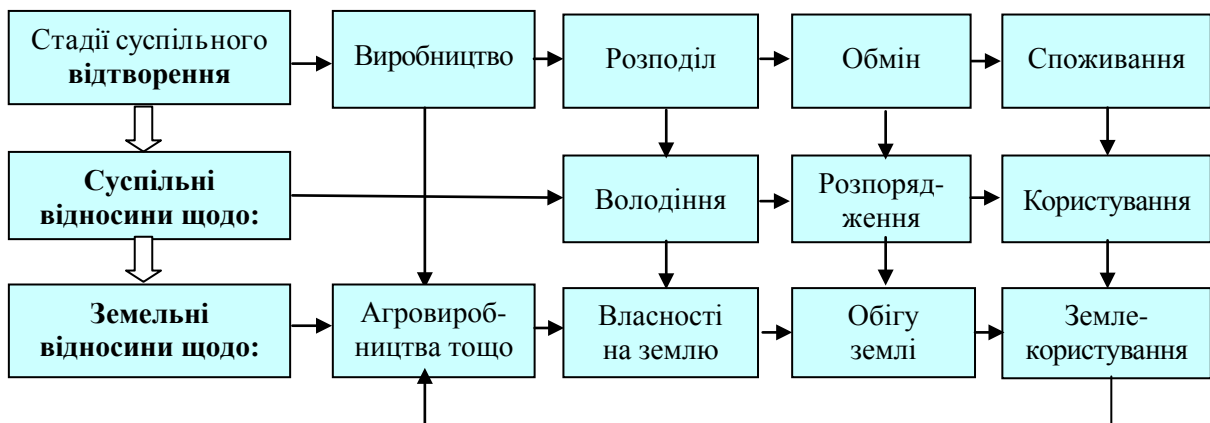


Рис. 1. Земельні відносини в контексті суспільного відтворення

Fig. 1. Land relations in the context of social reproduction

Джерело: розробка автора

Земельні відносини загалом і в розрізі стадій суспільного відтворення, а саме – відносини із власності на землю, обігу землі, землекористування та виробництва, пов'язаного із землею, знайшли теоретичне узагальнення у працях представників багатьох шкіл економічної думки (табл. 1).

Теоретична концептуалізація земельних відносин

Table 1

Theoretical conceptualization of land relations

Земельні відносини	Школи економічної думки	Економічні теорії, концепції, методи
Особливості їх виникнення та еволюції	марксистська економічна теорія (К. Маркс)	суспільно-економічних формацій
	історична школа (Б. Гільдебранд та ін.)	застосування історичного методу для прогнозування тенденцій у сфері земельних відносин
	неоінституціоналізм (Д. Норт, Р. Фогель)	нової економічної історії (кліометрії)
Відносини власності на землю	фізіократи (Ф. Кене, А. Тюрго)	земельної ренти
	класична політична економія (В. Петті, А. Сміт, Дж. Андерсон, Д. Рікардо, Й. Тюнен, Дж. Мілль, К. Маркс)	
	марксистська економічна теорія (К. Маркс, К. Каутський)	теорія власності на землю
	маржиналізм (Л. Вальрас)	
	школа фізичної економії (Л. Ларуш, С. Подолінський, В. Вернадський, В. Руденко та ін.)	
	теорія «вільної економіки» (С. Гезель)	
	теорія егалітаризму (В. Чаянов та ін.)	
	неоінституціоналізм (Р. Коуз, А. Алчіян, А. Оноре та ін.)	економічна теорія прав власності
неоінституціоналізм (В. Ванберг та ін.)	конституційної економіки	
Відносини обігу землі	класична політична економія (А. Сміт)	вільного ринку
	неолібералізм (Л. Мізес, Ф. Хайек)	
	монетаризм (М. Фрідмен, Дж. Стіглер та ін.)	
	неоінституціоналізм (Р. Коуз)	трансакційних витрат
	маржиналізм (К. Менгер)	економічних благ
	кейнсіанство (Дж. Кейнс та ін.)	державного регулювання економіки
	неоінституціоналізм (Дж. Б'юкенен, К. Ерроу та ін.)	суспільного вибору
Відносини земле-користування	фізіократи (Ф. Кене)	економічного ризику
	класична політична економія (А. Сміт)	
	неокласична теорія (А. Маршалл, А.-С. Пігу)	
	монетаризм (М. Фрідмен)	
	класична політична економія (Х. Джордж)	циклів на ринку нерухомості
	неоінституціоналізм (О. Харт, Б. Холмстрьом та ін.)	оптимального контракту
Виробничі земельні відносини	фізіократи (Ф. Кене, А. Тюрго)	факторів виробництва
	класична політична економія (Ж.-Б. Сей, Ф. Бастіа, В. Петті, К. Маркс)	трьох факторів виробництва трудової вартості
	школа фізичної економії (М. Руденко та ін.)	трудова вартість на основі енергетичної теорії
	класична політична економія (Д. Рікардо)	спадної родючості ґрунту (закон)
	теорія народонаселення (Т. Мальтус)	
	нова історична школа (Л. Brentano)	
	марксистська економічна теорія (К. Маркс)	
	школа фізичної економії (М. Руденко та ін.)	
	неоінституціоналізм (Ф. Найт, Р. Коуз, Д. Норт та ін.)	економічних організацій
	неоінституціоналізм (Д. Канеман, А. Тверські та ін.)	поведінкової економіки

Джерело: розробка автора

К. Маркс розглядав *земельні відносини* як частину виробничих, що *історично розвиваються і змінюються*. В рамках теорії суспільно-економічних формацій, що базуються на певному способі виробництва як єдності продуктивних сил і виробничих відносин, він сформулював закон щодо їх відповідності. Згідно з цим законом, характеру і рівню розвитку продуктивних сил мають відповідати і земельні відносини. Це К. Маркс показав у 24-му розділі першого тому «Капіталу» на прикладі Англії початку XVI ст., яка на той час вступила у період первісного накопичення капіталу, що знаменував собою перехід від феодального до капіталістичного способу виробництва [2, с. 677-691]. Бурхливий розвиток в той час суконної промисловості означав що вівчарство стало вигіднішим за землеробство. Відтак, лендлорди (землевласники) почали захоплювати общинні угіддя, а також перетворювати землі своїх маєтків на пасовища – шляхом їх «огороджування». Селян при цьому зганяли з їх наділів, зносячи їхні будинки і ліквідовуючи цілі села. Обгороджені землі лендлорди здавали фермерам в оренду за велику плату, або ж перетворювали їх на пасовища для овець чи парки для полювання. Отже, замість роздроблених земельних ділянок селян і колишніх феодальних землеволодінь виникали великі капіталістичні ферми орендарів.

До речі, земельна реформа в Україні також значною мірою підпорядкована дії закону відповідності характеру виробничих відносин рівню розвитку продуктивних сил і де в чому повторює англійський досвід, а також сучасний бразильський та мадагаскарський. Тільки роль лендлордів в Україні нині виконують власники агрохолдингів; при цьому їхня діяльність дуже мало відповідає критеріям Україно- та людиноцентризму.

Сутність та еволюцію земельних відносин намагалися глибоко розкрити й представники історичної школи економічної думки (В. Рошер, Б. Гільдебранд, В. Зомбарт, М. Вебер та ін.), яка виникла в середині XIX ст. Вони акцент робили не на відкритті економічних законів, пов'язаних із цими відносинами, а на застосуванні історичного методу для прогнозування тенденцій щодо обробітку земель. Так, один із фундаторів історичної школи Б. Гільдебранд передбачав, що ще протягом XIX ст. в Англії проявиться тенденція до повернення частини промислових робітників, які полишили обробіток землі, до сільськогосподарської діяльності, через що чисельність міського й сільського населення в країні знову зрівняється. Однак цей прогноз виявився помилковим.

Більш продуктивним застосування історичного методу було в дослідженнях воен, пов'язаних із захопленням земель: як території (операційного базису для усіх видів діяльності) і як «вмістилища» усіх видів ресурсів – людських, природних (у тому числі й земельних) та матеріальних. Серед найвідоміших військових конфліктів за земельні ресурси вони виділяли Сицилійське повстання в період реформи братів Гракхів (130-120 рр. до н.е.), Селянську війну в Німеччині (1524-1526 рр.) та Тайпінське повстання в Китаї (1850-1864 рр.). За останні 60 років 40% військових конфліктів також були спричинені боротьбою за природні ресурси, в тому числі й за родючі землі [3, с. 11].

До речі, повномасштабна війна росії проти України значною мірою ведеться й за заволодіння нею природно-ресурсним потенціалом нашої держави, 44,4% з якого, за оцінками В. Руденка [4, с. 108], складають земельні ресурси.

Застосування історичного методу було достатньо продуктивним і в дослідженнях процесу суверенізації земель. Це пояснюється тим, що зародження історичної школи, зокрема в Німеччині, припало на період об'єднання німецьких земель в єдину державу і поширення на об'єднані землі відповідної влади. Влада ж усі операції із землею (наділи, дарування, продаж) намагалася проводити в рамках інституціоналізації земельних відносин. Таким чином, процес суверенізації земель сформував основи для

усталення ключових правочинів земельних відносин – володіння, користування і розпорядження землею [3, с. 10-11].

При проведенні земельної реформи в Україні слід остерігатися недооцінки значення суверенізації земель з боку держави, тому що це одна з головних причин ерозії правочину власності на землю [3, с. 11]. На практиці це призводить до втрати етнічних земель, встановлення зовнішнього управління у сфері земельних відносин, як, наприклад, у Мадагаскарі, Індонезії, Філіппінах та інших країнах, де мали місце факти *land grabbing* – захоплення земель іншими країнами з використанням легальних або напівлегальних методів інвестування, а також корупції і методів тиску, зокрема політичного та військового [5]. Проблема суверенізації українських земель ще більше актуалізувалася в умовах повномасштабної російської воєнної агресії.

Досліджуючи правочини, пов'язані із війнами, захопленням та суверенізацією земель, історична школа заклала міцний фундамент для інституційної теорії, зокрема в галузі історії земельних відносин. В контексті подолання обмежень історичного методу в дослідженні цих відносин позитивним, зокрема у плані вивчення і передбачення подій, пов'язаних із використанням земель, виявилось застосування економіко-економічних методів. Це стало можливим у рамках нової економічної історії (кліометрії), яка вже змістовно тяжіє до неоінституціоналізму. Якщо представники історичної школи вважали, що рабовласницьке господарство Півдня США було збитковим і вкрай неефективним – через примусовість праці чорних рабів, то неоінституціоналіст Д. Норт математично довів, що рабство само по собі не означало нераціонального використання земель. Навіть за їх екстенсивного використання головну роль у вищій ефективності землекористування на Півдні відіграло раціональне застосування капіталу і праці [6, с. 487].

Розглядаючи окремі «блоки» земельних відносин, варто зауважити, що ключовими з-поміж них є *відносини власності на землю*, які значною мірою визначають зміст й інших земельних відносин. Це пояснюється тим, що вони встановлюють не тільки належність земельної ділянки фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі, але й надають право користування та розпорядження нею цим суб'єктам земельних відносин.

Реалізуючи право власності на землю землевласники отримують дохід у вигляді земельної ренти. Її природу в рамках відповідної теорії намагалися пояснити ще фізіократи – Ф. Кене та А. Тюрго. Вони відмічали двоїстий характер земельної ренти, оскільки її джерелом, з одного боку, є властивості землі, а з іншого – праця сільськогосподарських працівників, необхідна для її одержання [6, с. 125-127]. До заслуг А. Тюрго слід віднести ще те, що він проводив поділ додаткової вартості на прибуток власника капіталу, прибуток, що є підприємницьким доходом (як відшкодування праці й ризику), та ренту.

Основоположник класичної політичної економії – В. Петті – розглядав ренту з позицій трудової теорії вартості. У праці «Трактат про податки і збори» (1662) він представив її, як і заробітну плату, частиною вартості, створеної працею, тобто як додаткову вартість. При цьому він не розмежував ренту на власне ренту і на прибуток. На думку вченого, рента в натуральному виразі – це частина продукту, яка залишається після вирахування заробітної плати і вартості насіння. В. Петті також довів, що виокремлювати ренту слід не тільки за якістю землі, а й за місцеположенням земельних ділянок. «Поблизу населених місць, – писав він, – ... землі не тільки приносять ... вищу ренту, але й коштують більшої суми річних рент, ніж землі абсолютно такої ж якості, але які знаходяться в більш віддалених місцевостях» [3, с. 12]. Таким чином, В. Петті заклав основи вчення про диференціальну ренту як про одну з форм земельної ренти.

Розробляючи теорію земельної ренти, В. Петті побіжно обґрунтував і методичний підхід до визначення ціни землі: як суми річних рент за 21 рік – час спільного життя трьох поколінь [6, с. 133]. Цей термін окупності землі мало чим відрізняється від того, який нині слугує за основний у більшості розвинених країн. Він визначається як одиниця, поділена на дисконт, тобто норму банківського відсотка за депозитами. А оскільки ця норма коливається біля п'яти, то це означає, що ціна землі визначається як рента, помножена на 20-21 рік. Для України в умовах військового стану підхід В. Петті навіть кращий від зарубіжного, тому що він не дозволяє обезцінювати українські землі через високий дисконт (понад 10%) і, відповідно, малий термін їхньої окупності (близько 10 років). В Україні ж для земель, що обробляються, прийнятною є ставка дисконту 4-5%.

В. Петті також схилився до думки, що ринкову ціну на землю, починаючи з найгірших земельних ділянок, формує попит на агропродукцію, а не навпаки. Він писав, що «високий попит на хліб підвищує його ціну, а тому і ренту землі, на якій росте хліб, і, в результаті ціну самої землі» [7, с. 65]. Цю думку у праці «Дослідження природи хлібних законів» (1777) ще більше розвинув Дж. Андерсон.

Особливе місце в теорії земельної ренти займає фундаментальна праця А. Сміта «Дослідження про природу і причини багатства народів» (1776), в якій вона розглядається як плата за користування землею її орендарем, зважаючи на якість землі. Встановлюючи умови договору, землевласник прагне залишити орендарю лише ту частку ціни продукту, яка достатня для відшкодування капіталу, витраченого на нього, та отримання звичайного для даної місцевості прибутку. Решту частину ціни продукту землевласник одержує у вигляді земельної ренти [8, с. 94-95]. Таким чином, згідно «догми Сміта», ціна продукту складається з трьох елементів: заробітної плати, прибутку та ренти. При цьому, як відмічав А. Сміт, рента якісно інша частина ціни продукту, ніж заробітна плата і прибуток.

Як і В. Петті, А. Сміт вважав, що «земельна рента змінюється не тільки залежно від родючості землі, ... а й залежно від її розташування, хоч би якою була її родючість» [8, с. 96]. Ці види диференціальної ренти пізніше К. Маркс визначатиме як диференціальну ренту I. Але А. Сміт впритул наблизився і до визначення змісту диференціальної ренти II, яка передбачає одержання додаткового доходу із земельної ділянки від вкладання в неї більших обсягів капіталу або вкладення капіталу вищої якості. На думку А. Сміта, земельна рента залежить не лише від якості землі тієї чи іншої земельної ділянки, але й від культур, які на ній вирощуються [8, с. 99].

Але остаточно довів, що рента має дві рівноцінні причини свого виникнення – диференціація земельних ділянок за родючістю і ефективністю капіталовкладень – Дж. Андерсон у вказаній вище праці. Згодом це буде покладено К. Марксом в основу поділу ренти на диференціальну ренту I і диференціальну ренту II.

Цей поділ може слугувати за пояснення того, чому в результаті земельної реформи в Україні частина її земель, на яких зараз вирощуються продовольчі культури, може відійти під енергетичні або й наркотичні культури (законопроект під які активно лобіюється).

Розглядаючи ренту залежно від місця розташування земель та їх родючості, А. Сміт підкреслював, що основою земельних відносин є не лише сільськогосподарські землі, а загалом земельні ресурси, адже «рента (якщо земельна ділянка розміщена, наприклад, біля моря. – В. З.), що її ... отримує землевласник, відповідає не тому, що фермер може отримати з землі, а тому, що він може отримати водночас від землі і від моря» [8, с. 95]. Нині це може слугувати ще й поясненням того, чому землі уздовж морського узбережжя України російський агресор прагне захопити якнайшвидше.

Вагомий внесок у дослідження земельної ренти зробив класик політекономії Д. Рікардо, який визначав ренту як «частку продукту землі, яка сплачується землевласнику за користування первісними і незруйнованими силами ґрунту» [3, с. 13-14; 9]. Причому він вважав, що рента завжди платиться за користування землею тільки тому, що кількість землі не є безмежною, а її якість неоднакова, як і зручність розташування [9]. Таким чином, він поглибив вчення про диференціальну ренту I.

За Д. Рікардо, рента виникає в результаті включення землі не просто в обробіток разом із застосуванням таких факторів виробництва як праця і капітал, а через включення її у відносини власності, адже «...ніхто не стане платити за користування землею, раз є в наявності маса ще не зверненої у власність землі, яку може мати у своєму розпорядженні кожен, хто захоче обробляти її» [3, с. 14].

Крім того, Д. Рікардо розкрив залежність розміру ренти від ціни на продовольчі товари: «Не тому хліб дорогий, – писав він, – що платиться рента, а рента платиться тому, що хліб дорогий» [9]. Він це обґрунтовував тим, що регулятором ціни хліба є той хліб, який виготовляється за максимальних витрат праці. Отже, рента не входить і не може жодним чином входити в якості складової частини в його ціну.

Д. Рікардо також поставив питання про виокремлення диференціальної ренти як частини земельної (хоча він і не використовував такого терміну): «Коли з розвитком суспільства надходить в обробіток земля другого розряду за родючістю, то на землі першого розряду негайно виникає рента, і величина цієї ренти буде залежати від різниці в якості цих двох ділянок» [3, с. 14]. З наведеного можна зробити висновок, що власник земля «першого розряду» крім абсолютної ренти, породженою самою власністю на неї, має ще й диференціальну ренту, тоді як власник землі «другого розряду» – тільки абсолютну ренту. У самій диференціальній ренті від виділяв ренти, породжену не тільки якістю земель і місцеположенням земельних ділянок, але й ренту яка утворюється внаслідок послідовних вкладень капіталів різної продуктивності на одній і тій же ділянці землі, тобто диференціальну ренту I та диференціальну ренту II.

Незалежно від Д. Рікардо Й. фон Тюнен для обґрунтування систем ведення сільського господарства навколо міст розвинув теорію диференціальної ренти, що виникає внаслідок різного місця розташування земельних ділянок, і встановив залежність її величини від відстані до міста як ринку збуту агропродукції [10, с. 259]:

$$R = Y(P - P_0) - Y \times F \times Z, \quad (1)$$

де: R – рента за 1 акр землі; Y – урожай з 1 акра землі; P – фіксована ринкова ціна продукції; P_0 – витрати на виробництво продукції; F – транспортний тариф за одиницю відстані; Z – відстань до ринку.

При проведенні земельної реформи в Україні виокремлення абсолютної і диференціальної ренти особливо важливе у зв'язку з необхідністю визначення оптимального рівня земельного податку. Першим до вирішення цієї проблеми долучився Дж. Мілль. У своїй основній праці «Принципи політичної економії і деякі аспекти її застосування до соціальної філософії» (1848) він, услід за Д. Рікардо, земельну ренту, визначав як компенсацію землевласнику, яка платиться за користування його землею. Дж. Мілль вважав ренту аномальним явищем, незаробленим надходом землевласників, який виникає в процесі ціноутворення у сільському господарстві, в результаті перерозподілу прибутків і заробітної плати. На основі цього він зробив висновок про необхідність вилучення земельної ренти на користь суспільства, запропонувавши обкладати доходи землевласників спеціальним податком. Цього можна досягти, на його думку, якщо всі прирости рентного доходу (по відношенню до деякого базового року) вилучити податком [3, с. 14].

Фактично Дж. Мілль запропонував земельну ренту, насамперед диференціальну, вилучати на користь суспільства. Але він не тільки обґрунтував необхідність запровадження земельного податку, він ще й вказав на необхідність визначення його оптимальних розмірів, зауваживши, що цей податок не має приносити великих збитків.

В Україні складність запровадження оптимального земельного податку пов'язана з необхідністю удосконалення оцінки розмірів диференціальної ренти з конкретних земельних ділянок та врахування умов конкуренції вітчизняних сільгоспвиробників із європейськими, які одержують значні дотації з державного бюджету та бюджету ЄС. Тому в Україні в рамках земельної реформи запроваджується удосконалений механізм вилучення ренти. Він представлений в новій методиці визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, в якій враховано основні рентні характеристики земель, їх якість, місцезнаходження та цільове призначення [11].

К. Маркс у розділах 37-47 третього тому «Капіталу» поглибив положення (головним чином Д. Рікардо) щодо земельної ренти. Він також вважав її формою реалізації монополії приватної власності на землю. При цьому землю К. Маркс розглядав як об'єкт власності, на який затрачена жива й уречевлена праця, виділяючи в ньому частку землі-натури й частку землі-капіталу. Відповідно ціну землі К. Маркс визначав як капіталізовану (перетворену на грошовий капітал) земельну ренту [12, с. 159]. Її можна представити у такому вигляді:

$$Цз = P / П \times 100, \quad (2)$$

де: P – величина ренти; $П$ – норма банківського відсотка.

Як і попередники, К. Маркс виокремлював абсолютну і диференціальну ренту. Причому останню він першим запропонував поділяти на диференціальну ренту I як природну і диференціальну ренту II як економічну. Диференціальна рента I традиційно пов'язувалась ним із різницею у родючості та місцезнаходженні земельних ділянок. Але утворення диференціальної ренти II К. Маркс пояснював, на відміну від Д. Рікардо, не тільки капіталовкладеннями різної продуктивності, але й динамікою постійних та змінних витрат виробництва..

Абсолютна рента, за К. Марксом, виникає на усіх ділянках землі, навіть найгірших. Вона утворюється тому, що у сільському господарстві нижча, ніж у промисловості, органічна будова капіталу. Відтак, з'являється різниця між вартістю сільськогосподарської продукції та ціною її виробництва. Щоб знизити цю вартість, необхідно націоналізувати землю [2, с. 717-718]. Таким чином, К. Маркс вказав шлях щодо вирішення фундаментальної суперечності капіталістичного способу виробництва, на яку першим вказав К. Родбертус. Суть її полягає в тому, що неправомірно на власників землі дивитися як на учасників виробництва з правомочним отримання ними частини суспільного доходу [12, с. 336-337].

На позиціях марксистської економічної теорії у питанні націоналізації землі стояв і К. Каутський. У праці «Аграрне питання» (1899) він також стверджував, що абсолютна рента виникає з приватної власності на землю, тому її націоналізація сприяє тому, що рента надходить уже не в окремим особам, а суспільству в цілому і це дає змогу знизити ціни на агропродукцію [7, с. 67].

Ідею націоналізації землі підтримував і один із фундаторів маржиналізму Л. Вальрас. Свою точку зору він аргументував, по-перше, недостатньою економічною ефективністю використання землі приватними власниками і, по-друге, необхідністю отримання державою земельної ренти. Л. Вальрас вважав, що за рахунок земельного податку можна було б замінити всі інші податки. Для цього держава має скупити усі землі, наприклад, за допомогою облігацій, погашаючи їх пізніше за рахунок ренти [13].

З наведеного слідує, що теорія земельної ренти нерозривно пов'язана з теорією власності на землю. Так, К. Маркс вважав, що земля взагалі не може бути об'єктом привласнення: «Навіть ціле суспільство, нація, і навіть усі одночасно існуючі суспільства, взяті разом, не є власники землі. Вони лише її володільці, які користуються нею, і, як *boni patres familias** (* – добрі батьки сімейств), повинні залишити її поліпшеною наступним поколінням» [12, с. 311].

З позицій школи фізичної економії (Л. Ларуш, С. Подолинський, В. Вернадський, В. Руденко та ін.) земля у поєднанні з сонцем, водою та повітрям є основним знаряддям виробництва біоенергії. Тому сучасні її представники (М. Говоруха та ін.) вважають, що земля повинна бути не приватною власністю, що дає змогу її власникові на свій розсуд регулювати виробництво агропродукції, а загальнонародною. Відтак, вона може надаватися тільки в оренду [14].

Автор теорії «вільної економіки» С. Гезель також вважав, що земля належить усім людям однаково, незалежно від раси, статі, класу, здібностей чи релігії. Тому він підтримував ідею націоналізації землі [15]. Аналогічної точки зору дотримуються й відомі українські вчені (В. Резнік, В. Геєць та ін.), які вважають, що «приватна власність на землю соціально нелегітимна» [16, с. 115].

З державницьких позицій щодо власності селянина на землю виходив В. Каразін. З одного боку, він відмічав доцільність упровадження приватної власності на землю, яка, за його словами, прив'язує селянина до діла і збуджує його працелюбність, а з іншого – він вважав, що її може замінити й поміщицька та державна власність на землю за умови, якщо забезпечити «освічений нагляд за роботою [селянина] ... на більшу користь державі» [17, с. 51].

Ситуацію не спасає навіть передача землі в комунальну власність, бо, як стверджував М. Бунге [18, с. 169], навіть при общинному володінні землею, не припиняється несправедливий розподіл ренти, «оббирання бідних багатими», хоча обезземелення селян він не вважав наслідком приватної власності на землю.

До речі, в Україні положення цієї теорії мало не як мантру повторюють найзавзятіші прихильники передачі землі із загальнонародної власності до приватної, як нібито більш ефективної, хоча ще О. Чаянов писав, що «власність заважає розумному використанню земель» [19, с. 6].

В Україні, за Конституцією (ст. 13), земля є загальнонародною власністю. Відштовхуючись від цієї норми, А. Малий спростував міф про неминучість приватної власності на землю. В якості аргументів він наводить: тези із філософії Дж. Локка про однакові права кожного громадянина на відповідну частку державної власності; тези М. Туган-Барановського стосовно того, земля не може бути поділена у власність, а тільки у тимчасове користування трудящого, для того, щоб не порушити права інших трудящих; слова В. Чаянова про те, що для селян важлива не власність на землю, а доступ до неї і праця на ній [20, с. 14, 16].

На аналогічних позиціях стоїть і О. Бородіна [21]. Спираючись на концепцію егалітаризму (щодо створення суспільства з рівними можливостями з управління й доступу до матеріальних благ всім його членам) і досвід Китаю, вона переконливо довела, що гарантувати базові прав людини і досягти суспільного добробуту за результатами земельної реформи в Україні можна не тільки на основі отримання землі у приватну власність, а й підкріплення її справедливим розподілом контролю над процесом агровиробництва.

В сучасних українських реаліях, а тим більше – воєнного стану, це слугує вагомим аргументом на користь збереження загальнонародної власності на землю. Відповідно, земельна реформа не має вести до зміни суб'єкта привласнення земельної ренти, зокрема абсолютної. Ним і надалі має залишатися Українська держава.

Однак ця точка зору піддається «ерозії» в межах неоінституціоналізму, зокрема в економічній теорії прав власності, яка на перший план висуває вимогу щодо чіткого виокремлення правочинів, пов'язаних із набуттям прав власності на земельні ділянки. Її представники (А. Алчян, Р. Коуз, А. Оноре та ін.) наголошують, що це право повинно мати повноцінну форму й бути належним чином зафіксоване, тобто землевласник має отримати витяг про земельну ділянку. В іншому випадку, вважають вони, землю як актив не можна перетворити на капітал й використовувати як заставу по кредиту або як частку в інвестиціях [22, с. 75].

Доцільність передачі земель із загальнонародної до приватної і комунальної власності – на основі оптимального поєднання економічної доцільності з нормами конституційного права – намагаються довести представники конституційної економіки (В. Ванберг та ін.) як однієї із сучасних теорій неоінституціоналізму. Однак переконливих доказів цьому ми наразі не знаходимо.

Перехід права власності на землю з однієї форми в іншу зазвичай відбувається в межах *відносин обігу*, передусім у формі купівлі-продажу землі, хоча вони охоплюють й інші форми, а саме – спадщину, дарування та надання землі в оренду. Безумовно, при проведенні земельної реформи в Україні найбільший суспільний та підприємницький інтерес становлять відносини купівлі-продажу земельних ділянок, адже, з одного боку, право власності на них дає можливість необмежено використовувати їх для власних потреб, а з іншого – можливість її продажу іноземним суб'єктам зачіпає національні інтереси не тільки у сфері територіальної цілісності країни, а й продовольчої безпеки.

Якщо обіг землі виступає у формі її купівлі-продажу, то в такому разі мова йде про ринок землі. Ринок землі – це частина системи земельних відносин, регуляторами якої є право власності (володіння, користування, розпорядження), можливість передачі цього права (оренда, продаж, застава та ін.), конкуренція (вільний вибір ділянки), грошова оцінка і ціни на землю, які вільно складаються» [23, с. 10].

Ще з часів А. Сміта ринок землі намагаються розглядати в рамках теорії вільного ринку, що базується на «*laissez faire*» – принципі невтручання держави в ринкові процеси. Відповідно, земля розглядається як вільний для обігу товар. На практичній реалізації цього принципу щонайбільше наполягали представники австрійської економічної школи (Л. фон Мізес і Ф. фон Хайек) в межах неолібералізму та (з деякими застереженнями) – чиказької школи (М. Фрідмен, Дж. Стіглер та ін.) в межах монетаризму. Однак він розглядався не конкретно щодо землі, а в загальному плані. Стосовно ж землі його щонайбільше педалюють представники МВФ і Світового банку, які є ключовими провідниками політики Вашингтонського консенсусу (Дж. Вільямсон) – набору монетарних рекомендацій для країн із кризовим станом економіки.

Нині для наукового обґрунтування принципу «*laissez faire*» його прихильники використовують навіть надбання неоінституціоналізму, зокрема теорему Коуза. Згідно з нею, ефективність ринку за умови неухильного дотримання прав власності та зменшення державного втручання в економіку є основою досягнення нульових трансакційних витрат. На ринку землі це витрати, пов'язані з обігом земельної власності та управлінням землекористуванням.

Наведені теоретичні установки слугують базисом для запровадження, в т. ч. і в Україні, вільного ринку землі, який передбачає відсутність скільки-небудь значимого регуляторного впливу держави. Однак, як показує практика, зокрема й України 1990-х рр., невтручання держави в ринкові механізми задля міфічного зниження трансакційних витрат та підвищення ефективності ринків, зокрема земельного, має більше негативних, ніж позитивних наслідків.

Слід мати на увазі ще й те, що земля – це особливий товар, тому що вона просторово обмежена, не відтворювана, майже не може бути замінена нікими іншими

засобами при виробництві продовольства. Якщо інші товари, з якими часто порівнюють землю, – квартири й автомобілі – мають дві характеристики: вартість (тобто обсяг витрат, необхідних для його виробництва) та ціну (грошовий вираз його економічної цінності), то земля не має вартості, тому що її неможливо «виробити», збільшити площі земельних ділянок (на графіку ринку землі це відображає вертикальна лінія її пропозиції, яка не є еластичною). Для землі можна лише визначити в грошовому еквіваленті (у вигляді ціни) її економічну цінність. Тому деякі автори, зокрема М. Павлишенко [24, с. 34], вважають, що оскільки земля – це дар природи, що не має вартості, то вона не може бути об'єктом купівлі-продажу та привласнення як будь-який інший товар.

Якщо дотримуватись цієї точки зору, яка є близькою й автору, то для організації земельних ринків цілком прийнятною є теорія економічних благ австрійського економіста К. Менгера – одного з фундаторів маржиналізму. В рамках цієї теорії К. Менгер розрізняє поняття товару та економічного блага. Предметом ринку він вважає не стільки товар як сутність, скільки відповідне йому економічне благо, представлене в грошовому еквіваленті, і доступне для продажу. З такої точки зору предметом ринку (товаром) може бути не лише безпосередньо якась сутність чи річ, а й право користування ними – якщо воно може мати економічну оцінку. Відповідно, земельний ринок може бути ринком, на якому обертається не безпосередньо земля, а право на володіння чи користування нею, яке може бути економічно оцінене і виражене в грошовому еквіваленті. Моделі такого ринку залежать від того, які саме права на землю існують в державі, та які операції можливі з ними [5, с. 28-29].

На такому ринку, згідно кейнсіанської теорії державного регулювання економіки, особливо важлива роль належить державі, її інститутам та інституціям. Відтак, ціна земельної ділянки формується на підставі визначеного державою нормативу (в Україні – це нормативна грошова оцінка землі), що слугує мінімальною межею її вартості.

Історія знає багато різних форм власності на землю та її обігу. Це, наприклад, система майорату (наслідування власності) в Англії, дефензиви (оренди, що успадковується) у Франції, скватерство (самовільного заселення) у Нова Зеландії, Австралії, США та Канаді. Їх утворенню сприяли й певні інституційні рамки, наприклад, закон про гомстеди у США, реформи Олександра II і П. Столипіна в Росії. Ці форми є не тільки фундаментом для національних моделей земельних ринків, але й є важливою складовою земельного устрою (земельно-територіальної організації і планування) кожної із країн.

В сучасних умовах основою для вибору певної моделі земельного ринку може слугувати теорія суспільного вибору (Дж. Б'юкенен, К. Ерроу та ін.), яка розвивається в рамках неінституціоналізму і націлена на об'єднання індивідуальних думок та інтересів задля досягнення добробуту кожного та соціального благополуччя країни.

На сьогодні всі види моделей земельних ринків науковці і практики зводять до трьох основних груп [5, с. 29-32]:

Модель ринку земельних прав – «Англо-саксонська модель». Вона бере початок ще від феодального англійського права. В її рамках чітко розрізняється: право на володіння землею, яке належало британському монарху (короні); право землекористування, яке надавалося лендлордам; право на культивування чи обробіток землі, яке лендлорди передавали орендарям – селянам. Перехід від феодальних до капіталістичних відносин зробив лендлордів зайвою ланкою, тому права на обробіток землі були скасовані. Замість них селяни отримали повноцінне право землекористування – за винятком безпосереднього права на володіння землею, яке зберегла за собою держава.

Модель повного права власності – «Американська модель». На відміну від Британії та її колишніх колоній, у Сполучених Штатах діє модель земельного ринку, заснована на ринковому обігу повного права власності на землю. Вона також має історичні корені, адже США – країна, яка розвивалась саме за допомогою так званих «вільних маєтків», що їх громадяни (сквотери) або захоплювали за звичаєвим правом першопоселенця або отримували від органів державної влади (за так званими Homestead Acts). Причому право на землю може включати право на надра, а може поширюватися тільки на земну поверхню. При цьому в законодавстві США передбачено кілька запобіжників, які передбачають передачу земельних ділянок державі або місцевій владі для публічних потреб.

Модель державного земельного ринку – «Японська модель». Ця модель є найновішою із всіх існуючих моделей землекористування, вона з'явилась після Другої світової війни, і є найбільш збалансованою для розвитку малого фермерства. Її запровадження пов'язане або з малою кількістю придатних для обробки земель, або з небезпекою land grabbing. Ключову роль в цій моделі відіграють місцеві громади, які здійснюють контроль за ефективністю землекористування та розробляють плани комплексного використання земель на території громад.

З наведених моделей Україні, без сумніву, найбільше підійшла б японська модель. Слід, однак, зауважити, що серед них немає моделі, яка дуже поширена в країнах Латинської Америки, зокрема Бразилії, і яка, до того ж, нав'язується Україні провідниками Вашингтонського консенсусу. Це так звана латифундистська модель. Але, виходячи з того, що головними «дійовими особами» на ринку землі є держава, фермери та агрохолдинги, логічно було б виділяти такі моделі: державницьку, фермерську та латифундистську. Ці моделі мають принципові відмінності не тільки за головними «дійовими особами», але й за ключовими характеристиками, головною серед яких є форма власності на землю (табл. 2).

Таблиця 2

Моделі ринку земель сільськогосподарського призначення та їх ключові характеристики

Table 2

Agricultural Land Market Models and Key Characteristics

Ключові характеристики	Моделі ринку земель (з прикладами країн)		
	державницька (Ізраїль)	фермерська (Польща)	латифундистська (Бразилія)
Основні форми власності на землю	державна	приватна (громадян, територіальних громад та юросіб країни)	приватна (громадян, юросіб країни та зарубіжних країн)
Основні організаційно-правові форми обігу земель	оренда	вільний ринок, оренда	вільний ринок
Основні організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств	колективні господарства	фермерські господарства	агрохолдинги
Основні регуляторні органи	Державне земельне управління	Агентство сільськогосподарської нерухомості (державні землі), Аграрна палата (приватні землі)	органи загальної компетенції

Джерело: розробка автора [25, с. 153]

Для України пріоритетною мала б бути найбільш поширена в Європі, зокрема ЄС, фермерська модель ринку землі. Але якщо враховувати на якому «геополітичному розломі» (за С. Гангтінгтоном) вона знаходиться, що має свій вияв у російській війсьній агресії, то в українській моделі ринку землі домінантними мають бути ознаки

державницької моделі, подібної до ізраїльської. Це означає, що Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-IX [26] щодо запровадження вільного ринку землі для фізичних осіб з 1 липня 2021 р. та юридичних – з 1 січня 2024 р., слід «перезавантажити», доки українська земля повністю не «розтягнута» між її потенційними власниками з-за кордону, в т. ч. й росії, завуальованих активів яких в українських агрохолдингах більше ніж досить. В іншому випадку це важко буде пояснити захисникам України, які ціною свого життя відвойовують захоплені ворогом території.

Інші форми обігу землі, окрім ринку, а саме – спадщини та дарування – також мають у своїй основі відносини власності, тому й трактуються в межах теорії економічних прав власності. Згідно з нею, передача землі у спадок здійснюється за законом або за заповітом. У разі відсутності заповіту, спадкоємці за законом поділяються на декілька черг за критерієм пріоритетності. Дарування ж земельної ділянки трактується як правочин, що укладається в письмовій формі й підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Важливими його ознаками є: безоплатність договору, наявність згоди обдарованої особи прийняти ділянку та односторонній характер права цієї особи на ділянку.

Окрім права власності на землю (земельну ділянку), одним із об'єктів ринку земель є право оренди землі, яке у ст. 93 Земельного кодексу України визначене, як «засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності» [1]. Цією ж статтею передбачено, що право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі, продаватися на земельних торгах, а також передаватися в заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки. Однак, на відміну від права власності на земельну ділянку, право її оренди землі передбачає лише дві складові земельних відносин – право користування та право розпорядження нею, тоді як право володіння нею залишається у її власника. Звичайно, право оренди земельних ділянок важливе й при розгляді відносин землекористування.

Відносини землекористування – це відносини, що пов'язані з процесом використання індивідом, групою людей чи суспільством корисних властивостей земельних ресурсів з метою життєзабезпечення людей та реалізації приватних, корпоративних і суспільних інтересів.

Через непередбачуваність природних та інших умов на земельні відносини сильно впливають економічні ризики, що відмічають представники різних економічних шкіл [27, с. 40-41, 44]. Ще фізіократи, зокрема Ф. Кене, до ключових ризиків відносили можливість знецінення земель. А. Сміт з позицій класичної політичної економії звернув увагу на питання пропорційності прибутку і ризику в різних галузях виробництва, зокрема й у сфері землекористування. А автор теорії підприємницького ризику, німецький економіст Х. фон Мангольдт при розгляді окремих ризиків став розглядати ще й фактор часу. Він вважав, що чим більше віддалені за часом початок виробництва і кінцеві продажі готового продукту, тим більшим є ризик можливих втрат для підприємця. У сфері землекористування це особливо важливо при оцінці ризиків використання земель під озимі культури. Представники неокласичної теорії А. Маршалл і А-С. Пігу на початку ХХ ст. довели, що поведінка підприємця визначається концепцією граничної корисності. При вирішенні питань землекористування вона вказує на те, що капіталовкладник обере той варіант, за якого коливання очікуваного прибутку буде меншим. А фундатор монетаризму М. Фрідмен зазначав, що в умовах спадної граничної корисності необхідна певна компенсація за

фактор ризику. Це можна забезпечити, наприклад, за рахунок диференційованої ставки земельного податку.

Відносини землекористування обов'язково пов'язані з транзакціями, їх глибоко дослідив у праці «Прогрес і бідність» (1879) англійський економіст Х. Джордж. Спираючись на класичну теорію ренти Д. Рікардо, він описав цикли на ринку нерухомості, зокрема й земельної, і показав негативний (депресивний) вплив на них спекулятивних операцій із землею [28, р. 263].

Нині земельні транзакції (уже в рамках неінституціоналізму) найкраще пояснює теорія оптимального контракту (О. Харт, Б. Хольмстрьом та ін.). Вона досліджує як агентські відносини, так і взаємодії типу «принципал-агент» в аспекті вирішення конфлікту інтересів. У сфері землекористування маються на увазі такі його форми відносин, як оренда, суперфіцій, емфітевзис, сервітут та застава, які по самій своїй суті є контрактними.

Щодо оренди в аспекті землекористування, то важливо мати на увазі, що ефективності землекористування можна досягнути не тільки за рахунок купівлі землі, але і її оренди, що підтверджується на практиці у багатьох країнах світу. Власне, це є практичним втіленням першої інтерпретації теореми Коуза: не має значення, як спочатку розподіляються права, за умови, що ними можна вільно обмінюватися до тих пір, поки не буде досягнуто Парето-ефективної алокації ресурсів, тобто до тих пір, поки граничні вигоди від передавання прав на користування землею не зрівняються з граничними витратами на них [29, с. 229].

Важливим елементом оренди землі є розподільчі відносини, які передбачають надання права користування земельною ділянкою на умовах платності на певний строк. Відтак, на етапі укладення договору оренди, обумовлюється «правильність» розподілу результатів діяльності на земельній ділянці в залежності від родючості ґрунту, її місцеположення та цільового використання [3, с. 25].

Специфічними формами землекористування є також суперфіцій, емфітевзис та сервітут. Суперфіцій надає право на користування чужою земельною ділянкою для забудови, емфітевзис – для сільськогосподарських потреб, причому, зазвичай, на тривалий термін, а сервітут – для супутніх потреб, наприклад, для проїзду чи прогону худоби через неї. Головною відмінністю сервітуту від емфітевзису та суперфіцію є те, що він не підлягає відчуженню.

В умовах мораторію на продаж землі емфітевзис, який багато в чому нагадує довгострокову оренду (до 49 років), давав певну свободу власнику і користувачу земельної ділянки: першому – отримати всю суму плати за користування відразу (як і при продажу земельної ділянки), а другому – не залежати від зміни ціни оренди. Ми ж вважаємо, що найефективнішою формою землекористування (при збереженні загальнонародної власності на землю) була б довічна оренда землі у держави. В цьому випадку вона принципово не відрізнялася б від «трудової» форми власності на землю (тих, хто на ній працює), бо держава в рамках підтримки агровиробників могла б і не брати з них орендної плати, а в якості земельного податку вилучати лише диференціальну ренту.

За такої форми землекористування як довічна оренда земля могла б виступати і як актив (ресурс, фактор виробництва), що використовується для кредитування виробників, тобто як застава. І як актив вона впливала б на характер виробничих земельних відносин.

Виробничі земельні відносини – це відносини щодо використання землі як основного фактору виробництва для ведення сільського господарства та здійснення будь-якої підприємницької діяльності.

Земля як актив і джерело багатства відіграє особливу роль у процесах суспільного відтворення і на цьому загострювали увагу представники різних економічних шкіл. Так, фізіократи (Ф. Кене і А. Тюрго) на противагу меркантилістам, які основним джерелом багатства бачили сферу обігу (торгівлю), таким джерелом в теорії факторів виробництва вважали природу, зокрема природні властивості землі, а джерелом доданої вартості, яку вони ототожнювали з рентою, – сільськогосподарську працю. Причому А. Тюрго в додатковій вартості агропродукції виокремлював ренту від прибутку власника капіталу та підприємницького доходу у вигляді відшкодування праці та ризику [7, с. 66]

Французькі економісти першої половини XIX ст. Ж.-Б. Сей і Ф. Бація, які стояли біля витоків класичної політичної економії, у теорії трьох факторів виробництва землю розглядали як один із таких факторів поряд із працею та капіталом Вони вважали, що всі ці фактори беруть рівноправну участь у створенні вартості й «створюють» її відповідну частину: праця – заробітну плату, капітал – відсоток, а земля – ренту.

Близької точки зору дотримувався й один із фундаторів класичної політичної економії, зокрема теорії трудової вартості, В. Петті. У праці «Трактат про податки і збори» він її сформулював таким чином: «Праця – батько і найбільш активний принцип багатства, земля – його мати». Розвиваючи цю точку зору, К. Маркс писав, що «загальним засобом праці є ... земля, тому що вона дає робітникові locus standi [місце, на якому він стоїть], а його процесові – сферу діяння (field of employment)» [2, с. 178].

К. Маркс вважав, що земля виступає не тільки в якості фактора виробництва, але і капіталу, без якого неможливий сам процес праці. Він виходив з того, що земля не має власної вартості і тому не повинна відображатися у доданій вартості кінцевих продуктів економічної діяльності, а відображатися мають лише витрати праці.

Іншої точки зору (з позицій енергетичної теорії) дотримуються представники школи фізичної економії. Так, М. Руденко у праці «Енергія прогресу» (1996) писав, що праця є лише провідником, а не джерелом доданої вартості. Таким джерелом є сонячна енергія, яку людство використовує у вигляді органічного палива, енергії гумусного шару та нової енергії сонця. Таким чином, земля – це природний актив, що має властивості функціонального капіталу, який приносить додаткову вартість, а тому він має відображатися у вартості кінцевих продуктів.

Цю особливість землі слід обов'язково враховувати при проведенні земельної реформи в Україні, бо якщо значні земельні масиви держави перестануть бути її активом – перейдуть у приватну власність, в т. ч. й іноземним власникам (що є найгіршим варіантом їх обігу), то в цьому випадку і абсолютна і диференціальна ренти, і додаткова вартість у вигляді прибутку не надходитимуть до державного бюджету і це з великою ймовірністю нарощуватиме державний борг.

К. Маркс звертав увагу ще й на те, що земля, як оборотний капітал, має здатність до зношення, тому його погляди були сфокусовані й на необхідності раціонального використання та збереження земельних ресурсів [12, с. 155]. Однак закону спадної родючості ґрунту, ключові положення якого були вперше сформульовані фізіократом А. Тюрго, він не дотримувався. Натомість в межах класичної політичної економії дію цього закону підтримував Д. Рікардо, хоча змістовно закон відповідає маржиналістській традиції. Згідно з ним, кожне додаткове вкладення праці й капіталу в обробіток землі з певного моменту супроводжується зниженням урожайності. На основі цього закону англійський економіст Т. Мальтус в межах теорії народонаселення зробив висновок (не враховуючи науково-технічного прогресу в агровиробництві), що земля не може прогодувати населення планети, яке нібито зростає в геометричній прогресії. Цю теорію у 70-х роках XIX ст. повністю підтримали представники нової історичної школи (Л. Brentano та ін.). Натомість К. Маркс з позицій теорії трудової

вартості показав її неспроможність, аргументуючи це тим, що за необхідності (зростанні попиту на агропродукцію) будуть оброблятимуться й гірші землі, а ціна на цю продукцію складатиметься як середня саме на таких, а не на кращих землях [12, с. 194].

Представник школи фізичної економії С. Подолинський у статті «Праця людини та її відношення до розподілу енергії» (1880) також заперечував мальтузіанські постулати. Він вважав, що завдяки праці, земля дає енергію приблизно в 10 разів більше від тієї, яку в неї вкладають, тому існують великі можливості щодо задоволення людських потреб у їжі. З іншого боку, оскільки й найгірші землі можуть бути повністю використані, то особливої актуальності набирає питання щодо збереження гумусного шару. На ньому особливо акцентував увагу М. Руденко. У книзі «Гносис і сучасність» (2001) він писав, що без гумусного шару на земній кулі неможливо буде використовувати нову енергію сонця, створювати щорічно 450 млн т біомаси та 350 млн т кистю й поглинати 600 млн т вуглекислого газу [30, с. 456].

«Оболонкою» виробничих земельних відносин виступають різні організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств – кооперативи, фермерські господарства, агрохолдинги тощо. Їх доцільно розглядати в межах неоінституціональної теорії економічних організацій (О. Вільямсон, Р. Коуз, Д. Норт та ін.). Згідно цієї теорії, різні організаційні форми агропідприємств створюються індивідами на основі загальних правил та норм, але кожна з них має як сильні, так і слабкі сторони, які необхідно враховувати. Наприклад, у агрохолдингах як приватних структурах слабо виражений демократизм в управлінні, який, зокрема, притаманний кооперативам. Але в умовах проведення земельної реформи головне навіть не це. Концентрація земельної власності у агрохолдингів сприятиме перетворенню більшості селян в найманих працівників, зростанню безробіття на селі, встановленню монопольних цін на сільськогосподарську працю та її результати, несправедливий розподіл підприємницького прибутку і, як наслідок, подальше знедолення селян і занепад сільських територій.

Якщо ж на організаційні форми агропідприємств і загалом земельні відносини накладають суттєвий відбиток психологічні фактори, тобто поведінка індивідів, яка не відповідає класичній економічній теорії з її припущенням раціональності та егоїстичності, то в такому випадку вони мають розглядатися в межах ще однієї неоінституціональної теорії – поведінкової економіки (Д. Канеман, А. Тверські та ін.). Ця теорія дозволяє спростити процес прийняття рішень (на основі моделі обмеженої раціональності) та знайти «задовільне рішення». При проведенні земельної реформи прийняття рішень на основі врахування поведінки індивідів є принципово важливим при обґрунтуванні необхідності продажу земельної ділянки, вибору її покупців та можливої зміни цільового використання.

Наведені теоретичні положення важливі в контексті завершення земельної реформи в Україні, яке сильно ускладнене російською воєнною агресією. Вони складають теоретичну базу для *управління земельними ресурсами* – на основі ринкового механізму та їх державного регулювання, що виконує функції стримування та противаг ринковій стихії.

Вони також відповідають рекомендаціям із питань управління земельними ресурсами, які були сформульовані Європейською економічною комісією ООН, з акцентом на визначення на законодавчому рівні форм власності на землю та користування нею, вільного доступу до земельної інформації для всіх суб'єктів земельного ринку, здійснення публічного контролю за збереженням і ефективністю використання земель [3, с. 48-49]:

Висновки. Загалом теоретичний концепт земельної реформи в Україні в контексті суспільного відтворення і російської воєнної агресії має сприяти вирішенню таких питань як: формування необхідної нормативно-правової бази реформи; забезпечення пріоритету загальнонародної форм власності на землю, що унеможливить її «економічну окупацію» іноземними інвесторами, зокрема російськими; удосконалення системи обліку й оцінки земель; формування досконалого механізму ринкового обігу земель на основі її довічної оренди тими селянами і фермерами, які безпосередньо працюють на землі; класифікації видів цільового призначення земель в контексті сталого розвитку територій; деконцентрації земельних банків агрохолдингів в інтересах розвитку сільських територій; капіталізації земель як важливих природних активів.

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III (редакція від 19.11.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 04.01.2023).
2. Маркс К. Капітал. Критика політичної економії. Т. I. Кн. I: Процес виробництва капіталу. Маркс К., Енгельс Ф. Твори. 2-ге вид. Київ : Політвидав України, 1965. Т. 23. 847 с.
3. Мороз В. В. Фінансове регулювання земельних відносин в Україні : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08. Тернопіль, 2021. 265 с.
4. Руденко В. П. Географія природно-ресурсного потенціалу України. Львів : Світ, 1993. 238 с.
5. Ломакович В., Уньковська Т., Ільченко В., Богдан Т. Ринок землі: існуючі загрози для України та необхідні запобіжники : аналіт. доп. *Growford* : вебсайт. 2019. 26 лист. 56 с. URL: <https://www.growford.org.ua/research/analitychna-dopovid-rynok-zemli-isnuuyuchi-zagrozy-dlya-ukrayiny-ta-neobhidni-zapobizhnyku/> (дата звернення: 12.01.2023).
6. Ковальчук В. М. Світова економіка: її історія та дослідники : навч. посіб. 2-ге вид., перероб. та доп. Київ : ЦУЛ, 2018. 524 с.
7. Боднар О. В. Рента в системі вартісних концепцій. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія : Економічні науки*. 2017. Вип. 23. С. 65–69.
8. Сміт А. Добробут націй: Дослідження про природу та причини добробуту націй / наук. ред. : Є. Литвин ; пер. : О. Васильєв та ін. Київ : Port-Royal, 2001. 593 с.
9. Девід Рікардо. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D0%B2%D1%96%D0%B4_%D0%A0%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%BE (дата звернення: 18.03.2023).
10. Савчин О. Я. *Земельна рента як економічна категорія: ретроспектива і сучасні погляди. Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. Вип. 20.4. С. 257–261.
11. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147 (редакція від 06.07.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.01.2023).
12. Маркс К. Капітал. Критика політичної економії. Т. III. Кн. III: Процес капіталістичного виробництва, взятий в цілому. Видано за ред. Ф. Енгельса. Маркс К., Енгельс Ф. Твори. 2-ге вид. Київ : Політвидав України, 1965. Т. 25, ч. II. 511 с.
13. Внесок Леона Вальраса в економічну науку. URL: https://ua-referat.com/%D0%92%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%9B%D0%B5%D0%BE%D0%BD%D0%B0_%D0%92%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%B0_%D0%B2_%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%87%D0%BD%D1%83_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%83 (дата звернення: 22.03.2023).
14. Говоруха М. І. Основні принципи фізичної економії. *Під і Віра : вебпортал*. 2016. 3 черв. URL: <https://www.ridivira.com/uk/spetsproekty/buttia-ukraintsiv/osnovni-pryntsypy-fizychnoi-ekonomii> (дата звернення: 27.01.2023).
15. Сильвіо Гезель. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D1%96%D0%BE_%D0%93%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D1%8C (дата звернення: 29.01.2023).
16. Геєць В. М. Суспільство, держава, економіка: феноменологія взаємодії та розвитку. Київ : Ін-т екон. та прогнозів. НАН України, 2009. 864 с.
17. Українська економічна думка : Хрестоматія / упоряд. С. М. Злупко. Київ : Знання, 1998. 448 с.
18. Коваленко В. О. Шляхи вирішення селянського питання в економічній думці Російської імперії кінця XIX – початку XX ст. *Український селянин*. 2004. № 8. С. 168-171. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Ukrse1_2004_8_53 (дата звернення: 08.01.2023).
19. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. *Агросвіт*. 2017. № 8. С. 3–11.

20. Малий І. Й. Про романтизацію приватної власності на землю *Економічна теорія*. 2008. № 3. С. 11–20.
21. Бородіна О. М. Егалітарна та ринкова земельні реформи у контексті суспільного добробуту і базових прав людини. *Економіка і прогнозування*. 2021. № 1. С. 49–70. DOI: <https://doi.org/10.15407/eip2021.01.049>.
22. Де Сото Е. Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає на Заході і ніде більше? / пер. з англ. М. Климчука. Київ : Наш формат, 2017. 232 с.
23. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4–17.
24. Павлишенко М. Приватизація землі та її соціально-економічні наслідки. *Економіка України*. 2008. № 12. С. 29–39.
25. Захарченко В. І. Українська модель ринку землі – інклюзив чи «гібрид» латифундистської моделі? *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2021. № 4 (58). С. 149–165. DOI: 10.37128/2411-4413-2021-4-10.
26. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 12.02.2023).
27. Андрейчикова А. М. Еволюція поглядів на проблему ризику в економічній науці. *Економічний вісник Національного гірничого університету*. 2014. № 1. С. 38–49.
28. George H. Progress and Poverty. New York : Robert Schalkenbach Foundation, 1975. 600 p.
29. Левандівський О. Т. Відносини власності в сільському господарстві. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2014. Вип. 10(2). С. 225–231.
30. Якобчук В. П., Богоявленська Ю. В., Тищенко С. В. Історія економіки та економічної думки : навч. посіб. Київ : ЦУЛ, 2015. 476 с.

References

1. “Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated 25.10.2001, no. 2768-III (revision dated 19.11.2022).” The Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text. Accessed 04 January 2023.
2. Marx, K. “Capital. Criticism of political economy”. Vol. 1. Ch. 1. Capital production process. Kyiv, Polityvdav, 1965.
3. Moroz, V. Financial regulation of land relations in Ukraine. Dis ... Candidate of Sciences. Ternopil, 2021.
4. Rudenko, V.P. *Geography of natural resource potential of Ukraine*. Lviv: Mir, 1993.
5. Lomakovich, V., Unkovska, T., Ilchenko, V., and T.Bohdan. “Land market: existing threats to Ukraine and the necessary fuses: analytical.” Growford: website, www.growford.org.ua/research/analychna-dopovid-rynok-zemli-isnuyuchi-zagrozy-dlya-ukrainy-ta-neobhidni-zapobizhnyky/. Accessed 12 January 2023.
6. Kovalchuk, V.M. *World economy: its history and researchers: textbook*. Kyiv, TsUL, 2018.
7. Bodnar, O.V. “Renta in the system of cost concepts.” *Scientific Bulletin of Kherson State University. Series: Economic Sciences*, no. 23, 2017, pp. 65–69.
8. Smith, A. Welfare of Nations: Research on the Nature and Causes of Welfare of Nations, ed.: E. Litwin; Fr.: O. Vasiliev, et al. Kyiv, Port-Royal, 2001.
9. “David Ricardo.” *Wikipedia*, https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D0%B2%D1%96%D0%B4_%D0%A0%D1%96%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%BE. Accessed 18 March 2023.
10. Savchin, O.Ya. “Land rent as an economic category: retrospective and contemporary views.” *Scientific Bulletin of NLTU of Ukraine*, no. 20.4, 2010, pp. 257–261.
11. “On Approval of the Methodology of Normative Monetary Valuation of Land Plots: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 03.11.2021, no. 1147 (revision dated 06.07.2022).” The Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text. Accessed 16 January 2023.
12. Marx, K. “Capital. Criticism of political economy.” Vol. III. Ch. III: Capitalist production process taken as a whole. 2nd edition. Kyiv, Polityvdav Ukrainy, 1965.
13. “Leon Valras's contribution to economics.” *ua-referat, ua-referat.com/%D0%92%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%BE%D0%BA_%D0%9B%D0%B5%D0%BE%D0%BD%D0%B0_%D0%92%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%B0_%D0%B2_%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%87%D0%BD%D1%83_%D0%BD%D0%B0%D1%83%D0%BA%D1%83*. Accessed 22 March 2023.
14. Govorukha, M.I. “Basic principles of physical economy.” *Reed and Vera: webportal*, www.ridivira.com/uk/spetsproekty/buttia-ukraintsiv/osnovni-pryntsypy-fizychnoi-ekonomii. Accessed 27 January 2023.
15. “Silvio Gesel.” *Wikipedia*, uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B2%D1%96%D0%BE_%D0%93%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BB%D1%8C. Accessed 29 January 2023.

16. Gaetz, V.M. *Society, state, economy: phenomenology of interaction and development*. Kyiv, Institute of Economics and Forecasting of NASU, 2009.
17. Zlupko, S.M. *Ukrainian economic thought: Textbook*. Kyiv, Znannia, 1998.
18. Kovalenko, V.O. "Ways to solve the peasant issue in the economic thought of the Russian Empire of the late XIX - early XX century." *Ukrainian peasant*, no. 8, 2004, pp. 168-171. Vernadsky National Library of Ukraine, nbuv.gov.ua/UJRN/Ukrse1_2004_8_53. Accessed 8 January 2023
19. Melnyk, L.Yu., Vasiliev, S.V., Rechka, K.M. "Theoretical and practical principles of the land market." *Agrosvit*, no. 8, 2017, pp. 3-11.
20. Malyi, I.Y. "On romanticizing private land ownership" *Economic theory*, no. 3. 2008, pp. 11-20.
21. Borodina, O.M. "Egalitarian and market land reforms in the context of public welfare and basic human rights." *Economics and forecasting*, no. 1. 2021, pp. 49-70. doi.org/10.15407/eip2021.01.049.
22. De Soto, E. *Mystery of Capital. Why does capitalism win in the West and nowhere else?* Kyiv, Nash format, 2017.
23. Fedorov, M. "Transformation of land relations to market conditions." *Economy of the agro-industrial complex*, no. 3, 2009, pp. 4-17.
24. Pavlyshenko, M. "Privatization of land and its socio-economic consequences." *Economy of Ukraine*, no. 12, 2008, pp. 29-39.
25. Zakharchenko, V.I. "Ukrainian model of the land market - inclusive or "hybrid" of the latifundist model?" *Economics, finance, management: topical issues of science and practice*, no. 4(58), 2021, pp. 149-165. DOI: 10.37128/2411-4413-2021-4-10.
26. "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Conditions of Agricultural Land Turnover: Law of Ukraine dated 31.03.2020, no. 552-IX. " The Verkhovna Rada of Ukraine, zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text. Accessed 12 February 2023.
27. Andreichikova, A.M. "Evolution of views on the problem of risk in economic science." *National Mining University Economic Bulletin*, no. 1, 2014, pp. 38-49.
28. George, H. *Progress and Poverty*. New York, Robert Schalkenbach Foundation, 1975.
29. Levandovsky, O.T. "Property relations in agriculture." *Actual problems of development of the region's economy*, no. 10(2), 2014, pp. 225-231.
30. Yakobchuk, V.P., Bohoiavlenska, Yu.V., and S.V. Tishchenko. *History of Economics and Economic Thought: tutorial*. Kyiv, TsUL, 2015.