

# ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

---

---

УДК 332.72

**Вакуленко В.Л.**

кандидат економічних наук, докторант,  
Державний науково-дослідний інститут  
інформатизації та моделювання України

## ОСОБЛИВОСТІ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

*У статті охарактеризовано особливості формування та функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в сучасних умовах. Досліджено періодизацію становлення земельних відносин в Україні та виділено три етапи: зародження, реформування та реорганізація. З'ясовано вплив негативних наслідків мораторію на купівлю або продаж сільськогосподарських угідь. Виокремлено особливості землі як основного економічного ресурсу у сільському господарстві. З'ясовано основні компоненти організованого земельного ринку. Проаналізовано динаміку ціни на 1 га сільськогосподарської землі у 2016–2018 роках; поточний стан формування ринку земель сільськогосподарського призначення станом на 2017 рік, а також досліджено прогноз IMF group Ukraine щодо ціни 1 га сільськогосподарської землі після скасування мораторію та становлення внутрішнього ринку продажу землі. Запропоновано напрями формування інфраструктури ринку землі в сільській місцевості. Встановлено, що формування повноцінного ринку землі в країні та його сталий розвиток сприятиме вирішенню багатьох соціально-економічних проблем сьогодення.*

**Ключові слова:** ринок землі, сільськогосподарські землі, земельні відносини, земельні ресурси, землеволодіння.

*В статье охарактеризованы особенности формирования и функционирования рынка земли сельскохозяйственного назначения в современных условиях. Исследована периодизация становления земельных отношений в Украине и выделены три этапа: зарождение, реформирование и реорганизация. Выяснено влияние негативных последствий моратория на куплю или продажу сельскохозяйственных угодий. Выделены особенности земли как основного экономического ресурса в сельском хозяйстве. Выяснены основные компоненты организованного земельного рынка. Проанализирована динамика цены на 1 га сельскохозяйственных земель в 2016–2018 годах; текущее состояние формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 2017 год, а также исследованы прогноз IMF group Ukraine по цене 1 га сельскохозяйственной земли после отмены моратория и становления внутреннего рынка продажи земли. Предложены направления формирования инфраструктуры рынка земли в сельской местности. Установлено, что формирование полноценного рынка земли в стране и его устойчивое развитие будет способствовать решению многих социально-экономических проблем современности.*

**Ключевые слова:** рынок земли, сельскохозяйственные земли, земельные отношения, земельные ресурсы, землевладения.

*The article describes the peculiarities of the formation and functioning of the agricultural land market in modern conditions. The periodization of the formation of land relations in Ukraine has been researched and three stages have been identified: origin, reform and reorganization. The effect of the negative effects of the moratorium on the purchase or sale of agricultural land has been identified.*

*The features of land as the main economic resource in agriculture are singled out. The basic components of the organized land market are found out. The dynamics of prices for 1 ha of agricultural land in 2016-2018 has been analyzed; the current state of the agricultural land market formation for 2017, as well as the IMF group Ukraine forecast for the price of 1 ha of agricultural land after the abolition of the moratorium and the formation of an internal market for land sales. The directions of formation of the infrastructure of the land market in rural areas are proposed. It was established that the formation of a full-fledged land market in the country and its sustainable development will contribute to solving many socio-economic problems of the present.*

**Keywords:** land market, agricultural land, land relations, land resources, land tenure.

**Постановка проблеми.** Аналізуючи стан сучасного аграрного ринку України, слід зазначити, що ринкові та реформаційні зміни у цій господарській галузі мали низку негативних наслідків і привели до суттєвого скорочення обсягів земель сільськогосподарського призначення та посівних площ. Негативний вплив на аграрний сектор національної економіки мають також світові тенденції ринкової кон'юнктури сільськогосподарського виробництва. Наслідком цього стало зниження показників урожайності та зменшення валового збору продукції, що неминуче привело до погіршення продовольчої ситуації в країні. Також слід зазначити, що процес формування приватної земельної власності в державі проходить уповільнено, у багатьох аспектах має невизначений або завуальований характер, що не сприяє створенню повноцінно-го цивілізованого ринку землі в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження цього питання здійснене у працях таких науковців: М. Богіри, І. Буздalова, П. Гайдуцького, А. Гальчинського, Д. Гнатковича, В. Горлачука, А. Даниленко, В. Дем'яненка, П. Казьміра, Б. Косовича, О. Крисального, В. Кулішова, М. Лавейкіна, І. Михасюка, С. Мочерного, Л. Романової, П. Саблука, А. Сохнича, Н. Стойка, А. Третьяка, М. Федорова, Г. Черевка, Н. Шпіка, М. Щурика, В. Юрчишина та інших.

**Формулювання цілей статті.** Основною метою є з'ясування особливостей формування та функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в сучасних умовах.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Формування земельного ринку та ринкові трансформації у сільськогосподарській галузі відбуваються досить проблематично. Слід констатувати наявність суттєвих змін у сільському господарстві країни, що відбулися з моменту оголошення 18 грудня 1990 року земельної реформи. Так, пройшов процес приватизації сільськогосподарських угідь (більше двох третин) та була проведена їх грошова оцінка, пройшло роздержавлення власності, що дало

можливість громадянам за рахунок отриманих земельних паїв розширити особисті селянські господарства та, базуючись на нових організаційно-правових засадах, утворювати та розвивати сільськогосподарські підприємства з ринковою орієнтацією. Аналізуючи історію становлення земельних відносин в Україні, можна виділити три етапи: зародження, реформування та реорганізацію (див. рис. 1).

Сучасна структура земельних відносин почала формуватися у 1991 році, коли Верховна Рада почала створювати правову базу щодо реформи земельних відносин, визначати форми власності, обґрунтовувати необхідність існування такого явища, як приватизація землі. Відповідно до Закону України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю» [1, ст. 2], державою встановлено можливість щодо приватизації земельних ресурсів та рівноправне існування трьох форм власності: приватної, колективної та державної. Однак реальний механізм приватизації землі так і не був розроблений. Для цього етапу характерний процес роздержавлення, коли відбувалася передача майна та землі у власність недержавних сільськогосподарських підприємств.

Другий етап розпочався у 1995 році та тривав 5 років. Протягом цього періоду суттєво прискорилася земельна реформа. Була запроваджена передача земель у колективну власність безоплатно за умови вирощування сільськогосподарських культур. Також передбачено механізм паювання сільськогосподарських ділянок та визначено розмір частки кожного учасника, що бере участь у виробництві сільськогосподарської продукції. Громадянам видавалися сертифікати на право володіння земельним паєм та надано права власникам земельних паїв на створення аграрних підприємств на їхній території. Власники отримали право на власний розсуд продавати, дарувати, обмінюватися, заставляти, передавати у спадщину ці земельні ділянки. Громадяни, що займалися соціальною роботою у сільській місцевості, отримували



Рис. 1. Періодизація становлення земельних відносин в Україні

Джерело: власна розробка автора

наділи з резервного фонду. Однак отримання пайових наділів відбувалося досить складно, сільські жителі не отримували землю у натуральному вигляді, що затримувало розвиток сільського господарства.

Що стосується третього етапу, то у цей період було встановлено інститут приватної власності. Президент України активізував процес реорганізації земельної власності підписанням Указу Президента України від 03.12.1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» [2]. Відповідно до зазначеного документу, було встановлено обмежені терміни трансформації колективного сільськогосподарського господарства та встановлено механізм приватної власності, визначено порядок отримання земельних ділянок, врегульовано систему паювання та надання паїв в оренду. При цьому встановлена плата за користування землею, що могла виражатися у грошовій або натуральній формі.

Держава остаточно визначила структуру відносин власності у сфері землеволодіння, однак було введено мораторій на купівлю або продаж сільськогосподарських угідь, який продовжується досі. До негативних наслідків такого мораторію належить:

1. Заблокована оптимізація землеволодіння і землекористувань. У цих умовах необхідно уникнути погіршення технологічних умов використання сільськогосподарських угідь внаслідок черезсмузжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств.

2. Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення зашкодила мільйонам селян. Адже більшість із них не має належних професійних знань та фізичних можливостей займатися землероб-

ською роботою. Спадкоємці цієї категорії сільських жителів переважно проживають в іншій місцевості і ніколи самостійно не будуть працювати на землі.

3. Заборона вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення означає блокування процесів створення конкурентоздатних господарств ринкового типу.

4. Одним із головних негативних факторів заборони вільного обороту сертифікатів на право на земельну частку (пай) стало зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, пов'язаної з підвищенням ризику вкладень [3].

При цьому слід зазначити, що було проголошено необхідність проведення земельної реформи та оголошено початок формування ринку землі. У Державній цільовій програмі розвитку українського села на період до 2015 року були поставлені основні завдання щодо забезпечення функціонування ринку землі та урегулювання земельних відносин: удосконалення державного земельного кадастру, землевпорядкування сільських територій, охорона та підвищення родючості ґрунтів, удосконалення системи моніторингу земель, розвиток меліорації земель, формування ринку земель, забезпечення виконання вимог законодавства щодо дотримання порядку виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) тощо [4].

У Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020» земельна реформа визначена серед найбільш пріоритетних напрямів розвитку України. Для того, щоб продовжити земельну реформу в Україні, держава розробляє Концепцію запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення [5].

За Б. Пасхавером, землю можна віднести до основного економічного ресурсу у сільському господарстві та виокремити такі її особливості:

- земля не відтворюється;
- землю неможливо створювати штучно;
- земля обмежена у просторі, пропозиція цих земель фіксована;

- сільськогосподарська земля є стратегічним ресурсом забезпечення продовольчої безпеки і продовольчої незалежності кожного суспільства, що в умовах тотальної глобалізації набуває особливого значення, бо продукти землеробства унікальні і нічим не замінні для людини;

- сільськогосподарські землі забезпечують зайнятість селян економічною діяльністю, захищають країну від негативних наслідків урбаністичних процесів;

- функціональна роль земель сільськогосподарського призначення для кожного суспільства зростає у зв'язку зі збільшенням чисельності населення планети і загостренням проблеми продовольчого самозабезпечення [6].

Як зазначає Т. Ліщенко, до основних компонентів організованого земельного ринку належать:

- його об'єкти (сформовані в результаті землевпорядних процедур земельні ділянки, земельні частки, отримані в результаті реорганізації сільськогосподарських підприємств);

- зацікавлені суб'єкти земельних відносин (продавці і покупці, орендарі й орендодавці, заставоутримувачі та заставники тощо);

- регламентуюча земельні відносини правова база;

- інфраструктура земельного ринку, найважливішим елементом якої стало оперативне інформаційне забезпечення та надання послуг у процесі обороту земельних ділянок у сільській місцевості [7].

З 2015 року Держгеокадастр віддають в оренду держземлі за ринковим принципом через електронний аукціон. За рік орендна плата на державні угіддя виросла на 27%. При цьому в країні 27,7 млн. гектар розпайовано і 10,5 млн. – у державній власності [8].

На рис. 2 яскраво видно, що ціна на 1 га сільськогосподарської землі за період 2016–2018 рр. невпинно зростає. Так, цей показник у 2016 році становив 1100 дол. США/га, тоді як у 2018–1881 дол. США/га, що на 781 дол. США/га більше, ніж два роки тому. У табл. 1 наведено поточний стан формування ринку земель сільськогосподарського призначення станом на 2017 рік.

Як бачимо, у 2017 році було здійснено 343 акти з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Загальна площа проданих земель становила 1634,42 га. При цьому річна орендна плата була встановлена на рівні 7,363 млн. грн. Однак треба зазначити, що проведені зміни та створення низки позитивних умов для формування повноцінного ринку землі не вирішили основною ринкового питання – питання купівлі-продажу

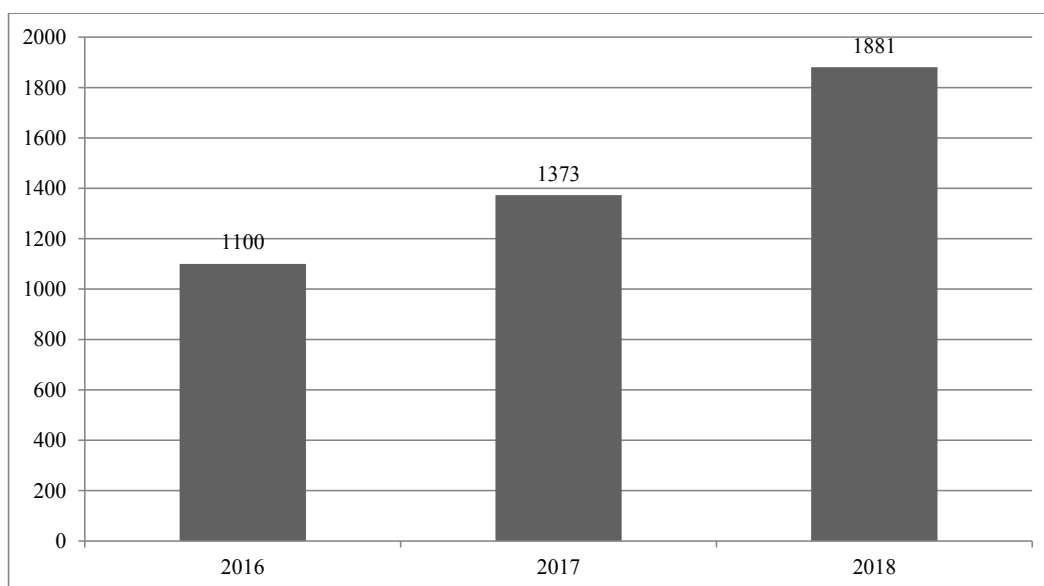


Рис. 2. Динаміка ціни на 1 га сільськогосподарської землі у 2016–2018 роках, дол. США/га

Джерело: [9]

## Продаж прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Цільове призначення	Кількість, одиниць	Площа, га		Річна орендна плата	
		загальна	середній розмір	всього, млн. грн.	Середній розмір орендної плати за 1 га, грн.
Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	322	1511,53	5,0	7,000	4631,0
Для ведення фермерського господарства	6	88,98	14,0	0,177	1989,0
Для ведення особистого селянського господарства	5	5,64	1,1	0,013	2305,0
Для індивідуального садівництва	2	23,99	12,0	0,043	1792,0
Для іншого сільськогосподарського призначення*	8	4,28	0,5	0,130	30373,0
<b>Всього по Україні:</b>	<b>343</b>	<b>1634,42</b>	<b>X</b>	<b>7,363</b>	<b>X</b>

Джерело: [10]

землі. Натепер питання зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є одним із найбільш дискусійних серед політиків, економічних фахівців та громадськості. Серед наслідків повільного процесу ринкового реформування сільськогосподарської галузі та ринку землі слід виділити такі:

- не сформовано остаточним чином механізм утворення ефективного власника землі та виробника сільськогосподарської продукції;
  - сформовано «тіньовий» обіг сільськогосподарської землі;
  - розміри орендної плати за користування землею заходяться на низькому рівні, не відповідають соціально-економічним вимогам та ведуть до зубожіння власників землі;
  - відсутність чіткої програми кредитування власників земель сільськогосподарського призначення;
  - наявність фактів земельного рейдерства;
  - низький рівень державного фінансування сільськогосподарської галузі та відповідної інфраструктури сільських територій;
  - поступова концентрація землі регіональними монополістами та агрохолдингами, що приводить до нераціонального використання та виснаження потенціалу сільськогосподарських земельних ресурсів;
  - зростання в суспільстві соціальної напруги.
- В IMF group Ukraine прогнозують: після скасування мораторію вартість української землі зросте з 2220 у 2019 році до 2755 доларів у 2022 році (рис. 3). Вигоду отримають і власники паїв, і підприємства аграрного сектору.

На основі цього для розвитку ринку земель і формування його інфраструктури в сільській місцевості доцільно виділити такі напрями:

1. Завершення формування правової бази ринку земель загалом і зокрема щодо особливостей ринку земель сільськогосподарського призначення.

2. Спрощення процедури оформлення угод із земельними ділянками і особливо із земельними частками (паями).

3. Забезпечення екологічних вимог під час перерозподілу і використання земель сільськогосподарського призначення.

4. Удосконалення системи обліку і реєстрації земельних ділянок і прав на них.

5. Формування системоутворюючої інфраструктури земельного ринку, яка включає: систему формування і регулювання ринку; ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель, земельні біржі, спеціалізовані земельні суди; земельно-кадастрову систему; інформаційну систему, в тому числі земельно-інформаційну (попиту і пропозиції); кредитні організації і заклади, земельні та комерційні банки, земельно-консалтингові підприємства; систему вивчення і дослідження ринку; зокрема для земель сільськогосподарського призначення – сільські товариства з регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення.

6. Створення сільських товариств із регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення та завершення створення землевпорядних, земельно-оціночних, страхових систем як складників інфраструктури ринку земель [7].

Зважаючи на все вищевикладене, треба констатувати, що формування повноцінного ринку землі в країні та його сталий розвиток сприятиме вирішенню багатьох соціально-економічних проблем сьогодення. Зокрема, дасть змогу гос-

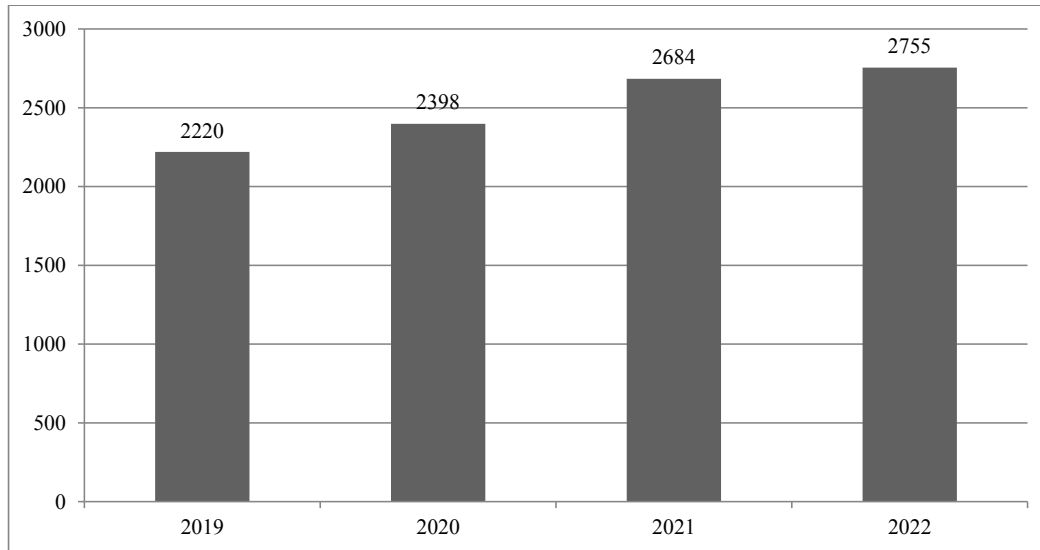


Рис. 3. Очікувана ціна 1 га сільськогосподарської землі після становлення внутрішнього ринку продажу землі, дол. США/га

Джерело: [9]

подарю повноцінної реалізації права власності та приведе до нормалізації правових та господарських відносин між різними суб'єктами господарювання; сприятиме утворенню та функціонуванню діючого ринкового середовища та перерозподілу нерухомого майна з послідовним його переходом до більш ефективних власників; підвищить рівень інвестиційної привабливості сільськогосподарської галузі; зафіксує в процесі економічного обігу фактичного ринкового власника землі; сприятиме поліпшенню продовольчої безпеки держави; відкриє громадянам безперешкодний доступ до землі як ресурсу розвитку та добробуту, дасть змогу створити нові робочі місця; позначиться на розвитку соціально-суспільних інститутів із питань законодавчо-правового захисту власників землі.

**Висновки з дослідження і подальші перспективи в цьому напрямі.** Підсумовуючи усе вищесказане, можемо дійти висновку, що формування та встановлення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення має на меті не тільки регламентацію їх продажу, а насамперед надання можливості ефективного керування та володіння ними, одним із варіантів чого може бути передача землі власником у довгострокову оренду. Слід зауважити, що процес формування розвинутого земельного ринку є непростим і тривалим, потребує жорсткої регуляції та контролю з боку держави, введення в дію цілої низки необхідних регулюючих, нормативних та законодавчих актів. Сталий розвиток ринку землі має базуватися на засадах опти-

мізації землекористування. Влада та власники землі мають постійно опікуватися питаннями охорони і збереження земельних ресурсів, екологічної безпеки природного середовища, сталого розвитку сільськогосподарської галузі як складового елемента національної економіки та виявляти турботу про постійне підвищення життєвого рівня. Вдале вирішення більшості проблем земельного ринку можливе лише за умови дієвої участі держави. За необхідне слід вважати застосування комплексу заходів, спрямованих на зменшення розораності земель та розроблення інноваційних і екологічних механізмів землекористування. Такі кроки повинні сприяти виведенню з інтенсивного обробітку малопридатних для сільськогосподарського використання земель, розробленню регіональних програм підвищення родючості ґрунтів та встановленню жорсткого контролю над їх реалізацією.

#### Бібліографічний список:

1. Закон України від 30.01.1992 № 2073–XII «Про форми власності на землю». URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>.
2. Указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки». URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>
3. Артюшин В.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. К.: Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. 60 с.

4. Державна цільова програма розвитку українського села на період до 2015 року. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-%D0%BF>
5. Указ Президента України «Про Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» № 5/2015 від 12.01.2015 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5/2015>
6. Пасхавер Б. Аграрний сектор: час принципово змінити орієнтири розвитку / Б. Пасхавер та ін. // Дзеркало тижня. 2010. № 26.
7. Ліщенко Т.М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. на дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Інститут економіки та прогнозування НАН України. К., 2006. 24 с.
8. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: монографія / А.М. Третяк. Х.: Грін Д.С., 2012. 440 с.
9. В Україні гряде земельна реформа: що дасть українцям вільний ринок землі. – «Галицькі фінанси» від 16.04.2017. URL: <https://galfinance.info/ekonomika-ta-biznes/2017/04/16/v-ukraini-gryade-zemelna-reforma-shhodastukrainczyam-vilnij-rinok-zemli>
10. Стан формування ринку земель в Україні у 2017 році. URL: <http://land.gov.ua/info/stan-formuvannia-rynku-zemel-v-ukraini-u-2017-rotsi>
2. President of Ukraine (1999), Decree “On urgent measures to accelerate the reform of the agrarian sector of the economy”, available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>.
3. Artiuchyn V.I. (2007), “Problems of establishment and functioning of the market of agricultural lands in Ukraine”, *Analitychno-doradchij tsentr Blakyt-noi strichky PROON*, 60 p.
4. The state target program of development of the Ukrainian village for the period till 2015 available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1158-2007-%D0%BF>.
5. President of Ukraine (2015), Decree “About the Strategy of Sustainable Development “Ukraine – 2020”, available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5/2015>.
6. Paskhaver B. (2010), “Agrarian sector: time to fundamentally change the development benchmarks”, *Dzerkalo tyzhnia*, no. 26.
7. Lischeniuk T.M. (2006), “Formation of the land market infrastructure”, Candidate of Economics, Economy of agriculture and agroindustrial complex, Institute of Economics and Forecasting of the National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.
8. Tretiak A. M. (2012), *Ekolohiia zemlekorystuvannia: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta administruvannia* [Ecology of land use: theoretical and methodological foundations of formation and administration], Hrin' D.S., Kharkiv, Ukraine.
9. Land reform is taking place in Ukraine: what will give Ukrainians a free land market, available at: <https://galfinance.info/ekonomika-ta-biznes/2017/04/16/v-ukraini-gryade-zemelna-reforma-shhodastukrainczyam-vilnij-rinok-zemli>
10. The state of the land market in Ukraine in 2017, available at: <http://land.gov.ua/info/stan-formuvannia-rynku-zemel-v-ukraini-u-2017-rotsi>.

### Reference

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (1992), The Law of Ukraine “About forms of ownership of land”, available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>.

**Vakulenko V.L.**

Candidate of Economic Sciences, Doctoral Student  
State Research Institute  
of Economic Informatisation and Modelling of Ukraine

## **PECULIARITIES OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN MODERN CONDITIONS**

The article describes the peculiarities of the formation and functioning of the agricultural land market in modern conditions. Taking into account the transformation of land relations in Ukraine, there are three stages defined, namely: generation, reformation, and reorganization. It has been found out that slowdown of the process of introducing the agricultural land market has led to the following consequences: the formation of a “shadow” land market; absence of a mechanism for the formation of an effective owner and producer of agricultural products; considerable lag behind the amount of the rent from the land rent, which leads to the impoverishment of landowners; absence of a mechanism for attracting loans secured by property rights and usage of agricultural land; drop of state incomes that could be put into infrastructure development and rural areas; land raiding; social tension in society; the concentration of land resources is up to agricultural holdings, which have become regional monopolists and use cheap land resource, exhausting its crop rotations while chasing excess profits, etc. It is widely acknowledged that the inclusion of land into market circulation will lead to a significant drop in prices for this resource, landlessness of most peasants, and the destruction of existing farms. To prevent these negative consequences, from our perspective, the following measures may be introduced: the development of a mechanism for defining the minimum price for land based on the calculation of the current discounted value of the income flow from the rent in a certain period of time; establishing in the legislation the priority of buying lands by farms; the renovation of the practice by the State Land Bank, which will carry out the operations concerning the turnover of agricultural land and provide privileged loans for the purchase of land by small farms at its own costs. It has been revealed that introduction of a full-fledged agricultural land market and its effective state regulation will allow providing the implementation of many important issues for today, in particular: full of value realization of property rights and other rights for agricultural lands by all subjects of land relations; creation of a favourable market environment that will ensure the permanent switchover of rights for real estate to the most effective owners; a dramatic increase in the investment attractiveness of agriculture; establishment of objective market property of agricultural lands in the process of their economic turnover; increase of use efficiency of natural and resource potential of agricultural lands; providing strategic food security of the state; unobstructed access for citizens to land as a resource for human development; preservation and creation of working places in rural areas; encouraging the development of civil society institutions in issues concerning protecting the rights of landowners.