
ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 332.54:330.32:37.091.32(477)

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.01>

СТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ В ЕКОНОМІЧНІЙ НАУЦІ: УРОКИ ДЛЯ УКРАЇНИ

Й. М. ДОРОШ,

д.е.н., професор,

член-кореспондент НААН України

Інститут землекористування НААН України, м. Київ

e-mail: landukrainenaas@gmail.com

М. В. БРАТІНОВА,

аспірантка, фахівчиня

Національний університет біоресурсів і природокористування України,

Інститут землекористування НААН України, м. Київ

e-mail: mbr4119@gmail.com

О. В. МИРОНОВ,

аспірант

Національний університет «Львівська політехніка»,

м. Львів

e-mail: a.myronow@gmail.com

Анотація. Було встановлено, що у поточних інституційних умовах земельні ресурси не вважаються капіталом у сільському господарстві, і це вимагає докладного обґрунтування механізмів їх залучення до економічного обороту для забезпечення інвестиційних потреб аграрного сектору економіки. Були систематизовані підходи до розуміння сутності земельного капіталу в сучасних умовах розвитку зарубіжної та вітчизняної економічної науки. Проте широкоохоплюючого визначення земельного капіталу в сільському господарстві не було наведено. Дослідження підтвердило, що земельні ділянки, призначені для сільськогосподарського використання, можуть вважатися капіталом лише у випадку, коли вони використовуються для господарської діяльності і приносять дохід або додану вартість. Підкреслено, що для ефективної ринкової капіталізації сільськогосподарських земель, як джерела інвестицій для аграрного сектора економіки, потрібно вдосконалити фінансово-економічний механізм процесу та належним чином відобразити його у інформаційно-аналітичній системі. Ця

система, в сучасних умовах, стане інструментом для обліку та візуалізації просторової інформації, де показники стануть відображенням ефективності або неефективності господарських операцій із земельним капіталом. Вони будуть слугувати основою для ухвалення управлінських рішень, дозволяючи вчасно та ефективно реагувати на факти та явища. Зазначено, що ключовим фактором капіталізації земельних ресурсів є адекватна оцінка їх вартості у сільському господарстві, яка відповідає сучасним ринковим трансформаціям. Запропоновано нове визначення поняття «земельний капітал». Проведено бібліометричний аналіз стану наукового забезпечення розвитку земельного капіталу у світі.

Ключові слова: земельний капітал, аграрний сектор економіки, земельні ресурси, реальний капітал, природний капітал, інвестиції, іпотека, ринкова капіталізація сільськогосподарських земель, продовольча безпека, додана вартість, оцінка земель сільськогосподарського призначення.

Актуальність дослідження

Тенденції двох останніх десятиліть засвідчили, що в сучасних умовах землі сільськогосподарського призначення стали новітнім активом, обсяги інвестицій в які щорічно лише зростають. Це вказує на відновлення історичної ролі землі у примноженні багатства, нове усвідомлення її економічної природи як особливого виду капіталу – земельного.

В економічній науці та законодавстві України широкоохоплюючого визначення земельного капіталу немає. Практично він задекларований лише у вигляді майнового капіталу, вкладеного безпосередньо в статутний фонд конкретної юридичної особи. Оскільки аграрна сфера є однією з ключових галузей економіки, яка забезпечує продовольчу безпеку країни та є важливим джерелом доходу для сільськогосподарських підприємств, вивчення земельного капіталу у контексті сільського господарства стає актуальним завданням, яке допоможе сприяти розумінню того, як земельні ресурси можуть бути використані задля забезпечення сталого

розвитку аграрного сектору економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Вивченням поняття «земельний капітал» в економічній науці займалися такі зарубіжні вчені як: Б. Крістоферс, Ц. Чен, Ц. Чжао, Д. Чжу і Х. Чжан, Є. Цзяньпін, Ч. Яньцзюнь, М. Кенні-Лазар, М. Д. Гільйо і М. Магальяес та ін.

Вагомий внесок в дослідженні та аналізі земельного капіталу як об'єкту інвестування, бухгалтерського обліку, його фінансовому регулюванню та оподаткуванню здійснили наступні вітчизняні науковці: А. Третяк, Й. Дорош, Ш. Ібатуллін, О. Шкуратов, Р. Курильців, О. Лазарева, Л. Богінська, С. Остапчук, В. Крячко, Н. Железняк та інші.

Мета дослідження полягає у проведенні аналізу основних наукових підходів сучасних вчених до визначення поняття "земельний капітал" з метою розробки більш широкого і комплексного розуміння цього терміну.

Матеріали і методи дослідження

При аналізі наукової літератури використовувалися загальнонаукові методи, серед яких: системний аналіз – досліджували наукову літературу про земельний капітал з урахуванням певних критеріїв аналізу, таких як рік публікації, методологія дослідження та методи, використані в дослідженні; критичний огляд – аналізували інформацію про земельний капітал в аграрному секторі економіки, що міститься в літературних джерелах, оцінюючи їхню достовірність, обґрунтованість та актуальність; синтез і узагальнення – на основі розбору різноманітних джерел сформулювали висновки та запропонували нове визначення поняття «земельний капітал». Також було використано бібліометричний аналіз стану наукового забезпечення розвитку земельного

капіталу у світі. Метою цієї частини дослідження є представлення результатів теоретичного аналізу тенденцій, сучасного стану публікаційної активності та пріоритетних напрямів досліджень земельного капіталу на основі даних з баз Scopus і Web of Science, у контексті сталого розвитку, особливо в аграрному секторі України.

Про значну увагу та зростаючий інтерес науковців до земельного капіталу в світі свідчить стрімке збільшення кількості публікацій, найдужче з 2015 року (рис. 1).

Результати дослідження показали, що за період з 2000 по 2023 рік у Scopus та WoS було проіндексовано відповідно 13 768 та 13 261 документ, які містили фразу «land capital» у назві, анотації та/або ключових словах (TITLE-ABS-KEY). У останні роки кількість публікацій щодо земельного капіталу зростала дуже високими темпами, оскільки характер

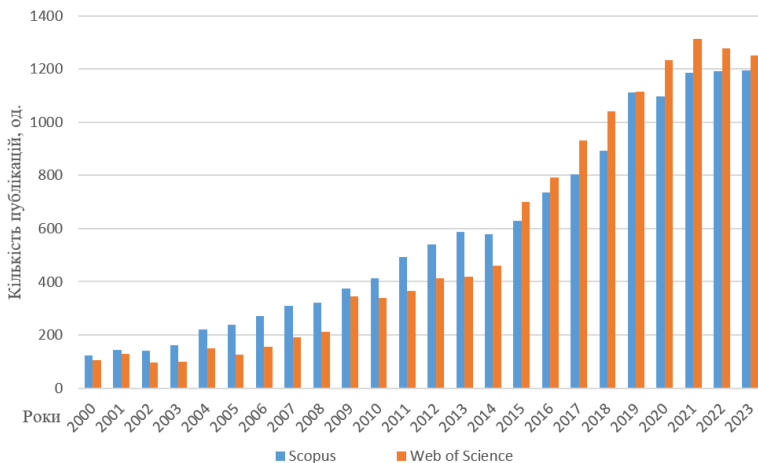
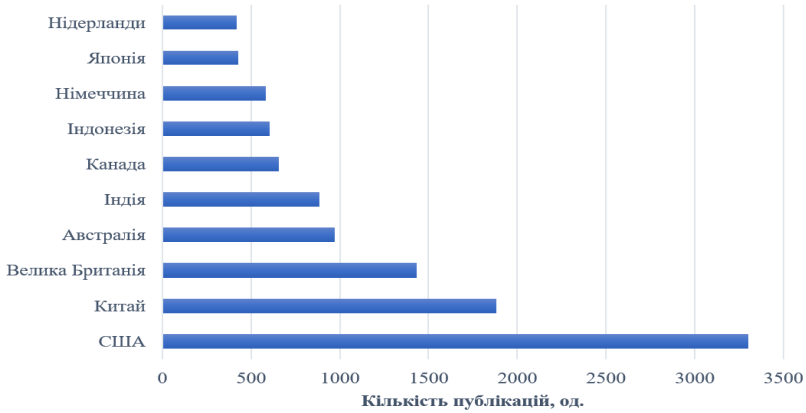
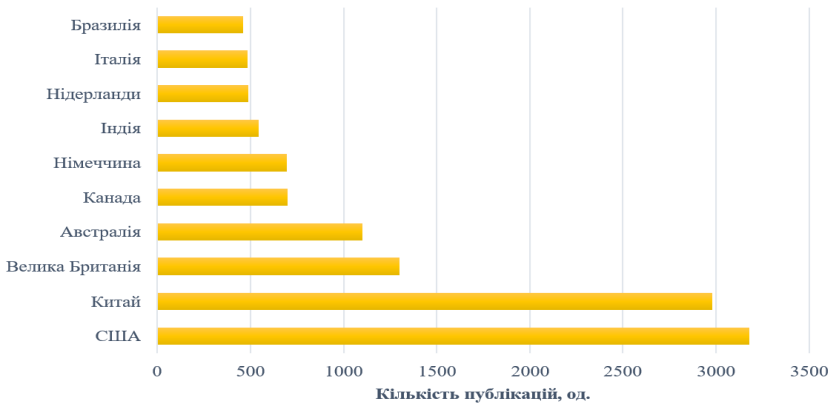


Рисунок 1. Динаміка кількості публікацій, проіндексованих у Scopus та Web of Science, які містять термін «land capital» у назві, ключових словах або анотації

**розроблено авторами на основі даних баз Scopus та WoS*



а)



б)

Рисунок 2. ТОП-10 країн за кількістю публікацій, проіндексованих у Scopus (а) та Web of Science (б), які містять термін «land capital» у назві, ключових словах або анотації за період 2000–2023 рр.

**розроблено авторами на основі даних баз Scopus та WoS*

кривої та тренд вказують на експоненційне збільшення публікаційної активності.

Встановлено, що американські та китайські вчені мали найбільшу кількість статей про земельний капітал в аналізованих базах (рис. 2).

Аналіз ТОП-10 країн світу показав трьох лідерів за кількістю публікацій у період 2000–2023 рр., проіндексова-

них у Scopus, які містять термін «land capital» у назві, ключових словах або анотації: Сполучені Штати Америки – 3 302 од., Китай – 1 883 од., Велика Британія – 1 432 од. Аналогічно у базі Web of Science лідерами за кількістю публікацій стали ті ж держави: Сполучені Штати Америки – 3 178 од., Китай – 2 982 од., Велика Британія – 1 300 од.

Результати дослідження та їх обговорення

Розуміння сутності земельного капіталу та визначення спільних шляхів розв'язання організаційно-економічних проблем його формування в аграрному секторі можливе завдяки аналізу основ теорії капіталу. Вивчення наукової літератури свідчить про те, що капітал був та залишається предметом дослідження багатьох наукових шкіл та економічних теорій, включаючи представників класичної школи, марксистів, фізіократів, неокласиків, інституціоналістів і т.д.

Наприклад, представники політекономії вважали землю одним з ключових ресурсів, який використовується для виробництва капіталу та має бути власністю держави, а не приватних осіб. Ця теорія зосереджувалася на аналізі капіталістичної системи та її впливу на суспільство, а також на аналізі взаємодії між капіталом та працею [1]. Хоча деякі з її поглядів можуть бути спірними, вона все ж мала значний вплив на розвиток економічної думки.

Проте сучасні економічні теорії не враховують багато факторів, які можуть впливати на аграрний сектор економіки. Наприклад, вони не беруть до уваги вплив політичних та соціальних чинників, а також технологічного прогресу. Класична економічна теорія має вагомість у функціонуванні аграрної сфери, проте вона не є повноцінним інструментом для його аналізу. Тому необхідно відмітити новітні підходи науковців та економістів до розуміння визначення земельного капіталу, що включає економічні, екологічні, соціальні та політичні фактори сьогодення.

У сучасний період розвитку сус-

пільної думки вчені економічної науки продовжують вдосконалювати термінологію та розширювати визначення поняття «земельний капітал». Так, наприклад, Бретт Крістоферс розглядає землю як реальний та фінансовий капітал. Земля – на відміну, наприклад, від праці – має слугувати основним концептуальним засобом, за допомогою якого географію в ширшому сенсі можна імпортувати в інше просторове політико-економічне мислення. Теоретизувати землю як реальний капітал означає пов'язувати її з вартістю, а отже, з працею. Також автор зауважує, що капіталізм залежить від руху, а земля може бути повністю приведена в рух лише як фінансовий актив. Розуміння наслідків нерухомості землі – коли вона розглядається як фінансовий актив, а коли ні – безсумнівно, має вирішальне значення для того, щоб змиритися з її комерціалізацією [2].

Цзянь Чен, Цзянмен Чжао, Даолін Чжу та Х. Чжан зауважують, що земельний капітал для аграрних підприємств та малих фермерів є найціннішим активом, оскільки зростання цін на землю та житло збільшує іпотечну вартість земельних активів та нерухомості, що, в свою чергу, розширяє можливості корпоративного фінансування. Як наслідок, виробничі інвестиції в аграрному секторі значно зростають, що сприятиме збільшенню обсягів виробництва [3].

Є Цзяньпін, Чжао Яньцзюнь вважають, що земельний капітал є основним активом, яким володіють малі та великі сільські господарства і з яких отримують дохід від оренди. Основна їхня концепція полягає в передачі прав для більш раціонального розподілу земельних ресурсів і, відповідно, забезпечення капіталізова-

ного доходу від земельних ділянок. Проте дохід від капіталізації землі не може принести надприбутків, оскільки така передача може вплинути на обмежену додану вартість лише після підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва [4].

Майлз Кенні-Лазар зауважує, що перетворення землі на капітал загалом означає створення економічної цінності від продажу землі, що забезпечує не лише прибуток, але й державний дохід та економічний розвиток. Автор стверджує, що земля за капіталізму виступає не лише як актив, що приносить ренту, з якого вилучається вартість. Земля також може розглядатися як реальна форма капіталу, або капіталізована, коли суспільні відносини, пов'язані з нею, трансформуються таким чином, щоб сприяти збільшенню вартості і виступати в ролі сховища вартості, мобілізованої для подальших інвестицій [5].

Марія Долорес Гільйо та Мануела Магальяєс дослідили взаємозв'язок між природним капіталом, за винятком активів надр, та земельними ресурсами, у яких скоригована якість, на основі нормалізації покращеного індексу вегетації (Enhanced Vegetation Index – EVI). Земельний капітал є екологічним активом, що виступає результатом поєднання екологічних знань та якісної (скоригованої на EVI) земельної площі. Визначення земельного капіталу пов'язане з інвестиціями у ґрунт, де важливими є його якісні та кількісні аспекти [6].

У звіті «Про стан справ з концентрацією сільськогосподарських земель в ЄС: як полегшити доступ до землі для фермерів» [7] Комітет з питань сільського господарства та розвитку сільських територій Європейського Парламенту зауважує,

що «торгівля земельним капіталом в аграрній сфері не повинна бути такою ж вільною, як торгівля будь-яким іншим капіталом, оскільки земля є невідновлюваною і незамінною, а справедливий правовий та соціальний порядок вимагає, щоб суспільний інтерес до землі враховувався набагато більше, ніж у випадку з будь-якою іншою власністю.

Через свою дефіцитність та невідновлюваність земля має важливе значення не лише як життєво необхідний ресурс продовольчої безпеки світу, але й як основа для виживання людини, тому її не слід розглядати лише як товар. Однак, коли ми говоримо про землю як складову капіталу, вона стикається з подвійними загрозами: по-перше, втрата сільськогосподарських земель через різні фактори, такі як ущільнення ґрунту, урбанізація, туризм, інфраструктурні проекти, зміни у землекористуванні, заліснення та опустелювання, спричинені зміною клімату; по-друге, концентрація власності на землю в руках великих сільськогосподарських підприємств та несільськогосподарських інвесторів. Крім того, завищена орендна плата часто не пов'язана з потенційними доходами фермерських господарств, призводить до надмірно високих і ризикованих вимог до земельного капіталу, які відлякують нових фермерів» [7].

У своїй монографії "Земельний капітал: теоретико-методологічні аспекти формування та функціонування" вітчизняний вчений Антон Третяк вперше визначив сутність земельного капіталу в сучасних умовах. Він вважає, що земельний капітал – це «комбінація земельних благ, якими людина володіє або може користуватися відповідно до правових умов, і які

є результатом поєднання природної енергії у різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельних покращень і іншого матеріального та нематеріального багатства (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура тощо), що безперервно пов'язане з використанням землі або земельної ділянки і раніше створене людиною у формі як матеріальних, так і нематеріальних активів, ресурсів та інформації» [8]. Новітні підходи до розуміння формування земельного капіталу включають в себе розгляд різних аспектів, таких як власність на землю, ринок землі, земельні реформи та земельні інститути.

Йосип Дорош та інші запропонували наступне визначення досліджуваного поняття: «земельний капітал, як і будь-який інший капітал, це перш за все сукупність засобів виробництва (земельних ресурсів), що використовуються для отримання доданої вартості шляхом залучення їх в господарську діяльність. Тому набрання земельними ресурсами рис капіталу, який може створювати додатковий дохід, можливий лише у разі їх залучення до економічного обороту» [9].

Шаміль Ібатуллін наголошує, що «капіталізація земельних ресурсів визначається такими факторами, як співвідношення попиту і пропозиції на земельні ділянки, механізми державного та ринкового регулювання земельних відносин та їх інфраструктурою, а також параметрами функціонування економічної системи» [10].

Олексій Шкуратов та ін. вважають, що «земельні ресурси стають земельним капіталом у тому разі коли основною метою та результатом їх використання є отримання доданої вартості. Враховуючи це землі сіль-

ськогосподарського призначення мають значний потенціал для інвестування у вітчизняний аграрний сектор економіки» [11].

Роман Курильців запропонував відносити до земельного капіталу «земельні ділянки та землекористування, що перебувають на різних правах власності людини (групи людей) та забезпечують потік земельних (економічних, екологічних, соціальних) благ» [12].

Олена Лазарева виклала у статті своє бачення до визначення земельного капіталу, як «особливу якість, часто властиву органічній природі (і повною мірою неорганічній), завдяки якій підтримується органічне життя в умовах сприятливого зовнішнього середовища». У цьому контексті, відносини розподілу земельних благ визначаються як процес встановлення часток або пропорцій, за якими блага, що вироблені на земельних ділянках, розподіляються між суб'єктами землекористування [13].

На думку Наталії Прокопенко та Людмили Богінської земельний капітал виступає як основний вид капіталу, національне багатство та природне надбання України і є ключовою продуктивною силою в ринковому середовищі. Земельний капітал має такі унікальні, характерні тільки для нього властивості, і відіграє настільки важливу роль для людства, що може бути лише товаром особливого роду. На відміну від інших товарів, земля не має і не може мати вартості, оскільки вона не є результатом людської праці, але вона може мати ціну, яка визначається співвідношенням між попитом і пропозицією [14].

Олена Лемішко відзначає, що земельний капітал у сільському господарстві виступає як ключова, базова

продуктивна сила аграрного сектору, без якої виробничий процес стає неможливим і є основним капіталом сільських територій [15].

Як вважає Сергій Остапчук, земельні ділянки сільськогосподарського призначення стають капіталом лише тоді, коли вони активно використовуються у виробничому процесі. Якщо така ділянка лишається невикористаною або не здається в оренду, вона не приносить доходу власникові. У випадку, коли земля, що надана підприємству на правах користування, використовується у виробництві суспільних благ, вона приносить дохід. Підвищення її ринкової вартості слід сприймати як підвищення цінності, а не як отримання доходу власником, у зв'язку з обмеженістю земельних ресурсів та світовою продовольчою проблемою [16].

Валентина Крячко вважає, що одним із чинників недосконалого розвитку земельного капіталу в агросфері та його неефективного використання є нехтування економічними принципами. Йдеться насамперед про недотримання закону вартості: товари повинні продаватися за цінами, які відображають суспільно необхідні витрати праці. Завдяки реформам у сільському господарстві з'явився реальний власник, а активи стали джерелом доходу (капіталу) завдяки механізмам оренди та створення статутного фонду. Однак через законодавчі обмеження земля не може вважатися внеском до статутного фонду, а отже, не розглядається як джерело прибутку і, таким чином, залишається неврахованою у складі капіталу [17].

Як зазначає Наталія Железняк, що хоча земля є окремим видом капіталу, її бухгалтерський облік не відповідає цій класифікації, це призводить до

викривлень в оцінці підприємств та звітності про результати їхньої діяльності. Отже, вартість сільськогосподарських земель має бути визнана невід'ємною складовою власного капіталу компанії. Вирішення цього питання передбачає насамперед створення надійного наукового підґрунтя для нормативно-правової бази, що регулює методологію та організацію обліку земельного капіталу [18].

Враховуючи переваги та недоліки наявних визначень поняття "земельний капітал" і з урахуванням особливостей аграрного сектору, ми пропонуємо власний підхід до визначення земельного капіталу у сільському господарстві. Земельний капітал – це вартість поліпшених земельних ресурсів, які використовуються як фінансовий актив для отримання доданої вартості шляхом їх участі в економічному обороті і акумулюванні коштів задля подальших інвестицій у сільськогосподарське виробництво. Також важливо відзначити, що ефективне функціонування земельного капіталу в ринковій економіці вимагає його належної реєстрації, оцінки та обліку в централізованій базі даних інформаційно-аналітичної системи [19]. Проте, за практичним досвідом, на сьогодні відсутні конкретні підходи до повноцінного обліку та визначення актуальної вартості земельного капіталу.

Нині вартість земель вираховується за державною методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок та саме цей показник активно використовується у більшості випадків правочинів, проте, фактична її ціна залишається невирішеним питанням [20, 21]. Тому постає необхідність уточнення існуючої методики грошової оцінки або ж ство-

рення кардинально нової моделі оцінювання земельного капіталу, яка дозволить управлінцям на різних рівнях підвищити ефективність рішень щодо володіння та користування земельними ресурсами, оперативно виявляти недобросовісних землекористувачів, що наносять збитки державі від несправляння плати за землю, своєчасно передбачати ризики від неналежного використання земельних ділянок.

Висновки і перспективи

В цілому, для успішної ринкової капіталізації сільськогосподарських земель, як засобу забезпечення інвестицій для аграрного сектора економіки, необхідно вдосконалити фінансово-економічний інструментарій процесу, щоб надати землям сільськогосподарського призначення характер фінансових активів. Ключову роль у цьому відіграє гнучка та ефективна інфраструктура, побудована з урахуванням властивостей товару (земельних ділянок), особливо на початковому етапі розвитку ринку. Також одним із основних факторів капіталізації земельних ресурсів є адекватна оцінка їх вартості у сільському господарстві, яка має відповідати сучасним ринковим трансформаціям.

Земельний капітал, як визначений економічною теорією об'єкт соціально-економічних відносин та різноманітних інтересів, має належним чином обліковуватися за допомогою інформаційно-аналітичних систем. У сучасних умовах ці системи мають функціонувати як інструменти для збору, систематизації та аналізу даних про кількість, якість та стан використання сільськогосподарських земель. Завдяки такому обліку показники стануть

відображенням ефективності або неефективності сільськогосподарських операцій з земельним капіталом і будуть слугувати основою для оцінки земель сільськогосподарського призначення та ухвалення управлінських рішень, щоб оперативного реагування на факти та явища, виражені у просторовій та числовій формах.

Список використаної літератури

1. Марксизм: матеріальні передумови і основні принципи. Освіта.ua. URL: https://osvita.ua/vnz/reports/econom_history/24591/#google_vignette
2. Christophers B. For real: land as capital and commodity. *Transactions of the Institute of British Geographers*. 2016. №41(2). P. 134-148. URL: <https://www.jstor.org/stable/45147008>
3. Cheng J., Zhao J., Zhu D., Zhang H. Limits of Land Capitalization and Its Economic Effects: Evidence from China. *Land*. 2021. 10(12). Article 1346. 19 p. DOI: <https://doi.org/10.3390/land10121346>
4. Ye J., Yanjun Zh. Rural Land Capitalization and Peasants' Income Growth. SHSWeb of Conferences. 2014. 6(01008). P. 1-9. DOI: 10.1051/shsconf/20140601008
5. Kenney-Lazar M. Turning land into capital? The expansion and extraction of value in Laos. *Environment and Planning A*. 2021. №55(1). 17 p. DOI: 10.1177/0308518X211063493
6. Guilló M. D., Magalhães M. Land capital and emissions convergence in an extended Green Solow model. *Environment and Development Economics*. 2022. №1-22. DOI:10.1017/S1355770X22000110
7. Report - A8-0119/2017. European Parliament. URL: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119_EN.html
8. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи форму-

- вання та функціонування : монографія. Львів : СПОЛОМ, 2011. 520 с.
9. Дорош Й. М., Ібатуллін Ш. І., Шкуратов О. І., Харитоненко Р. А. Сутність земельного капіталу в контексті інвестиційного забезпечення аграрного сектору економіки. *Агросвіт*. 2020. №11. С. 13-19.
 10. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика: монографія. Київ : НАУ, 2007. 259 с. DOI: 10.32702/2306-6792.2020.11.13
 11. Дорош Й. М., Шкуратов О. І., Тарнопольський А. В. Земельний капітал в сільському господарстві: особливості оцінки та формування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2020. №1. С. 63-76. DOI: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07>
 12. Курильців Р. М. Інтегроване управління сукупним капіталом землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 1. С. 11-14.
 13. Лазарева О. В. Особливості формування земельного капіталу. *Наукові праці Чорноморського державного університету імені Петра Могили. Серія: Економіка*. 2012. Т. 189, Вип. 177. С. 146—148.
 14. Прокопенко Н. І., Богінська Л. О. Земельний капітал як індикатор сталого розвитку країни. Стале сільськогосподарське землекористування : реалії та перспективи розвитку : колективна монографія. Суми : ПФ «Видавництво «Університетська книга». 2020. С. 90-105. URL: <http://repo.snau.edu.ua:8080/xmlui/handle/123456789/8917>
 15. Лемішко О. О. Земельний капітал як об'єкт фінансової політики в аграрному секторі економіки. *Агросвіт*. 2019. №8. С. 19-25. DOI: 10.32702/2306-6792.2019.8.19
 16. Остапчук С. М. Сутність та соціально-економічна значимість земельного капіталу в аграрній галузі. *Економіка: реалії часу. Науковий журнал*. 2014. № 2 (12). С. 165-174.
 17. Крячко В. Г. Сучасні умови формування і використання капіталу в сільському господарстві регіону. *Економічні науки*. 2004. №6. С. 275-280. URL: <http://195.230.140.114/jspui/handle/123456789/4168>
 18. Железняк Н. Земельний капітал сільськогосподарських підприємств як об'єкт бухгалтерського обліку. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: *Економіка АПК*. 2014. № 21(1). С. 23-27. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2014_21\(1\)_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2014_21(1)_7)
 19. Dorosh Y., Dorosh A., Derkulskiy R., Bratinova M. Application of GIS in land management on the example of Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum*. 2024. 23(1). P. 31–41. DOI: 10.31648/aspal.9140
 20. Ibatullin S., Dorosh Y., Sakal O., Krupin V., Kharytonenko R., Bratinova M. Agricultural Land Market in Ukraine: Challenges of Trade Liberalization and Future Land Policy Reforms. *Land*. 2024. 13 (3). 338 p. DOI: 10.3390/land13030338
 21. Братінова М. В., Вакуленко В. Л. Особливості зміни вартості земельних ділянок в умовах забезпечення продовольчої безпеки України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2023. № 4. С. 79-88. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.08>

References

1. Marxizm: material'ni peredumovi i osnovni printsypy. [Marxism: material preconditions and basic principles]. Osvita.ua. Available at: https://osvita.ua/vnz/reports/econom_history/24591/#-google_vignette
2. Christophers, B. (2016). For real: land as capital and commodity. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(2). 134-148. Available at: <https://www.jstor.org/stable/45147008>

3. Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang H. (2021). Limits of Land Capitalization and Its Economic Effects: Evidence from China. *Land*, 10(12). Article 1346. 19. DOI: <https://doi.org/10.3390/land10121346>
4. Ye, J., Yanjun, Zh. (2014). Rural Land Capitalization and Peasants' Income Growth. SHSWeb of Conferences. 6(01008). 1-9. DOI: 10.1051/shsconf/20140601008
5. Kenney-Lazar, M. (2021). Turning land into capital? The expansion and extraction of value in Laos. *Environment and Planning A*, 55(1). 17. DOI: 10.1177/0308518X211063493
6. Guilló, M. D., Magalhães, M. (2022). Land capital and emissions convergence in an extended Green Solow model. *Environment and Development Economics*. 1-22. DOI:10.1017/S1355770X22000110
7. Report - A8-0119/2017. European Parliament. Available at: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119_EN.html
8. Tretiak, A. (2011). *Zemel'nyy kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannya ta funktsionuvannya* [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and functioning] : monograph. Lviv: SPOLOM. 520.
9. Dorosh, Y., Ibatullin, S., Shkuratov, O., Khar'ytonenko, R. (2020). Sutnist zemel'noho kapitalu v konteksti investytsiynoho zabezpechennya ahrarnoho sektoru ekonomiky. [The essence of land capital in the context of investment support of the agrarian sector of the economy]. *Ahrosvit*, 11. 13-19.
10. Ibatullin, Sh. (2007). *Kapitalizatsiya zemel' pry mis'kykh zon velykykh mist* [Capitalisation of lands of suburban zones of large cities]: theory, methodology, practice: monograph. Kyiv: NAU. 259. DOI: 10.32702/2306-6792.2020.11.13
11. Dorosh, Y., Shkuratov, O., Tarnopolskyi, A. (2020). *Zemel'nyi kapital v sil's'komu hospodarstvi: osoblyvosti otsinky ta formuvannya*. [Land capital in agriculture: peculiarities of assessment and formation]. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*, 1. 63-76. DOI: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.07>
12. Kuryltsiv, R. (2014). Intehrovane upravlinnia sukupnym kapitalom zemlekorystuvannia. [Integrated management of total land use capital]. *Zemlevporiadnyi visnyk*, 1. 11—14.
13. Lazarieva, O. (2012). Osoblyvosti formuvannya zemelnoho kapitalu. [Features of land capital formation]. *Naukovi pratsi Chorno-mors'koho derzhavnoho universytetu imeni Petra Mohyly. Seriya: Ekonomika*, 189. № 177. 146—148.
14. Prokopenko, N., Bohinska, L. (2020). *Zemelnyi kapital yak indyikator staloho rozvytku krayiny*. [Land capital as an indicator of sustainable development of the country]. *Stale silskohospodarske zemlekorystuvannia: realii ta perspektyvy rozvytku*. 90-105. Available at: <http://repo.snau.edu.ua:8080/xmlui/handle/123456789/8917>
15. Lemishko, O. (2019). *Zemelnyi kapital yak ob'iekt finansovoi polityky v ahrarnomu sektori ekonomiky*. [Land capital as an object of financial policy in the agricultural sector of the economy]. *Ahrosvit*, 8. 19-25. DOI: 10.32702/2306-6792.2019.8.19
16. Ostapchuk, S. (2014). *Sutnist ta sotsialno-ekonomichna znachymist zemelnoho kapitalu v ahrarnii haluzi*. [The essence and socio-economic significance of land capital in the agricultural sector]. *Ekonomika: realii chasu. Naukovyi zhurnal*, 2 (12). 165—174.
17. Kriahko, V. (2004). *Suchasni umovy formuvannya i vykorystannia kapitalu v sil'skomu hospodarstvi rehionu*. [Current conditions of capital formation and use in the region's agriculture]. *Ekonomichni nauky*, 6. 275-280. Available at: <http://195.230.140.114/jspui/handle/123456789/4168>
18. Zhelyzniak, N. (2014). *Zemel'nyi kapital sil's'kohospodars'kykh pidpriemstv yak*

- ob'iekt bukhhalters'koho obliku. [Land capital of agricultural enterprises as an object of accounting]. *Visnyk Lvivs'koho natsional'noho ahrarnoho universytetu. Seriya: Ekonomika APK*, 21(1). 23-27. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2014_21\(1\)_7](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2014_21(1)_7)
19. Dorosh, Y., Dorosh, A., Derkul'skiy, R., Bratinova, M. (2024). Application of GIS in land management on the example of Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum*. 23(1). 31–41. DOI: 10.31648/aspal.9140
20. Ibatullin, S., Dorosh, Y., Sakal, O., Krupin, V., Kharytonenko, R., Bratinova, M. (2024). Agricultural Land Market in Ukraine: Challenges of Trade Liberalization and Future Land Policy Reforms. *Land*, 13 (3). 338. DOI: 10.3390/land13030338
21. Bratinova, M. V., Vakulenko, V. L. (2023). Osoblyvosti zminy vartosti zemelnykh dilianok v umovakh zabezpechennia prodovolchoi bezpeky Ukrainy. [Peculiarities of changes in the value of land plots in the conditions of ensuring food security of Ukraine]. *Zemleustrii, kadastr i monitoringh zemel*, 4. 79-88. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.04.08>

Dorosh Y., Bratinova M., Myronov O.

FORMATION OF LAND CAPITAL IN ECONOMIC SCIENCE: LESSONS FOR UKRAINE LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 2'24: 6-17
<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.02.01>

Abstract. *It has been found that in the current institutional environment land resources are not considered capital in agriculture, and this requires a detailed justification of the mechanisms for their involvement in economic turnover to meet the investment needs of the agricultural sector of the economy. Approaches to understanding the essence of land capital in the current conditions of development of foreign and domestic economic science have been systematised. However, a broad definition of land capital in agriculture has not been provided. The study has confirmed that land plots intended for agricultural use can be considered capital only if they are used for economic activity and generate income or added value. It is emphasised that for the effective market capitalisation of agricultural land as a source of investment for the agricultural sector of the economy, it is necessary to improve the financial and economic mechanism of the process and properly reflect it in the information and analytical system. This system, in modern conditions, will become a tool for accounting and visualisation of spatial information, where indicators will reflect the efficiency or inefficiency of economic operations with land capital. They will serve as a basis for making management decisions, allowing timely and effective response to facts and phenomena. It is noted that a key factor in the capitalisation of land resources is an adequate assessment of their value in agriculture, which corresponds to modern market transformations. A new definition of the concept of "land capital" is proposed. A bibliometric analysis of the status of scientific support for the development of land capital in the world is carried out.*

Key words: *land capital, agricultural sector of the economy, land resources, real capital, natural capital, investment, mortgage, market capitalisation of agricultural land, food security, added value, agricultural land valuation.*