

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису
УДК 332.7

ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ З ВРАХУВАННЯМ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – “Архітектура і будівництво”
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”
Освітня програма – “Геодезія та землеустрій”

Кваліфікаційна робота бакалавра
Студента четвертого курсу
Ницика Владислава Григоровича

Науковий керівник –
к. геогр. н., доцент
Полякова Наталія Олександрівна

Допущено до захисту:
Протокол засідання кафедри № _____ від “___” _____ 2022 року
Завідувач кафедри _____ проф. Даценко Л.М.

Київ – 2023

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	6
1.1 Поняття та сутність ринку сільськогосподарських земель	6
1.2 Механізми формування ринку земель	12
1.3 Проблеми та перспективи формування ринку земель України	15
РОЗДІЛ II. АНАЛІЗ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ФОРМУВАННЯ І ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ	19
2.1 Світовий досвід функціонування ринку земель	19
2.2 Аналіз досвіду проведення земельної реформи в країнах Європи та США	26
РОЗДІЛ III. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	39
3.1 Аналіз сучасного стану функціонування ринку земель	39
3.2 Системний підхід до функціонування ринку земель	42
3.3 Стратегії формування ринку земель	44
3.4 Можливості запровадження зарубіжного досвіду при функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні	46
ВИСНОВКИ	51
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	52
ДОДАТКИ	55

РЕФЕРАТ

Загальний обсяг кваліфікаційної роботи 54 сторінки. Кількість графічних даних дорівнює 4, а табличних – 2. Загалом в роботі було використано 22 джерела.

Розділ I. У цьому розділі були розглянуті питання, пов'язані з поняттям ринку, його структурою та функціонуванням. Також були розглянуті основні аспекти формування ринку сільськогосподарських земель в Україні та аналіз національного законодавства.

Розділ II. У цьому розділі роботи був проаналізований досвід країн з розвиненим аграрним сектором, таких як США, Європейський Союз, Китай та інші. В основі аналізу лежать такі аспекти, як законодавство про землю, земельна політика, інституційні умови, земельна реформа та її етапи, ринкова структура та її розвиток.

Розділ III. У цьому розділі роботи було проаналізовано практичний досвід функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні. Досліджуватиметься динаміка ринку сільськогосподарських земель в Україні, його структура, особливості функціонування та перспективи розвитку. Важливим аспектом є дослідження практики укладення договорів на оренду землі, визначення їхніх переваг та недоліків, вплив на ринок землі та на аграрні підприємства в цілому. У результаті дослідження були запропоновані рекомендації для подальшого розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Ключові слова: ринок землі, земельні реформи, функціонування ринку, сільськогосподарські землі, ринок сільськогосподарських земель, аналіз зарубіжного досвіду.

ВСТУП

Актуальність дослідження. Ринок земельного володіння є важливим елементом розвитку сільського господарства. Сучасна Україна знаходиться на початковому етапі повноцінного функціонування сільськогосподарського сектору, тому актуальним є дослідження досвіду інших країн у функціонуванні ринку сільськогосподарських земель. Дослідження має новизну та важливість у зв'язку з відсутністю достатньої кількості наукових праць, присвячених аналізу зарубіжного досвіду в формуванні ринку сільськогосподарських земель та його застосуванні в Україні.

Отже, дана робота є актуальною та важливою для вирішення проблем функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні та може сприяти вдосконаленню державної політики у цій сфері.

Застосування зарубіжного досвіду функціонування ринку земельного володіння може стати важливим фактором для забезпечення стабільного розвитку сільського господарства в Україні та зміцнення її позицій на світовому аграрному ринку.

Метою дослідження є визначення та аналіз зарубіжного досвіду функціонування ринку сільськогосподарських земель та його можливостей застосування в Україні.

Для досягнення мети дослідження поставлені наступні **завдання**:

1. Визначення теоретичних засад формування ринку сільськогосподарських земель в Україні.
2. Аналіз основних принципів, механізмів та інструментів, що використовуються для формування ринку земель за кордоном.
3. Оцінка потенціалу та перспектив застосування зарубіжного досвіду в Україні.

Об'єктом дослідження є ринок сільськогосподарських земель та його функціонування, а **предметом** дослідження є принципи і методи, які

використовуються для функціонування ринку сільськогосподарських земель та підходи застосування зарубіжного досвіду.

Дослідження проводилось за допомогою аналізу наукової літератури, статистичних даних, офіційних документів та інтернет-ресурсів.

Робота складається з вступу, трьох розділів, висновків та списку використаних джерел. У першому розділі проведено аналіз теоретичних аспектів формування ринку сільськогосподарських земель в Україні. У другому розділі розглянуто основні принципи, законодавчі норми, механізми та інструменти формування ринку земель за кордоном. У третьому розділі описано практику застосування зарубіжного досвіду в Україні та оцінено його перспективи.

Розділ I. ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

1.1 Поняття та сутність ринку сільськогосподарських земель

Земля є надзвичайно важливим природним ресурсом, оскільки є ключовою умовою існування будь-якого суспільства, національно-державного утворення, соціально-культурного розвитку та екологічної безпеки. Земельні ресурси є головним фактором економічного розвитку, так як вони можуть бути використані як ресурс для аграрного виробництва, простір для розміщення продуктивних сил та соціальної інфраструктури, а також як джерело природних ресурсів та енергії.

Земля має кілька специфічних характеристик, які відрізняють її від інших факторів виробництва. Наприклад, вона необмежено експлуатується, але при раціональному використанні може підвищувати продуктивність, зокрема в аграрному виробництві. Крім того, земля є нерухомим об'єктом, який не може бути переведений з однієї галузі в іншу без втручання людини [1].

Земельні ресурси мають ключове значення для існування нашої планети, оскільки вони визначають функціонування та використання інших природних ресурсів, таких як атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, а також рослинний і тваринний світ. Земельні ресурси є основною просторовою базою для усіх видів людської господарської діяльності та є найважливішим засобом виробництва в сільському і лісовому господарствах, а також містять у собі всі поклади корисних копалин. Щоб забезпечити максимально повне та раціональне використання земельних ресурсів та збереження їх для майбутніх поколінь, необхідно проводити дослідження та класифікацію земельних ресурсів за основним цільовим призначенням.

Україна має в своєму розпорядженні всі земельні ресурси, що знаходяться на її території, включаючи острови та землі, що знаходяться під водами водних

об'єктів. Ці земельні ресурси розподіляються на різні категорії залежно від їхнього основного цільового призначення [2].

Україна має дуже високий рівень господарської експлуатації земельної площі, що становить понад 92% всієї території, що є значно вищим, ніж у більшості розвинутих країн Європи. Розораність території також є дуже високою, досягаючи понад 54%, що також перевищує показники більшості країн Європи. Фактична лісистість території України становить лише 16%, що є недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги, порівняно з середніми показниками країн Європи, які становлять від 25 до 30%. Однак, найціннішими землями в Україні є сільськогосподарські угіддя та землі природно-заповідного фонду. За даними Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів станом на 01.01.2020 року, сільськогосподарські угіддя становлять близько 68,4% від загальної площі земель, з рілля, яка є найбільшою категорією, що займає понад 54% всієї площі земель. Загальна площа сільськогосподарських угідь зменшилася порівняно з 2016 роком, переважно за рахунок перелогів, пасовищ та сіножатей, але збільшилася площа під орними землями. Також зросла площа земель під лісами, що є позитивним з екологічного погляду [7].

У Земельному кодексі України визначено, що повноваження з регулювання земельних відносин належать Верховній Раді України та Автономній Республіці Крим, Кабінету Міністрів України та Раді Міністрів Автономної Республіки Крим, центральним органам виконавчої влади, що відповідають за екологію та природні ресурси, земельні ресурси, а також місцевим державним адміністраціям. При вивченні та управлінні земельними ресурсами враховується їх адміністративно-територіальне розміщення, цільове призначення, господарське використання, а також кількісні та якісні характеристики [3, глава 2-3].

Класифікація земель визначається шляхом їх розподілу за основними характеристиками. Згідно земельного законодавства, найголовнішою характеристикою є цільове призначення земель, яке встановлює нормативний

правовий режим їх використання, залежно від видів діяльності суб'єктів права власності на землю та права користування нею, а також від суспільних інтересів.

В Україні земельні ділянки поділяються на дев'ять категорій згідно їх цільового призначення:

1. Землі сільськогосподарського призначення.
2. Землі житлової та громадської забудови.
3. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.
4. Землі оздоровчого призначення.
5. Землі рекреаційного призначення.
6. Землі історико-культурного призначення.
7. Землі лісгосподарського призначення.
8. Землі водного фонду.
9. Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення [3, стаття 19].

У разі, якщо земельна ділянка не надана у власність або користування громадянам чи юридичним особам, вона може перебувати у запасі. Віднесення земель до конкретної категорії здійснюється органами державної влади та місцевого самоврядування на підставі їхніх повноважень. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, можлива за їхньою ініціативою у встановленому порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. У свою чергу, зміна цільового призначення земель, які зайняті лісами, проводиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади, відповідальних за охорону навколишнього природного середовища та лісового господарства. У випадку порушення встановленого порядку визначення та зміни цільового призначення земель, можлива недійсність рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо надання земельних ділянок громадянам та юридичним особам, недійсність угод щодо земельних ділянок, відмова у

державній реєстрації земельних ділянок або недійсність зареєстрованих угод, а також можливе притягнення осіб, які порушили порядок встановлення та зміни цільового призначення земель, до відповідальності [2].

Землі сільськогосподарського призначення мають найбільшу площу серед усіх земель України (40378,2 тис. га), які є найціннішим ресурсом держави та відповідають найважливішим потребам суспільства.

Землі сільськогосподарського призначення використовуються для вирощування сільськогосподарської продукції, проведення науково-дослідної та навчальної діяльності у сфері сільського господарства, будівництва необхідної інфраструктури, а також для захисту земель. Ці землі включають сільськогосподарські поля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також господарські шляхи та прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями та дворами, а також тимчасово консервовані землі [2].

В земельному праві України була звернута увага на необхідність належного правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема, щодо забезпечення доступу фізичних осіб до земельних ділянок та залучення закордонних інвесторів. Вирішення цих питань сприятиме розвитку економіки та соціальному прогресу України. Законодавство України оперує термінами "ринок земель" та "обіг земель", але не пояснює їх зміст. В земельно-правовій науці термін "ринок земель" визначається як суспільні відносини, пов'язані з правами власників земельних ділянок, органами державної влади та місцевого самоврядування на землю від імені українського народу. Ці відносини включають формування та функціонування ринку землі, регулювання ринку на державному та місцевому рівнях та захист прав учасників ринку землі [4].

Ринок землі має на меті виконання таких завдань:

- забезпечення ефективного та раціонального використання земельних ділянок;

- покращення інвестиційного клімату в економіці та створення привабливих умов для інвестування та кредитування підприємств шляхом продажу земельних ділянок;
- надання суб'єктам підприємницької діяльності можливості безперешкодної реалізації прав володіння, користування та розпорядження земельними ділянками для збільшення їхнього основного капіталу;
- формування різноманітної системи господарювання на основі рівних умов для всіх форм власності на землю та розвиток інституту приватної власності на землю [2].

Земельний ринок також має свої специфічні характеристики. З економічного погляду, ринок - це механізм, який поєднує продавців та покупців, щоб укласти угоду на купівлю та продаж товарів та послуг. Це робиться через контракти, які укладаються між сторонами.

Зазначимо, що ринок сільськогосподарських земель є важливою складовою будь-якої країни. У структурі аграрного сектору цей ринок повинен бути надзвичайно складним і жорстко регульованим державою. Це обумовлено особливостями товару, який знаходиться у вартісному обігу, а також складністю економічних відносин, пов'язаних з землеволодінням, землекористуванням, орендою та ринковим обігом, що є ключовими складовими національного багатства.

Ринок сільськогосподарських земель - це місце зустрічі попиту та пропозиції на купівлю-продаж сільськогосподарських земельних ділянок. Це відкрита система, де взаємодіють потенційні покупці та продавці земельних ділянок, зокрема для розвитку аграрного бізнесу, будівництва житла, забудови та інших цілей. Загалом, наша думка полягає в тому, що ринок сільськогосподарських земель можна класифікувати за різними групами ознак (див. таблицю 1.1.).

Таблиця 3.1.**Класифікація ринку сільськогосподарських земель за різними групами ознак**

Класифікаційні ознаки	Вид ринку
За цільовим призначенням	Землі сільськогосподарського призначення; несільськогосподарського призначення; садово-городні та дачні ділянки
За типом державного регулювання	Регульований; нерегульований
За видом угоди	Купівлі-продажу, оренди та іпотечний, первинний і вторинний
За територіальною приналежністю	Міжнародний; національний; регіональний; місцевий
За об'єктами	Державної та комунальної власності; приватної власності

*Складено на основі [1]

Суть ринку сільськогосподарських земель полягає у тому, що він є важливим елементом в економіці, оскільки сільськогосподарські землі є основним ресурсом для виробництва продуктів харчування. Ціни на землю на ринку формуються на основі попиту та пропозиції, а також на основі різноманітних факторів, які впливають на ціну, таких як місцезнаходження, родючість ґрунту, наявність інфраструктури та інші.

Ринок сільськогосподарських земель є важливим інструментом для розвитку аграрного сектору та підвищення ефективності виробництва сільськогосподарської продукції. Однак, у зв'язку зі складною власницькою структурою та різними інтересами, регулювання ринку сільськогосподарських земель є складним завданням для держави.

1.2 Механізми формування ринку земель

Протягом усіх епох розвитку людського суспільства земля завжди була невід'ємною складовою його прогресу, оскільки є основним джерелом забезпечення населення планети продуктами харчування та джерелом суспільного багатства. З появою приватної власності на землю вона стала товаром, що привело до розвитку ринку землі. Повернення приватної власності на землю в Україні, було необхідною передумовою для укладання цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та створення ринку землі.

Ринок землі є особливою сферою економіки, де здійснюються економічні операції щодо купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, а також забезпечується ефективна господарська діяльність і екологічна безпека при використанні землі. Немає сумнівів, що успішне функціонування ринку землі є ключовим для забезпечення продовольчої безпеки країни, раціонального та екологічно безпечного використання її найціннішого ресурсу - землі. Підвищення ефективності аграрного виробництва та розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі та всьому АПК також залежать від успішності функціонування ринку землі [5].

Ринок землі є системою економічних та організаційно-правових відносин, що виникають при перерозподілі земельних ділянок та прав на них між учасниками ринку на основі конкурентного попиту та пропозиції. Він суттєво відрізняється від поняття "обіг землі", яке включає в себе угоди та операції з землею, такі як зміна, дарування та спадкування, але не має рис ринку, таких як попит, пропозиція та конкуренція [2].

Розглядаючи операції, які пов'язані з земельними ділянками в Україні, можна виділити декілька типів ринку землі:

1. ринок купівлі-продажу землі;
2. ринок оренди землі;

3. іпотечний земельний ринок.

Ринок купівлі-продажу землі визначається як певна сфера товарних відносин, де здійснюється обмін земельними ділянками між продавцями та покупцями за відповідну ціну.

Ринок оренди землі можна охарактеризувати як систему, що складається з організаційно-правових та економічних відносин, метою якої є перерозподіл прав на тимчасове володіння та користування землею між орендарями та орендодавцями. Цей ринок має характерні ознаки ринкової економіки, такі як наявність суб'єктів та об'єктів, попиту та пропозиції, цін та конкуренції.

Іпотечне кредитування, що ґрунтується на заставі земельних ділянок, з'явилося разом із приватною власністю на землю та кредитними установами. У розвинених країнах цей вид кредитування має широке застосування, становлячи приблизно 95% інвестиційних ресурсів фермерів. Сільським виробникам, що діють у країнах з розвинутою ринковою економікою, може бути надано до 40% кредитних ресурсів на заставу землі та нерухомості, при цьому основну частину кредитів складають середньострокові та довгострокові кредити. Земельні ділянки, що виступають у якості застави, не можуть бути продані до погашення позики. У разі невиконання зобов'язань з погашення земельної позики або відсотків за неї, заставлені земельні ділянки переходять до кредитора [5].

Іпотечний земельний ринок України наразі формується, але має значний потенціал. Його ефективне функціонування потребує прийняття відповідної законодавчої та нормативно-правової бази, а також значних фінансових ресурсів. Для його успішного запровадження може бути створений Державний земельний іпотечний банк, який спрямовуватиме кошти на фінансування сільськогосподарських підприємств, забезпечуючи їх із заставою сільськогосподарських угідь. Крім того, вторинний іпотечний ринок (торгівля іпотечними облігаціями та правами на заставні) може бути використаний для рефінансування, що дозволить нарощувати фінансові ресурси банку і забезпечити

фінансування земельного ринку в Україні. Для підтримки виробничої діяльності орендарів землі, іпотекою може бути визнане право оренди землі, яке дає право тимчасового володіння та користування земельною ділянкою.

У сучасній практиці функціонування ринку земель України можна виділити дві його складові частини:

- ринок сільськогосподарських земель, де земля є головним фактором виробництва та приймає участь у створенні сільськогосподарської продукції;
- ринок земель несільськогосподарського призначення, який включає, насамперед, земельні ділянки, що підлягають забудові.

На нашу думку механізми формування ринку земель можна поділити на кілька типів.

1. Законодавчі механізми: прийняття законів та нормативно-правових актів, що визначають правила використання земельних ділянок, порядок їх розподілу та обігу.
2. Фінансові механізми: встановлення податків та інших обов'язкових платежів за використання земель, що сприяє розподілу земельних ділянок між потенційними учасниками ринку.
3. Ринкові механізми: створення умов для виникнення конкуренції на ринку земель, таких як відкриті торги, конкурси та інші форми аукціонів, що дозволяють ефективно визначати ринкову вартість земельних ділянок.
4. Інституційні механізми: створення правових та організаційних умов для функціонування ринку земель, зокрема, встановлення механізмів контролю за використанням земельних ресурсів та захисту прав власників земельних ділянок.

Успішне формування ринку земель передбачає взаємодію цих механізмів та їх відповідність реаліям та потребам суспільства.

1.3 Проблеми та перспективи формування ринку земель України

З 1 липня 2021 року Україна скасувала мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок (паїв)[8], що дозволило запрацювати ринку земель сільськогосподарського призначення. Закон про мораторій був прийнятий разом з Земельним кодексом України (ЗКУ) у 2001 році як тимчасовий захід до прийняття відповідного законодавства. Проте, він продовжував діяти майже щороку. Мораторій забороняв власникам сільськогосподарських земель (зазвичай це були земельні паї) реалізовувати їх будь-яким чином, крім передачі в оренду на короткий або довгий термін. Цей мораторій був у суперечності зі статтею 14 та 41 Конституції України, які гарантують право власності на землю та право на приватну власність, статтю 90 ЗКУ, а також ряд норм цивільного законодавства. Тим не менше, він існував понад 20 років.

Закон України № 552-ІХ, який був прийнятий за основу у листопаді 2019 року, а узагальнений 31 березня 2020 року, передбачив скасування мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 року. Згідно з цим Законом, право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів можуть набувати тільки громадяни України. Однак, обмеження не поширюється на земельні ділянки, які були набуті у власність до 1 липня 2021 року. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності одного громадянина не може перевищувати 10 тисяч гектарів.

Починаючи з 1 січня 2024 року, юридичні особи, з громадянством України, зможуть купувати до 10 тисяч гектарів землі. Однак продаж державних та комунальних земель заборонено. Закон не тільки забезпечить громадянам України повноцінне право на приватну власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але й сприятиме значному розширенню інвестиційних можливостей в аграрному секторі. Адже розкриття ринку землі

передбачає нові угоди купівлі-продажу, що означає появу нових власників та збільшення вимог до управління земельними ресурсами з метою збільшення доходу від здачі землі в оренду, що приведе до зростання орендної плати [9].

Громадянам України вперше в історії надано право укладати між собою договори купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що дозволяє їм стати реальними власниками землі. Це дозволить власникам невикористовуваних земельних ділянок сільськогосподарського призначення зміцнити своє фінансове становище. Розрахунки за земельні ділянки за цивільними договорами проводяться у безготівковій формі, тому без належного підтвердження джерела походження коштів неможливо набути право власності на земельну ділянку. Це значно знижує можливість використання різноманітних схем в процесі купівлі землі.

Кожен власник землі сільськогосподарського призначення може використати свою землю як заставу для отримання кредиту у банку, але держава не гарантує цього процесу. Це призводить до того, що фермери та малі підприємства не можуть придбати земельні ділянки власністю через відсутність достатніх коштів.

Земля має один з найвищих потенціалів зростання вартості порівняно з іншими інвестиційними інструментами. Це доводиться досвідом відкриття ринку землі в країнах Євросоюзу. Після відкриття ринку землі в Україні прогнозується зростання вартості землі протягом наступних 5 років. Перші роки після відкриття ринку будуть найбільш вигідним інтервалом для інвестування, оскільки щорічний ріст вартості землі очікується не менше 20%. Прогнозується, що середня очікувана ціна продажу 1 гектара землі становитиме \$2200, але залежно від регіону, віддаленості, якості землі та інших факторів, ціна може коливатися від \$1500 до \$3000 за гектар. На листопад 2021 року середня вартість 1 гектара проданої землі становила 40435 грн, що за курсом Національного банку України дорівнює \$1538 [10].

В зв'язку зі зняттям мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення було вирішено ряд проблем таких як:

- обмеження оптимізації володіння та використання сільськогосподарських земель, неможливість покращення технологічних умов їх використання через неефективні розміри володінь, наявність відрізків землі різних власників у межах господарських земель тощо;
- більша частина земель сільськогосподарського призначення, що належить найменш економічно активній частині сільського населення (пенсіонерам та особам передпенсійного віку), яка не має відповідних професійних знань, фінансових та фізичних можливостей для зайняття землеробською працею;
- отримання сільськогосподарських земель у спадщину особами, які проживають у містах чи інших країнах, та не мають бажання займатися сільськогосподарським виробництвом чи керувати земельними ресурсами, що призводить до невикористання земельного потенціалу;
- перешкоджання процесу створення великих ринково-орієнтованих сільськогосподарських підприємств, що значно погіршує конкурентні можливості вітчизняного сільського господарства на міжнародних ринках.

Зауважується, що пересічні люди не завжди проявляють зацікавленість у придбанні земель, оскільки земельні ділянки можуть наділятися правом власності агропідприємствами, які укладають угоди на своїх родичів та працівників. Цей факт підтверджується попередньою історією з отриманням земельних ділянок для фермерського господарства, коли аграрії оформляли землі на своїх працівників, але цю практику припинили після активних дій прокуратури.

З метою контролю за набувачами та власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення було затверджено Порядок здійснення перевірки відповідності вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу

України, який був затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 637 від 16 червня 2021 року [8].

Метою запровадження та функціонування ринку землі в Україні є використання економічного потенціалу землі з метою стабілізації економіки країни.

Розділ II. АНАЛІЗ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Світовий досвід функціонування ринку земель

Політичні заходи та нормативні акти на європейському та національному рівнях, такі як Спільна аграрна політика (САП) (у поєднанні з екологічними директивами ЄС, такими як директива середовища існування, водна рамкова директива та директива про нітрати) та Політика найменш сприятливих територій (ПНСТ), впливають на зміни у сільськогосподарському землекористуванні та містобудуванні. Важливо, що хоча в Європі переважають схожі політики, відмінності в структурі управління, а також ситуація, коли політика реалізується з різною швидкістю і в різних екологічних умовах, призвели до того, що регіони мають різні результати з точки зору ландшафтів та економіки. Тому в Європі сформувалися різні моделі землекористування: наприклад, гарячі точки занедбаності земель можна спостерігати у Східній Європі, Південній Європі та на багатьох європейських маргінальних територіях. У Північно-Західній Європі спостерігається інтенсифікація сільського господарства з боку землевласників, а також спеціалізація фермерських господарств. У деяких частинах Східної Європи також спостерігається інтенсифікація методів виробництва завдяки сприятливим сільськогосподарським умовам та усуненню бар'єрів, пов'язаних з торгівлею та економічною політикою. Ці приклади показують, що сільське господарство є важливою економічною діяльністю там, де існують сприятливі умови для ведення сільського господарства, і навіть на маргінальних територіях, навіть на територіях з відповідним типом землі, сільське господарство буде занепадати за умови політичної підтримки [16, с. 2 переклад авторський].

Це суперечить усталеній екологічній політиці ЄС, оскільки з 2011 року дорожня карта до ресурсоефективної Європи сприяє переходу до ситуації, коли до 2050 року в ЄС не відбудуватиметься "жодного чистого вилучення земель", що має на меті пом'якшити наслідки розростання міст та інші екологічні проблеми. Концепція зменшення площі земель, що вилучаються для міської забудови, або повної відмови від такого перетворення, по суті, спрямована на збереження кількості та якості земельних ресурсів, які наразі доступні для виробництва продовольства та сталого розвитку. Ця мета відповідає завданню 15.3 Цілей сталого розвитку ООН (ЦСР), яка до 2030 року спрямована на боротьбу з опустелюванням і відновлення деградованих земель і ґрунтів, а також тісно пов'язана з більш широкою земельною та екологічною політикою в глобальному масштабі. Європейське агентство з навколишнього середовища зазначає, що збільшення штучних поверхонь, пов'язане зі змінами у землекористуванні, часто призводить до погіршення або порушення цінних екологічних функцій ґрунтів, наводячи такі приклади, як забезпечення біомаси, ґрунтове біорізноманіття та ґрунтовий вуглецевий пул, або потенціал інфільтрації води. Це призводить до негативних наслідків зміни клімату [16, с. 2 переклад авторський].

Невдача у ефективному та раціональному використанні земельних ресурсів в аграрному секторі та безтурботне ставлення до землі протягом останнього століття ускладнили процес створення прозорого ринку землі, подібно до розвинених країн світу. Незважаючи на те, що залучення земельних ресурсів у господарський обіг у цьому секторі має найвищий рівень у світі, а родючість ґрунтів висока, основне завдання земельної реформи – передача земель у володіння ефективним землевласникам на умовах дбайливого ставлення й перетворення її у ключовий фактор економічного зростання – не виконується. Невирішеність соціально-економічних і екологічних проблем у сфері землекористування також підсилює актуальність і необхідність формування ринку землі. Є можливість вирощування сільськогосподарських культур залежно від

комплексного підходу до характеру та родючості ґрунтів, антропогенного навантаження агробіологічних вимог рослин, екологічних особливостей землі у поєднанні з природно-кліматичними умовами. Але наразі є гострою потребою у впровадженні екологічно безпечних систем землекористування, які є базовими індикаторами соціально-економічного розвитку країни, оскільки процеси виснаження, забруднення й деградації природного середовища становлять непоправну шкоду для прогресивного розвитку людства.

У формуванні ринку землі в майбутньому слід враховувати як вимоги ринкового середовища, так і навколишнього природного середовища, забезпечуючи динамічну рівновагу між ними та враховуючи зміни зовнішніх та внутрішніх умов національного та міжнародного рівнів. Досвід країн-членів ЄС може слугувати як позитивний приклад для України, оскільки вона має євроінтеграційні перспективи та належить до європейського континенту. Однак, слід мати на увазі, що створення ринку землі не може бути самоціллю, і його механізм має відображати інтереси всіх учасників земельних відносин з метою створення ефективного землевласника. При цьому, наукові дискусії та практичні дії повинні враховувати загальний та особливий контексти розгортання земельних питань.

Для формування вітчизняного ринку сільськогосподарських земель необхідно використовувати досвід розвинутих країн. Передача земель у приватну, колективну власність та у користування підприємствам, установам і організаціям, яка відбувалася в Європейських країнах при переході до нових форм господарювання, є важливою передумовою для створення умов рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки та раціонального використання та охорони земель. З показників землекористування у країнах-членах ЄС видно ефективність трансформації земельних відносин та високу продуктивність використання наявних ресурсів(табл.2.1.).

Таблиця 2.1.**Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні, 2015р.**

Показник	Україна	Європа	ЄС 28	Україна, % до	
				Європи	ЄС 28
Площа земельної території, млн га	60,4	1015,6	437,4	5,9	13,8
Запаси чорноземів, млн га	28,0	84,0	18,0	33,3	155,6
Площа с-г земель, млн га	42,7	474,8	177,7	9,0	24,0
Площа орних земель, млн га	32,5	277,8	115,7	11,7	28,1
Частка орендованих с-г угідь, %	97,0	62,0	53,0	156,5	183,0
Площа с-г земель, сертифікованих як органічні, млн га	0,3	11,6	5,3	2,6	5,7
Площа зрошувальних земель, млн га	0,5	20,8	11,1	2,4	4,5
Ціна інвестицій, тис дол. США/га	1,0	4,0	5,5	25,0	18,2
Експорт зернових, млн т	34,8	130,0	38,5	26,*	90,4
Припадає с-г землі на 1 жителя, га/особу	0,7	0,6	0,4	116,7	175,0

*Складено на основі [6]

У країнах-членах ЄС позитивні результати землекористування зазвичай досягаються завдяки комплексному підходу до вирішення проблем, що пов'язані з перетворенням земельних відносин. Цей підхід враховує економічні, соціальні та екологічні фактори, зокрема довготермінову стратегію розвитку аграрного сектора, прозору нормативно-правову базу для регулювання земельних відносин, дієвий контроль за дотриманням земельного законодавства, фінансування заходів

щодо поліпшення угідь та еколого-агрохімічного ґрунтового обстеження, та оптимізацію забезпеченості трудовими ресурсами у аграрній сфері (рис. 2.1.).

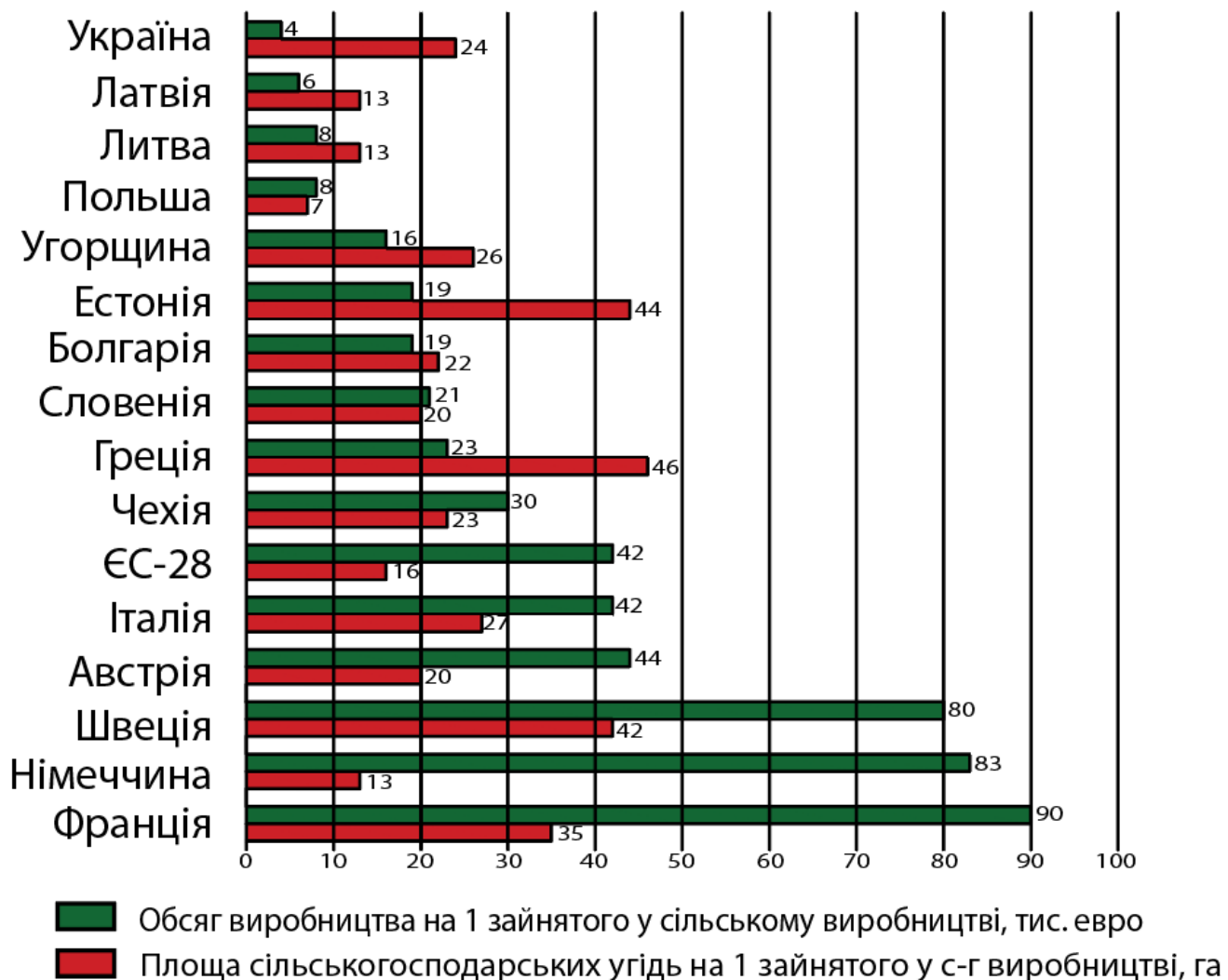


Рис. 2.1. Землемісткість робочого місця та продуктивність праці персоналу в сільському господарстві європейських країн і України, 2015 р

Складено автором за даними[6]

У рейтингу ефективності використання сільськогосподарських земель за показником землемісткості робочого місця, Україна займає провідні позиції в Європі. Однак, за обсягом виробництва валової продукції на одного зайнятого в сільському господарстві, вона поступається усім країнам-членам ЄС.

Інститути та регулювання ринку землі також впливають на ринок сільськогосподарських земель. Найбільш очевидним регулюванням, що впливає на ринок землі, є регулювання цін на землю (тобто ціни, встановлені урядом). Це стосується цін на оренду в Бельгії та Франції наприклад, де існує верхня межа регіональної орендної плати. Крім того, у Бельгії та Франції існує законодавство, яке захищає орендаря, передбачаючи довгострокові контракти (мінімум на дев'ять років). Крім того, в цих країнах орендатор має переважне право на купівлю орендованої сільськогосподарської землі, якщо вона виставляється на продаж. Ці регулювання має наслідки для ринку оренди землі; наприклад, у Бельгії таке регулювання призвело до існування додаткових, "сірих" орендних платежів (додаток А), оскільки законодавчо встановлена максимальна ціна є нижчою за ринкову ціну на сільськогосподарську землю.

У нових країнах-членах ЄС (НКЧ) вступ до ЄС суттєво вплинув на ринок землі. По-перше, після вступу НКЧ до ЄС було значно збільшено сільськогосподарські субсидії і були, принаймні частково, капіталізовані в цінах на землю. По-друге, до вступу в ЄС багато НКЧ побоювалися, що після відкриття своїх ринків та інтеграції до єдиного ринку ЄС фермери зі старих країн-членів (СКЧ), які, як правило, менш обмежені в капіталі, ніж фермери НКЧ, отримають вигоду від відкриття ринків та інтеграції з єдиним ринком ЄС. НКЧ - скористаються можливістю купувати дешеві сільськогосподарські землі в НКЧ, витіснивши всі інвестиції в НКЧ, витіснивши всі інвестиційні можливості для місцевих фермерів [18, с 6 переклад авторський].

Таким чином, іноземці не мали змоги купувати сільськогосподарську землю протягом перехідного протягом семи років після вступу до ЄС у Болгарії, Чехії, Естонії, Угорщині, Латвії, Литві, Румунії та Словаччині, Латвії, Литві, Румунії, Словаччині та Естонії, а в Польщі - протягом 12 років. Існують відмінності між країнами у впровадженні цих обмежень, наприклад, у тому, як "іноземці" визначаються в законодавстві, а також в умовах, яким вони повинні відповідати,

щоб (у виняткових випадках) отримати сільськогосподарських земель. Ці відмінності, як правило, пов'язані з тим, що різні обмежувальні режими, що існували до вступу, були дозволені для продовження дії протягом перехідного періоду. У країнах-кандидатах також існують законодавчі обмеження на іноземну власність на сільськогосподарські землі, які певною мірою можна порівняти з НКЧ. Наприклад, у Македонії обмеження можна порівняти з НКЧ, але вони є набагато жорсткішими в Туреччині.

З міжнародної точки зору, модернізація сільськогосподарського виробництва та обігу в розвинених країнах також ґрунтується на передумові великомасштабного або організованого сільськогосподарського виробництва. У США інтеграція управління сільським господарством є важливою рисою господарства. З одного боку, сімейна ферма є основною одиницею виробництва. Там налічується понад 2 мільйони ферм, кожна з яких займає площу в середньому понад 400 акрів і підтримується високим рівнем механізації. На кожне фермерське господарство припадає лише близько трьох фермерів, а в цілому по країні фермери складають менше 2% від загальної кількості населення. З іншого боку, розвиток сільськогосподарських організацій соціального обслуговування сприяє процесу сільськогосподарської інтеграції. Якщо для США характерні "великомасштабне виробництво і великомасштабний обіг", то Японія, навпаки, пішла іншим будівельним шляхом. Японія і Китай мають схожі природні умови - високу щільність населення і невеликі площі оброблюваних земель. Тим не менш, Японія створила національну організацію - Японські сільськогосподарські кооперативи - для надання комплексних послуг у сфері маркетингу, фінансів, страхування, виробничого консультування та інших аспектів для своїх селян-членів [17, с 3 переклад авторський].

2.2 Аналіз досвіду проведення земельної реформи в країнах Європи та США

У країнах-членах ЄС основою земельної реформи стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі. Для цього були створені ринки купівлі-продажу та оренди земель, які базувалися на приватизації державних земель та поверненні земель попереднім власникам або їх спадкоємцям.

Однак, європейська практика показує, що ринкові механізми не є самодостатніми й потребують організованого втручання держави. Функціонування ринку земель забезпечується формальними та матеріальними гарантіями власності й обігу, стабільністю державної і місцевої політики відносно землеволодіння, розпорядження та користування.

Дослідження показали, що ефективне формування й стабільне функціонування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС потребує державного регулювання, земельного кадастру, спеціалізованих земельних установ, ринкового механізму оцінки землі та орендних відносин. Кожен з цих елементів відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного функціонування ринку земель. Доцільно описати кожен з них.

Державне регулювання. Історія економічного розвитку Європи переконливо доводить про збільшення регулювального впливу держави на аграрне виробництво та земельний ринок шляхом створення належної нормативно-правової бази, застосування економічних інструментів впливу на суб'єктів підприємництва та обмеження прав приватної власності на землю сільськогосподарського призначення. У країнах-членах ЄС держава встановлює обмеження на максимальну величину земельної власності на сім'ю (Чехія), контролює дотримання цільового призначення земельної ділянки та збереження її родючості (Литва), встановлює правила для отримання дозволу на купівлю сільськогосподарських земель (Франція) та регулює трансформацію земель з однієї категорії в іншу (Болгарія). Ці обмеження щодо способів

землекористування закріплені відповідними нормативно-правовими документами, а їх порушення може призвести до адміністративної відповідальності власників або орендарів земельних ділянок.

Земельний кадастр. У країнах-членах ЄС запроваджено систему управління земельними ресурсами (СУЗР), що має на меті підтримку дієздатного та ефективного ринку землі. Ця система включає кадастрові зйомки, базу даних про права власності та земельно-інформаційну систему, яка забезпечує доступ до необхідної інформації через мережу Інтернет та електронне урядування. Більшість країн-членів ЄС використовують земельний кадастр як основу СУЗР, оскільки саме він гарантує просторову цілісність та унікальну ідентифікацію земельних ділянок, створює гарантії сталого та безпечного землеволодіння та ефективного державного управління земельними відносинами. Кадастр забезпечує суспільству повноцінний доступ до просторових даних про земельні ділянки, що запобігає корупції під час операцій купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

Створення спеціальних установ. У країнах-членах ЄС було створено спеціалізовані установи для управління землями державної власності з метою підтримки функціонування ринку сільськогосподарських земель. Серед таких установ є Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія), Служба управління землями і водами (Нідерланди), та Національна компанія "Земля" (Болгарія). Основні завдання цих установ - надання кредитів товаровиробникам, управління державними землями, консолідація подрібнених земельних ділянок, та забезпечення розвитку сільських територій. Створення цих державних організацій дало можливість уникнути проблем при знятті мораторію на продаж земель, встановити фіксовані ціни на сільськогосподарську землю, запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити права фермерів, та створити єдину національну базу сільськогосподарських земель.

Оцінка землі. В європейських країнах оцінка вартості земельної ділянки здійснюється на основі продуктивності землі та відповідної ринкової вартості, що визначається на основі цін купівлі-продажу землі. Зазначена оцінка періодично переглядається, залежно від можливої зміни її ринкової вартості. Середньорічний чистий дохід від земельної ділянки обчислюється на основі результатів останніх 15 років, за винятком двох найбільш урожайних і двох найменш урожайних років. Оцінка потенціалу землі виконується на основі її ефективності використання, а не тільки ринкової вартості, яка формується відповідно до співвідношення між попитом та пропозицією.

Оренда землі. У країнах-членах ЄС основним засобом збільшення площі земельних угідь є їх оренда. Від 60% (Угорщина, Естонія) до 90% (Болгарія) земельної площі у різних країнах ЄС належать до оренди. У загальній площі землекористування в Європі орендовані угіддя становлять 53% і є тенденцією до збільшення через ринкові операції зі збільшенням попиту на сільськогосподарські землі. Орендна плата в країнах-членах ЄС коливається від 20 євро за 1 га (Литва) до 400 євро (Італія), залежно від якості та цільового призначення земель. У договорах оренди обов'язково передбачена умова про адміністративну відповідальність за збереження стану земель. Дієве функціонування орендного механізму земельних угідь в країнах-членах ЄС сприяє розвитку підприємницької діяльності в аграрному секторі. В утворених підприємствах ринкового типу процеси кооперації товаровиробників стають більш активними, що в цілому забезпечує продовольчу безпеку та зростання експортного потенціалу аграрної продукції.

Ринкова інфраструктура. Основними складовими інфраструктури земельного ринку в Європейському Союзі є банки, біржі, аукціонні фірми, тендерні та конкурсні комісії, брокерські контори, ріелторські підприємства, уповноважені органи з землеустрою, наглядові ради, консультаційні фірми, маркетингові організації, установи нотаріату, страхові компанії, інформаційні

центри, засоби масової інформації та рекламні агентства, а також спеціалізовані навчальні заклади, які підготовлюють спеціалістів для роботи в цій системі. Головною метою діяльності цих структур є захист конституційних прав власників земельних ділянок, збільшення інвестиційної привабливості сільського господарства та встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок під час їх ринкового обороту. Злагоджене функціонування інфраструктури сприяє запобіганню спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення та поліпшенню координаційних механізмів при землекористуванні в країнах-членах ЄС.

Охорона земель. У країнах-членах ЄС понад 5% сільськогосподарських земель знаходяться під екологічним захистом держави і потребують відновлення. Державні органи управління та місцеві владні структури вимагають від власників землі виконувати землеохоронні заходи згідно з їхніми планами та під їх контролем (наприклад, у Бельгії, Іспанії, Німеччині та Франції). Землемеліоративні роботи здійснюються за рахунок коштів державного бюджету та фінансової підтримки у рамках Спільної аграрної політики (Common Agricultural Policy) ЄС.

Дотримуючись всіх цих положень Європейський ринок землі досяг своїх як позитивних так і негативних результатів. Для подальшого аналізу було розглянуто питання функціонування ринку землі в країнах Європи.

У деяких регіонах Латвії ціни на землі сільськогосподарського призначення залишаються одними з найнижчих в ЄС. З 2017 року в країні були введені обмеження на продаж землі іноземцям, згідно з якими вони можуть придбати не більше 2000 га лише за умови постійного перебування в Латвії. Місцевим селянам передбачено спрощені умови придбання землі. Середня ціна за 1 гектар землі у Латвії становить від 800 до 2000 євро. Будучи однією з країн, де іноземні інвестори можуть брати участь у земельних угодах, ринок землі в Латвії є привабливим для тих, хто має інтерес до цієї галузі. Відкриття ринку для

іноземців призвело до їх повільної експансії, що має як позитивні, так і негативні наслідки. З одного боку, це призвело до збільшення інвестицій та підвищення рівня виробництва, а з іншого - до поширення монокультур та негативного впливу на сільські території [12].

З 2014 року в Словаччині юридичним і фізичним особам дозволено купувати землю. Проте, купувати землю можуть лише особи, які мають досвід ведення сільськогосподарського бізнесу не менше 3 років. У Словаччині поширена форма власності на землю на правах співвласників, що стримує розвиток ринку. Невідомі власники володіють 28% усієї сільськогосподарської землі і здають її в оренду великим агрохолдингам [11].

До 300 га землі в Угорщині можуть купувати лише громадяни ЄС, які ведуть сільськогосподарський бізнес не менше 3 років та мають аграрну освіту. Однак, у країні заборонено юридичним особам купувати землю, що гальмує розвиток ринку землі [11].

У Хорватії іноземним громадянам повністю заборонено купувати землю сільськогосподарського призначення, що призводить до того, що ціни на землю в цій країні є одними з найнижчих у ЄС, а приблизно 1/3 приватної землі не використовується для сільського господарства [13].

У Болгарії громадянам ЄС дозволено купувати землю тільки після п'яти років перебування в країні. Ринок земель сільськогосподарського призначення у цій країні залишається стабільним та передбачуваним з 2010 року, а ціни на землю щорічно зростають в середньому на 8% [11].

З 2014 року в Румунії громадянам ЄС дозволено купувати землю площею не більше 100 га. Такі обмеження призвели до того, що ціни на землю сільськогосподарського призначення в країні є одними з найнижчих у ЄС. У Румунії 11% сільськогосподарських земель належать іноземним компаніям [11].

У Данії були введені законодавчі норми, які спрощують процес купівлі землі. Крім того, був розширений перелік осіб, які мають право на придбання

землі, та скасовано вимоги щодо площі земельного володіння та освіти у сільському господарстві. У країні залишився лише один обов'язок - покупець землі має зобов'язання оселитися на придбаній землі [11].

Для передачі права власності на землю сільськогосподарського призначення в Норвегії необхідно отримати дозвіл від спеціального органу державної влади, при цьому обов'язковою умовою є осідання покупця на цій ділянці та проживання там протягом не менше п'яти років [13].

З початку 2004 року громадяни ЄС мають право купувати землю в Естонії. Однак, є певні особливості функціонування ринку землі в країні. Для того, щоб використовувати землю в аграрних цілях, необхідно протягом принаймні 5 років використовувати її для сільськогосподарської діяльності. Іноземним інвесторам дозволяється мати не більше 10 га землі на одну особу. Ринок землі в Естонії характеризується широким поширенням орендних відносин, що може перешкоджати повноцінному функціонуванню ринку землі сільськогосподарського призначення та передаванню земель у заставу. Ціни на сільськогосподарські землі в Естонії є найнижчими в ЄС, що пов'язано з надмірним регулюванням цін на ринку [12].

У Чехії розповсюдження практика спільної власності земельної ділянки, що сприяє зменшенню розвитку ринку. Також в країні починаючи з 2011 року іноземці мають право на придбання землі в країні [13].

У Польщі, на відміну від більшості інших країн східної Європи, під час соціалістичного періоду 75% земель сільськогосподарського призначення залишилися у приватній власності, що дозволило значно легше провести реформу. Польща мала найдовший перехідний період після приєднання до ЄС та відкриття ринків для іноземців - 12 років, у порівнянні з іншими новими країнами-членами ЄС, де ринок сільськогосподарських земель був відкритий для резидентів ЄС вже на той момент. Польща відкрила ринок сільськогосподарських земель для іноземних інвесторів тільки у травні 2016 року, що призвело до обмеження попиту

та інвестицій у галузь та збільшення цін. Через цю затримку Польща витрачає найбільше коштів серед усіх країн-членів ЄС на підтримку сільськогосподарського сектору - \$18,4 млрд у 2013 році. На сьогоднішній день у сільськогосподарському секторі переважають сімейні ферми, яким належить 80% оброблюваних земель. Більшість сільськогосподарських земель у країні належить понад 3 млн приватним селянським господарствам, і площа кожного з них, в середньому, менше 7 га, що менше в 10 разів від площі раціональних фермерських господарств у країнах ЄС. Загалом максимальна площа земельної ділянки, що може перебувати у власності однієї людини становить 500 га [11].

У Швеції для купівлі сільськогосподарських земель та зміни їх категорії потрібно отримати дозвіл від уряду та відповідних державних органів. Ці вимоги є обов'язковими для функціонування ринку землі у країні [13].

Ринок землі у Великобританії відкритий і лібералізований на протязі майже 200 років, що робить процес купівлі землі простим для будь-якої фізичної або юридичної особи. У Сполученому Королівстві сільське господарство є інтенсивним та комерційним, з високим рівнем механізації. Лібералізований ринок землі сприяє збільшенню продуктивності галузі. За останніми даними, у 2014 році продуктивність сільськогосподарського виробництва Великобританії зросла на 5,6%. За останні роки спостерігається значне зростання цін на сільськогосподарські землі, що робить цей сектор надзвичайно привабливим для інвестицій. Проте, лише 15% угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель укладаються між приватними власниками. Країна також усвідомлює, що фермери відіграють важливу роль як охоронці сільської місцевості та дикої природи [4].

У Франції, державні місцеві компанії, що входять до спілки Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), мають контроль за всіма операціями на ринку землі сільськогосподарського призначення. Особливу увагу звертають на те, щоб забезпечити захист інтересів сімейних господарств та запобігти їх різкому скороченню. Крім того, SAFER має право на першочергову

купівлю землі та може блокувати угоди на продаж, якщо вважає їх спекулятивними або негативно впливатимуть на діяльність фермерів-початківців у конкретній місцевості. Французький механізм регулювання ринку землі є досить суворим, включаючи не лише право першочергової купівлі для власників сусідніх земель, але і обмеження щодо особистого користування придбаною землею, заборони оренди та можливості придбання землі лише корінним французьким фермером [11].

В Німеччині ринок землі є відкритим та ліберальним, що сприяє ефективному зменшенню частки нерентабельних та збиткових підприємств завдяки державній підтримці аграрного сектору. Завдяки проведенню реформи фінансовий стан фермерських господарств значно покращився та вирішено проблему старих боргів. Протягом 20 років після реформи середні та великі корпоративні ферми стали переважаючими формами власності на землю в Німеччині. Сучасна тенденція консолідації земель серед фермерів допомагає збільшити їх власні земельні паї та збільшує попит на сільськогосподарські землі [11].

Щодо ринку землі в Швейцарії то, в країні діє суворе законодавство стосовно купівлі та продажу сільськогосподарських земель, яке забезпечує захист сімейних форм фермерського господарства. Іноземці мають право на власність на землю, проте отримати її дуже складно. Навіть місцевим фермерам важко придбати земельну ділянку, оскільки на практиці земля успадковується та передається в середині родини. Така політика стимулює фермерів до довгострокової орієнтації виробництва та відповідального використання землі. Крім того, адміністративний контроль над цінами запобігає спекуляціям з купівлею та продажем землі. Якщо держава вважає ціну надто високою або неправомірною, то може відмовити у наданні дозволу на операцію купівлі-продажу [14].

У Нідерландах відкритий та лібералізований ринок землі, який є прикладом успішної політики розвитку. Ця політика призвела до високої продуктивності та ефективного використання ресурсів у сільськогосподарському секторі. У країні використовуються найсучасніші виробничі системи та технології, які забезпечують в п'ять разів вищу продуктивність, ніж у середньоєвропейських країнах. Ціна сільськогосподарської землі в Нідерландах є однією з найвищих в ЄС та світі, яка є наслідком одного з найбільш лібералізованих механізмів регулювання ринку. У Нідерландах широко поширені операції з продажу-оренди, де фінансова установа купує земельну ділянку у її власника та здає її в оренду. Це дає можливість фермерам отримувати додаткові фінансові кошти для розвитку сільського господарства при низькому рівні заборгованості на перших роках дії контракту. Крім того, колишній власник землі має право викупити її назад в кінці строку дії контракту [15].

Середні ціни одного гектара ріллі в ЄС, євро/га, 2021 рік

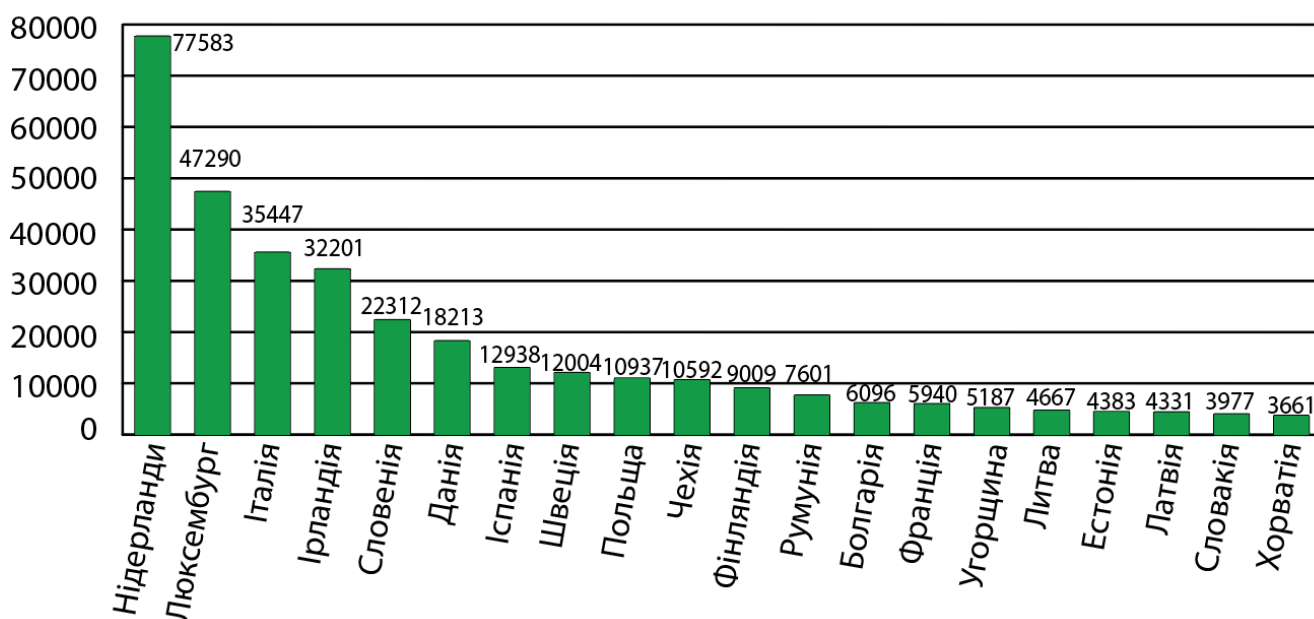


Рис. 2.2. Середні ціни одного гектара ріллі в ЄС

Складено автором за даними евростат 2021[20]

Ціна одного гектара ріллі у 2021 році коливалася від 3 661 євро в середньому в Хорватії та до 77 583 євро в середньому в Нідерландах, серед двадцяти країн-членів ЄС, для яких доступні дані за 2021 рік. Дійсно, ціна на ріллю в кожному регіоні Нідерландів у 2021 році була вищою за всі інші доступні національні середні показники в ЄС у 2021 році (див. Рис. 2.2.).

На регіональному рівні найвищі ціни на ріллю були в голландському регіоні Флеволанд (в середньому 141 094 євро за гектар). Натомість найнижчий був у шведському регіоні Övre Norrland (в середньому 1882 євро).

Купівля ріллі зазвичай була дорожчою, ніж покупка постійних пасовищ . Ціна одного гектара постійного пасовищ у 2021 році коливалася від 1 423 євро в середньому в Болгарії та до 62 818 євро в середньому в Нідерландах. Так само було в більшості регіонів ЄС. Дійсно, орні землі були в середньому трохи більше ніж у двадцять разів дорожчі за постійні пасовища на грецьких островах у регіоні Північного Егейського моря (рілля: 37 926 євро та постійні пасовища: 1 744 євро) та в іспанському регіоні Мурсія (орна земля: 20 445 євро та постійні луки: 982 євро). Винятком є іспанські регіони Астурія (8 096 євро / 9 536 євро), Мадрид (7 621 євро / 7 946 євро) і литовський регіон Состінес (3 805 євро / 4 055 євро).

Середні ціни оренди одного гектара землі в ЄС, 2021 рік

(в євро за га ріллі та/або постійних пасовищ на рік)

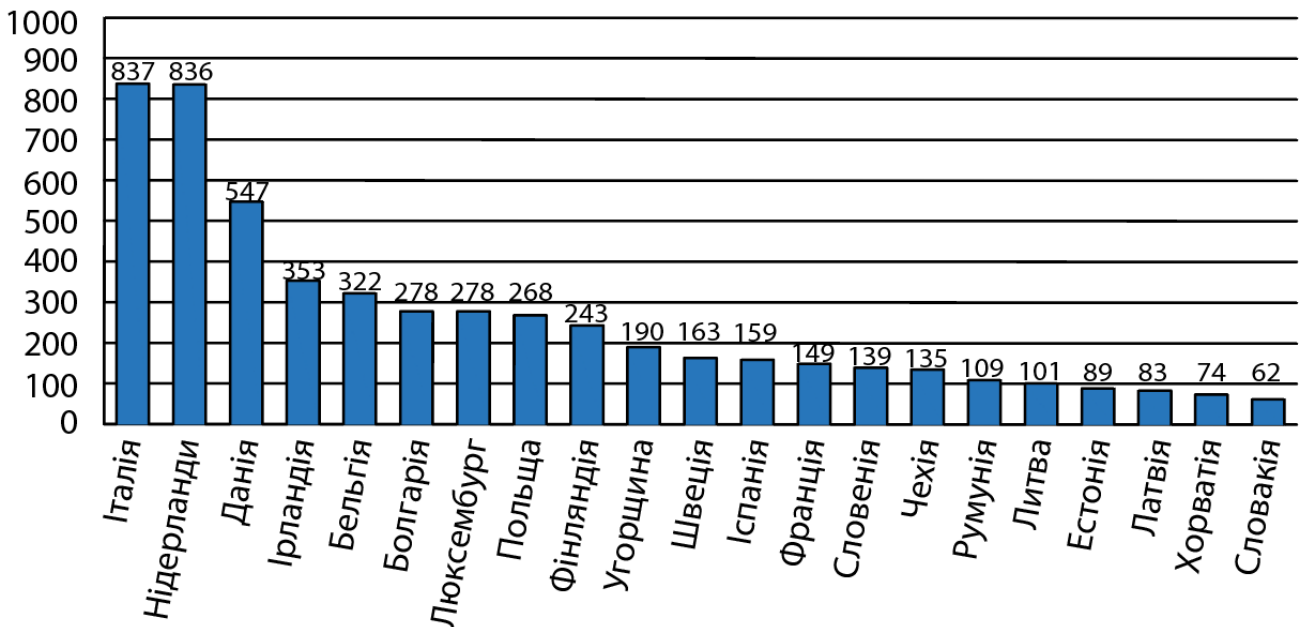


Рис. 2.3. Середні ціни оренди одного гектара землі в ЄС

Складено автором за даними евростат 2021[20]

Фермери, які обробляють землю, не є власниками всієї землі. Багато фермерів орендують землю як короткострокове або довгострокове бізнес-рішення. Вартість оренди землі є важливим фактором, який фермери повинні враховувати у своєму бізнесі, адже ціни на оренду можуть коливатися в залежності від регіону та країни.

У 2021 році оренда одного гектара ріллі та/або постійного пасовищ була найдорожчою в Італії та Нідерландах. У той же час, найнижчі ціни на оренду землі були у Словаччині, Хорватії та Латвії (див. Рис. 2.3.).

Зауважимо, що серед країн ЄС, які повідомили про ціни на оренду ріллі та постійних пасовищ, оренда постійних пасовищ завжди була дешевшою, ніж оренда ріллі. Ціни на оренду постійних пасовищ в 2021 році варіювалися від 39 євро в середньому в Словаччині до 337 євро в середньому в Ірландії, тоді як ціни на оренду ріллі коливалися від 79 до 466 євро в тих же двох країнах.

Окремо хотілось би виділити ринок землі в США. У Сполучених Штатах Америки сільське господарство відіграє важливу роль у розвитку економіки. У країні сформувалася незвичайна для європейських країн модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, в якій поєднується державний контроль і ринкові умови господарювання. У США ферми є основним виробником продукції сільського господарства. У 2017 році їх кількість перевищувала 2 мільйони, переважають сімейні ферми, частка яких становить майже 90%. Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, яка перебуває у власності та користуванні ферм, становить 368 млн гектарів. У середньому в 2017-му році площа ферми в США становила 180 гектарів, з яких 56%, або 101 гектар, є орними землями. Важливо зазначити, що майже 60% земель сільськогосподарського призначення у країні перебувають у приватній власності, а 40% у власності держави, з яких 85% є федеральною власністю, а 15% - власністю уряду штатів. З земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, 61% цих земель обробляються їх власниками, 31% здаються в оренду, а ще 8% належать особам, які розглядають їх як інвестиційний об'єкт. Для продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення більшість землевласників використовує земельний аукціон, при цьому їхні інтереси представляє ліцензований брокер, який отримує оплату на комісійній основі [17].

Згідно зі статтею 207 закону Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94—579 від 21.10.1976 року[19], право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати тільки громадяни країни. Іноземним громадянам, фізичним та юридичним особам, що не є резидентами США, заборонено придбати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що продаються з державної власності. Однак, якщо іноземець купує земельну ділянку від приватної особи, то такої заборони немає. Проте, це не означає, що ситуація є

безпроблемною. Іноземці, які купують земельну ділянку, зобов'язані подавати звіти про свої інвестиції та прибутки від сільського господарства до державних органів. Якщо нерезидент є громадянином країни, що не є дружньою до США, то купівля землі заборонена. Крім того, держава може відібрати земельну ділянку в будь-який момент, якщо це буде мотивовано суспільною потребою. Угода передачі прав власності за участю іноземців повинна бути узгоджена з міністерством сільського господарства..

Розділ III. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

3.1 Аналіз сучасного стану функціонування ринку земель

Україна є аграрною країною з розвиненою сільськогосподарською галуззю, але на сьогоднішній день функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є однією з найбільш складних проблем, які потребують вирішення.

Закон про ринок земель, який набрав чинності 1 липня 2021 року[8], є кроком у формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення. Однак, він не розв'язує всі проблеми, що існують в цій сфері. Реалізація закону потребує часу та додаткових зусиль від держави, бізнесу та громадськості.

Однією з ключових проблем є відсутність чіткої стратегії розвитку сільського господарства та управління землями відповідно до цієї стратегії. Крім того, проблемними є також недостатній рівень інвестицій у розвиток сільського господарства, нестабільність законодавства, корупція в земельних відносинах та низький рівень свідомості та громадської активності щодо прозорості та відкритості управління землями. У зв'язку з цим, доцільно розробити стратегію розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, яка б відповідала національним інтересам та принципам сталого розвитку. Важливо врахувати необхідність збереження національних земельних ресурсів, забезпечення сталого розвитку та підвищення економічної ефективності сільського господарства, захисту прав власності на землю та сприяння розвитку місцевої громади.

До того ж, існує ризик того, що умови продажу землі можуть бути несприятливими для малих і середніх фермерів, які не мають достатньої фінансової потужності, щоб конкурувати з більшими інвесторами. Це може призвести до зростання концентрації землі в руках великих агрохолдингів та

інших корпорацій, що може ускладнити доступ до землі для малих фермерів та зменшити їхній конкурентний потенціал на ринку.

Також існують проблеми зі зміною призначення земельних ділянок, яка відбувається не завжди за належними процедурами. Це призводить до порушення прав власності та унеможливорює розвиток бізнесу на цих ділянках.

Наступним аспектом є відсутність ефективного механізму контролю за використанням землі та її захисту від неправомірної забудови та інших негативних впливів. Це може призвести до порушення прав власників землі, а також до неповернення землі в сільськогосподарське використання після її незаконного забудови.

Зі зняттям мораторію земельні торги всіх форм власності відбуваються у формі електронних аукціонів на платформі Прозорро.Продажі [22]. Система "Прозорро.Продажі" використовує дворівневу структуру. На першому рівні розташовані незалежні електронні майданчики, а на другому рівні знаходиться центральна база даних, якою керує АТ "Прозорро.Продажі" і де проводяться аукціони. Ця система має центральну базу даних, де зберігаються всі об'єкти, які пропонуються до продажу (перший рівень), і вона не має прямого взаємодії з учасниками торгів. Вона відповідає за ефективну та надійну роботу системи. Організатори та учасники торгів спілкуються з системою лише через електронні майданчики, які підключені до системи (другий рівень). Коли лот з'являється на будь-якому з майданчиків, він автоматично стає доступним для всіх клієнтів на будь-якому іншому майданчику. "Прозорро.Продажі" не конкурує з майданчиками, а поєднує їх. Головна мета системи полягає в забезпеченні безпеки торгів, надійності технічного забезпечення і незалежності від втручання будь-яких сторін у процес торгів.

Для укладання угоди про купівлю-продаж землі необхідно мати наступні документи:

- Паспорти та ідентифікаційні коди продавця та покупця.

- Документи, що підтверджують право власності на ділянку, такі як витяг з реєстру прав на нерухоме майно або державний акт.
- Витяг з Державного земельного кадастру, який містить інформацію про земельну ділянку.
- Звіт про експертну грошову оцінку ділянки, який визначає її вартість.

Якщо продавець володіє земельною ділянкою понад три роки, розміри ділянки не перевищують норму безоплатної передачі, і ця угода є першим продажем нерухомості протягом року, то продавець не зобов'язаний сплачувати податок на доходи фізичної особи (ПДФО) та 1,5% військового збору (ВЗ).

У іншому випадку, якщо продавець є резидентом, йому потрібно сплатити 5% ПДФО та 1,5% ВЗ від вартості земельної ділянки згідно з договором.

Якщо продавець землі не є резидентом, ставка ПДФО становить 18%.

Загалом після першого року дії ринку землі можна стверджувати, що результати дуже успішні і важливі. Запуск земельної реформи спростив багато міфів, пов'язаних з нею. Основною метою ухвалення закону про відкриття ринку землі було надання землі правового статусу повноправного власника.

Помісячна динаміка щодо кількості, площі, та середньої вартості відчужених* земельних ділянок.

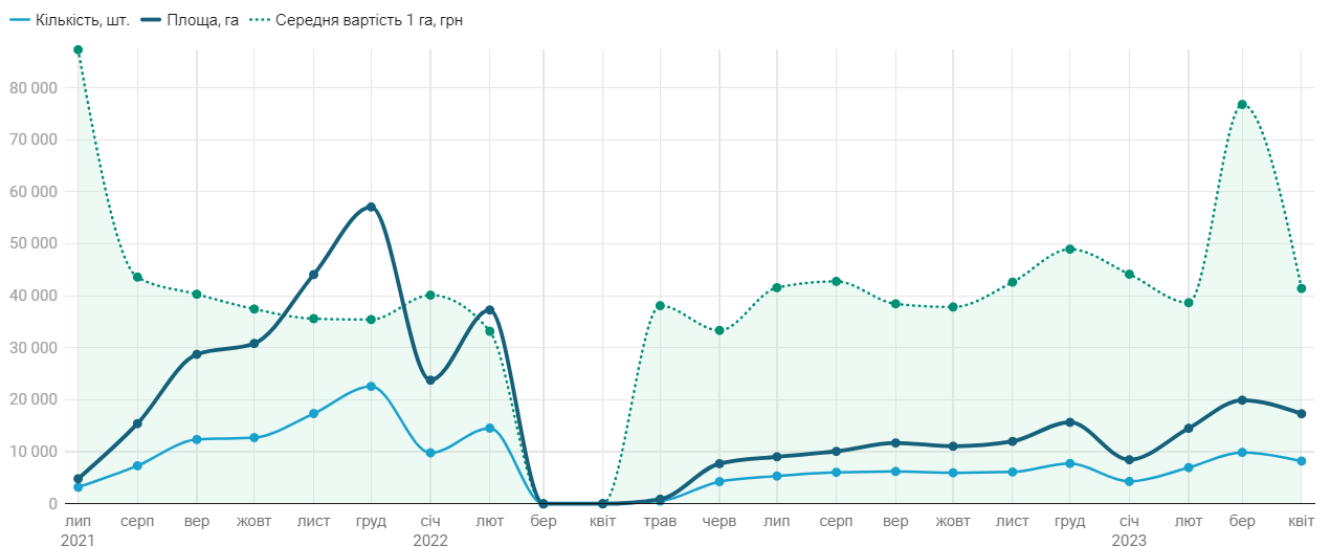


Рис. 3.1. Помісячна динаміка щодо кількості, площі, та середньої вартості відчужених земельних ділянок Джерело Держгеокадастр [21]

Середня ціна за гектар землі в Україні становить 37 900 грн, що може не вражати через воєнний стан та курс валют. Тим не менше, ця ціна на 30% вища, ніж рік тому. Вартість землі повинна була збільшитися ще на 15% протягом 2022 року, але війна зробила свої корективи. Незважаючи на війну на графіку видно чіткий ріст кількості земельних угод, так, він менш інтенсивний ніж до війни, але прогрес присутній, що вказує на доцільність та ефективність зняття мораторію. Важливо зазначити, що земельна реформа передбачає не тільки купівлю-продаж землі, але і стимулює розвиток кредитування під заставу землі. Перші угоди такого типу вже відбулися. Незважаючи на те, що війна принесла втрати у всіх сферах життя, зміни відбулися і на земельному ринку. Протягом майже трьох місяців Державний земельний кадастр та Державний реєстр прав на нерухомість не працювали в Україні (рис. 3.1.).

Розвиток ринку землі може стати потужним каталізатором для сільського господарства. Перш за все, це дасть змогу вкладати гроші в землю, зокрема в багаторічні насадження, що є необхідним для підтримки садівництва. Програма підтримки розвитку садівництва, запроваджена урядом, також допоможе залучити інвестиції до цієї галузі. Крім того, розвиток ринку землі може стимулювати меліорацію земель, особливо в Херсонській та Запорізькій областях, де є значна кількість меліорованих земель. Відновлення меліорації також може стати пріоритетним напрямом розвитку Одеської області.

3.2 Системний підхід до функціонування ринку земель

При розгляді особливостей глобального сільськогосподарського виробництва важливо зрозуміти, що Україна, під час інтеграції в світове співтовариство, має потенціал для зайняття лідерських позицій за рядом показників. Шляхом максимального використання наявних земельних ресурсів, Україна може збільшити свій вплив на світовому продовольчому ринку. Дуже

важливо, щоб при будівництві прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення, були враховані позитивні досвід та практики інших країн. Українська аграрно-економічна наука використовує досвід інших країн, щоб створити власну модель ринкового обігу земель, яка враховуватиме національні особливості, інтереси аграріїв та відповідатиме їх потребам. При належному функціонуванні організаційних та економічних механізмів, такий ринок повинен забезпечити розподіл земель, за якого здійснюватиметься перехід земельних ресурсів до ефективних власників, які самостійно господарюють на землі, мешкають на території, де розміщена земельна ділянка, сприяють розвитку місцевої інфраструктури та забезпечують наповнення місцевих бюджетів.

Стабільний соціально-економічний розвиток країни базується на ефективному управлінні на вищому рівні, наявності приватної власності на землю та гарантованому захисті прав власності. Без цих складових неможливо створити сприятливий інвестиційний клімат і залучити внутрішні та зовнішні інвестиції. Для досягнення цих цілей кожна країна повинна мати чіткий облік земель, включаючи права власності та вартість землі для справедливого оподаткування. Додатково, потрібно забезпечити справедливість під час примусового відчуження землі для державних цілей та вести облік землекористування для ефективного управління ресурсами та забезпечення стійкості. Для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та економічного розвитку, держава повинна створювати відповідне інституційне середовище та систему законів про землю та нерухомість, що визнають права та обов'язки громадян та приватних підприємств, а також загальні інтереси груп населення. Без формування та реалізації такої земельної політики, країна не зможе зберегти стабільність та підтримати економічний розвиток в межах своїх кордонів.

Щоб забезпечити якісне управління земельними ресурсами, необхідно:

- постійно оновлювати устаткування, зокрема електронне, та забезпечувати постійне оновлення цифрових даних для забезпечення стійкості системи;
- збалансовувати захист і конфіденційність персональних даних з прагненням до гласності, перевіряти автентичність користувачів системи, гарантувати чесність угод і запобігати спробам сторін заперечити свою участь;
- забезпечувати якість керівництва та рівня фахівців, які відповідають за системи, оскільки людський фактор є важливим елементом успішних реформ;
- вибирати найбільш придатну для країни модель та систему управління земельними ресурсами, зважаючи на те, що всі країни мають свої відмінності, незважаючи на схожість.

3.3 Стратегії формування ринку земель

В Україні останнім часом активно реформують ринок землі, втілюючи європейські стандарти. Це стало можливим завдяки прийняттю закону про зняття мораторію на продаж земель в 2021 році. Однак, щоб забезпечити стабільний та ефективний розвиток ринку землі, Україні потрібно визначити та втілити стратегії формування ринку землі.

- Приватизація державних земель. В Україні планується приватизувати значну частину державних земель, що дозволить залучити інвестиції та забезпечити сталість прав власності.
- Розвиток ринку оренди землі. Уряд України розробив нові правила оренди землі, які передбачають збільшення терміну оренди до 20 років та можливість передачі прав на оренду.

- Створення прозорих та ефективних механізмів державного контролю та регулювання ринку землі. Наприклад, це може бути створення спеціальних органів, які будуть відповідальні за контроль за трансакціями з землею та забезпеченням дотримання встановлених правил земельного використання.
- Розробка програм підтримки аграрного сектору. Урядом України активно розробляються програми підтримки аграрного сектору, що забезпечують інвестиції в розвиток сільського господарства, підвищення ефективності виробництва та підтримку малих та середніх сільськогосподарських підприємств.
- Створення сприятливих умов для інвестицій. В Україні планують створити сприятливі умови для інвестицій в аграрний сектор, зокрема, шляхом створення спеціальних інвестиційних зон, спрощення бюрократичних процедур та підтримки іноземних інвесторів.
- Для запобігання зловживанням на ринку землі, уряд повинен встановити ефективний режим регулювання цього ринку та забезпечити прозорість та доступність інформації про власників земельних ділянок та їх права. Також слід розробити та запровадити механізми контролю за дотриманням правил використання та обміну земельними ділянками.
- Забезпечення стабільного та ефективного розвитку сільськогосподарського виробництва є однією з головних мет цієї реформи. Для цього необхідно забезпечити доступ до землі та зменшити транзакційні витрати на обмін земельними ділянками. Також слід підтримувати фермерські господарства та забезпечувати доступ до кредитування під заставу землі.
- Реформа ринку землі повинна сприяти підвищенню екологічної безпеки та збереженню родючості ґрунтів. Для цього слід забезпечити

виконання вимог щодо екологічної безпеки та заборонити розорювання родючих земель.

- Розвиток сільського туризму. Україна має значний потенціал для розвитку сільського туризму, що може стати додатковим джерелом доходів для сільських господарств та допомогти залучити інвестиції в розвиток сільської місцевості.

В цілому, стратегія формування ринку сільськогосподарських земель в Україні базується на забезпеченні сталості прав власності та оренди, розвитку інвестиційного клімату та створенні сприятливих умов для розвитку аграрного сектору та сільської місцевості в цілому.

3.4 Можливості запровадження зарубіжного досвіду при функціонуванні ринку сільськогосподарських земель в Україні

Враховуючи особливості ринку сільськогосподарських земель ЄС, Українському ринку можуть бути корисними наступні елементи:

1. Підтримка та стимулювання розвитку малих та сімейних сільськогосподарських господарств через фінансову підтримку, навчання та консультації.
2. Розвиток кооперативів та об'єднань, що дозволяє малим господарствам отримати спільний доступ до ресурсів та ринкової сили.
3. Впровадження ефективних механізмів моніторингу та контролю за використанням земель та природних ресурсів, що сприяє сталому використанню та охороні довкілля.
4. Розвиток інформаційних технологій та електронних платформ для забезпечення прозорості та ефективності на ринку сільськогосподарських земель.

5. Підтримка досліджень та розвитку нових ринкових можливостей для української сільськогосподарської продукції.

Ми дійшли думки, що Україна може взяти на озброєння досвід земельної консолідації і реєстрації на прикладі країн Прибалтики (Литва, Латвія, Естонія) тим самим мати наступні можливості для ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель:

1. Зменшення фрагментації земельних ділянок: Земельна консолідація дозволяє об'єднувати розрізнені земельні ділянки, що полегшує управління та ефективне використання земельних ресурсів. Це допомагає зменшити фрагментацію земель і сприяє підвищенню продуктивності сільськогосподарських підприємств.
2. Покращення якості земельних даних та реєстрація: Реєстрація землі та покращення якості земельних даних є важливими аспектами ефективного функціонування ринку землі. Використання сучасних технологій та електронних систем дозволяє забезпечити точність, доступність та прозорість інформації про земельні ділянки. Це сприяє створенню надійної бази даних та забезпечує правовий захист прав власності.
3. Оптимізація використання земельних ресурсів: Земельна консолідація дозволяє раціонально розподіляти земельні ділянки, враховуючи потреби сільськогосподарських підприємств, землевласників та інших зацікавлених сторін. Це допомагає оптимізувати використання земельних ресурсів, забезпечує ефективне розташування господарств і підвищує їх конкурентоспроможність.
4. Стимулювання інвестицій: Земельна консолідація та реєстрація можуть залучати інвесторів до сільськогосподарського сектору, оскільки створюють сприятливі умови для ведення бізнесу. Інвестори мають більшу впевненість у правовому захисті своїх інвестицій та можливості отримати

доступ до якісних земельних ресурсів для розвитку сільськогосподарських проектів.

5. Підвищення прозорості та довіри: Запровадження ефективної системи земельної консолідації та реєстрації сприяє підвищенню прозорості та довіри на ринку землі. Земельні угоди стають більш прозорими і доступними, а це сприяє залученню більшого числа учасників на ринку та розвитку конкуренції.

Можливості запровадження прибалтійського досвіду земельної консолідації і реєстрації в Україні полягають у покращенні управління земельними ресурсами, забезпеченні точної інформації про землі, створенні умов для раціонального використання земель та залученні інвестицій у сільське господарство. Це може позитивно позначитися на ефективності сільськогосподарського сектору та розвитку аграрної галузі в цілому.

Також на етапі формування ефективного та повноцінного ринку землі доцільно було б створити державну організацію землеустрою та сільського господарства схожу на французьку SAFER для забезпечення раціонального розподілу та управління земельними ресурсами. SAFER забезпечує підтримку малих та середніх сільськогосподарських підприємств, захищає земельні ресурси від зловживань та сприяє сталому розвитку аграрного сектору. Запровадження подібної організації в Україні може бути корисним інструментом у регулюванні ринку землі та забезпеченні сталого розвитку сільського господарства. Однак, важливо зазначити, що український ринок землі має свої особливості, тому впровадження даної організації може потребувати адаптації до місцевих умов та потреб.

Для успішного впровадження такої державної організації в Україні, ми розглянули наступні кроки:

1. Розробити відповідний законодавчий акт, який передбачатиме можливість створення держорганізації та її функції на українському ринку землі.
2. Створити відповідну інфраструктуру та інституційний механізм для забезпечення роботи.
3. Забезпечити участь громадськості та представників аграрного сектору в процесі створення та функціонування цієї держорганізації.
4. Проводити постійний моніторинг та оцінку ефективності цієї організації, з метою виявлення можливих проблем та вдосконалення процедур.

Запровадження подібного органу може стати важливим кроком для розвитку аграрного сектору в Україні та забезпечення сталого розвитку ринку землі. Проте, для успішної реалізації цієї ідеї, необхідно враховувати особливості українського ринку землі, такі як: велика кількість невикористовуваних земельних ділянок та висока концентрація земельних ресурсів у руках небагатьох осіб.

Також, слід враховувати, що подібна організація не є універсальним рішенням для управління земельними ресурсами і не може бути єдиним інструментом для забезпечення сталого розвитку аграрного сектору в Україні. Для успішного розвитку аграрного сектору, необхідно комбінувати різні інструменти та методи, які враховуватимуть потреби різних груп сільськогосподарських підприємств та забезпечать баланс між економічними, екологічними та соціальними аспектами розвитку. Однак, успішний досвід SAFER в Франції може стати важливим джерелом інформації та інспірації для українських органів влади та аграрних підприємств, які шукають ефективні інструменти для забезпечення сталого розвитку аграрного сектору та ринку землі в Україні.

Польща, як і Україна, є країною з великим аграрним сектором. Польський досвід управління земельними ресурсами може бути корисним для України, оскільки Польща вже пройшла шлях від перехідної економіки до ефективної

ринкової економіки, в той час як Україна тільки на початковому етапі ефективної ринкової економіки, і досвід Польщі може бути корисним для України в контексті розвитку ринку землі.

В Україні як і в Польщі існує кадастрова система, яка забезпечує точність інформації про земельні ділянки та їх власників, проте в Польщі вона більш розвинена. Це сприяє підвищенню довіри до ринку землі та розширенню доступу до земельних ресурсів для нових інвесторів та підприємців. Основними особливостями польського ринку землі є приватна власність на землю, яка може бути куплена та продана на відкритому ринку.

Також слід зазначити, що в Польщі існує державна програма підтримки молодих фермерів, яка надає фінансову та консультативну підтримку для молодих підприємців у сільському господарстві. Це допомогло повернути до галузі нові та інноваційні ідеї та зміцнити позиції молодих фермерів на ринку землі. Україна також має потенціал для запровадження подібної програми та підтримки молодих фермерів. У Польщі також існує система державної підтримки аграрних підприємств та спеціальних програм, які сприяють забезпеченню стабільного розвитку аграрного сектору країни. Це може бути корисним для України, яка також має потребу у підтримці аграрного сектору та залученні нових інвесторів.

Польський досвід може бути корисним для України в багатьох аспектах формування ринку землі. Крім того, Польща є членом ЄС та має досвід роботи з європейським законодавством щодо земельних відносин та ринку землі, що може допомогти Україні у забезпеченні відповідності національного законодавства стандартам ЄС.

Також важливим є забезпечення широкої інформаційної кампанії щодо впровадження земельних аукціонів, з метою підвищення обізнаності громадськості та залучення якомога більшої кількості учасників до процедури продажу землі.

ВИСНОВКИ

Отже, на основі аналізу досвіду запровадження різних моделей формування ринку землі в інших країнах, можна зробити наступні логічні висновки.

По-перше, для успішного функціонування ринку землі в Україні необхідно враховувати специфіку аграрного сектору та земельних відносин у країні. Це означає, що потрібно розробляти і впроваджувати рішення, які будуть відповідати потребам та особливостям українського ринку землі.

По-друге, земельна реформа, заснована на європейських моделях, може сприяти створенню прозорих та стабільних правил використання сільськогосподарських земель. Розвиток ринку сільськогосподарських земель дозволить створити конкурентну середу, залучити інвестиції та сприяти ефективному використанню земельних ресурсів.

По-третє, досвід країн ЄС, зокрема країн Прибалтики, Франції та Польщі, може бути корисним для України в процесі функціонування ринку землі. Врахування та впровадження ефективних механізмів та рішень, які довели свою ефективність у цих країнах, може сприяти розвитку аграрного сектору та залученню нових інвестицій в Україні.

Таким чином, успішне функціонування ринку землі в Україні вимагає комплексного підходу та урахування специфіки українського аграрного сектору та земельних відносин. Запровадження ефективних механізмів та рішень, які вже відпрацювали свою ефективність у різних країнах, може сприяти розвитку аграрного сектору та залученню нових інвестицій в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ступень Р.М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення / Р.М. Ступень // Економіка АПК, 2015, №9, 106-110 с.
2. Паньків З.П. Земельні ресурси: [навч. посібник] / З.П. Паньків. – Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 272 с.
3. Земельний кодекс України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27) – [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
4. Жук А.В. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель за законодавством України та Великобританії / А.В. Жук, Т.О. Коваленко // Серія ПРАВО. Випуск 43. 2017. с. 196-199
5. Мартин О.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель та іпотечне кредитування / О.М. Мартин // Наукові записки. Серія “Економіка”. Випуск 14. Фінансова система України. 2010. с. 383-390
6. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т.О. Зінчук, В.Є. Данкевич //Економіка АПК, 2016, №12, с. 84-92
7. Третяк А., Москаленко А, Третяк В, Москаленко В, Третяк Н. Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан, особливості, проблеми / Agricultural and Resource Economics. 2022. Vol.8. No.3. Pp.244–263. <https://doi.org/10.51599/are.2022.08.03.12>.
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. №552-IX – [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX#Text>

9. Колотилін О. Чи заплатять більше за оренду паю з 1 липня [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/07/1/675514/>
10. Кірейцева О.В. Ринок землі в Україні: проблеми та перспективи / О.В. Кірейцева, О.В Жилін // Біоекономіка та аграрний бізнес. Vol. 12, №3-4, 2021 с. 35-45
11. Вільний обіг землі в ЄС [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://agropolit.com/news/5307-vilniy-obig-zemli-v-yes---8-modeley-pro-yaki-ne-rozkajut-eksperti>
12. Данкевич В. Балтійські уроки земельної реформи [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/09/9/651332/>
13. Лазарева О.В. Вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі та його перспективи в Українських реаліях / О.В. Лазарева, А.Ю. Мась, К.Ю. Борисевич // Інвестиції: практика та досвід №17, 2021, с. 33-38
14. Земельна реформа старих країн-членів ЄС – Швейцарія [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/285-zemelna-reforma-starih-krayin-chleniv-yes--shveytsariya>
15. Земельна реформа старих країн-членів ЄС — досвід Нідерландів, [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://agropolit.com/spetsproekty/264-zemelna-reforma-starih-krayin-chleniv-yes--dosvid-niderlandiv>
16. Eda Ustaoglu, Brendan Williams «Institutional Settings and Effects on Agricultural Land Conversion: A Global and Spatial Analysis of European Regions» / Land 2023, 12,47, p. 35
17. Chaofan Li, Guanqing Guo «The Influence of Large-Scale Agricultural Land Management on the Modernization of Agricultural Product Circulation: Based on Field Investigation and Empirical Study» / Sustainability 2022, 14, 13967, p. 28

18. Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Jo Swinnen, Kristine Van Herck, Liesbet Vranken «Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets» / Factor markets #16, 2012, p. 22
19. The law of the United States of America On the national management of land resources No. 94-579 of October 21, 1976
20. Agricultural land prices and rents – statistics [Електронний ресурс] – режим доступу: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agricultural_land_prices_and_rents_-_statistics&oldid=586826#Agricultural_land_prices_in_the_EU
21. Моніторинг земельних відносин [Електронний ресурс] – режим доступу: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
22. Державна платформа проведення аукціонів «Прозорро.Продажі» [Електронний ресурс] – режим доступу <https://marketplace.prozorro.sale/auction/?stream=landsell&size=50&page>

ДОДАТКИ

Розвиток сірого ринку землі в Бельгії

Box 1. The development of the grey land market in Belgium

The high transaction costs associated with the purchase of agricultural land have led to the development of a grey market in some countries. For example, in Belgium, the high administrative costs have provided an incentive to the purchaser of agricultural land to pay part of the purchase price to the seller 'in an envelope' (without paying any taxes on this amount). By comparing the data for auctions and private sales in the period 1990–2004, provided by FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, one can roughly estimate the envelope payment as the difference between the price paid in an auction (publically determined) and in a private sale (by mutual, private agreement). This reveals that approximately 20% of the purchase price is paid as black money (in an envelope). It is important to note that there is an incentive for the buyer to limit the envelope payment, since the buyer can be fined by the registration office if the sales price differs too much from the average regional sales price of agricultural land.

Високі транзакційні витрати, пов'язані з купівлею сільськогосподарської землі, призвели до розвитку тіньового ринку в деяких країнах. Наприклад, у Бельгії високі адміністративні витрати стимулювали покупця сільськогосподарської землі сплачувати частину покупної ціни продавцю "в конверті" (без сплати будь-яких податків з цієї суми). Порівнюючи дані щодо аукціонів та приватних продажів у період 1990-2004р, надані FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, можна приблизно оцінити як різницю між ціною, сплаченою на аукціоні (публічно визначеною) та ціною приватного продажу (публічно визначеною). та приватним продажем (за взаємною приватною домовленістю). Це свідчить про те, що приблизно 20% від ціни купівлі сплачується у вигляді "чорної готівки" (у конверті). Важливо зазначити, що у покупця є стимул обмежувати оплату в конверті, оскільки покупець може бути оштрафований реєстраційною службою, якщо ціна продажу занадто відрізняється від середньої регіональної ціни продажу сільськогосподарської землі.