

УДК 332.72(477)  
DOI: 10.21847/1728-9343.2017.6(152).122176

**ДАНИЛЕНКО АНАТОЛІЙ,**

*доктор економічних наук, професор, академік Національної академії аграрних наук, Білоцерківський національний аграрний університет*

**СОКОЛЬСЬКА ТЕТЯНА,**

*доктор економічних наук, Білоцерківський національний аграрний університет*

**ШУСТОЛЕНА,**

*доктор економічних наук, Білоцерківський національний аграрний університет*

## **ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ - РЕАЛІЇ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

У статті досліджено сучасний стан, умови та можливості запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, виділено основні проблеми його розвитку, запропоновано шляхи їх подолання й оптимізації в сучасних ринкових умовах, проаналізовано досвід купівлі-продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення в європейських країнах. Обґрунтовано концептуальний підхід до формування нормативно-правового регулювання земельних відносин та запровадження запобіжників і обмежень, які мають передувати зняттю мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

*Ключові слова:* земля; земельні відносини; чорноземи; сталий розвиток; агросфера.

**Постановка проблеми.** Проблема запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні стала однією із пріоритетних як для сільськогосподарських товаровиробників, так і економістів-аграріїв, політиків та інших фахівців, прямо чи опосередковано пов'язаних з аграрною сферою. Пояснюється це тим, що земля є не лише головним засобом виробництва в сільському господарстві, а й важливою складовою виробничого капіталу, одним із найважливіших економічних ресурсів, який посідає центральне місце у світовій політиці та стратегії економічного розвитку будь-якої держави.

Слід зазначити, що, володіючи таким потужним природно-ресурсним потенціалом, аграрний сектор України значно відстає від провідних країн світу за продуктивністю праці, урожайністю сільськогосподарських культур, продуктивністю тварин та іншими показниками. Також має місце структурна розбалансованість, зумовлена нераціональною виробничою структурою, надмірним виснаженням природного потенціалу. До цього додаються проблеми неефективної організації розвитку сільських територій, їх депресивності, недостатньої диверсифікації видів діяльності, безробіття та зубожіння сільського населення, зростання антропогенного навантаження на навколишнє середовище, неефективне використання земельних ресурсів. При цьому одним із чинників перерахованих вище проблем також є відсутність вільного ринку землі, введення якого уже протягом десяти років відтермінується. Через різнобічність поглядів і суспільних інтересів влади, бізнесу, науковців та власників паїв на сьогодні в державі сформувалось два напрями - одні за мораторій, інші - за вільний ринок землі.

Проте очевидним є те, що забезпечення ресурсоефективного екологічного соціоорієнтованого зростання вітчизняної агросфери потребує невідкладного врегулювання земельних відносин. На сьогодні 6,9 млн

власників земельних паїв (1,6 млн із яких старше за 70 років) не мають змоги самостійно обробляти землю, вигідно здати в оренду, продати чи подати в заставу власний паї. Водночас під завуальованим захистом інтересів селян та збереження національного багатства використовуються непрозорі схеми відчуження земель сільськогосподарського призначення. Тобто насправді тінювий ринок землі, пов'язаний із продажем земельних ділянок, існує вже сьогодні. І в умовах зростання попиту на сільськогосподарську продукцію у світі, значного скорочення природних ресурсів існуючий формат земельних відносин деструктивно впливає на соціально-економічні процеси в сільській місцевості та стримує економічне зростання аграрної галузі.

**Аналіз досліджень і публікацій з проблеми.** Теоретичні й практичні основи формування ринку землі розглядали відомі класики економічної науки В. Петті, Ф. Кене, А. Р. Ж. Тюрго, А. Сміт, Д. Рікардо, Дж. Ст. Мілль, К. Маркс та ін. Також величезний внесок у вирішення цієї проблеми зробили вітчизняні вчені-економісти В. Андрійчук, П. Гайдуцький, Ю. Лупенко, М. Малік, Б. Пасхавер, П. Саблук, М. Федоров, В. Юрчишин, А. Мартин та багато інших. Узагальнюючи їхні роботи, можна стверджувати, що формування ефективного власника землі та залучення її в економічний обіг є однією з головних умов формування економічної платформи аграрної реформи.

На сьогодні провідними вітчизняними вченими [1-9] напрацьовані базові положення щодо відкриття ринку землі, проте переважна більшість із них доводять, що відкритому обігу земель сільськогосподарського призначення має передувати розробка економічного механізму та законодавчої бази регулювання цього процесу.

Зокрема, Інститутом аграрної економіки розроблена "земельна дорожня карта", за якою запровадження вільного ринку землі стає можливим лише після

виконання певних умов. Мається на увазі розробка консолідованої моделі подальшого розвитку земельних відносин; створення законодавчої бази, ринкової інфраструктури, завершення інвентаризації земель; вирішення проблем державного земельного кадастру (наповнення кадастрової системи, розмежування суміжних територій та інші); фінансово-кредитна підтримка придбання земельних ділянок селянами.

Ю. Лупенко вважає, що в разі некерованого запровадження купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в обігу може з'явитися до 105 млрд грн, що може спричинити знецінення грошей і розвиток інфляційних процесів [3].

Нам імпонує думка М. Мартинюка, який пропонує поетапне запровадження ринку землі, хоча очевидно, що на першому етапі матимуть місце спекуляції земельними паями; знецінення землі (досвід інших країн показав, що після відкриття ринку в перші два роки вартість падає, а потім вирівнюється); ризик скуповування земель кількома великими гравцями, але зволікання із запровадженням ринку землі призведе до зниження капіталізації агровиробництва, оскільки роздрібнення земель не дає змоги їх ефективно використовувати). Узагальнивши запропоновані науковцями моделі ринку землі, автор наголошує на необхідності забезпечення конституційного права громадян на землю й права розпоряджатися нею [10].

У суспільстві та серед науковців набув широкого розголосу розроблений Міністерством аграрної політики і продовольства України проект закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)", який зазнав глибокої критики, оскільки, він відкриває простір для земельних спекуляцій, надаючи можливість орендувати землю за низькою ціною, а потім продавати право оренди значно дорожче. Фактично це є спробою ввести обіг земель в обхід мораторію.

За твердженням Д. В. Івановського [8], це, з одного боку, створює умови для рейдерського захоплення фермерських земель, а з іншого - дає змогу ухилятися від сплати податків. Очевидно, що така новація несе загрозу селянам, оскільки немає чітких правил щодо купівельної ціни та індексації, а пенсіонер, не маючи можливості продати свій пай, живе на мізерну пенсію. Окрім того, за договором емфітевзису<sup>1</sup>, користувач має право без дозволу власника землі продати своє право користування ділянкою третій особі.

Отже, проблема зняття мораторію на продаж землі є надзвичайно актуальною для України, а тому потребує детального вивчення та наукового обґрунтування шляхів її вирішення.

**Мета статті** - вивчення соціально-економічних передумов запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення та обґрунтування превентивних заходів нормативно-правового регулювання земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу.** Дослідженнями встановлено, що питання формування економічного механізму земельних відносин у частині володіння, користування й розпорядження земельними ресурсами є пріоритетом аграрної політики в Україні, починаючи з 1990 року. Зокрема, Постанова Верховної Ради України "Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі" від 13 березня 1992 р. стала поштовхом до роздержавлення земель та безоплатної передачі їх у колективну та приватну власність, завдяки чому Україна отримала значне зростання частки приватного сектора в сільському господарстві, станом на 01.01.2017 р. 31,1 млн га площ сільськогосподарських угідь перебувають у приватній власності [11].

Нині селяни, які в переважній більшості є пайовиками земельних ділянок розміром не менше 2,5 га землі, не мають фізичної змоги самостійно обробляти надані їм земельні ділянки, тому здають їх в оренду на основі договорів, яких укладено 4,7 млн на 16,6 млн га загальної площі угідь.

У термінах договорів оренди домінує середньострокова оренда (близько 46 %), частка довгострокової оренди - понад 10 років (15 %) при цьому скорочується кількість договорів, укладених строком до 5 років, договорів, укладених строком на 1-3 роки, - на 3 % (рис. 1).

Особливістю ринку прав оренди є локальні монополії на конкретній території, де угіддя обробляють декілька орендарів, а їхні цінові пропозиції приблизно однакові.

За Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" № 191-VIII (2015 р.), землі особистих селянських господарств було дозволено передавати в оренду агрохолдингам мінімум на сім років, а дотримання сівозмін стало не обов'язковим. При цьому дохід власника паю на сьогодні становить 37 \$, а дохід фермера 418 \$. Нинішня вартість оренди землі в Україні нижча, ніж могла б бути за її вільного продажу та доступності позикового капіталу. При цьому значну част-

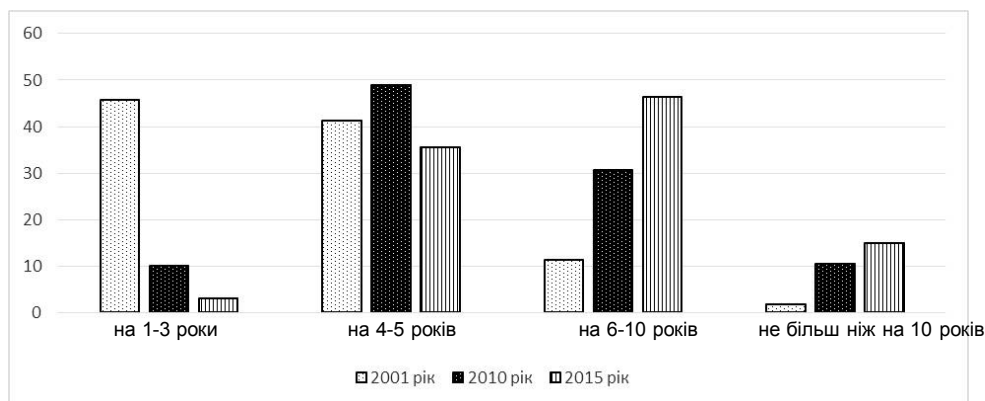


Рис. 1. Укладення договорів оренди в Україні за терміном їхньої дії, %.

Джерело: складено за даними [12].

<sup>1</sup> Емфітевзис - це довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає в наданні особі права володіння й користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення (Прим. ред.).

ку диференціальної ренти I і повністю диференціальну ренту II одержує не землевласник, а орендар, який до того ж не завжди є безпосереднім землекористувачем.

У країнах ЄС оренда також є поширеною формою землекористування, частка якої, наприклад, у Словаччині та Чехії становить понад 90 % від загального розміру. У Франції, Бельгії, Німеччині та Естонії - понад 60 %; Великобританії - понад 40 %. Найнижча частка орендованих земель в Ірландії, Данії, Фінляндії та Австрії - до 30 %. Причому в більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до зростання [12].

Дослідженнями встановлено, що, незважаючи на тенденцію до укрупнення земель у зарубіжних країнах, більшість із них на законодавчому рівні істотно обмежують обіг земель та встановлюють ряд запобіжників, які не допускають надмірної концентрації землі й утворення латифундій. Зокрема, у Новій Зеландії для здійснення операцій при покупці або оренді землі понад 2 га потрібен офіційний дозвіл.

Виходячи з принципу, що земля повинна знаходитись у руках тих, хто її обробляє, верхня межа землекористування в Данії, як тієї, що знаходиться у власності, так й орендованої, становить 150 га. І лише в разі, якщо товаровиробник зможе довести, що більша кількість землі обумовлена специфікою виробництва, її розміри можуть бути збільшеними. Окрім цього, власником землі тут може бути лише фізична особа, яка самостійно веде господарство, проживає на цій території або поблизу, не більш ніж за десять кілометрів від ферми, і має сільськогосподарську освіту.

Наявність сільськогосподарської освіти або досвід ведення сільського господарства також є обов'язковою умовою при купівлі сільськогосподарських земель у

Франції. У Швеції право на володіння землею надається тільки особі, яка досконало володіє основами агротехніки та ветеринарії, добре знає економіку та розуміється на механізації [13].

В Україні ж із року в рік продовжують мораторій на продаж землі, мотивуючи це небажанням власників продавати землю. Узагальнивши наукові погляди провідних вітчизняних та зарубіжних учених стосовно ефективного механізму формування земельних відносин, досвіду провідних країн світу, автори статті провели опитування власників паїв та сільгосптоваровиробників у двох районах - Білоцерківському Київської області та Уманському Черкаської області. Загальна кількість респондентів - 785 осіб, із яких 61 % - чоловіки, 39 % - жінки.

У Білоцерківському районі, де кількість сільського населення становить 71,92 % від загальної кількості, площа сільськогосподарських угідь - 99520 га, функціонує 160 підприємств, які займаються сільськогосподарським виробництвом. Серед них: 38 господарських товариств, 3 сільськогосподарсько-виробничих кооперативи, 94 фермерських господарства, 18 приватних підприємств, 5 державних підприємств, 2 - інших.

В Уманському районі, де кількість сільського населення становить 94,66 % від загальної кількості населення, загальна площа сільськогосподарських угідь - 106,2 тис. га. У цьому районі функціонує 119 підприємств, які займаються сільськогосподарським виробництвом, серед них 81 фермерське господарство.

Серед опитаних власників земельних паїв, зокрема в Уманському районі, 58,9 % були категорично проти продажу їхньої землі, тоді як 40,1 % дали б свою згоду за умови справедливої на їхній погляд ціни. У Білоцерківському районі ситуація відрізняється, 61,8 % опитаних готові продати за умови вигідної ціни, а 38,2 % категорично проти (рис. 2).

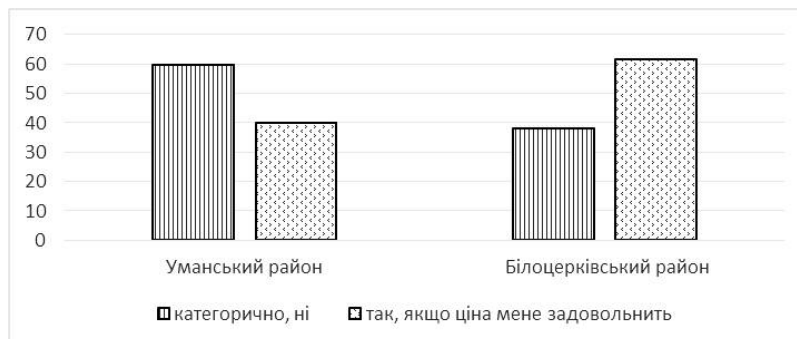


Рис. 2. Результати опитування, щодо готовності власників продати свій пай [укладено авторами].

Що стосується "справедливої ціни", то переважна кількість власників паїв в обох районах такою вважають максимально запропоновану в анкеті ціну більше 10000 дол. США, тоді як товаровиробники такою вважають ціну від 1000 до 3000 дол. США, пояснюючи це недоступністю позикових ресурсів, що унеможлиблює придбання необхідної техніки внаслідок її високої вартості (рис. 3).

Щодо питання зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, то думки виробників продукції сільського господарств та власників паїв в обох досліджуваних районах відрізняються, зокрема, більшість виробників за мораторій, що пояснюється недоступністю кредитних ресурсів для придбання землі та побоюванням "нечесних" схем з боку крупних холдингів, які витіснять середніх та дрібних сільгоспвиробників з ринку. Переважну більшість крупних агрохолдингів улаштовує дешева оренда землі, оскільки дає їм змогу отримувати надприбутки, тоді як власники за дот-

римання належних соціально-економічних заходів, у т. ч. заборони придбання для іноземців, не проти зняття мораторію (в Уманському районі - 55,1 % та в Білоцерківському - 64,5 %) (рис. 4).

На запитання, яким має бути ринок землі за умови зняття мораторію, думки товаровиробників по районах розійшлися. Так, зокрема, за вільний ринок без обмежень виступає 50,1 % товаровиробників в Уманському районі та 23,1 % у Білоцерківському (рис. 5), що можна пояснити значною наявністю іноземного капіталу в аграрному секторі Черкащини.

Несподіваними для нас виявилися частка власників паїв, які надають перевагу варіанту ринку із жорстким державним регулюванням, у т. ч. обмеженням щодо кількості придбання земель сільськогосподарського призначення в "одні руки" та категорична заборона придбання сільськогосподарських земель іноземцями (77,6 % в Уманському та 64,3 % в Білоцерківському районах), що, на нашу думку,

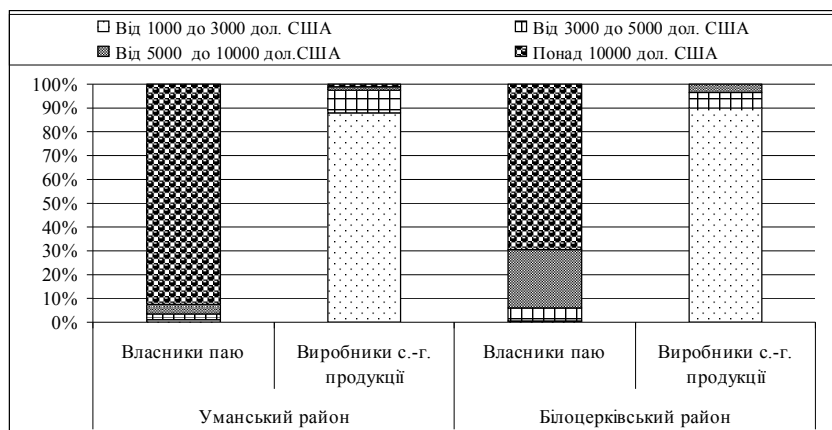


Рис. 3. Результати опитування, щодо ціни продажу паю або земельної ділянки [укладено авторами].

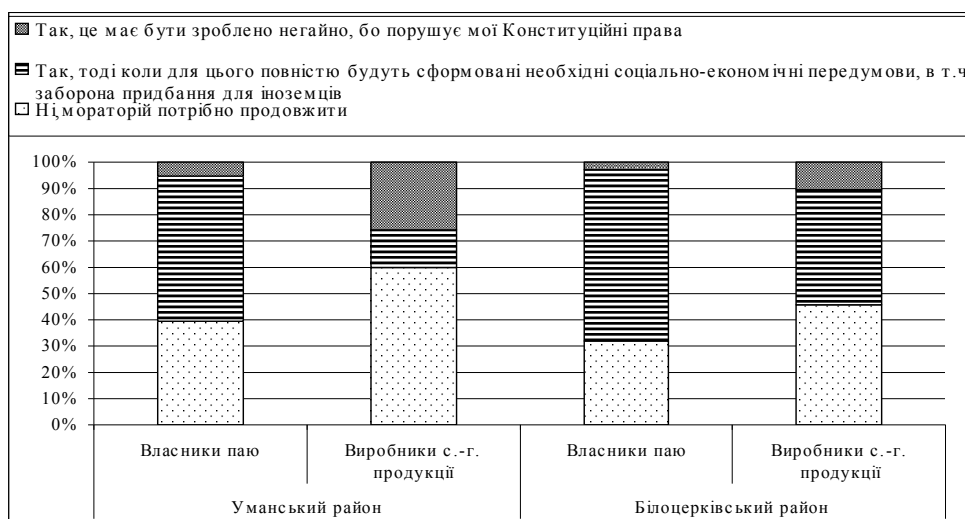


Рис. 4. Результати опитування, щодо зняття мораторію на продаж землі [укладено авторами].

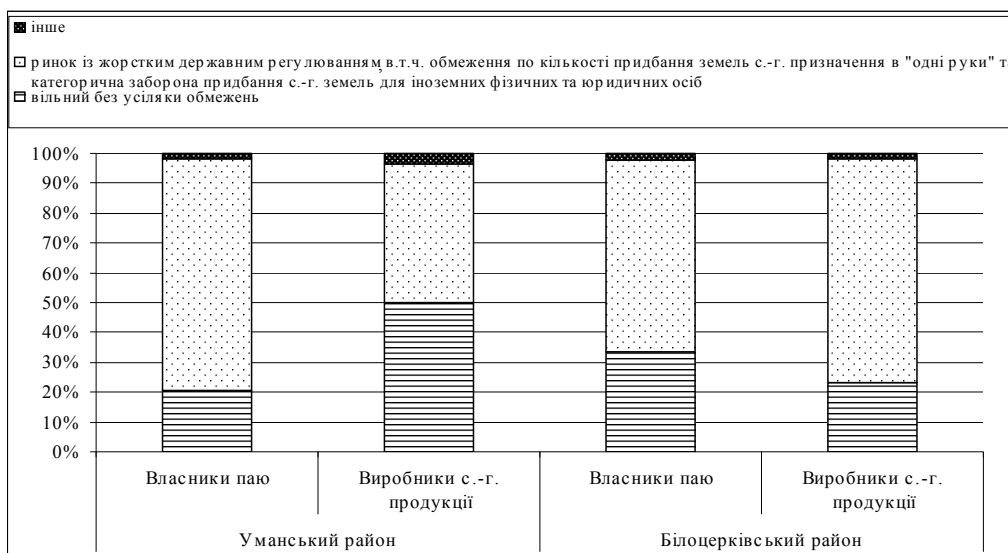


Рис. 5. Результати опитування щодо моделі ринку землі в Україні [укладено авторами].

пов'язано із тяжкою економічною ситуацією в країні та побоюванням громадян, що це може обернутися для них обезземеленням.

Загалом за результатами проведеного опитування простежуються розбіжності в ставленні власників паїв та сільгосптоваровиробників до емфітевзису. Перші

проти такого, оскільки вважають, що він приховує небезпеку набуття права власності на угіддя, при якому землекористувач-емфітевт може використовувати чужу земельну ділянку без погодження з її власником. Проти його дії висловились 73,3 % власників паїв в Уманському районі та 59,4 % в Білоцерківському (рис. 6).

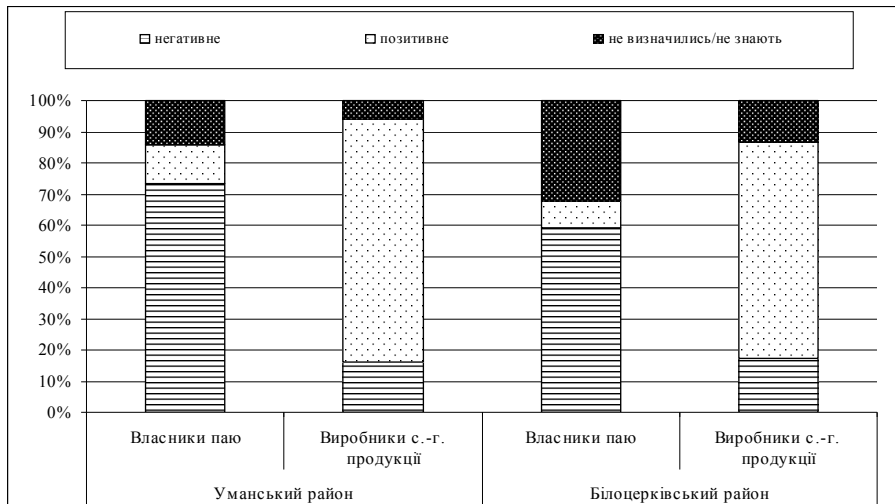


Рис. 6. Результати опитування щодо ставлення респондентів до емфітевзису [укладено авторами].

Водночас 78,2 % товаровиробників в Уманському районі та 69,3 % у Білоцерківському підтримують набуття довгострокового (до 50 років) права емфітевзису.

Результати опитування засвідчили, що основні побоювання власників паїв - корупційні схеми чиновників, тиск щодо продажу землі, низька ціна на землю. А крім того, політичні спекуляції протягом останніх років призвели до того, що в свідомості громадян України закріпилося заперечливе ставлення до скасування мораторію. Отже, сьогодні, коли економіка країни перебуває в затьняжній кризі, ця проблема потребує надто виважених дій, але зволікання зі зняттям мораторію є одним із чинників, що стримують економічне зростання галузі. Ураховуючи, що вільний обіг земель є одним із найважливіших важелів розвитку аграрного сектора, має бути знайдено баланс між економічною вигодою та соціальним ефектом. Мають бути законодавчо унормовані соціальні та екологічні запобіжники, які б захищали і власника землі, і сільгосптоваровиробника. Тобто модель ринку земель сільськогосподарського призначення має відповідати не лише економічній ефективності та доцільності, а й сприяти досягненню стійкого розвитку сільських територій. Перш за все, обігу земель сільськогосподарського призначення має передувати чітке визначення типу аграрної структури України з урахуванням ресурсоощадливого господарювання та екологосоціоорієнтованого розвитку.

Ми погоджуємося з думкою Ю. Лупенка, що формування обігу земель має пройти два етапи.

**1-й етап.** Повна інвентаризація земель, формування кадастру та системи управління земельними ресурсами, що включає чотири підсистеми: 1) права на землю (розподіл і забезпечення прав на землю; юридичне оформлення меж земельних ділянок; перехід прав власності або прав користування за допомогою укладання угод купівлі-продажу або оренди; установлення меж земельних ділянок та прав на них; розгляд та вирішення спорів щодо прав на земельні ділянки та їхніх меж; 2) грошова оцінка землі (оцінка землі та пов'язаного з нею майна; забезпечення надходжень за рахунок сплати податків); 3) використання землі (контроль використання землі через схеми територіального планування і правила використання землі на національному, регіональному та місцевому рівнях; забезпечення дотримання планів і правил землекористування; розгляд та вирішення спорів у сфері використання землі; дотримання ресурсоощадливих практик госпо-

дарювання та природоохоронних заходів); 4) розвиток інфраструктури.

Надзвичайно важливим для України є введення запобіжних процедур щодо земель загального користування (стежки, луки, береги, повітряний простір) та надання права територіальним громадам на викуп спірних земель (невитребувані паї; землі так званої "відмерлої спадщини"; соціально незахищені; нерозподілені паї; землі власників, вік яких понад 75-80 років.

З метою недопущення надмірної концентрації сільськогосподарських земель у володінні одного власника слід установити обмеження - не більше 300 га в одні руки.

При купівлі сільськогосподарських угідь власнику має бути гарантоване право на отримання кредиту на 10 років у розмірі 70 % від вартості землі (не більш ніж на 100 га землі, що купується).

З метою унеможливлення зазіхання на територіальну цілісність України та її продовольчу безпеку слід заборонити продаж землі іноземним громадянам, оскільки селяни не зможуть конкурувати з іноземним капіталом.

**2-й етап.** Відкриття ринку земель державної та комунальної власності. Право формування структури ринку земель сільськогосподарського призначення має належати винятково місцевим громадам. При цьому слід передбачити обмеження доступу до ринку юридичних осіб, мешканців інших районів або регіонів, іноземців, уведення інших обмежень продажу сільгоспугідь, установлення рівнів податків на продаж землі, зборів тощо. Держава та суспільство мають жорстко контролювати прозорість механізму прийняття рішень на місцевому рівні та дотримання балансу між соціальними та економічними вигодами для окремих сільських територій. З метою унеможливлення корупційних дій формування всіх земельних угод здійснювати через єдине електронне вікно.

Пріоритетне право на купівлю повинні мати члени сільських громад, які мешкають на цій території, громадяни України, дрібні та малі сільськогосподарські підприємства, фермери, які не менше 5 років займаються сільськогосподарською діяльністю й довели свою професійну спроможність (мають профільну освіту, раціонально використовують землю, вкладаючи кошти в підвищення її потенціалу, отримують прибуток). Надзвичайно важливим є можливість до поглибленої переробки продукції сільського господарства і

створення кінцевого продукту продовольчого споживання з високою доданою вартістю. Також першочергове право на придбання землі слід надати господарствам, які займаються тваринництвом і створюють додану вартість.

У законі обов'язково має бути передбачена соціальна відповідальність власників земель сільськогосподарського призначення. Зокрема претенденти мають бути зареєстровані на тій території, де вони купують землю та не менше 5 років там пропрацювали. У разі невиконання зазначених умов мають спрацьовувати законодавчо розроблені механізми відчуження цих земель на користь громади.

На другому етапі має активно розвиватися інфраструктура ринку землі, створюватися земельні біржі, земельні банки та впроваджуватися системи середнього й довгострокового іпотечного кредитування.

Надзвичайно важливим для України є прийняття закону щодо консолідації земель для сільгоспвиробників, які утримують понад 1000 голів худоби, із чітким окресленням механізмів, що після запуску ринку землі не дозволить розбалансувати роботу аграрних господарств. Адже саме вони в найтяжчі для селян часи дали можливість зберегти соціальну інфраструктуру на селі, створили робочі місця.

Варто зазначити, що на сьогодні до Верховної Ради внесено декілька законопроектів, якими в різних редакціях пропонується вирішення питання введення ринку землі та передачі повноважень розпорядження землями ОТГ. І хоча жоден із них не проголосовано, є сподівання, що ці питання будуть вирішені найближчим часом. Відповідальність за дотримання прозорого та репрезентативного механізмів прийняття рішень стосовно продажу землі має бути покладена на органи виконавчої влади та місцевого самоврядування.

### Висновки

1. Відсутність вільного ринку землі, введення якого уже впродовж десяти років в Україні відтермінується, призвело до неефективного використання земельних ресурсів, структурної розбалансованості аграрного сектора, депресивності сільських територій, до безробіття та зuboжіння сільського населення.

2. Земля повинна мати власника, який лише за наявності вільного ринку зможе реалізувати конституційне право розпоряджатися своєю землею, дбати про її якість та виробничу ефективність.

3. З метою недопущення обезземелення селян та утворення латифундистів вільний обіг земель може бути запроваджено у два етапи. Причому цьому має передувати створення нормативно-правових запобіжних заходів щодо захисту власників земельних площ

(пріоритетне право на купівлю, граничні розміри земельних площ, забезпечення середнього й довгострокового іпотечного кредитування селян, розвиток інфраструктури ринку землі та ін.)

### ЛІТЕРАТУРА

1. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. - К. : ННЦ "ІАЕ", 2006. - 335 с.
2. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами / А. М. Третяк, О. С. Дорош. - К. : ТОВ "ЦЗРУ", 2006. - 464 с.
3. Лупенко Ю. О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю. О. Лупенко, О. В. Ходаківська // Економіка АПК. - 2016. - № 12. - С. 5-15.
4. Чикало І. Інституційне забезпечення функціонування ринку землі в Україні / І. Чикало // Економіст. - 2013. - № 3. - С. 29-31.
5. Land Governance Monitoring in Ukraine 2014-2015 [Електронний ресурс] / [D. Nizalov, K. Chmelova, S. Kubakh al.] // Capacity development for evidence-based land & agricultural policy making, 2016. - Режим доступу : <http://www.kse.org.ua/en/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2014-2015>.
6. Гайдучський П. І. Мораторій на продаж землі затягує аграрну реформу / П. І. Гайдучський // Бизнес. - 2004. - № 7 (578). - С. 32-33.
7. Ходаківський Є. І. Стабілізація економічної ситуації в контексті ринку землі / Є. І. Ходаківський // Нова економічна парадигма формування стратегії національної продовольчої безпеки України у XXI ст. - К. : ІАЕ УААН, 2001. - С. 251-253.
8. Івановський Д. В. Ринок земель в Україні: проблеми законодавчого регулювання / Д. В. Івановський // Розбудова держави і права: питання теорії та конституційної практики. - 2016. - № 6, частина 2. - С. 3-8.
9. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : [монографія] / А. Г. Мартин. - К. : Аграр Медіа Груп, 2011. - 254 с.
10. Гектари роздору, або як фермери з міністром земельний компроміс шукали [Електронний ресурс]. - Режим доступу : <https://agropolit.com>.
11. Огляд стану земельних відносин в Україні [Електронний ресурс]. - Режим доступу : [file:///C:/Users/%D0%A2%D0%B0%D0%BD%D1%8E%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Downloads/Land-Review-Monthly\\_3\\_final-1.pdf](file:///C:/Users/%D0%A2%D0%B0%D0%BD%D1%8E%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Downloads/Land-Review-Monthly_3_final-1.pdf).
12. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / [за наук. ред. Л. Я. Новаковського]. - К. : Аграр. наука, 2015. - 48 с.
13. Вороніна Ю. Є. Удосконалення державного регулювання продовольчої безпеки / Ю. Є. Вороніна // Теорія та практика державного управління. - 2009. - Вип. 1. - С. 321-321.
14. Білоцерківська районна державна адміністрація [Електронний ресурс] // Офіційний сайт. - Режим доступу : <http://bcrda.kiev.ua>.
15. Уманська районна державна адміністрація [Електронний ресурс] // Офіційний сайт. - Режим доступу : <http://umanrda.gov.ua>.

**Даниленко Анатолій,**

*доктор економічних наук, академик Національної академії аграрних наук, Белоцерковский національний аграрний університет*

**Сокольська Тат'яна,**

*доктор економічних наук, Белоцерковский національний аграрний університет*

**Шуст Елена,**

*доктор економічних наук, Белоцерковский національний аграрний університет*

## ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ - РЕАЛИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

В статье исследованы возможности внедрения свободного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Украине, выделены основные проблемы, предложены пути их преодоления и оптимизации в современных рыночных условиях, проанализирован опыт купли-продажи и аренды земель сельскохозяй-

ственного назначения в европейских странах. Обоснован концептуальный подход к формированию и введению в действие нормативно-правового регулирования земельных отношений, включающего предохранители и ограничения, которые должны предшествовать снятию моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** земля; земельные отношения; аренда; устойчивое развитие; агросфера.

**Danylenko Anatolii,**

*Doctor of Economics, Academician of National Academy of Agrarian Sciences,  
Bila Tserkva National Agrarian University*

**Sokolska Tetiana,**

*Doctor of Economics, Bila Tserkva National Agrarian University*

**Shust Olena,**

*Doctor of Economics, Bila Tserkva National Agrarian University*

### **ESTABLISHMENT OF LAND MARKET IN UKRAINE: STATE AND DEVELOPMENT PROSPECTS**

In the research investigated the present state, conditions and possibilities on introduction the free circulation of agricultural land in Ukraine, highlighted the main problems of its development, analyzed experience of sale and lease of agricultural land in European countries.

It is demonstrated the survey results of shareholders and agricultural producers in the two districts - Bila Tserkva, Kyiv region and Uman, Cherkassy region. The model of the agricultural land market should meet not only economic efficiency and expediency, but also contribute to the sustainable development of rural areas, where the circulation of agricultural land should be preceded by the introduction of fuses and restrictions.

In order to prevent landlessness of peasants and the formation of latifundists, the free circulation of land can be implemented in two stages.

1 stage: land inventory, cadaster and land management system, which includes four subsystems: 1) land rights (distribution and provision of land rights, legal registration of land borders, transfer of ownership rights or use rights through the conclusion of sales agreements or lease; the establishment of borders of land and property rights to them; the consideration and resolution of disputes concerning the rights on land plots and their boundaries.

Monetary valuation of land (valuation of land and property associated with it, provision of income on tax payments); 3) land use (land use control through territorial planning schemes and rules for land use at the national, regional and local levels; ensuring compliance with land use plans and rules; disputes over land use; compliance with resource-saving business practices and environmental measures); 4) infrastructure development.

Second stage of the market opening for state and communal property land. The priorities on purchase to be provided for the local communities, restriction on access the market for the legal entities, foreigners, introduction of other restrictions on the sale of agricultural land, the application the taxes differentiations on land sales, fees, etc.

**Key words:** land; land relations; black soil; sustainable development; agrosphere.

#### **REFERENCES**

1. Sabluk, P. T. (2006). Development of land relations in Ukraine. NNT IAE. Kyiv, 335 p. (ukr).
2. Tretyak, A. M. (2013). Land Management in Ukraine: Theory, Methodology. *Grin D.S.*, Kyiv, 648 p. (ukr).
3. Lupenko, Yu. O. and Khodakivska, O. V. (2016). Scientific basis of introducing market circulation of agricultural land. *Ekonomika APK - The economy of AIC*, No 12, pp. 5-15 (ukr).
4. Chikalo, I. (2013). Institutional provision of functioning of the land market in Ukraine. *Economist*, No 3, pp. 29-31 (ukr).
5. Nizalov, D. & Chmelova, K. & Kubakh, S. al. (2016). *Land Governance Monitoring in Ukraine 2014-2015/Capacity development for evidence-based land & agricultural policy making*. Available at: <http://www.kse.org.ua/en/research-policy/land/governance-monitoring/yearbook-2014-2015>.
6. Gaiduckiy, P. I. (2004). Moratorium on the sale of land drags agrarian reform. *Biznes*, No 7 (578), pp. 32-33 (ukr).
7. Khodakovsky, E. I. (2001). Stabilization of the economic situation in the context of the land market, *NNT IAE*. Kyiv, 335 p (ukr).
8. Ivanovsky, D. V. (2016). Land market in Ukraine: problems of legislative regulation. *Rozbudova derzhavy i prava: pytannya teorii ta konstytucijnoyi praktyky*, No 6 (p.2), pp. 3-8 (ukr).
9. Martin, A. G. (2011). Regulating the Land Market in Ukraine, *Agrar Media Group*, Kyiv, 254 p. (ukr).
10. Hectares of exaggerated, or as farmers with the Minister were looking for a land compromise. Available at: <https://agropolit.com>.
11. Review of the state of land relations in Ukraine. Available at: [file:///C:/Users/%D0%A2%D0%B0%D0%BD%D1%8E%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Downloads/Land-Review-Monthly\\_3\\_final-1.pdf](file:///C:/Users/%D0%A2%D0%B0%D0%BD%D1%8E%D1%88%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Downloads/Land-Review-Monthly_3_final-1.pdf).
12. Novakovsky, L. (2015). National report on the completion of land reform. *Agrar. Science*. Kyiv, 48 p. (ukr).
13. Voronina, Yu. E. (2009). Improving state regulation of food security. *Teoriya ta praktyka derzhavnogo upravlinnya*, No 1, pp. 321-329 (ukr).
14. *Bilocerkivska rajonna derzhavna administraciya* [Bila Tserkva District State Administration]. Available at: <http://bcrda.kiev.ua>.
15. *Umanska rajonna derzhavna administraciya* [Uman district state administration]. Available at: <http://bcrda.kiev.ua>. <http://umanra.gov.ua>.

© Даниленко Анатолій, Сокольська Тетяна, Шуст Олена  
Надійшла до редакції 28.11.2017