

УДК 332.72:339.9:631.1

**АНАЛІЗ СВІТОВОГО ДОСВІДУ
ДЛЯ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ****Ю. Губар, д. т. н.**

ORCID ID:0000-0003-2538-0727

Ю. Хавар, к. т. н.

ORCID ID:0000-0002-2407-2258

О. Гулько, к. е. н.

ORCID ID:0000-0003-1476-6149

Х. Івахнюк, магістр

ORCID ID:0000-0002-0922-9341

Національний університет «Львівська політехніка»

© Ю. Губар, Ю. Хавар, О. Гулько, Х. Івахнюк, 2021

<https://doi.org/10.31734/agrarecon2021.01-02.027>

Губар Ю., Хавар Ю., Гулько О., Івахнюк Х. Аналіз світового досвіду для формування ринку землі в Україні

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX, який Верховна Рада України ухвалила 31.03.2020 р., є важливим історичним моментом для держави та, зокрема, її громадян, які чекали на цей законодавчий акт ще з часів здобуття незалежності. Документ дасть змогу реалізувати свої конституційні права щодо вільного розпорядження власністю фізичним та юридичним особам, а також забезпечить створення належних прозорих умов набуття у власність сільськогосподарських земель громадянами України. Створення законодавчого поля для запровадження ринкового обігу земель – надзвичайно важливе підґрунтя для розширення інвестиційних можливостей в АПК.

Зважаючи на визначені на загальнодержавному рівні євроінтеграційні процеси та перспективи розвитку в цьому напрямі і сферу аграрної економіки, слід досліджувати світовий досвід формування і функціонування земельного ринку як конкурентоспроможного та інвестиційно привабливого зі збереженням поступово набутих позитивних досягнень. Різні моделі державного управління у країнах із розвинутою економікою стосовно регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель мають багато спільних рис і спрямовані на захист та гарантування прав національного товаровиробника завдяки високому рівню бюджетної підтримки, що сприяє його конкурентоспроможності як на внутрішньому, так і на зовнішньому, світовому, ринку. Переймаючи позитивний досвід зарубіжних країн, для інтеграції у світове співтовариство Україні вкрай важливо сформувати власну прозору модель ринкового обігу сільськогосподарських земель з урахуванням національних особливостей, інтересів землевласників та землекористувачів для збільшення свого потенційно можливого впливу на продовольчий світовий ринок. Також це дало би змогу виправити спотворену тіньовим ринком та корупцією ситуацію довкола одного з найцінніших і найбільших ресурсів – земельних.

Ключові слова: земельна ділянка, землі сільськогосподарського призначення, ринок земель, мораторій, право власності, обіг земель.

Hubar Yu., Khavar Yu., Hulko O., Ivakhniuk Kh. Analysis of the world experience to establish the land market in Ukraine

Enactment of the Law of Ukraine «On introduction of changes to some legislative acts of Ukraine concerning conditions of agricultural land turnover» № 552-IX, which was adopted by the Verkhovna Rada of Ukraine on December 31, 2020, is an important historic event for the country and particularly for its citizens, who have been waiting for that act since the time of independence declaration. The document will provide the opportunity for exercising the constitutional rights of free disposal of property by physical and legal entities, as well as will secure transparent conditions for purchasing agricultural lands by the citizens of Ukraine. Creation of the

legal field for introduction of the market turnover of lands is a crucially important fundamental, contributing to expansion of the investment opportunities in the AIC.

Considering the state-approved Europe-integration processes and prospects of development in that direction, as well as in the sphere of agrarian economics, it is necessary to study the world experience on establishment and performance of the land market as a competitive and investment-attractive phenomenon with maintenance of the gradually achieved positive aspects. In the developed countries, different models of state management concerning regulation of the market turnover of agricultural lands, have many similar features and are focused on protection and security of the national producers' rights due to a high level of budget support, maintaining their competitiveness at the domestic and foreign, i.e. world, market. Adopting the positive experience of foreign countries, Ukraine should develop its specific transparent model of the turnover of agricultural lands to integrate into the world community. The model should consider the national peculiarities, interests of land owners and land users to increase the Ukraine's potentially positive impact on the world food market. Such step will also enable handling the terrible situation, caused by the shadow market and corruption, concerning one of the most valuable and largest resources, i.e. land.

Key words: *land plot, agricultural lands, land market, moratorium, right of ownership, land turnover.*

Постановка проблеми. Формування раціонального та ефективного ринку сільськогосподарських земель у нашій державі залишається надзвичайно важливим і актуальним питанням, оскільки від повноти реалізації залежить як динаміка відповідних змін у національній економіці загалом, так і, зокрема, соціально-економічного розвитку аграрного сектору, а також власне земельних правовідносин. На жаль, у нашій країні ще немає єдиного алгоритму вирішення цієї проблеми через безліч аргументів «за» чи «проти» зняття моніторингу в кожній із зацікавлених сторін.

Попри це, за правильних організаційно-економічних механізмів та їхньої ефективної дії обіг земель забезпечить розподіл земельного ресурсу в напрямі до ефективного власника, який раціонально вестиме свою господарську діяльність, зважаючи на охорону угідь, що сприятиме наповненню місцевого бюджету та розвитку відповідної місцевої інфраструктури.

Дослідження та впровадження напрацьованого досвіду формування ринку сільськогосподарських земель в інших країнах дасть змогу мінімізувати негативні наслідки ринкового обігу для нашої держави, враховуючи євроінтеграційні перспективи її аграрного сектору економіки.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням проблем систематизації світового досвіду формування й функціонування ринкового обігу земель, держав-

ного управління та ефективного регулювання цього процесу присвячено праці чималого кола вітчизняних і закордонних науковців. Проаналізовано як позитивні, так і негативні наслідки впровадження ринкових земельних правовідносин у різних країнах, та окреслено можливі пріоритетні етапи розвитку в нашій державі (Беззуб, 2019; Даниленко, Сокольська та Шуст, 2017; Земельний довідник України, 2020; Зінчук та Данкевич, 2016; Зінчук, Данкевич, Куцмус та Ковальчук, 2017; Карпенко, 2018; Касич, Підкуйко, Терещенко та Тимошенко, 2020; Про внесення змін..., 2020; Про затвердження Методики, 2016; Проніна, 2017; Створення вільного ринку землі, 2015).

Попри значний доробок зарубіжних учених із цих актуальних питань, далеко не всі вони відображені в науковій літературі, тож потребують подальшого поглибленого та обґрунтованого вивчення.

Постановка завдання. Основним завданням є аналіз світового досвіду для формування ринку земель в Україні та окреслення перспектив його розвитку, оскільки запроваджений мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення суттєво гальмує розвиток вітчизняного підприємництва та перешкоджає надходженню іноземних інвестицій.

Виклад основного матеріалу. Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення – надзвичайно

актуальне питання сьогодення. Як нам відомо, у березні 2020 року Верховна Рада України ухвалила закон про обіг земель сільськогосподарського призначення (Створення вільного ринку землі, 2015), який надає власникам землі право на продаж своїх ділянок (паїв), а також на їхню купівлю. Відомо, що землі України є її національним багатством, вони перебувають під особливою охороною держави, з гарантованим правом власності. Тобто і юридичні, і фізичні особи мають право володіти, розпоряджатись і користуватись своєю власністю у межах закону. Однак саме мораторій стримував малий та середній бізнес на шляху до реалізації власних планів. Україна не єдина країна, в якій діяв мораторій на землі сільськогосподарського призначення, ця проблема існує і в країнах з перехідною економікою, де земля націоналізована або контрольована з боку влади, усі пострадянські країни проходили через це.

Враховуючи природно-ресурсний потенціал, дешеву робочу силу та зростання попиту, можна стверджувати, що українські виробники є конкурентоспроможними на ринку. Розвиток агросектору можливий за надходження інвестицій в інфраструктуру та використання нових технологій обробітку землі.

Сьогодні діє чітко визначена система отримання земель сільськогосподарського призначення у власність, але, що саме нас чекає, розглядатимемо, опираючись на досвід інших країн, а також проаналізуємо, що ж нам потрібно насамперед зробити перед відкриттям ринку земель. Аналіз показав спільність кроків у різних країнах на шляху до ринку землі: прийняття багатьох законодавчих актів; роздержавлення земель; встановлення порядку приватизації. У європейських країнах вважають, що ринок землі ефективний тоді, коли земельні відносини відповідають інтересам самої держави, а також, якщо буде контроль за обігом земель сільськогосподарського призначення.

Проаналізуємо чотири основні типи регулювання ринку землі, його сучасний стан в Європі та світі. Закритий ринок

демонструє відсутність повної реалізації свого права на земельну ділянку. Тобто все, що ми можемо зробити зі своєю земельною ділянкою, – це передати її в оренду, що зумовлює відсутність чіткої, а, головню, справедливої ринкової ціни. Саме такий ринок найменш поширений і притаманний державам із низьким рівнем економіки й тотальною корупцією, а саме: Білорусі, Венесуелі, Китаю, Конго, Кубі, Північній Кореї, Таджикистану, Україні. У Білорусі та Китаї близько 98% земель у державній власності, але теоретично громадяни цих країн можуть купувати землю, а іноземці орендувати.

Закритий ринок для іноземців означає, що фізичні та юридичні особи – іноземці – повністю позбавлені права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Ринки такого типу мають зазвичай пострадянські країни або ж ті, які стали членами ЄС пізніше: Азербайджан, Албанія, Боснія та Герцеговина, Вірменія, Іран, Казахстан, Киргизстан, Корея, Македонія, Марокко, Молдова, Нігерія, ПАР, Росія та Сербія. Тут іноземці можуть користуватись землями лише на праві оренди. Однак у більшості країн, де присутній такий ринок, цих правил не дотримуються. Наприклад, у Молдові діє подвійне громадянство, отже, іноземці мають право на купівлю земель сільськогосподарського призначення. Тепер спостерігаємо згортання такого типу ринку, адже країни у процесі свого розвитку розуміють, що іноземці роблять неабиякий внесок в економіку за рахунок договорів купівлі-продажу, а відповідно, зростає продуктивність сільськогосподарського виробництва.

Відкритий з обмеженнями – тип ринку землі, відкритий для іноземців, але й для них, і для громадян встановлюють певні обмеження: щодо мінімальної чи максимальної площі при передачі у власність, деякі умови щодо місця проживання покупця, його освіти, щодо надання дозволу від самої держави на продаж. Цей тип найпоширеніший тому, що держава може ставити свої умови відповідно до виробництва в галузі. До країн із відкритим з обмеженнями ринку

земель відносять: Аргентину, Болгарію, Бразилію, Гватемалу, Гондурас, Грецію, Грузію, Данію, Канаду, Латвію, Литву, Мексику, Польщу, Румунію, Словаччину, Туреччину, Угорщину, Фінляндію, Францію, Швейцарію та Японію. Наприклад, у скандинавських країнах, таких як Данія, процвітає сімейне фермерство, тож основна вимога – відповідна освіта та кваліфікація, щоб придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Відкритий ринок – це повністю відкритий та лібералізований вид ринку, на якому відсутні всі юридичні обмеження. Фізичні, юридичні особи, а також іноземці, мають усі права щодо використання сільськогосподарських земель, які перебувають у вільному продажі. Цей тип ринку привабливий щодо залучення інвестицій та надання земель у заставу. Він притаманний державам із високорозвиненою економікою: Австралія, Австрія, Бельгія, Великобританія, Домініканська Республіка, Естонія, Ірландія, Іспанія, Італія, Нідерланди, Німеччина, Португалія, США та Чехія.

Кожна країна сама репрезентує свої обмеження і ставить власні умови, але в усіх є спільна риса: у жодній з перелічених країн немає обмежень у цінах на землю. Найвищий середньорічний темп зростання цін зафіксований у Румунії – близько 40 %, а найвища ціна на землю серед країн Центральної та Східної Європи – у Польщі – 8500\$ за 1 га (Ciaian, Kancs, Swinnen, Van Herck & Vranken, 2012; Kocur-Bera, 2016; Marks-Bielska, 2013).

У більшості країн передумовою переходу до відкритого ринку землі став перехід від планової системи господарювання до ринкової економіки. Це все відбувалося з певною метою – підвищення рівня сільськогосподарського виробництва, а також для розроблення плану покращання рівня життя людей, які проживають у сільській місцевості. Для наочності розглянемо дві сусідні країни, які відкрили свій ринок землі.

Польща відкрила свій ринок земель у 1998 році, вона вважається найуспішнішою у цьому плані з-поміж усіх постсоціалістичних країн. Тип ринку – відкритий з обмеженнями.

У сільськогосподарському виробництві працює близько 11,2 % усього населення, під сільськогосподарськими угіддями – 47,1 % території країни, у сільській місцевості проживає 39,4 % громадян, 81 % землі перебуває у приватній власності (Проніна, 2017; Створення вільного ринку землі, 2015).

Метою реформи став перехід до ринкової економіки, кращий рівень життя у сільській місцевості та зростання сільськогосподарського виробництва. Крім того, країна мала стати членом ЄС, а ринок землі був однією з основних умов підписання договору. У 2016 р. країна відкрила ринок землі також для іноземних громадян, але з певними обмеженнями: іноземні громадяни мають право купувати земельні ділянки, лише якщо вони перебувають у шлюбі з громадянином країни та проживають у Польщі останні два роки; громадянам ЄС дозволено купувати землі; якщо покупець – фізична особа, то він повинен мати сільськогосподарську освіту або певний досвід роботи; максимальна площа для купівлі – 500 га; ціни регулюються на ринку; податок на продаж ділянки становить від 2 до 5% залежно від суми покупки; якщо ділянку орендують протягом трьох років, то орендар має право її купити; всі угоди контролює Сільськогосподарське агентство нерухомості (Проніна, 2017; Створення вільного ринку землі, 2015).

Динаміку формування цін на сільськогосподарські землі Польщі за одинадцятирічний період – до 2019 р. показано на рис. 1.

Польща мала найдовший період після вступу до ЄС, щоб відкрити ринок для іноземців – 12 років. Через те, що був закритий ринок для іноземців, ця країна, наприклад, витратила на підтримку сільськогосподарського виробництва 18,4 млрд у 2013 р., це найбільше з усіх країн – членів ЄС. На сьогодні ціна землі – близько 6333 євро за 1 га.

У сільськогосподарському секторі Польщі переважають сімейні фермерські господарства, які використовують близько 80% усіх сільськогосподарських земель, інша частина поділена між 3 млн приватних господарств (Проніна, 2017; Створення вільного ринку землі, 2015; Real estate market report, 2020).

Динаміка цін на с/г землю у Польщі

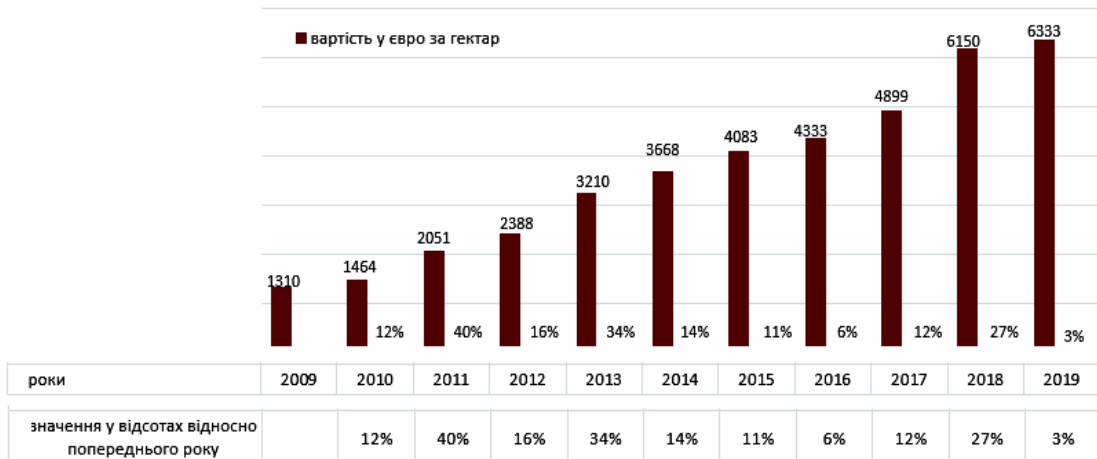


Рис. 1. Динаміка цін на сільськогосподарські землі у Польщі.

Джерело: розроблено авторами за (Kocur-Bera, 2016; Marks-Bielska, 2013; Real estate market report, 2020).

Латвія після здобуття незалежності – одна з перших країн на пострадянському просторі, яка почала впроваджувати у життя відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення та намагалась повернути у власність землі людям, котрі це право втратили після 1940 року. Основною метою влади була також можливість забезпечити селян землями, із дозволом на зміну їхнього цільового призначення. З отриманням права власності селяни мають змогу продавати землі сільськогосподарського призначення, а також землі з лісовими насадженнями. Сільське господарство – важлива складова економіки країни; 32,6% жителів цієї країни проживають у сільській місцевості, 7,3% зайняті в агропромисловому комплексі, 99% земель перебуває у приватній власності (Створення вільного ринку землі, 2015; Real estate market report, 2020).

Поштовхом для втілення реформи стали криза після розпаду СРСР і спад сільськогосподарського виробництва. Реформа відбувалася у два етапи: з 1990 р. до 1996 р. землю передавали у користування лише громадянам; із 1996 р. до 2008 р. землю, що була надана у користування, передавали у власність. Це право надавалось власникам землі або їхнім спадкоємцям на безоплатній основі. Якщо власник втратив

ділянку з певних причин, йому надавали іншу, або, як альтернативу – гроші. Компенсацію надавали з урахуванням типу користування та місця знаходження; максимальна площа, за яку виплачували компенсацію, становила 100 га.

У Латвії діють обмеження для іноземців: набуття права придбання після трьох років оренди ділянки; юридичним особам – іноземцям надається право купівлі, якщо частка акцій компанії належить іноземцю; обмеження у площі не встановлюють; ціни регулюють ринком; податок – 1,55 % від вартості землі; власник сусідньої ділянки має переважне право на її придбання (Створення вільного ринку землі, 2015; Real estate market report, 2020).

Динаміку формування цін на сільськогосподарські землі Латвії за дванадцятирічний період до 2019 р. показано на рис. 2.

Ситуація на ринку землі в Латвії у 2017 році була така: більшу частку земель викупили іноземці, й жителі країни брали в оренду в принципі свою ж землю. Іноземці купили землю, але насправді не користувались нею: із 2,3 млн га використовували лише половину. Враховуючи ці факти і масову еміграцію, з 2014 року у Латвії встановили обмеження на купівлю сільськогосподарських земель. Було спрощено про-

даж землі місцевим жителям, а також заборонено купівлю іноземцям, які не перебувають у країні, особа повинна володіти латвійською мовою і надати подальший план використання земельних ділянок. На сьогодні

ні в одні руки можна купити 2000 га. Із впровадженням цих правил ринок землі знову зріс, і тепер середня вартість 1 га становить 4818 євро (Створення вільного ринку землі, 2015; Real estate market report, 2020).



Рис. 2. Динаміка цін на сільськогосподарські землі у Латвії.

Джерело: розроблено авторами за (Kocur-Bera, 2016; Marks-Bielska, 2013; Real estate market report, 2020).

У більшості країн світу значна частина земель сільськогосподарського призначення перебуває у приватній власності. У країнах, де вона становить понад 70%, уряд чітко розділив землю між простими селянами та великими компаніями, у них практично немає обмежень щодо землі для іноземних громадян. Такий великий відсоток притаманний країнам із добре розвиненим та ефективним сільськогосподарським виробництвом. На формування вартості землі в Європі впливають такі чинники: якість ґрунтів; інфраструктура навколо ділянки; загальнополітична ситуація; можливість ведення бізнесу; відсутність обтяжень на земельну ділянку; доступність кредитів. У країнах із доступними кредитними умовами ціни на землю значно вищі, що дає змогу фермерам отримувати кошти на розвиток виробництва. Також є чинники, які впливають на зниження ціни: обмежений доступ до кредитних ресурсів; ускладнення процедури купівлі землі; високі податки; корупція.

Проаналізувавши динаміку формування мінімальних і максимальних цін на сільськогосподарські землі в Європі, можна

говорити про те, що найменша вартість земель сільськогосподарського призначення з показником у межах мінімальних цін є у Болгарії, Швеції – 1,6 тис. дол. США/га, та Румунії – 1,9 тис. дол. США/га, а найбільша – у Нідерландах – 54,2 тис. дол. США/га, Люксембургу – 35,6 тис. дол. США/га, Ірландії – 19,9 тис. дол. США/га. Найменша вартість земель сільськогосподарського призначення із показником у межах максимальних цін є у Румунії – 2,3 тис. дол. США/га, Латвії та Естонії – по 2,9 тис. дол. США/га, а найбільша – у Нідерландах – 116,1 тис. дол. США/га, Італії – 57,0 тис. дол. США/га та Греції – 55,5 тис. дол. США/га (Ciaian, Kancs, Swinnen, Van Herck & Vranken, 2012; Kocur-Bera, 2016; Marks-Bielska, 2013; Real estate market report, 2020).

Перейнявши досвід європейських країн, український уряд у майбутньому передбачає поступовий перехід до всіх перелічених типів ринку землі. Спочатку обіг сільськогосподарських земель відкриють для фізичних осіб, що планують зробити з 2021 до 2024 рр. (за прогнозами, три роки – це достатній термін, аби вивчити сам ринок і

наповнити достовірною інформацією базу даних Державного земельного кадастру). Площа, яка буде дозволена для купівлі-продажу, не має перевищувати 100 га в одні руки, і лише громадянам України. Перший етап відкриття ринку має позитивно вплинути на українське фермерство, але щоб воно насправді запрацювало, потрібна ефективна державна підтримка. Відповідно, з 1.01.2024 р. таку можливість отримають також і юридичні особи, власниками яких є українці, які зможуть купувати до 10 тис. га землі (Супрун, 2019).

У перші два роки від моменту відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, землі, які перебувають у державній та комунальній власності, продавати не будуть, продаж стосуватиметься лише паїв. Іноземці зможуть купувати землі лише, якщо на загальнодержавному референдумі приймуть таке рішення. Юридичні особи, власниками яких є громадяни РФ, не зможуть купувати землю. Також іноземцям заборонено купувати землю у 50-кілометровій зоні від державного кордону України незалежно від рішення, прийнятого на референдумі. Банки зможуть бути власниками землі лише в тому разі, якщо ділянка дісталась їм як заставне майно за непогашеним кредитом. Таку ділянку треба буде продати протягом двох років на відкритих земельних торгах. Орендарі, які користуються земельними ділянками не пізніше, ніж з 2010 року, матимуть право її купівлі з розтермінуванням до десяти років за ціною нормативної грошової оцінки (НГО) для цієї земельної ділянки без проведення земельних торгів (Супрун, 2019).

На другому етапі землю зможуть купити чи продати і юридичні особи, але лише українські, іноземні громадяни – якщо буде згода після проведення референдуму. Розрахунок за куплену земельну ділянку відбуватиметься лише в безготівковій формі. Ціна продажу не може бути нижча, ніж НГО, і діяти це буде до 1 січня 2030 року.

Дослідження «Інституту аграрної економіки» НААН щодо ставлення громадян України до впровадження ринку землі по-

казало, що 24,5% опитаних проти продажу землі; 23,1% – вважають, що її треба віддавати лише в оренду; 10,9% сказали, що має діяти закритий ринок для іноземців; 10,7% хочуть залишити все так як є; 9,4% вважають, що землю мають купувати об'єднані територіальні громади, а потім надавати її в оренду; 3,9% хочуть націоналізації всіх земель, і лише 3,3% – за повне відкриття земельного ринку (Ciaian, Kancs, Swinnen, Van Herck & Vranken, 2012). Якщо враховувати також думку і рішення обласних, районних, міських, сільських і селищних рад, то більшість все-таки проти або взагалі не визначилась (утрималась). Передусім місцеві ради не впевнені у державному регулюванні ринку землі, адже на сьогодні Державний земельний кодекс не повністю наповнений потрібними достовірними й достатніми даними. Методика НГО (Створення вільного ринку землі, 2015) земель сільськогосподарського призначення була оновлена у 2016 р., із застосуванням щорічного показника індексації та з урахуванням інфляції, але це не робить умови для орендарів та орендодавців прийнятними. Щорічне зростання плати підводить нас до того, що потрібно створювати сучасну, обґрунтовану оцінку земель, яка відповідає теперішньому стану економіки.

Особливими умовами, за яких можливе відкриття ринку земель та зняття мораторію, є комплексне нормативно-правове врегулювання ринкового обігу; впровадження обмеженого регульованого обігу земель та суб'єктного складу покупців; чітке законодавче встановлення розміру землеволодіння для однієї особи.

У результаті скасування мораторію ми отримаємо повне право власності та розпорядження своєю землею. Населення зможе продати, здати в оренду за ринковою ціною, обміняти, купити, а також узяти кредит під заставу землі. Першочерговим завданням для уряду буде повне регулювання ринку, а також наповнення бази даних Державного земельного кадастру, щоби точно знати, скільки сільськогосподарських земель використовується, чи всі сплачують податки та орендну плату.

Скасування мораторію приведе до потужного зростання економіки: за підрахунками, в обіг увійде близько 15–40 млрд дол. США, від первинного продажу доходи населення становитимуть 8–25 млрд дол. США та близько 7–15 млрд дол. США – за рахунок оренди. Середня вартість сільськогосподарських земель на початку (згідно з НГО) становитиме 1120 дол. США/га, зростання вартості земель – 20 %, до досягнення другого етапу вартість землі буде 2400 дол. США/га (Swinnen, Ciaian, Kancs, Van Herck & Vranken, 2013). Окрім того, відкриття ринку земель прискорить розвиток сільськогосподарського виробництва та банківської системи.

За результатами аналізу наведених аналітичних даних ми виокремили основні аспекти, які позитивно вплинуть на земле-власників, а саме: зникне прив'язаність до землі, з'явиться можливість вести переговори щодо оренди землі, або отримання кредитних коштів під заставу землі; створення великих сільськогосподарських підприємств дасть змогу знизити ціни на продукти, зросте конкурентоспроможність вітчизняного виробника.

Висновки. Аналіз світового досвіду доводить, що відкриття ринку земель є

однією з цілей економічного зростання і відповідним додатковим ВВП. Роль держави в цьому процесі: визначити НГО земель сільськогосподарського призначення відповідно до ринкових відносин; регулювати податки та збори під час операцій із землею; провести повну інвентаризацію земель з урахуванням планування території; затвердити правила щодо операцій із землею для іноземців; контролювати якість і родючість ґрунтів; розвивати інші галузі: транспортну, соціальну, медичну, освітню; забезпечувати консультації для громадян щодо можливих варіантів використання землі; унеможливити передавання земель лісгосподарського призначення та водного фонду юридичним і фізичним особам, а лише у власність органам місцевого самоврядування; наповнити базу даних Державного земельного кадастру повними й достовірними відомостями.

Стратегічним завданням України має стати перетворення її на державу, де дотримуватимуться всіх належних прав людини, зокрема права на вільне володіння, користування та розпоряджання власним майном. Дотримання парадигми щодо впровадження вільного ринку землі в Україні приведе до появи свободи вибору, нових можливостей та перспектив розвитку не тільки аграрного сектору, а й економіки країни загалом.

СПИСОК ПОСИЛАНЬ

- Беззуб, І., 2019. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. *Громадська думка про право творення*, 7 (172), с. 3–11.
- Даниленко, А. С., Сокольська, Т. В. та Шуст, О. А., 2017. Формування ринку землі в Україні – реалії і перспективи розвитку. *Схід*, 6, с. 10–16.
- Земельний довідник України 2020*. [online] Доступно: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelniy-dovidnik-ukrayini-baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini> [Дата звернення 20 лютого 2021].
- Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.*, 2002. *Відомості Верховної Ради України*, 3–4, с. 27.
- Зінчук, Т. О. та Данкевич, В. Є., 2016. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*, 12, с. 84.
- Зінчук, Т. О., Данкевич, В. Є., Куцмус, Н. М. та Ковальчук, О. Д., 2017. Соціально-економічні особливості ринкового обігу сільськогосподарських земель: вітчизняний та європейський досвід. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*, 7, с. 49–62.
- Карпенко, А. М., 2018. *Концептуальні засади організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні*. [online] Доступно: http://rep.btsau.edu.ua/bitstream/BNAU/2062/1/Kontseptualni_zasady.pdf [Дата звернення 11 лютого 2021].

Касич, А. О., Підкуйко, О. О., Терещенко, А. В. та Тимошенко В. О., 2020. *Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні*. [online] Доступно: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1565> [Дата звернення 12 січня 2021].

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX, 2020. *Відомості Верховної Ради України*, 20, с. 142.

Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831. [online] Доступно: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> [Дата звернення 12 січня 2021].

Проніна, О. В., 2017. *Іноземний досвід державного управління ринком землі*. [online] Доступно: http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1_2017/17.pdf. [Дата звернення 12 січня 2021].

Створення вільного ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні: Аналітичний звіт, 2015. [online] Доступно: https://www.slideshare.net/Easy_Business/ss-84109781 [Дата звернення 3 лютого 2021].

Супрун, О., 2019. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. *Голос України*, 4.

Ciaian, P., Kancs, D. A., Swinnen, J. F., Van Herck, K. & Vranken, L. 2012. *Institutional factors affecting agricultural land markets*. Brussels: Centre for European Policy Studies.

Functioning of land markets states under the influence of measures applied under the CAP. [online] Available at: https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/cmef/products-and-markets/functioning-land-markets-states-under-influence-measures-applied-under-cap_en [Accessed 12 January 2021].

Kocur-Bera, K., 2016. Determinants of agricultural land price in Poland – a case study covering a part of the Euroregion Baltic. *Cahiers Agricultures*, 25(2).

Marks-Bielska, R. 2013. Factors shaping the agricultural land market in Poland. *Land Use Policy*, 30(1), p. 791–799.

Real estate market report, 2020. Baltic states capitals. Vilnius, Riga, Tallinn. [online] Available at: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2020.pdf#page=36> [Accessed 15 December 2020].

Swinnen, J., Ciaian, P., Kancs, D. A., Van Herck, K., & Vranken, L., 2013. *Possible effects on EU land markets of new CAP direct payments*. Brussels.

Стаття надійшла 22.02.2021