

УДК 332.72:631(477)

КАРПЕНКО А.М.

*Білоцерківський національний аграрний університет***КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЛІ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

У статті проведено оцінку сучасного стану земельного фонду України у світлі проведених трансформаційних процесів власності. Зазначається, що значна частка приватних землеволодінь свідчить про достатньо сформовану пропозицію на потенційному ринку землі. Окреслено загальні результати соціологічних досліджень, за підсумками яких визначено позицію населення стосовно продажу земель сільськогосподарського призначення.

Резюмовано ключові тези світових тенденцій інституційних умов функціонування земельного ринку у провідних країнах ЄС, на основі чого запропоновано концептуальні засади запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні та спрогнозовано основні очікувані результати від запровадження регульованого ринкового обігу сільськогосподарських земель.

Ключові слова: земельні відносини, ринок землі, іпотечне кредитування, сільське господарство, фермерські господарства.

doi: 10.33245/2310-9262-2018-143-2-40-47

Постановка проблеми. Процес переорієнтації економіки України до глобальних тенденцій ринкової економіки зумовив необхідність трансформаційних перетворень соціально-економічного устрою. Найбільш суттєвих змін зазнав аграрний сектор в напрямку провадження земельної реформи, яка торкнулася найціннішого для селян ресурсу – землі сільськогосподарського призначення. Протягом всієї історії, право власності на землю часто було гострим і політично спірним питанням, оскільки саме земля є частиною культури нації і як на національному, так і на індивідуальному рівні люди готові боротися за її захист. В ході провадження земельної реформи отримано парадигмальні зрушення у напрямку організації земельних відносин ринкового спрямування. Результатами таких трансформаційних процесів стала диференціація форм власності на землю та багатосуб'єктність агровиробництва. Земельна реформа провадилась у світлі того, що земля, на відміну від інших ресурсів, має ряд унікальних властивостей, котрі обумовлюють ключові фундаментальні напрями, у які має бути спрямовано вектор наукового обґрунтування концептуальних засад організації ринку сільськогосподарських земель, а саме: раціоналізацію землекористування, соціальну справедливість та екологічну відповідальність. При цьому, сучасні ринкові умови господарювання вимагають спрямування погляду наукової спільноти у напрямку розробки інноваційної системи забезпечення переходу прав власності на основний ресурс аграрного виробництва – землі сільськогосподарського призначення. Дана система має бути покликана гармонізувати інтереси землевласників та бажання і потреби землекористувачів у сфері ринкового обігу землі із формалізованими інституційними умовами створеними державою. Урядом повинна бути укомплектована повноцінна нормативно-правова база, котра формалізує найкращі способи досягнення оптимальної форми землекористування – діяльність вільних ринкових сил.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Земельна реформа, яка триває вже чверть століття, спонукає українську аграрну наукову спільноту до різнобічного вивчення питань щодо запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Цей напрям наукових досліджень знайшов своє відображення у працях А. С. Даниленка [2], Т. О. Зінчука [4], О. В. Ходаківської [10], Д. С. Добряка [3], О. М. Шпичака [12], І. В. Юрченка [13], М. П. Мартинюка [8], І. В. Зубара [5–6] та ін. Зважаючи на значний науковий доробок українських учених та їх внесок у дослідження проблем ринку сільськогосподарських земель, питання регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в європейських країнах залишається недостатньо вивченим та потребує поглиблених наукових досліджень.

Метою роботи було висвітлення результатів досліджень з питань соціально-економічних передумов та концептуальних рішень у запровадженні процесу ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Матеріал і методика дослідження. Матеріалом дослідження є доробки вітчизняних науковців, а також дослідження іноземних вчених з питань регулювання ринкового обігу земель сільськогос-

подарського призначення. Для реалізації досягнення поставленої мети використовували наступні методи та прийоми: вибірковий, порівняльний, абстрактно-логічний, графічний та ін.

Основні результати дослідження. Із другої половини 2000-х років українська наука перебувала в активному пошуку шляхів вирішення низки болючих та взаємопов'язаних проблем. Це стало можливим на основі, з одного боку, об'єктивного оцінювання ситуації, що склалася в сільському секторі українського суспільства, а з другого, – обґрунтування з урахуванням тодішніх реалій концептуальних засад збалансованого та взаємодоповнюючого аграрного й сільського розвитку, а також розроблення практичних пропозицій, реалізація яких можлива за умови наявності відповідних ефективних механізмів та інструментів [2].

Оцінку перспектив розвитку земельного ринку в Україні варто розпочати зі статистичної оцінки даного активу. Згідно з даними Держгеокадастру [9] в Україні наявно 41,5 млн га сільськогосподарських угідь, з яких 32,5 млн га (78 %) ріллі. Результатом проведеної земельної реформи, станом на 2018 рік, стала кардинальна зміна структури земельного фонду за формами власності від існуючої за часів радянського союзу, а саме: близько 75 % зайняли землі приватної форми власності, і лише 24 % – державної, якщо на початку 1990 р. весь земельний фонд України перебував у державній власності [4], окрім цього 0,07 % – комунальна. Цікавим фактом є те, що формально колективна власність на землю була ліквідована, однак де-факто вона все ж існує та ці землі обліковуються в кількості, що займає 0,04 %, або близько 130 тис. га. Площа ріллі у приватній власності становить 85 %. За результатами розпаювання земельних масивів колишніх колгоспів (27,5 млн га) власниками земельних часток (паїв) стали близько 7 млн громадян із середнім розміром земельного паю в 4 га. З числа нових землевласників 60 % передали свої землі в оренду, а 17 % – обробляють самостійно. За підсумками проведених реформаций, поряд зі змінами у формах землеволодіння, змінилися і форми господарювання. Зокрема, у користуванні сільськогосподарських підприємств частка земельного фонду на рівні 39 % угідь та 47 % ріллі; фермерських господарств – 11 і 13 % відповідно, а у власності особистих селянських господарств – 38 і 36 % [9]. Зауважимо, що форми господарювання індивідуального типу, популярні у Європі, набувають розвитку і в Україні. Цей факт проявляється у поступовому зростанні площ фермерських господарств, які відносно 2000 року зросли у чотири рази, до 4,4 млн га, а площа особистих селянських господарств – у 2,5 рази. Також це підтверджують результати соціологічних досліджень А. М. Шатохіна та М. А. Вуйченка серед селян-землевласників: третина респондентів ведуть господарство лише на присадибній ділянці, а кожен шостий господарює на приватизованій землі та присадибній ділянці. Кожен четвертий здає приватизовану землю в оренду, не маючи можливості або бажання її обробляти, а серед всіх опитаних кожен двадцятий бажає її продати [12]. Тому вважаємо, що переважну більшість перерахованих землевласників можна віднести до потенційних продавців на ринку, оскільки значна частка приватних землеволодінь говорить про достатньо сформовану пропозицію на потенційному ринку землі, стосовно перспектив якого в українському соціумі активно дискутують. Важливим аспектом у даному випадку є позиція самих селян до купівлі-продажу землі, тому невід'ємним аспектом наукових досліджень є проведення соціологічних опитувань. Проаналізуємо та узагальнимо результати анкетних опитувань, проведених вченими [5], [7], [12] у різних регіонах України (рис. 1).

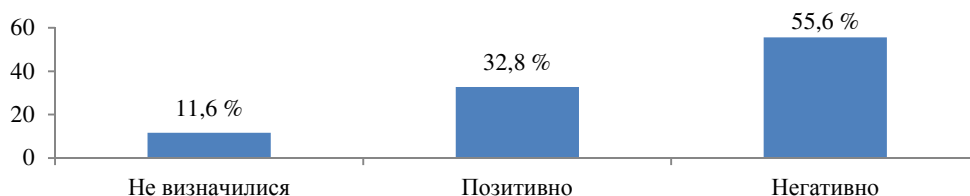


Рис. 1. Ставлення землевласників до запровадження купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Джерело: узагальнено автором за даними [2, 5, 7, 12].

Отже, більше половини опитаних побоюються відкриття ринку земель та негативно оцінюють таку перспективу. Позитивно ставляться до торгівлі землею та готові її продати 32,8 % опитаних, а 11,6 % респондентів не мають чіткої позиції по даному питанню. Що стосується найбільш чутливої ланки суб'єктного складу агровиробників – фермерських господарств, згідно з проведеним анкет-

ним дослідженням Р.Я. Корінця [7], найбільшою загрозою для себе фермери вважають корумпованість та олігархізацію системи влади. Близько половини анкетованих підприємців переконані, що після відміни мораторію, землю скуплять олігархи та «латифундисти» через підставних осіб. Окрім цього, фермери зазначають, що не зможуть з ними конкурувати на рівних фінансових і правових умовах. Ці проблеми варто розглядати не стільки у світлі проведення самих реформ, скільки у ставленні влади до самого класу малого і середнього бізнесу в сільському господарстві. Недосконалість інституційної забезпеченості напрямків підтримки даних форм господарювання є наслідком того, що політична еліта розглядає ці форми як неперспективні та неефективні. Тому схильні вважати, що допоки ставлення з боку влади до них не зміниться і вони не відчують себе захищеними, очікувати позитивних змін у ставленні фермерів до зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення не варто. Відповідно їх опір і далі сприятиме пролонгації мораторію.

Аналізуючи статистичні дані та оцінюючи наукові доробки вчених у напрямку дослідження питання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення варто зауважити, що хоч вона і заборонена офіційно, але тіньовий ринок в Україні все ж існує. Так, станом на 2018 р. було нотаріально посвідчено перехід прав власності близько 1,5 млн (20 %) громадян землевласників, найбільше операції зі спадкування – 92 %, дарування – 6, обміну – 0,8 та продажу – 1 %. Останнім часом набула поширення в Україні форма договору про надання прав користування земельними частками – емфітевзису. Так, за підсумками 2017 р. було зафіксовано 4,5 тис. таких договорів на площу близько 20 тис. га.

Враховуючи умови багаторазової пролонгації мораторію на продаж землі, сам ринок замінено альтернативною формою передачі прав на землю – орендою. Оцінюючи дану альтернативу, звернемося до праць Т. О. Зінчука [4], котрий наголошує на негативних наслідках використання оренди як основного механізму землекористування. Основним недоліком вчений вбачає порушення науково обґрунтованих норм агрогосподарювання та монокультуризацію виробництва, що не дозволяє повною мірою розкрити вітчизняний потенціал земельних ресурсів та розвитку сільських територій. Це чітко простежується в екстенсивності господарської діяльності більшості товаровиробників, відсутності доступу до кредитних інвестицій, порушенні науково обґрунтованих норм виробництва, скороченні галузі тваринництва, особливо у малих та середніх господарствах. Останній факт підтверджують дослідження І. В. Зубара [6], згідно з якими із десяти таких господарств тваринництвом займається лише одне. Результатом неповноцінного розкриття аграрного потенціалу слід вбачати той факт, що в Україні посилено зростання площ еродованих земель – близько 17 млн га, економічні збитки, завдані ерозією, оцінюються у близько 9,1 млрд грн, а в результаті зниження вартості земель у 1,5–2 рази. Сумарні втрати гумусу через дефіцит органічних добрив, мінералізацію та ерозію ґрунту щорічно оцінюються у 32–33 млн т [8]. Однією з причин заниженої ефективності використання земельних ресурсів вбачаємо відсутність логічного завершення розпочатої чверть століття тому земельної реформи – розробки власної моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. В умовах дії мораторію, власники земельних паїв можуть здійснювати обмежене коло земельних трансакцій, а саме: продати земельну ділянку для суспільних потреб; передати її у спадок; обміняти на іншу рівноцінну ділянку; передати в оренду. Забороненими є операції з купівлі-продажу земельної ділянки, дарування, зміни цільового призначення і внесення до статутного капіталу товариств [8].

Ключові особливості землі, як об'єкта ринкових операцій, в тому, що вона нерухома, отже і специфіка її ринку в тому, що на відміну від інших ресурсів, котрі можна переміщувати, на ринку землі продаються тільки права на постійність можливості її використання. Земельний ринок існує за умов, коли можна обміняти права на землю на узгоджену суму грошей або наданих послуг. Здатність банків та інших фінансових установ провадити політику земельного іпотечного кредитування, опирається на повноцінний ринок землі, який, у свою чергу, вимагає ефективної системи управління земельними ресурсами. При цьому ефективність ринку землі у розвинених світових країнах визначається відповідністю концепції сталого розвитку. Погодимось із визначенням земельного ринку, котре опублікував англійський вчений Роберт Махоні: «ринок землі – це механізм, який, за умов відповідного інституційного регулювання, забезпечує перерозподіл прав власності та користування землями у спосіб, що дозволяє використовувати ці активи найбільш економічно ефективно» [17].

Невід'ємним напрямком наукового пошуку є аналіз закордонної практики, на прикладі якої можна проаналізувати окремі моделі ринку землі (табл. 1). Проте повністю трансплантовано в

умови української економіки не може бути жодна. Наукову цінність становлять окремі їх складові, котрі можна імплементувати у певній мірі, скомпонувавши тим самим інституційний скелет для розбудови власної унікальної моделі. Розглянемо найбільш актуальні, на нашу думку, приклади європейських земельних ринків.

Довгострокові інвестиції в ринки землі в розвинених країнах вважаються одним з основних факторів, що лежать в основі сучасних економік. Проте самі по собі ринки землі не є панацеєю. Існують суперечливі думки про те, наскільки доступним є ринок землі для незаможного населення і малих ферм. Є загроза, що неконтрольований обіг землі може призвести до того, що більше бідних людей стануть безземельними з концентрацією землі в руках багатих [20]. Тому, щоб забезпечити суспільство від таких негативних наслідків, основними ідеями земельної політики ЄС є підтримка багатосуб'єктності сільського господарства, що характеризується розвитком малих і середніх форм господарювання сімейного типу та їх кооперації.

Таблиця 1 – Особливості ринку землі у європейських країнах

Країна	Тип ринку	Особливості регулювання	Регулюючий орган
Польща	Регульований	Державне регулювання ринку. Продаж одної ділянки не більше 50 га. Максимальна площа у власності однієї особи становить 300 га. Розвиток сімейних ферм: – поліпшення структури ферми; – протидія надмірній концентрації власності на с.-г. землі; – забезпечення перерозподілу земель с.-г. призначення на користь ефективного власника	Національний центр сільськогосподарської підтримки Krajowy Odrodek Wsparcia Rolnictwa – (KOWR)
Німеччина	Регульований	Державне регулювання ринку. Розвиток фермерства: – запобігання концентрації великих площ в окремих суб'єктах; – реституція та розподіл прав на землю; – збереження та розширення земельної власності фермерів; – забезпечення переважного права для фермерів на купівлю земель с.-г. призначення. Покупець має займатись сільським господарством та проживати за місцем придбання земельної ділянки. Максимальна площа земель, що може перебувати у власності однієї особи, становить 450 га. Дозвіл на продаж землі іноземцям.	Земельне приватизаційне агентство (BVVG)
Франція	Регульований	Держава регулює ринок та має першочергове право на викуп земель. Розвиток фермерства: – підтримання і заохочення розвитку сімейних ферм; – захист навколишнього середовища, ландшафтів і природних ресурсів; – підтримка та розвиток сільської економіки. Дозвіл на продаж землі іноземцям.	Агентство з управління земельними ресурсами (Societe d'amenagement foncier et d'etablissement rural (SAFER)

Джерело: узагальнено автором за даними: [10, 11, 19].

У більшості країн право на купівлю земель мають лише громадяни та суб'єкти, котрі відповідають певним кваліфікаційним вимогам. Наприклад, у Литві особи, що претендують на купівлю земель, повинні мати трирічний досвід роботи в сільському господарстві. Майже у всіх країнах з ринком землі зафіксовано максимальну площу, що може набуватися у власність. Так, у Румунії – 200 га, у Литві, Угорщині та Польщі – 300, у Данії – 30 га. 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 [2]. При цьому обов'язковими є фахова підготовка та досвід ведення фермерського господарства.

Ринок землі в межах країни покликаний забезпечити дотримання концепції сталого розвитку, в першу чергу вседоступності широкого кола громадян до можливості купівлі-продажу землі та унеможливлення монополізації земельної власності крупними агрокомпаніями [15]. Дослідженнями А. С. Даниленка встановлено, що відкритий ринок землі в ЄС сприяє росту ціни (рис. 2).

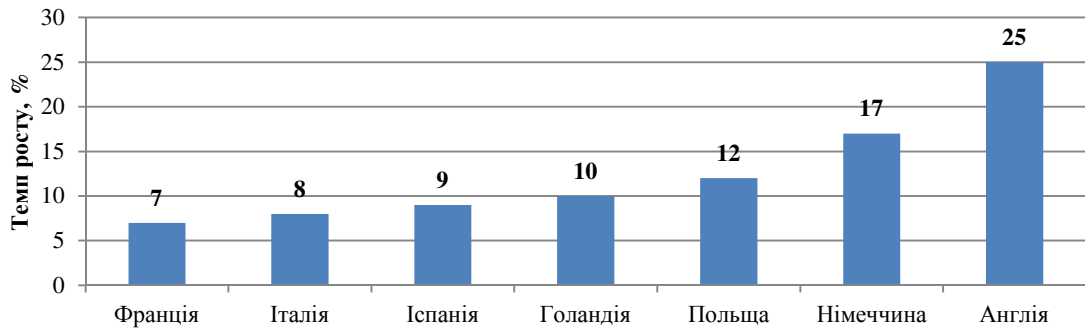


Рис. 2. Зростання ціни землі у країнах ЄС за період 2015–2017 рр.

Джерело: узагальнено автором за даними [16],[17].

Так, найбільший за період 2015–2017 рр. темп росту ціни показують в Англії – +25 %, Німеччині – +17 %, Польщі – +12 %. У середньому гектар посівної площі в Європі коштує 7350 євро та 4830 євро на гектар пасовищ. Найдешевша земля у Франції коштує від 2500 до 3000 €/га[15].

Як наголошує О. М. Шпичак, у світовій практиці систематично здійснюються аналітичні роботи із визначення прогностичного рівня цін та їх обґрунтування, адже ціни на сільськогосподарські товари (зерно, молоко, м'ясо тощо) в кожному сезоні змінюються, що вимагає корегування і ціни землі [13].

Ринок землі додатково є своєрідним засобом консолідації земель майже в усіх країнах Європи, де він функціонує. Консолідація земель сільськогосподарського призначення включає сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок з метою організації раціонального і найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому [1]. Габріель Попеску [17] у своїх працях доводить, що операції з продажу землі сприятимуть більш продуктивному землекористуванню, якщо буде забезпечено механізм переходу землі до покупця, інтересом якого буде використання землі для виробничих цілей. Відповідно, ефективний ринок землі може поліпшити продуктивність економіки країни і збільшити її поживлення. Для прикладу, у Великобританії внесок для економіки від операції з продажу земель оцінюють у 9 % ВВП [18].

Позитивною стороною функціонування ринку землі є можливість зробити оцінку землі більш прозорою та об'єктивною, що дозволить забезпечити зростання іпотечних інвестицій за рахунок кредитування (рис. 3).

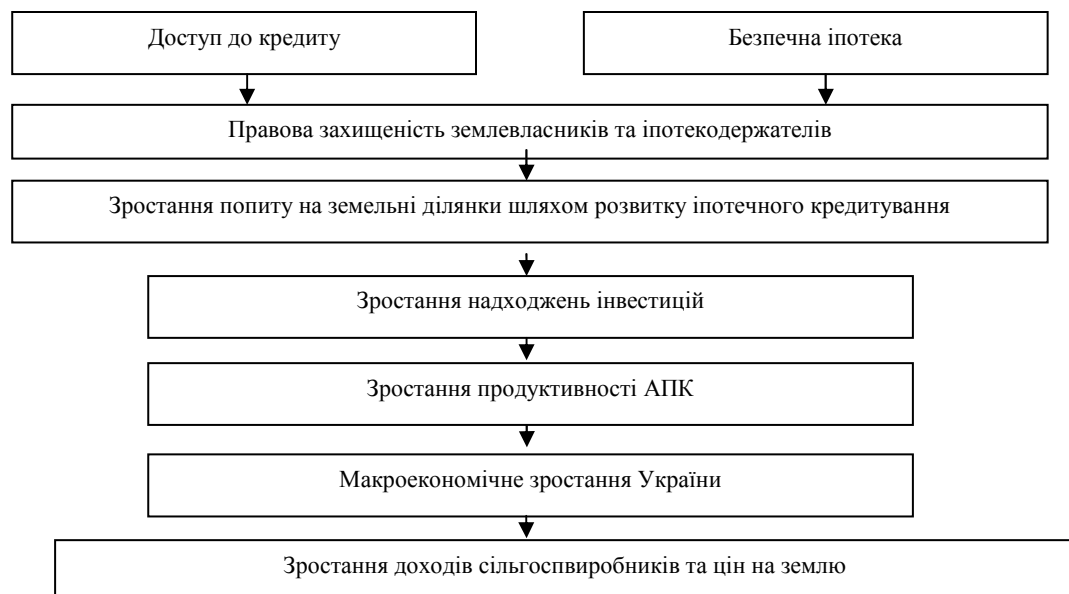


Рис. 3. Результативність забезпечення іпотечного кредитування

Джерело: узагальнено автором.

Тобто, ефективний ринок землі дозволить землевласникам перетворити свої активи на капітал, який може бути використано для інших цілей, а гроші, отримані фермерами через іпотечну систему, – для фінансування розвитку виробничої діяльності. Для прикладу, в Іспанії оцінюється, що принаймні 56 % капіталу, що знаходиться в обігу в сільському господарстві, були доступні через процес іпотечного кредитування [14]. Запорукою ефективності ринку землі, як показує іноземна практика, є відкритість його до громадського контролю та забезпечення відповідності концепцій сталого розвитку.

Добряк Д. С. звертає увагу на досвід функціонування економічного механізму надання землі в заставу за умов ринку в Україні в 1907–1911 рр. Аналіз на прикладі Київської губернії свідчить, що ціна продажу 1 га становила тоді 210 руб., при цьому оцінка 1 га закладеної землі в банку сягала вже 126 руб., розмір позики під закладену землю становив 81 руб., або 64 % від оціночної вартості землі, або лише 39 % від ринкової ціни землі. Натомість 48–82 % землі, яка знаходилася в приватній особистій власності, було закладено і перезакладено під заставу. На цьому потрібно зосередити особливу увагу тому, що подібне співвідношення між ринковою ціною і розміром застави може мати місце і на сьогодні. Крім того, як свідчать окремі опитування, нині банки не готові брати землю в заставу [3].

Висновки. Узагальнивши отримані результати проведених наукових досліджень, виділимо основні концептуальні засади запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, які розглядаємо у наступних напрямках: державний протекціонізм інтересів індивідуальних землевласників; заснування міцного економічно стійкого виробничого класу сімейних господарств; удосконалення орендних земельних відносин; дотримання концепції сталого розвитку; забезпечення зайнятості активного сільського населення; попередження процесів знецінення сільськогосподарських угідь; впровадження механізмів попередження земельної спекуляції; профілактика монополізації земельного ринку окремими суб'єктами; забезпечення зростання капіталізації та ліквідності земель як економічного активу. Фундаментальними позиціями ефективного ринку сільськогосподарських земель, на нашу думку є: встановлення ліміту приватної власності в одних руках – до 300 га, в обробітку для фермерських господарств – до 1500 га; фіксація мінімального терміну оренди (вже врегульовано до 7 років); розробка механізму перешкоджання спекуляції та монополізації на земельному ринку шляхом встановлення податку на перепродаж земель у перші 5 років (у розмірі 100 % продажної ціни); запровадження анти-монопольних санкцій, шляхом обмеження максимальної площі землекористування одним підприємством – не більше як 30 % площі однієї ОТГ та 10 % площі адміністративного району; консолідація земель встановлення мінімального земельного масиву, який не підлягає парцеляції; пофілактика обезцінення сільськогосподарських земель через обґрунтування мінімального рівня цін; розробка механізмів іпотечного кредитування фермерських господарств для цілей придбання земель та фінансування розвитку виробництва. Суб'єктний склад ринку землі, до якого включити: громадян України; сімейні фермерські господарства, засновані селянами-українцями; територіальні громади; спеціально створений інститут як представник держави.

Таким чином, основні очікувані результати від запровадження регульованого ринкового обігу сільськогосподарських земель варто вбачати у забезпеченні конституційних прав громадян на землю та розпорядження нею, недопущенні обезцінення земель, уведенні запобіжних механізмів щодо ринкового обігу земель, підвищенні ролі держави на початковому етапі запровадження ринку земель в напрямку його інституційного регулювання.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Богіра М.С. Вплив ринкової економіки на раціональне використання земель. Збалансоване природокористування. 2017. № 1. С. 88–91.
2. Даниленко А., Сокольська Т., Шуст О. Формування ринку землі в Україні – реалії і перспективи розвитку. Схід. 2017. № 6. С. 10–16.
3. Добряк Д.С., Шкуратов О. І. Формування і розвиток ринкових земельних відносин на теренах України. Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 6–17.
4. Зінчук Т.О., Данкевич В. Є., Куцмус Н. М., Ковальчук О. Д. Соціально-економічні особливості ринкового обігу сільськогосподарських земель: вітчизняний та європейський досвід. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017. № 7. С. 49–62.
5. Зубар І.В. Прогноз ринкових цін на землі сільськогосподарського призначення в Україні. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2017. № 11. С. 111–124.
6. Зубар І.В. Еколого-економічні проблеми сучасного землекористування господарств Вінниччини. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2016. № 9. С. 30–41.

7. Корінець Р.Я., Похиленко Н. М. Фермери та ринок земель сільськогосподарського призначення. Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія : Економічні науки. 2018. № 4. С. 48–54.
8. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження. Економіка АПК. 2017. № 3. С.15–21.
9. Офіційний веб-сайт Держгеокадастру. URL: <http://land.gov.ua/>
10. Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. Економіка та держава. 2018. № 3. С. 17–21.
11. Шатохін А.М., Вуйченко М.А. Ставлення селян до ринку земель в Україні: результати соціологічного моніторингу. Український соціологічний журнал. 2018. № 17. С. 221–226.
12. Шпичак О.М. Рівень цін земель сільськогосподарського призначення – запорука ефективного функціонування їх ринку. Економіка АПК. 2018. № 3. С. 38–48.
13. Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. Економіка АПК. 2018. № 4. С. 88–94.
14. Gabriel Popescu & Florentina Constantin, (2007). Arguments for the Growth Sale-Purchase Actions on the Land Market, Theoretical and Applied Economics, Asociatia Generala a Economistilor din Romania - AGER, vol. 4(509), pp 43–46.
15. Gnacadja L. Benefits of sustainable land Management. URL : http://www.unccd.int/Lists/SiteDocumentLibraryPublications/CSD_243_Benefits_of_Sustainable_Land_Management%20.pdf
16. Holden, Stein T. (2017). "Policies for Improved Food Security: - The Roles of Land Tenure Policies and Land Markets," CLTS Working Papers 9/17, Norwegian University of Life Sciences, Centre for Land Tenure Studies.
17. Mahoney R., Dale P. Land markets - Why are they required and how will they develop? (2016). International Federation of Surveyors. Vol 11. pp.1–10.
18. Factors of the agricultural land market development, Balanced Nature Using, Institute of agroecology and environmental management, vol. 5(1), pp. 141–146.
19. Rural development in the EU. Statistical and Economic Information. Report 2013. European Union, 2016. 390 p.
20. The changing wealth of nations 2018: building a sustainable future / The World Bank. Washington : DS, 2018. 196 p.

REFERENCES

1. Bohira M. S. (2017). Vplyv rynkovoї ekonomiky na ratsionalne vykorystannia zemel. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. [Influence of a market economy on the rational use of land. Land-use nature]. Vol. 1. pp. 88–91.
2. Danylenko A., Sokolska T., Shust O. (2017). Formuvannia rynku zemli v Ukraini – realii i perspektyvy rozvytku. Skhid. [Formation of the land market in Ukraine - realities and prospects of development. East]. Vol. 6. pp. 10–16.
3. Dobriak D. S., Shkuratov O. I. (2018). Formuvannia i rozvytok rynkovykh zemelnykh vidnosyn na terenakh Ukrainy. Zbalansovane pryrodokorystuvannia. [Formation and development of market land relations in the territory of Ukraine. Balanced natural resources]. Vol 1. pp. 6–17.
4. Zinchuk T.O., Dankevych V. Ye., Kutsmus N. M., Kovalchuk O. D. (2017). Sotsialno-ekonomichni osoblyvosti rynkovoho obihu silskohospodarskykh zemel: vitchyzniani ta yevropeyskyi dosvid. Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky [Socio-economic peculiarities of market circulation of agricultural lands: domestic and European experience. Economy. Finances. Management: topical issues of science and practice]. Vol 7. pp. 49–62.
5. Zubar I.V. (2017). Prohnoz rynkovykh tsin na zemli silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini. Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky [Prognosis of market prices for agricultural land in Ukraine. Economy. Finances. Management: topical issues of science and practice]. Vol 11. pp. 111–124.
6. Zubar I.V. (2016). Ekoloho-ekonomichni problemy suchasnoho zemlekorystuvannia hospodarstv Vynnychchyny. Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky [Ecological and economic problems of the modern land use of Vynnytsia enterprises. Economy. Finances. Management: topical issues of science and practice]. Vol 9. pp. 30-41.
7. Korinets R. Ya., Pokhilenko N. M. (2018). Fermery ta rynek zemel silskohospodarskoho pryznachennia. Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal "Internauka". Seriya : Ekonomichni nauky [Farmers and market of agricultural lands. International scientific magazine "Internet Science". Series: Economic Sciences]. Vol 4. pp. 48–54.
8. Martyniuk M. P. (2017). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: stan ta perspektyvy zaprovadzhennia. Ekonomika APK [Agricultural land market in Ukraine: state and prospects of implementation. Economy of agroindustrial complex]. Vol 3. pp. 15–21.
9. Ofitsiyni veb-sait Derzhheokadastru [Official website of the State Geocodist]. URL: <http://land.gov.ua/>
10. Khodakivska O. V., Yurchenko I. V. Rehuliuвання rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia u frantsii. Ekonomika ta derzhava. [Regulation of market circulation of agricultural land in France. Economy and the state]. 2018. Vol 3. pp. 17–21.
11. Shatokhin A. M. Vuichenko M. A. (2018). Stavlennia selian do rynku zemel v Ukraini: rezultaty sotsiolohichnoho monitorynhu. Ukrainskyi sotsiolohichnyi zhurnal. [The attitude of peasants to the land market in Ukraine: the results of sociological monitoring. Ukrainian Sociological Journal]. Vol 17. pp. 221–226.
12. Shpychak O. M. (2018). Riven tsin zemel silskohospodarskoho pryznachennia – zaporuka efektyvnoho funktsionuvannia yikh rynku. Ekonomika APK. [The level of prices of agricultural land - a guarantee of the effective functioning of their market. Economy of agroindustrial complex]. Vol 3. pp. 38-48.
13. Yurchenko I. V. (2018). Rehuliuвання rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: dosvid Polshchi. Ekonomika APK. [Regulating the market turnover of agricultural lands: the experience of Poland. Economy of agroindustrial complex]. Vol 4. pp. 88–94.
14. Gabriel Popescu & Florentina Constantin, (2007). "Arguments for the Growth Sale-Purchase Actions on the Land Market," Theoretical and Applied Economics, Asociatia Generala a Economistilor din Romania - AGER, vol. 4(509), pp. 43–46.
15. Gnacadja L. Benefits of sustainable land Management. URL: http://www.unccd.int/Lists/SiteDocumentLibraryPublications/CSD_243_Benefits_of_Sustainable_Land_Management%20.pdf

16. Holden, Stein T. (2017). "Policies for Improved Food Security: - The Roles of Land Tenure Policies and Land Markets," CLTS Working Papers 9/17, Norwegian University of Life Sciences, Centre for Land Tenure Studies.
17. Mahoney R., Dale P. Land markets - Why are they required and how will they develop? (2016). International Federation of Surveyors, vol 11. pp.1-1018.
18. Stupen R. M. (2016). "Factors of the agricultural land market development", *Balanced Nature Using*, Institute of agroecology and environmental management, vol. 5(1), pp. 141-146.
19. Rural development in the EU. Statistical and Economic Information. Report 2013. European Union, 2016. 390 p.
20. The changing wealth of nations 2018: building a sustainable future / The World Bank. Washington : DS, 2018. 196 p.

Концептуальные основы организации рынка земли сельскохозяйственного назначения в Украине
Карпенко А.Н.

В статье проведено оценку современного состояния земельного фонда Украины в свете проведенных трансформационных процессов собственности. Отмечается, что значительная доля частных землевладений говорит о достаточно сложившемся предложении на потенциальном рынке земли. Обозначено общие результаты социологических исследований, по итогам которых определена позиция населения относительно продажи земель сельскохозяйственного назначения.

Резюмированы ключевые тезисы мировых тенденций институциональных условий функционирования земельного рынка в ведущих странах ЕС на основе чего предложены концептуальные основы внедрения рынка сельскохозяйственных земель в Украине и спрогнозировано основные ожидаемые результаты от внедрения регулируемого рыночного оборота сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: земельные отношения, рынок земли, ипотечное кредитование, сельское хозяйство.

Conceptual principles of the organization of the agricultural land market in Ukraine
Karpenko A.

The article assesses the current state of the land fund of Ukraine in the light of the transformation processes of ownership. It is determined that after the reforms carried out, along with changes in the forms of land tenure, the forms of management have changed. Attention is drawn to the fact that the forms of management of the individual type, popular in Europe, are gaining momentum in Ukraine, which is manifested in the gradual growth of the area of farms.

It is noted that a significant proportion of private land holdings speaks of a sufficiently formed proposal in a potential land market, with regard to which perspectives in the Ukrainian society are being actively debated. The general results of sociological research conducted by a number of scientists in different regions of Ukraine are outlined, and the results of which determine the position of the population regarding the sale of agricultural land.

Analyzing statistical data, and assessing scientific developments in the field of land sales, summarized key theses of the global trends in institutional conditions for the functioning of the land market in the leading EU countries.

The key features of land resources and their market circulation are outlined. The specificity of the land is determined by the fact that it is immovable, therefore, unlike other resources that can be moved, only the rights to continuity of its use are sold on the land market. The emphasis is placed on the fact that the commodity in such a market is the right to land, which ensures comprehensive and predictable access to opportunities for profit from its exploitation, as well as obligations related to land and its exploitation, in accordance with the objectives of sustainable development.

The article describes the price situation on the land market in the EU countries and states that an efficient land market can improve the productivity of the country's economy and increase its recovery, since it will allow landowners to turn their assets into capital that can be used for other purposes and the money received by farmers through the mortgage system, can be used to finance the development of production activities.

Conceptual basis for the introduction of the market of agricultural land. land protection of interests of land plot owners; creation of a strong economically active middle class in rural areas; improvement of leasehold land relations; provision of sustainable land use; increase of employment of rural population; prevention of depreciation of agricultural land; introduction of mechanisms for preventing speculation in agricultural land and monopolizing it; increasing capitalization and liquidity of land as an economic asset.

In our opinion, the fundamental positions of an efficient agricultural land market are: establishing a private ownership limit in one hand up to 200 hectares; in cultivation for farms – up to 1000 hectares; fixing of the minimum term of lease (already settled up to 7 years); development of a mechanism for preventing speculation and monopolization in the land market by establishing a land sales tax for the first 5 years (at the rate of 100% of the selling price); introduction of antitrust sanctions, by limiting the maximum area of land use by one enterprise – no more than 30% of the area of one OTG; consolidation of land for the establishment of a minimum land parcel that is not subject to parceling; prevention of depreciation of agricultural land through the introduction of a minimum price level; the development of mechanisms for mortgage lending to farmers for the purpose of land acquisition and financing for the development of production. Subjective composition of the land market, to include: citizens of Ukraine; family farms, established by citizens of Ukraine; 3) territorial communities; 4) the state in the person of the special regulatory institute.

The main expected results from the introduction of regulated market turnover of agricultural land are: ensuring the constitutional rights of citizens to land and disposing of them; avoidance of depreciation of land; introduction of preventive mechanisms for market circulation of land; increasing the role of the state in the initial stage of the introduction of the land market in terms of its regulation.

Key words: land relations, land market, mortgage lending, agriculture.

Надійшла 07.11.2018 р.