УДК 33.330
JEL Q14, Q18
ORCID 0000-0002-5347-2699
DOI <https://doi.org/10.17721/tppe.2019.38.5>

Молдаван Л.В., д. е. н., професор.,
Заслужений економіст України, гол. наук. співр.
відділу форм та методів господарювання
в агропродовольчому комплексі
ДУ «Інститут економіки та прогнозування НАН України»

ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Обґрунтовано особливості обігу земель сільськогосподарських угідь, обумовлені природою нічим незамінного земельного ресурсу для виробництва продовольства та багатофункціональністю сільського господарства, а також викладені можливості адаптації у вітчизняне правове поле поширених у світовій практиці об'єктивно обумовлених обмежень щодо вільного ринку сільськогосподарських земель.

Ключові слова: специфіка угідь, багатофункціональне сільське господарство, принципи розподілу угідь, право землекористування, переважне право, кваліфікаційні вимоги, обмеження площ землекористування, підтримка кредитування, управління земельним ринком.

Постановка проблеми. Аналіз земельних реформ, які відбулися у світовій практиці упродовж останнього століття, засвідчує, що в основі розподілу сільськогосподарських угідь між суб'єктами господарювання і організації їх ефективного використання закладені дві підвалини: особливості сільськогосподарських угідь – нічим незамінного природного ресурсу для виробництва продовольчих товарів і визнана зарубіжною агроекономікою і міжнародною спільнотою концепція багатофункціонального призначення сільського господарства.

Земля з її ґрунтовим покривом виступає основою і вирішальною умовою існування агробіоценозу – складної природногосподарської системи, в якій тісно переплітаються технологічні, природно-біологічні та економічні ресурси, у зв'язку з чим ефективно користуватися цією системою можуть люди, що мають безпосередній з нею зв'язок і відповідну професійну підготовку. Територіальна розосередженість сільськогосподарських угідь, їх рельєфна різноманітність, різний фізичний і хімічний склад і необхідність постійного контролю за живим організмом рослин й інші

особливості обумовлюють обмеження концентрації угідь у руках окремих суб'єктів господарювання. Врахування законів живої природи, яка виступає основою землеробства, потребує такого «...ведення господарства на землі, яке дозволяє максимально наблизити форми і способи організації виробництва та виробничу структуру... господарства до особливостей кожної конкретної ділянки землі, інших природних чинників» [1].

Сільськогосподарські землі не є відтворювальним чинником виробництва, їх не можна створювати штучно, вони обмежені у просторі, тому їх пропозиція не може бути збільшеною за будь-яких цін. Отже, земельні угіддя у процесі обігу не можуть бути товаром у його класичному значенні.

На кінець, угіддя виступають основним елементом сільськогосподарського виробництва. Водночас сільське господарство виконує не лише економічну функцію – виробництво продовольства, а й соціальну – забезпечення продовольчої безпеки суспільства і зайнятості сільського населення, сприяння його осілости, збереження сільських поселень тощо, а також екологічну – збереження ресурсів ґрунту, води, повітря, біорізноманітності, агроландшафтів. Ці функції сільське господарство може виконувати лише за умови, якщо їм будуть підпорядковані правила раціонального розподілу угідь між землекористувачами.

Зазначене зумовлює високий рівень регламентації правил користування сільськогосподарськими землями. Західноєвропейські й інші країни набули значного досвіду у вирішенні даної проблеми. Однак раціональний розподіл угідь в контексті вищезазначеного не став складовою земельної реформи в Україні.

Аналіз останніх публікацій. Проблеми ринкового розподілу земель сільськогосподарського призначення наразі присвячені роботи таких науковців, як: Добряк Д.С., Жук О.П., Зінчук Т.О., Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. [7]. Водночас потребують наукового обґрунтування взаємозв'язок і взаємозалежність ринкового розподілу земель з їх особливостями і багатофункціональним призначенням сільського господарства.

Метою статті є обґрунтування норм закріплення права землекористування, економічно доцільної оптимізації землекористування і соціалізації механізмів обігу земель сільськогосподарського призначення з використанням набутого країнами ринкової економіки досвіду.

Результати дослідження. Огляд зарубіжних наукових праць і законодавчих актів, що стосуються проблеми забезпечення раціонального землекористування, дозволяє зробити висновок, що земельні відносини в аграрному секторі не є самодостатньою економічною і юридичною категорією. Вони служать фундаментом, на якому вибудовується вся аграрна політика щодо сільськогосподарського устрою, соціальної орієнтації системи ринкових відносин в аграрному секторі, механізмів впливу на збереження і відтворення природного ресурсу галузі, захисту селянства від агресивних дій несільськогосподарського капіталу тощо. Зазначене слугує основою регламентації різних аспектів земельних відносин, починаючи з визнання осіб, які наділяються правом на придбання (оренду) сільськогосподарських земель, і закінчуючи унормуванням функцій державних

інституцій, які контролюють рух земельних ділянок на ринку. При цьому законодавство слідує принципам:

- закріплення права землекористування на засадах власності і оренди за сільським населенням, що працює безпосередньо у виробництві;
- унормування економічно доцільної оптимізації землекористування як інструмента соціально та екологічно орієнтованого розподілу угідь сільськогосподарського призначення;
- соціалізація механізмів придбання земельної власності і прав землекористування як засобу недопущення спекулятивних дій на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Зазначені принципи унормовуються рядом положень.

1. Право на придбання земельної ділянки для ведення сільського господарства шляхом купівлі і/або оренди законодавством у світовій практиці надається фізичним особам, які проживають на території їхнього розміщення, або на невеликій від них відстані (в Данії – 10–25 км). Нерідко встановлюються вимоги і до терміну проживання у сільській місцевості (Данія – не менше 8 років).

В окремих випадках право купівлі (оренди) може набувати і юридична особа, якщо вона є некомерційною формою об'єднання селян-власників земельних ділянок для спільного ведення сільськогосподарської діяльності (наприклад, GAEC і EARL у Франції, сімейні корпорації в США).

2. Покупці (орендарі), як окрема фізична особа, так і кожен член об'єднання, зобов'язані працювати безпосередньо в господарстві на сільськогосподарських роботах. Вони не можуть обмежуватися лише управлінською діяльністю. Якщо у великому фермерському господарстві суміщення управлінських і технологічних функцій за обсягом неможливе, для виконання перших із них наймається виконавчий директор.

3. Важливою законодавчою нормою є кваліфікаційні вимоги до покупців (орендарів) земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Вони повинні мати:

- сільськогосподарський диплом або інший професійний документ;
- встановлений термін професійного стажу (Франція – не менше 5 років);
- певні засоби виробництва, зокрема свійських тварин тощо.

Саме відповідність зазначеним вимогам, а не запропоновані найвища ціна чи орендна плата є пріоритетними критеріями оцінювання претендентів, що беруть участь у конкурсі з продажу (надання в оренду) земельних ділянок сільськогосподарського призначення. При цьому привілейоване право на купівлю (оренду) земельної ділянки мають члени родини, фермери-сусіди, фермери-орендарі та їхні спадкоємці.

Зазначеним вище вимогам повинні відповідати і спадкоємці ферм. У разі, якщо ними є кілька осіб, право на землю набуває той, у кого вища кваліфікація. Якщо його підготовка не відповідає вимогам закону, успадкована ферма має бути тимчасово передана в оренду до набуття ним необхідної кваліфікації.

4. Ще однією особливістю світової законодавчої практики є заборона або обмеження, які практично унеможливають купівлю (оренду) сільськогосподарських земель іноземцями. В одних країнах це забезпечується національним (країни ЄС, Японія, Австралія), в інших – регіональним законодавством (США, Канада).

Найбільш поширені норми обмеження для іноземців:

- проживання іноземця в країні упродовж встановленого терміну і набуття громадянства (Франція – 7 років, Кентуккі, США – 8 років);
- кваліфікаційні вимоги, про які йшлося вище;
- доступ лише до вільних земель з метою їхнього сільськогосподарського освоєння (Нова Зеландія);
- купівля (оренда) земельних ділянок лише для науково-дослідницької роботи (Міннесота, США);
- обмеження площ земельних ділянок (у Франції іноземець – лише громадянин країн ЄС, який відповідає кваліфікаційним вимогам, може придбати на засадах купівлі або оренди земельну ділянку (крім виноградників), яка за вартістю не перевищує вартості загальної ділянки середнього за розміром фермерського господарства; в американському штаті Вісконсин – не більше 640 акрів (≈ 267 га), що наближено до розміру землекористування середньої ферми).

5. Водночас із закріпленням права на купівлю (оренду) сільськогосподарських земель за фермерами законодавство сприяє формуванню життєздатних господарств шляхом унормування їхніх мінімальних і максимальних розмірів та механізмів уникнення черезсмузжя, запровадження стимулів до об'єднання власників (орендарів) для спільного обробітку угідь і ведення господарської діяльності. У Німеччині мінімальна ділянка (власна чи орендована) має становити 1 га, максимальна – 400–500 га залежно від умов федеральних земель, у Польщі – від 1 до 300, а із спадком – до 500 га. В Іспанії обмеження становлять для зрошувальних земель – 50 га, екстенсивних пасовищ – 100 га. У Данії верхньою межею землекористування (свого чи орендованого) є 150 га. Випадки збільшення площ угідь допускаються спеціальним рішенням лише у разі вимог специфічного виробництва та за умови, якщо на придбання землі ніхто не претендує. У Японії мінімальним розміром є 0,5 га угідь. У США мінімальність ферми визначається не площею угідь, а реалізацією продукції на 1000 дол. Концентрація земель в руках окремого господарства з 70-х років обмежується заборонаю їх придбання і оренди не фермерами, а також кваліфікаційними вимогами. У західних штатах обмеження у 70–80 роках становило для індивідуальних ферм – 130 га, сімейних – 260 га.

6. У багатьох країнах регламентація розміру землекористування пов'язується з ефективною зайнятістю працівників-членів фермерських господарств. У Швейцарії мінімальний розмір господарства має забезпечити зайнятість однієї особи на 75%, або на 2100 годин упродовж року. Мінімальний розмір оброблюваної землі розраховується на повну занятість 1,5 осіб. Максимальною ж

визнається ділянка (власна, орендована), яка забезпечує рівень доходу, що задовольняє 2,5–3 зайнятих її обробітком осіб.

У Франції мінімально оптимальним є господарство, що забезпечує повну зайнятість 2-х осіб і дохід, який задовольняє їхні потреби й утримує від переходу в інші сфери зайнятості. Середній по країні розмір такого господарства становить 25 га. Залежно від зони встановлено коефіцієнт відхилення «вгору-вниз» у 30%. Верхній рівень землекористування фермою законодавством не встановлено. Водночас у разі об'єднання фермерів у некомерційні товариства для спільного ведення господарства (CAEC, EARL й інші) загальна площа складених ними ділянок не може перевищувати 6 мінімальних розмірів.

7. Поширеною практикою є уведення норм, які стримують подрібнення земель фермерських господарств. У Франції, Швеції, Італії, інших країнах не дозволяється дрібнити земельну ділянку з метою продажу, оренди або дарування – вона включається в обіг цілою. При успадкуванні земельної ділянки право на неї закріплюється лише за одним членом сім'ї, який визначається за домовленістю, через суд або спеціальними владними структурами. Решта спадкоємців одержують за свої частки виплати. Для того, щоб грошова компенсація не стала тягарем для визначеного спадкоємця, встановлюється певний термін сплати (у Франції – до 10 років), або легалізується механізм «преференційної оцінки сільськогосподарських угідь», який передбачає оцінювання спадкової землі за значно нижчими від ринкових цінами (в Нідерландах – на 50%, Данії – на 60%). У ряді країн законом встановлюється механізм «відкладеної заробітної плати», відповідно до якого працюючому в господарстві претенденту на спадок нараховується заробітна плата, нагромаджена сума якої на час вступу в права вираховується з вартості успадкованої земельної ділянки, що зменшує виплати співспадкоємцю.

8. Ідеологія регулювання ціноутворення і формування розміру орендної плати має за мету збалансоване вирішення двох завдань – не допустити демпінгу ціни в інтересах фермера, який продає (здає в оренду) свою земельну ділянку, з одного боку, а з другого – запобігти спекулятивним операціям на ринку земель сільськогосподарського призначення в інтересах їхнього покупця (орендаря), який приймає «естафету» виробника продукції. Існують різні механізми збалансування інтересів покупця і продавця, орендаря й орендодавця. У багатьох країнах це досягається шляхом унормування «коридору цін», у межах якого формується ціна купівлі-продажу. У разі виходу за межі «коридору» включається інтервенційна діяльність державних інституцій з регулювання ринку.

У Великій Британії, наприклад, орендар і орендодавець, можуть домовитися між собою про розмір орендної плати. Однак такий договір буде нотаріально завіреним лише після його розгляду і затвердження місцевою владою у разі, якщо вона (орендна плата) відповідає унормованим у країні стандартам. Аналогічний підхід у Франції й інших країнах. Влада контролює орендну плату шляхом встановлення стандартних або максимальних її розмірів у Нідерландах, Іспанії, Бельгії, Португалії, Японії. При цьому орендна плата розраховується у грошовій формі з огляду на потенційний урожай і ціни на сільськогосподарську продукцію за минулий рік.

У США, Канаді, Австралії, Новій Зеландії ринок оренди земель сільськогосподарського призначення є більш ліберальним. При цьому центральні виконавчі органи країн утверджують можливі варіанти розрахунків орендної плати на вибір (у США профільним міністерством рекомендовано 8 таких варіантів).

9. Інституалізація «правил гри» на ринку земель сільськогосподарського призначення супроводжується створенням структур, які контролюють дотримання законодавчих норм. У Франції ці повноваження виконує SAFER – інституція, «що регулює і орієнтує ринок сільськогосподарських земель» з метою полегшення початку професійної діяльності фермерських господарств, особливо молодих; збільшення площ землекористування фермерських господарств до оптимального (обґрунтованого для кожної зони) розміру; перегрупування земельних ділянок між господарствами і ліквідації черезсмулля; упередження спекуляції сільськогосподарськими угіддями тощо.

Для виконання своїх функцій SAFER наділена правами:

- пріоритетної купівлі земельних ділянок, які виставляються на продаж, проведення на них, за необхідності, меліоративних робіт і продажу їх упродовж 5 років, вибираючи варіант, який найбільше відповідає зазначеним вище цілям закону;
- здійснення експертизи всіх проектів купівлі-продажу землі з позицій їх відповідності законодавству, щоб не допустити надмірної концентрації угідь в одних руках чи, навпаки, подрібнення земельних ділянок, купівлі земель на далекій відстані від проживання;
- відміни угоди купівлі-продажу, в тому числі через суд, якщо вона виходить за межі встановлених у регіоні мінімальних і максимальних цін;
- створення за рахунок викупу земельних ділянок земельних резервів для громадських потреб тощо.

Спеціалісти низових (районних) структур SAFER „моніторять” оборот земельних ділянок; проводять експертизу земельної власності; здійснюють оцінку потенціалу господарства, в якому продається земля, і господарства, яке набуває земельну ділянку; вирішують проблеми обміну земельними ділянками; обговорюють ціну з продавцем; візують документи щодо продажу. Однак угода за завізованими документами буде здійснена лише після її схвалення державними органами (префектурою).

Фінансування витрат на функціонування SAFER на 50% забезпечується державою, на 50% – за рахунок зборів з покупців землі. На купівлю земельних ділянок і їх консервацію SAFER виділяється пільговий кредит (під 2%) з боку кооперативного банку Credit Agricole.

У Польщі функції інституції з регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення покладено на Агентство сільськогосподарської нерухомості, яке здійснює щодо угідь такі операції, як лізинг, купівля, оренда, продаж, передача в управління й інші. Законом 1991 р. за ним закріплені такі самі завдання, як за SAFER.

У Канаді практично до 90-х років минулого століття регулятором ринку сільськогосподарських угідь виступав Земельний банк, наділений законодавством монопольними правами на їхню купівлю, продаж, оренду й інші операції. Придбані

ділянки одразу ж здавалися в оренду чи продавалися особам, що відповідали встановленим законом вимогам.

10. Зазначена вище регуляторна політика доповнюється державною фінансовою підтримкою. Фермери, як правило, не володіють, через специфіку сільськогосподарського виробництва, необхідним разовим капіталом для купівлі земель з метою започаткування діяльності чи розширення господарства. І тут держава також стає їхнім партнером. У ЄС купівлю фермерами угідь кредитують кооперативні фермерські банки за ставкою за собівартістю, яка ще на 50–70% компенсується державою; в США на кооперативні фінансово-кредитні установи припадає до 50% позик на земельну нерухомість, решту додає державне Агентство фермерського обслуговування та, під його гарантії, комерційні банки; в Канаді в рамках Програми про сільськогосподарські позики федеральний уряд надає фінансовим установам гарантії в розмірі 95% кредиту на придбання фермерами земельних ділянок на суму до 500 тис. дол. (Для порівняння: за Столипінської реформи кредит Земельного Банку в сумі 90% вартості землі видавався селянам на 55 років під 4,5%).

Аналіз законодавчої практики регулювання земельних відносин показує, що всі трансформаційні перетворення у земельних відносинах підпорядковувалися фермерському типу господарювання. Цей напрям довелося обирати навіть тим країнам, де латифундистсько-поміщицька модель сільського господарства займала, здавалосьь, непохитні позиції. Так, практично до 60-х років минулого століття в країнах Латинської Америки домінуюче латифундистське господарство активно втягувалося за участі іноземних кампаній у велике капіталістичне виробництво з притаманним йому монокультурним характером, витісненням племен і дрібних фермерів із сільської місцевості

Концентрація земель в агро-торгово-фінансових компаніях, безземелля, бідність, тиск на міські ринки праці й інші соціальні явища обумовили необхідність радикальних змін у землекористуванні. В основу цих змін закладено механізм перерозподілу земель шляхом націоналізації і викупу угідь та їхній продаж селянським сім'ям за доступною ціною і пільговим кредитуванням придбання з боку держави.

У Бразилії цей процес набув більш широкого розвитку, починаючи з 80-х років. Лише упродовж другої половини 90-х років було експропрійовано і викуплено 18,0 млн га угідь, на яких створено 285 тис. фермерських господарств. Переведення сільського господарства на фермерський тип господарювання пов'язане з великими витратами. На державний бюджет Бразилії лягає пільгове кредитування придбання земельних ділянок та засобів виробництва, створення на знелюднених землях нових сільських поселень з сімей, раніше витіснених у міста, фінансування соціальної інфраструктури, насамперед будівництва житла тощо. Слід зауважити, що державна підтримка довгострокового придбання фермерами земельних угідь присутня в законодавстві усіх країн.

Визнання світовою наукою і практикою фермерського типу господарювання домінуючим об'єктивно обґрунтовується тим, що він найбільше, як порівняти з

іншими, враховує особливості угідь як основного засобу виробництва сільськогосподарської продукції та багатофункціональний характер сільського господарства. Саме фермерство виявилось тією організаційно-господарською одиницею, яка здатна найбільш продуктивно працювати «у злагоді з природою», на що вказували основоположники теорії агроекономічної науки.

Особливостям сільського господарства і специфіці угідь відповідають організаційно-правові форми фермерського типу господарювання, якими виступають індивідуальні сімейні фермерські господарства, ферми-партнерства, фермерські корпорації (EARL – Франція, S-корпорація – США, прості товариства – Німеччина); об'єднання зі спільного ведення господарства (GAEK – Франція); виробничі кооперативи зі спільного обробітку землі (Італія, Іспанія). Промислово-торгово-фінансовий капітал у будь-якій організаційно-правовій формі до самостійного ведення сільськогосподарської діяльності і використання угідь не допускається.

В усіх формах господарств фермерського типу відносини власності і трудові відносини не розмежовані, що забезпечує найбільш повну і ефективну реалізацію багатофункціонального призначення сільського господарства та оброблюваних земель: усі типи ферм, в тому числі колективні, зберігають статус свого члена як власника земельної ділянки, виробленої продукції і виручки від її реалізації; праця у своєму господарстві гарантує робоче місце, а життєдіяльність у своїх господарствах спонукає до ощадливого ставлення до землі, флори і фауни, інших природних ресурсів.

Оптимальне землекористування через підтримку фермерського типу господарювання демонструє переважна кількість країн світу, в тому числі і найбільше розвинені, наприклад США (табл. 1).

Таблиця 1

Землекористування в США за організаційно-правовими формами

Вид ферми	Кількість ферм		Площа угідь		В середньому на 1 господарство, акр/га
	тис.	%	тис.	%	
Індивідуальні та сімейні ферми	1829	86,7	562000	61	307,3 акр=129,0 га
Ферми-партнерства	138	6,5	156000	17	1130,4 акр=475,0 га
Фермерські корпорації	107	5,1	131000	14	1224,2 акр=514 га
в тому числі сімейні	95	4,5	11880	12,8	1250 акр=525 га
Кооперативи, ранчо й ін.	36	1,7	73000	8	2027 акр=851 га
Усього	2109	100,0	929209	100,0	437 акр=184 га

Джерело: складено автором за: ProQuest Statistical Abstract of the United States. 2016. P. 555–557.

В Україні трансформаційні процеси у земельних відносинах з самого початку земельної реформи не пов'язувалися і не пов'язуються сьогодні з концепцією багатофункціонального призначення сільського господарства і, відповідно, його

базису – угідь. Багатофункціональність не узаконена інструментом розроблення аграрної політики сталого розвитку.

Українське законодавство до цього часу не визначилося з домінуючим сільськогосподарським устроєм. Базовий прорахунок у здійсненні земельної реформи в Україні ми пов'язуємо якраз з тим, що в її концепції така важлива "підвалина" її фундаменту, як організація використання угідь на засадах фермерського типу господарювання, на якому потім вибудовувалася б аграрна реформа і сільська соціальна політика, випала з поля зору реформаторів.

Найбільших прорахунків в інституалізації умов раціонального землекористування допущено у сфері законодавчого урегулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Довгостроковий мораторій на купівлю-продаж угідь спровокував неконтрольований їхній продаж за різними тіньовими схемами, як-то: попередні договори орендарів з власниками земельних ділянок при укладанні у майбутньому договорів купівлі-продажу з нотаріальним посвідченням; надання потенційними покупцями «позички» власнику земельної ділянки з наступним «примусовим» стягненням непогашеного своєчасно «боргу» через суд шляхом укладання мирової угоди, в результаті якої за згодою «боржника» заборгованість покривається земельною ділянкою, укладання договорів емфітевзису тощо.

Хаос у землекористуванні доповнила недосконалість Закону України «Про оренду земель» 1998 р., який не містить жодних обмежень щодо розмірів земельних ділянок, які може орендувати один суб'єкт підприємництва, не пов'язує оренду з кваліфікаційними вимогами до орендарів та зі збереженням зайнятості селян-орендодавців, не орієнтує використання угідь на потреби внутрішнього ринку в продовольчих товарах й інші поширені у світовій практиці норми.

У результаті в аграрному землекористуванні виділилась латифундистсько-олігархічна модель господарювання, яка сформувалася шляхом поглинання правонаступних господарств промислово-торгово-фінансовим капіталом. Для неї характерною є значна концентрація орендованих угідь в руках окремих компаній. Якщо в США, згідно з табл. 8.1, п'яту частину угідь обробляють найбільші господарства з середнім розміром землекористування від 500 до 850 га, то в Україні такою ж часткою угідь користуються підприємства з середнім розміром ділянок 20–22 тис. га. За середнім показником ховаються десятки компаній, які мають в оренді від 300 до 600 і більше тисяч гектарів угідь. Концентрація сільськогосподарських земель супроводжується відмовою від сівозмін і переходом на монокультурне експортно орієнтоване виробництво з притаманним йому руйнуванням місцевих агроєкосистем і традиційних сфер зайнятості сільського населення, посиленням міграційних процесів та знелюдненням сільських поселень. Проекти законів, які нині пропонуються вищими виконавчими і законодавчими органами, закріплюють і негативні явища.

Вищезазначене вимагає за час до зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь інституалізувати правила їх обігу з урахуванням світового досвіду, зокрема західноєвропейських країн, та реальних процесів, що глибоко пронизали «тканину» земельних відносин у вітчизняному аграрному секторі.

Останнє стосується, наприклад, підприємств-орендарів сільськогосподарських угідь – в умовах, що склалися, законодавству доведеться дозволити бути суб'єктами землекористування не лише фізичним, а й юридичним особам, але тільки тим, хто зареєстрований за місцем розташування цих угідь, забезпечує зайнятість місцевого населення (насамперед, орендодавців) та сплачує податки до місцевого бюджету, що має важливе соціальне значення.

Необхідно використати норми зарубіжного законодавства щодо обмеження концентрації земель на засадах як купівлі, так і оренди в руках однієї фізичної і юридичної особи. Ці обмеження можуть бути диференційовані за основними зонами залежно від площі сільськогосподарських угідь кожної з них, густоти сільських поселень і кількості сільськогосподарського населення на 100 кв. км. Важливо також виокремити кваліфікаційні вимоги до покупців і орендарів угідь, обмеження доступу до сільськогосподарських угідь іноземців, передбачити пільгове кредитування придбання земельних ділянок селянами, визначити інституцію і її функції з регулювання ринку сільськогосподарських угідь й інші норми, поширені у світовій практиці, про що йшлося вище.

Невиконання цієї роботи може призвести у землекористуванні і розвитку сільського господарства до глибинних негативних процесів, на подолання яких майбутнім поколінням доведеться докласти значних зусиль і коштів, як це відбувається у багатьох латиноамериканських країнах.

Загальний висновок. До зняття мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь законодавчій владі необхідно визначитися з сільськогосподарським устроєм, а також унормуванням правил обігу і концентрації земельних ділянок, зорієнтованих на оптимізацію землекористування з урахуванням багатофункціонального призначення сільського господарства та особливостей його основного засобу – угідь. Необхідність такого підходу доказує практика країн з різним рівнем економічного розвитку, що слугує уроком для України.

Література

1. Никифоров Л. Аграрный кризис и аграрная реформа. Вопросы экономики, 1991, № 3. С. 74.
2. Добряк Д.С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення ринку землі / Добряк Д.С., Мартин А.Г., Паламарчук Л.В. // Землеустрій і кадастр. – 2006. №1. – С.3-7.
3. Жук О.П. Теоретичні основи формування ринку земельних ділянок та його інфраструктури / О.П.Жук, О.В.Шевченко // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2013.– №3. – С.61-67.
4. Зінчук Т.О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т.О.Зінчук, В.Є.Данкевич // Економіка АПК. – 2016. – №12. – С.84-92.
5. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю.О.Лупенко, О.В.Ходаківська // Економіка АПК. – 2016. – №12. – С.5-15.
6. Мартин А.Г. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду / А.Г.Мартин, Б.О. Аврамчук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – №1-2. – С.116-127.

7. Ходаківська О.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС / О.В.Ходаківська, І.В.Юрченко // Економіка АПК. – 2017. – №5. – С.78-85.

References

1. P.Nikiforov. Agrarian crisis and agrarian reform. Voprosy ekonomiki, 1991, No 3. p. 74.
2. D.Dobriak. Urgent problems of the legal provision for land market / D.Dobriak, A.Martin, L.Palamarchuk // Zemleustriy I kadastr. – 2006. №1. – С.3-7.
3. O.Zhuk. Theoretical foundations for the creation of land plots market and its infrastructure / O.Zhuk, O.Shevchenko // Zemleustriy, kadastr I monitoring zemel. – 2013. – No 3. – p.61-67.
4. T.Zinchuk. European experience of the formation of agricultural land market / T.Zinchuk, V.Dankevych // Ekonomika APK. – 2016. – No 12. – p. 84-92.
5. Yu.Lipenko. Scientific foundations for the introduction of market turnover of the agricultural lands / Yu.Lipenko, O. Khodakivska // Ekonomika APK. – 2016. – No 12. – p. 5-15.
6. A.Martin. Improving the market of Ukraine's agricultural realty based on international experience / A.Martin, B.Avramchuk // Zemleustriy, kadastr I monitoring zemel. – 2016. – No 1-2. – p. 116-127.
7. O. Khodakivska Regulating the market turnover of the agricultural lands: EU experience / O. Khodakivska, I.Yurchenko // Ekonomika APK. – 2017. – No 5. – p. 78-85.

Молдаван Л.В., д. э. н., профессор, заслуженный экономист Украины,
главный научный сотрудник отдела
форм и методов хозяйствования в агропродовольственном комплексе
ГУ «Институт экономики и прогнозирования НАН Украины»

ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На основе анализа земельных реформ, состоявшихся в мировой практике в течение последнего столетия, доказано, что рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения формируется под влиянием двух определяющих факторов. С одной стороны – это особенности сельскохозяйственных угодий, которые выступают незаменимым стратегическим ресурсом для производителей продовольствия, ограничены в пространстве, невозпроизводимы и не могут являться товаром в классическом его значении. С другой – угодья являются базисной основой сельскохозяйственного производства. Однако сельское хозяйство выполняет не только экономическую функцию, а и социальную (продовольственная независимость страны, занятость сельского населения, людность сельских поселений, обустройство сельских территорий) и экологическую функции (защита почв от загрязнения и деградации, поддержка местных агроландшафтов и др). В данном контексте обоснована необходимость специфических подходов к рыночному распределению сельскохозяйственных земель.

Анализируется зарубежная практика законодательной регламентации оборота сельскохозяйственных угодий с учётом экономико-социально-экологической их ориентации. Раскрываются последствия незавершённости земельной реформы в Украине, вызванные отсутствием определения

требований к землепользователям, ограничения размеров землепользования, доступа к сельскохозяйственным угодьям иностранных компаний, управления земельным рынком и других аспектов земельных отношений, предлагаются пути их устранения

Ключевые слова: *специфика угодий, многофункциональное сельское хозяйство, принципы распределения угодий, право землепользования, преимущественное право, квалификационные требования, ограничения площадей землепользования, поддержка кредитования, управление земельным рынком.*

Moldavan L.V., Dr. of economics, Professor

Honored Economist of Ukraine,

Chief Researcher of the Department of Forms and Methods of Management
in the Agri-Food complex

State Institution "Institute of Economics and Forecasting of the NAS of Ukraine"

SPECIFIC FEATURES OF REGULATING AGRICULTURAL LAND MARKET

Based on the analysis of land reforms that have taken place in world practice over the past century, the author proves that the market turnover of agricultural land is formed under the influence of two determined factors. On the one hand, it is the specific features of agricultural land, which is an indispensable strategic resource for food producers, is limited in space, irreproducible and cannot be a product in its classical meaning. On the other hand, land is the basis of agricultural production. However, agriculture performs not only an economic function, but also a social (national food independence, rural employment, population of rural settlements, and arrangement of rural areas) and environmental functions (protecting soils from pollution and degradation, supporting local agrolandscapes, etc.). In this context, the need for specific approaches to the market distribution of agricultural land is justified.

Author analyzes foreign practice of the legislative regulation of agricultural land turnover with due regard to their economic and socio-ecological orientation. Also revealed are the consequences of the incompleteness of land reform in Ukraine, which are caused by the lack of definition of the requirements for land users, restrictions on land use, access to agricultural land for foreign companies, land market management and other aspects of land relations, and ways are proposed to address them.

Keywords: *land specifics, multifunctional agriculture, principles of land distribution, land use right, preemptive right, qualification requirements, land use area boundaries, credit support, land market management.*