

УДК 332.3:631

*Ю.О. ЛУПЕНКО, доктор економічних наук, професор, академік НААН,  
директор  
О.В. ХОДАКІВСЬКА, доктор економічних наук,  
завідувач відділу земельних відносин  
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки»*

## Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення



**Постановка проблеми.** На початку 90-х років ХХ століття Україна вступила на шлях ринкових перетворень, що зумовило необхідність реформування земельних відносин. Результатом ринкових трансформацій в аграрному секторі стала ліквідація державної монополії на землю, запровадження приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, реформування сільськогосподарських підприємств (радгоспів і колгоспів) із наступним формуванням господарських структур ринкового спрямування. Таким чином, у країні були створені передумови для запровадження ринкового обігу та формування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Однак, проблеми, пов'язані з організацією і функціонуванням земельного ринку в Україні, до цього часу не врегульовані. Поступово вони перейшли з економічної площини в політичну, загострюючи тим самим соціаль-

ну напругу в суспільстві (особливо серед сільських жителів), породжуючи політичні спекуляції навколо земельних питань та провокуючи створення тіньових схем щодо відчуження земельних ділянок, земельне рейдерство тощо.

Невизначеність стосовно ринку сільськогосподарських земель спровокувала появу механізмів переходу прав на земельні ділянки в обхід мораторію, що, наприклад, призвело до активізації такого інституту, як емфітевзис, і викликало масові обурення серед фермерів та дрібних землекористувачів. Багато фахівців різного спрямування висловлюють діаметрально протилежні думки щодо доцільності запровадження ринку земель, механізмів його регулювання та можливих наслідків. З огляду на це є об'єктивна необхідність уточнення наукових засад формування й запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вивченню проблем формування ринко-

© Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська, 2016

вого обігу сільськогосподарських земель присвячені дослідження багатьох вітчизняних науковців [1-21], серед яких слід виділити праці: В. Г. Андрійчука, Д. І. Бамбінди, Я. М. Гадзала, П. І. Гайдуцького, В. П. Галушка, В. В. Горлачука, О. І. Гуророва, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, В. М. Жука, В. М. Заяця, І. Г. Кириленка, В. Я. Месель-Веселяка, Л. Я. Новаковського, Б. Й. Пасхавера, П. Т. Саблука, А. М. Третьяка, М. М. Федорова, О. М. Шпичака та іноземних дослідників [25-29]. Протягом тривалого часу в Україні сформовано необхідну теоретичну базу стосовно становлення ринкового обігу земель, однак нині відсутня єдина стратегія щодо його запровадження. Звідси одним із головних завдань сучасної аграрної економічної науки є подолання розриву між теорією та існуючою економічною дійсністю. Водночас через різні обставини наука одержала новий творчий «поштовх» для емпіричних і методологічних пошуків. Чітко окреслився інтерес дослідників до проблем формування та державного регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель в Україні, визначення його економічної сутності й можливих переваг і недоліків, формування ринкової вартості земельних ділянок, орендної плати, встановлення обмежень щодо граничних розмірів земельних ділянок у власності однієї особи, визначення оптимальних розмірів землекористувань, дослідження механізму ринкової взаємодії факторів попиту, пропозиції, формування ціни рівноваги тощо.

На основі законів України, указів Президента України та інших нормативно-правових актів, із використанням результатів наукових досліджень, свого часу розроблено українську модель земельної реформи, яка охоплює три основні етапи. Так, важливими етапами реформування земельних відносин стали: роздержавлення і грошова оцінка земель, приватизація понад двох третин площ сільськогосподарських угідь, запровадження інституту оренди сільськогосподарських земель. На новій організаційно-правовій основі сформовані підприємства ринкового типу, громадяни розширили особисті селянські господарства за рахунок земельних паїв тощо [12, с. 3; 20, с. 55]. Еко-

номічний ефект від запровадження лише інституту оренди оцінюється в 14 млрд грн, у т.ч. 12,9 млрд грн – оренди земель приватної власності, 1,1 млрд грн – земель державної власності.

За безпосередньої участі науковців Національного наукового центру „Інститут аграрної економіки”, зокрема, члена-кореспондента НААН М.М. Федорова й академіків НААН В. Я. Месель-Веселяка та П. Т. Саблука, розроблено:

- порядок проведення паювання сільськогосподарських земель;
- методичку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення й населених пунктів;
- порядок реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств і створення на їх основі агроформувань ринкового типу;
- нормативно-правове та організаційно-методичне забезпечення оренди земельних часток (паїв) громадян, посвідчених сертифікатами, й земельних ділянок, посвідчених державними актами;
- організаційну схему формування ринку земель сільськогосподарського призначення;
- нові методичні підходи до визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель на новій інформаційній основі з урахуванням ринкових факторів;
- рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах господарювання тощо.

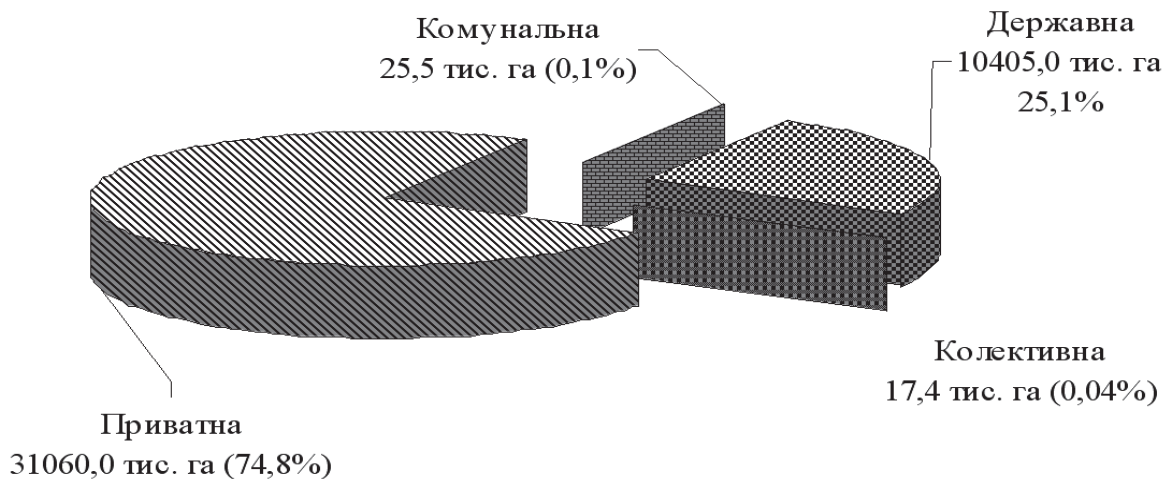
Результати наукових досліджень використані при розробленні Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року, Стратегії розвитку аграрного сектору України до 2020 року, проектів Державної цільової програми сталого розвитку сільських територій, Загальнодержавної програми використання та охорони земель, законів України „Про плату за землю”, „Про оренду землі”, „Про оцінку землі”, „Про меліорацію земель” й ін.

**Мета статті** – обґрунтування та висвітлення наукових засад запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

**Виклад основних результатів дослідження.** В Україні виконано важливі етапи реформування земельних відносин шляхом

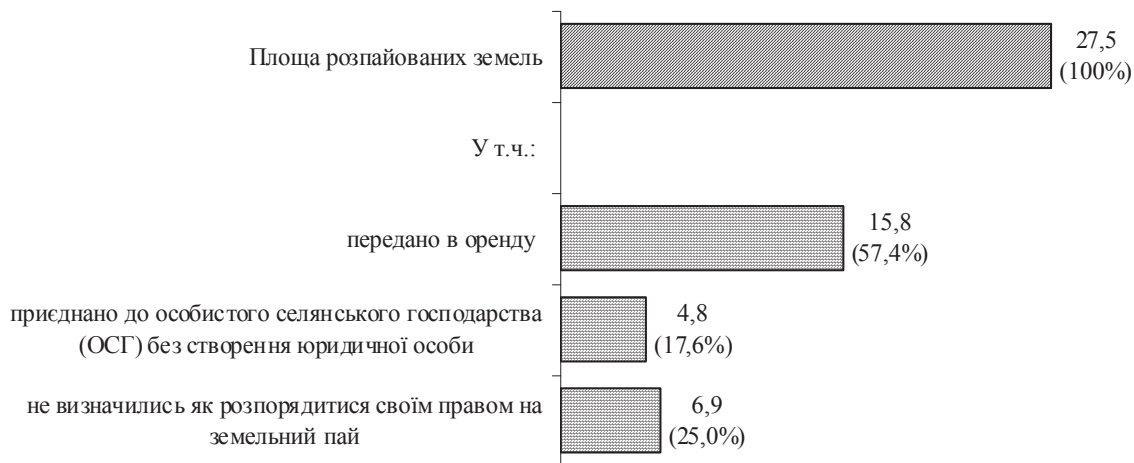
роздержавлення і приватизації. 27,5 млн га сільськогосподарських угідь розпайовано. За результатами паювання 6,9 млн громадян України набули право на земельну частку (пай), з яких 6,8 млн стали їх власниками. Крім того, громадяни одержали у власність і користування земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, загальною площею понад 16 млн га.

На початок 2016 року у приватній власності знаходиться 31 млн га сільськогосподарських угідь, або 74,8% їх площі (рис. 1). Частка державної власності становить 25,1%, комунальної – 0,1, колективної – 0,04%. Створено і функціонує близько 38 тис. агроформувань ринкового типу. Площа земель, переданих в оренду за договорами на початок 2016 року, становила 15,8 млн га, що дорівнює понад 57% розпайованих сільськогосподарських угідь (рис. 2).



**Рис. 1. Структура сільськогосподарських угідь України за формами власності станом на 01.01.2016 р.**

Джерело: За даними Держгеокадастру України.



**Рис. 2. Структура розпайованих земель за способами їх використання, 2016 р. (млн га / %)**

Джерело: За даними Держгеокадастру України.

Загальна сума виплат за оренду земельних паїв згідно з укладеними договорами станом на 01.01.2016 р. фактично становила 12,9 млрд грн, або 862 грн за 1 га.

У попередні роки договори оренди в основному укладали з тими господарствами, де одержано земельні паї. Однак нині ця тенденція змінилася. У 2016 р. близько 52% до-

говорів оренди в Україні укладено з іншими суб'єктами господарювання, які створюються в результаті ринкових трансформацій.

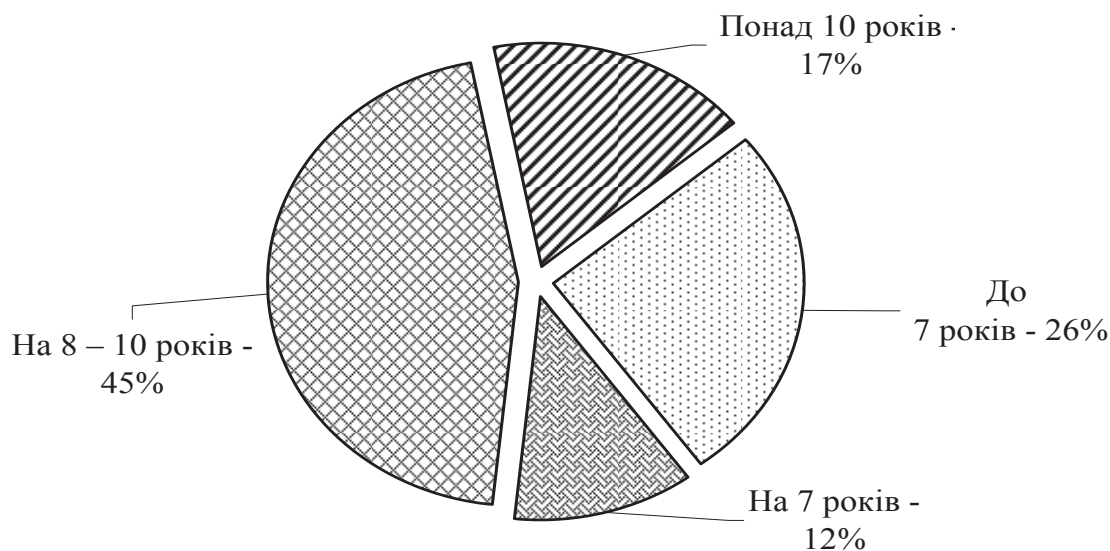
Терміни договорів оренди різні, але у переважній більшості вони укладені на 8-10 років, тобто переважає середньостро-

кова оренда (близько 45%). Зростає частка довгострокової оренди – понад 10 років (17% проти 1,8% у 2000 р.). Майже не залишилося договорів оренди, укладених строком на 1-3 роки (менше 3%) (табл. рис. 3).

**Укладення договорів оренди за строком їх дії, %**

Показник	Рік			
	2001	2005	2010	2015
На 1-3 роки	45,7	26,2	10,0	3,1
На 4-5 років	41,2	61,4	49,0	35,5
На 6-10 років	11,3	10,2	30,6	46,4
На більше 10 років	1,8	2,2	10,4	15,0

Джерело: За даними Держгеокадастру України.



**Рис. 3. Структура укладення договорів оренди за строком їх дії станом на 01.01.2016 р.**

Джерело: За даними Держгеокадастру України.

Роздержавлення земель, запровадження різних форм власності на землю дає можливість селянам-власникам самостійно вирішувати питання використання земель. Понад 1,2 млн громадян приєднали земельні ділянки й земельні частки (паї) площею близько 5 млн га до особистих селянських господарств (без створення юридичної особи в межах законодавства) та обробляють самостійно. Крім того, громадяни подвоїли розміри своїх присадибних земельних ділянок та ділянок, наданих їм для ведення особистого селянського господарства [23, с. 20]. Нині у власності й користуванні 25 млн громадян зосереджено понад 16 млн га сільськогосподарських угідь, на яких виробляється близь-

ко 45% валової продукції сільського господарства країни.

Згідно з чинним законодавством громадяни України поки що можуть здійснювати земельні операції лише з присадибними земельними ділянками, які вони одержали у приватну власність, а також із земельними ділянками для ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва. На відчуження інших земель сільськогосподарського призначення діє мораторій до прийняття Закону України “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”, але не раніше 1 січня 2018 року.

Поряд із позитивними зрушеннями у земельних відносинах слід відзначити наяв-

ність невирішених питань, що стримують їх розвиток:

відсутність комплексної програми розвитку земельних відносин, яка б сприяла запровадженню цивілізованого ринкового обігу земель та підвищенню інвестиційної привабливості землекористування, забезпечувала ефективне ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру, гарантування прав на землю, визначала першочергові заходи з охорони земель і землеустрою;

незавершеність розмежування земель державної та комунальної власності;

законодавчо не врегульовано рентні відносини, за яких значна частина створюваної у сільському господарстві земельної ренти не потрапляє на розширене відтворення галузі;

відсутній механізм залучення кредитів під заставу прав власності й користування сільськогосподарськими землями;

неврегульованість проблем щодо невитребуваних земельних часток (паїв), черезсмужжя, дрібноконтурності, земель колективної власності, управління землями сільськогосподарського призначення державної власності;

наявність суттєвих змін в економіці країни в цілому і сільськогосподарській галузі зокрема, які потребують удосконалення методичних підходів щодо нормативної грошової оцінки земель на новій інформаційній основі;

значне скорочення еколого-агрохімічних ґрунтових обстежень, у край незадовільне державне фінансування заходів щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель;

неврегульованість питання щодо економічного стимулювання раціонального використання й охорони земель, збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів.

Стосовно формування і функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, то цей процес стримують:

зволікання щодо формування нормативно-правової бази з питань ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, несформованість його інфраструктури;

брак сучасних даних державної інвентаризації земель за формами власності та суб'єктами господарювання;

відсутність механізму консолідації земельних ділянок і його науково-методичного й інституційно-правового забезпечення;

несформованість системи державного регулювання щодо формування і функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Для усунення зазначених перешкод в межах виконання наукової тематики обґрунтовано теоретико-методологічні засади ринкової трансформації земельних відносин та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення. Опрацьовано пропозиції щодо удосконалення інституційно-правового й організаційно-економічного регулювання земельних відносин, на основі чого розроблено *Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві* [20], та робочою групою при НААН (під керівництвом академіка Л.Я. Новаковського) підготовлено *Національну доповідь щодо завершення земельної реформи* [15].

Встановлено, що ринковий обіг сільськогосподарських земель через купівлю-продаж потребує запровадження ефективних регуляторних механізмів. Вирішальну роль у регулюванні ринку земель має відігравати держава. За нею повинно залишитися право обмежень на ринковий обіг земельних ділянок, вилучення їх у разі нецільового використання та здійснення контролю за процесом ціноутворення на організованому земельному ринку, особливо на початкових етапах його запровадження [19, с. 55].

Крім того, як зазначає М.М. Федоров, «організація ринкового обігу земель є важливим питанням у системі економічного регулювання земельних відносин через залучення вартості землі до виробничого капіталу всіма суб'єктами підприємницької діяльності, оренду земельних ділянок і земельних паїв, запровадження заставних операцій із землею, відчуження права на земельні ділянки, поступового введення у ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення» [12, с. 21].

У результаті досліджень були визначені основні стратегічні цілі запровадження ринкового обігу земель, а саме:

- розвиток сільських територій;
- запровадження іпотеки земель із метою одержання довгострокових кредитів під заставу земельних ділянок та прав на них;
- підвищення капіталізації підприємств і ліквідності земель;
- підвищення рівня сільської зайнятості;
- забезпечення раціонального використання земель;
- розвиток селозберігаючих підприємств.

Останнім часом окремі експерти висловлюють думку щодо необхідності запровадження абсолютно „вільного” ринку земель, мотивуючи це тим, що у світовій практиці відсутні такі регулювання, або ж закладені регуляторні інструменти у тій чи іншій країні з часом себе не виправдали й були скасовані.

У цьому зв'язку слід зазначити, що функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та його регулювання є досить важливим питанням для переважної більшості країн світу.

У результаті досліджень встановлено, що кожна країна у той чи інший спосіб регулює ринковий обіг земельних ділянок і прав на них, виходячи з конкретних особливостей та національних інтересів [24, с. 36].

Найпоширенішими регуляторними інструментами й обмеженнями, які використовуються у світовій практиці, є такі [25-29]:

- обмеження щодо суб'єктного складу покупців;
- кваліфікаційні вимоги до покупців;
- встановлення перехідного періоду, протягом якого діють тимчасові обмеження щодо купівлі/продажу земель для іноземців, юридичних осіб тощо;
- граничні розміри земельних ділянок (як максимальні, так і мінімальні), що можуть знаходитися у власності або користуванні фізичних та юридичних осіб;
- мінімальні й максимальні строки оренди земель;
- заборона або обмеження щодо зміни цільового призначення земельної ділянки;
- регулювання цін;

- запровадження прогресивних шкал оподаткування земельних трансакцій;
- екологічні обмеження щодо використання земель;
- встановлення переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення залежно від країни: орендарем, власником суміжної земельної ділянки, спеціалізованою агенцією.

Для прикладу, Агентство сільськогосподарської нерухомості Польщі із 270 тис. угод (площею 400 тис. га) використало своє переважне право лише 293 рази, викупивши земельні ділянки площею 6,5 тис. га, тобто менше 2%.

Обмеження можуть бути встановлені на державному, регіональному, муніципальному рівнях (на рівні окремих федеральних земель, провінцій, кантонів тощо).

До питань, які можуть вирішуватися на місцевому рівні, належать:

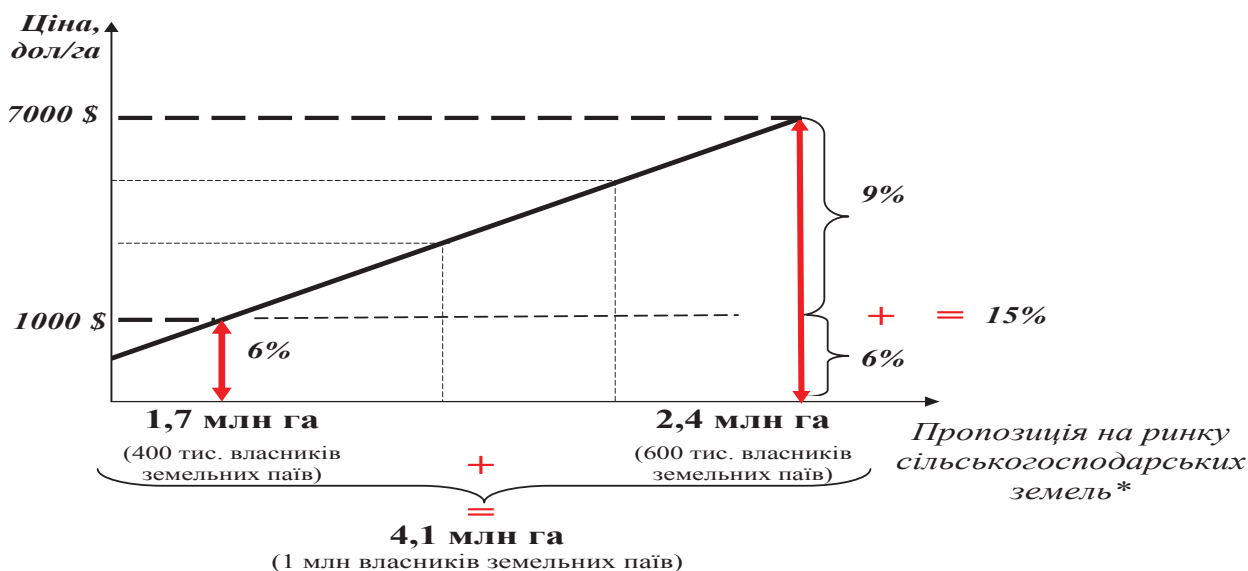
- прийняття рішень щодо «відкриття» ринку земель;
- визначення суб'єктного складу щодо покупців (визначається коло осіб, які можуть купувати земельні ділянки; право на придбання земель юридичними особами; жителями інших областей, країн, регіонів тощо);
- встановлення перехідного періоду щодо тимчасових обмежень;
- встановлення розміру земельного податку й визначення пільг.

В Україні, враховуючи світовий досвід, деякі із зазначених питань пропонується вирішувати на рівні об'єднаної територіальної громади. Крім того, починаючи з нинішнього року, Україна вже має практику встановлення розмірів земельного оподаткування на рівні сільських, селищних, міських рад та об'єднаних територіальних громад.

Економічна наука пропонує великий спектр методів прогнозування ринку земель. Однак в умовах, коли ринок сільськогосподарських земель (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) взагалі відсутній, коли несформовані належні правові й економічні умови для купівлі-продажу сільськогосподарських земель і достеменно невідомі механізми регулювання даного ринку й обмеження, що будуть закладені у зако-

нодавстві, – прогнозування майбутньої моделі ринку можна здійснити лише на основі соціологічних досліджень. За даними соціологічних опитувань, проведених Центром соціальних експертиз Інституту соціології, виявлено, що частка власників земельних паїв, готових їх продати, становить від 6 до 15%. Важливо, що 6% власників паїв готові їх

продати за ціною близько 1 тис. дол. Для решти – прийнятною ціною є 6-7 тис. дол. за 1 га. Таким чином, у ринковий оборот може бути включено 4,1 млн га земель, вартістю близько 105–280 млрд грн, що становить 37–94% готівкової грошової маси в обігу (рис. 4).



**Рис. 4. Пропозиція сільськогосподарських земель у разі скасування мораторію на купівлю-продаж**

\*Дослідження ННЦ „Інститут аграрної економіки” за даними соціологічних опитувань Центру соціальних експертиз Інституту соціології.

Для порівняння – обсяг капітальних інвестицій, залучених у сільське господарство в 2014 році, дорівнював 18 млрд грн, що в 6 разів менше суми, необхідної для придбання цієї частини земельних паїв.

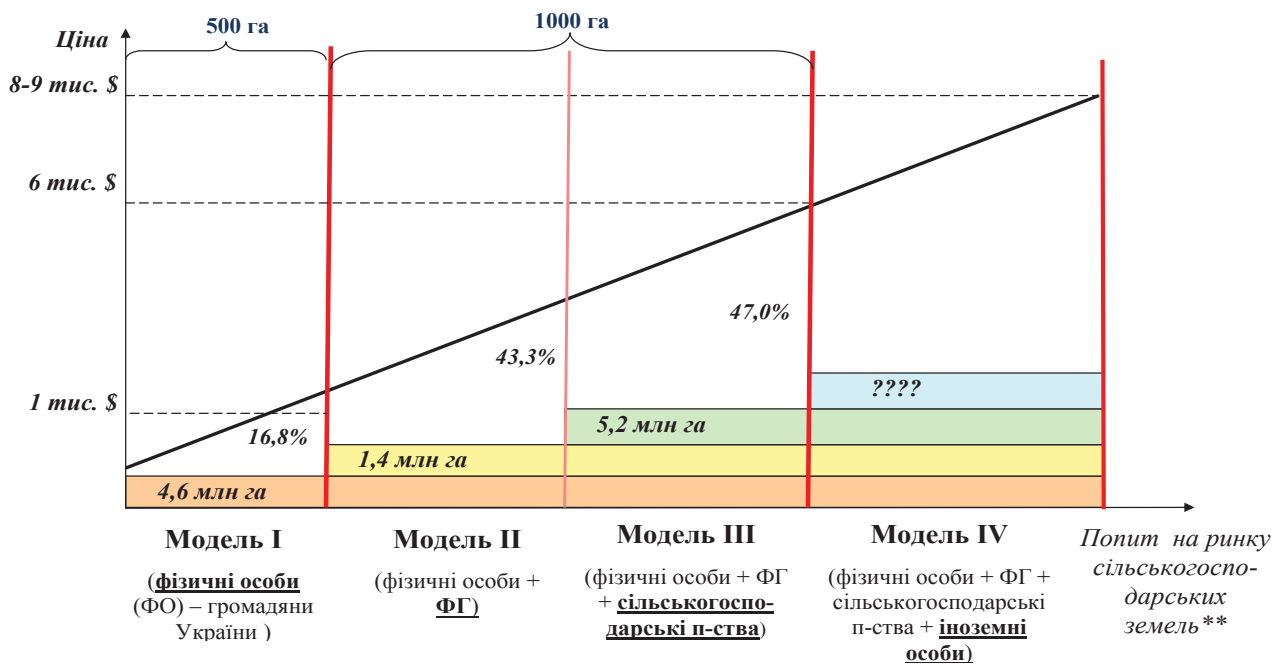
Це свідчить про можливість виникнення макроекономічних проблем при запровадженні ринкового обігу земель як щодо монетарного обслуговування, так і для вилучення коштів з реального сектора економіки і їх використання для придбання імпортованих товарів, тобто для інвестування економік інших країн.

Вибудовуючи модель очікування покупців слід виходити з обмежень щодо суб'єктного складу потенційних покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення (рис. 5). Так, за умови відкриття земельного ринку лише для фізичних осіб – громадян України (сценарій I), попит становитиме близько 4,6 млн га (або 1,15 млн земельних паїв). В основному ця категорія опитуваних готова придбати земельні паї, якщо

ціна на них буде невисокою, в межах 1–1,5 тис. дол. за 1 га, або земля продаватиметься з розстроченням платежу чи на умовах іпотеки.

За умови, що учасниками ринку земель сільськогосподарського призначення будуть фермерські господарства (сценарій II) і сільськогосподарські підприємства (сценарій III), попит, безумовно, зросте. Відповідно зросте й конкуренція, що зумовить підвищення цін на земельні ділянки. Проте окремими законопроектами, що нині активно обговорюються, передбачено, що максимальна площа земель, яка може бути придбана такими господарствами, не повинна перевищувати 1 тис. га. За даними опитувань фермерів та керівників сільськогосподарських підприємств діапазон цін попиту становить від 1 до 6 тис. дол. за 1 га<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Опитування проводились за курсу долара 8 грн за 1 дол. США.



**Рис. 5. Прогнозування попиту на сільськогосподарські землі\***

\* У разі скасування мораторію щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель.

\*\* Дослідження ННЦ „Інститут аграрної економіки” за даними соціологічних опитувань Центру соціальних експертиз Інституту соціології.

Окремими експертами висловлюються пропозиції щодо можливості відкриття ринку земель для іноземців. Реалізація такої пропозиції заборонена чинним законодавством України. У разі відкриття ринку сільськогосподарських земель для іноземних осіб, ціна на земельні ділянки може значно зрости. Однак якщо виходити із сучасних реалій, вона буде надто високою для українського фермера, який не зможе конкурувати нарівні з іноземними покупцями.

Світовий досвід показує, що при відкритті ринку земель іноземним покупцям спочатку спостерігається „обвал цін” на земельні ділянки та поступове їх зростання у подальшому. Це дає підстави говорити про активну роль „геополітичних спекулянтів” на ринку земель. Слід зазначити, що в країнах „старої Європи” подібні тенденції відсутні.

Для захисту інтересів українського товаровиробника, збереження селянського укладу суб’єктний склад покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення має обмежуватися виключно громадянами України, які мають досвід роботи у сільському господарстві та (або) відповідну освіту, намір самостійно вести сільськогосподарську діяльність та проживають в межах територіальної громади, де розміщена земельна ділянка.

Крім того, запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель через купівлю-продаж потребує введення ефективних регуляторних механізмів:

- встановлення вимог до покупців земельних ділянок та обмеження їх суб’єктного складу;
- обмеження розміру земель, що можуть набуватись у власність однією особою;
- встановлення регресивної шкали державного мита за посвідчення переходу права власності на землю;
- встановлення переважного права придбання земель власниками та користувачами суміжних земельних ділянок;
- встановлення мінімального розміру земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка не підлягає поділу.

Алгоритм запровадження ринкового обігу земель має включати кілька етапів. На першому етапі передбачається запровадження купівлі земель виключно фізичними особами. Такий крок сприятиме формуванню конкурентоспроможного особистого селянського господарства та сімейних ферм. Це у свою чергу сприятиме забезпеченню продовольчої безпеки, розв’язанню проблем сільської зайнятості й обезлюднення сільських територій. Площу земель, що набувати-



меться у власність однією особою, доцільно обмежити в 100 або 200 га з огляду на те, що сімейна ферма з трьох осіб матиме площу землекористування 300-600 га сільськогосподарських угідь, яку зможе самостійно обробляти.

Невід'ємною складовою цього етапу має бути забезпечення доступу потенційних покупців до фінансових ресурсів: пільгові кредити на придбання земельних ділянок, розстрочення платежу тощо. На наступному етапі коло потенційних покупців можна буде розширити фермерськими господарствами, які нині в Україні зареєстровані як юридичні особи, та, за необхідності, збільшити площу земель, що можуть придбаватися.

На початкових етапах запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення надзвичайно важливо законодавчо закріпити ряд жорстких обмежень щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель, наприклад, щодо заборони продажу на 10 років купленої земельної ділянки або справляння митних платежів з її продажу за спадаючою шкалою протягом цього періоду. Необхідно розробити дієвий механізм переважного права орендаря земельної ділянки або власника сусідньої ділянки на її придбання у разі продажу. Крім того, вважаємо за необхідне запровадити дозвільний порядок відчуження земельних ділянок, який застосовується у багатьох цивілізованих країнах світу.

Стратегічним напрямом формування та розвитку довгострокового кредитування аграрного сектору економіки слід вважати одержання позики під заставу земельних ділянок і прав на них. Виходячи з того, що ринок земель ще не запроваджено, а переважна більшість сільськогосподарських підприємств працює на орендованій землі, необхідно розробити й законодавчо врегулювати механізм застави права оренди земельних ділянок із метою одержання довгострокових банківських кредитів. Оренда земель може стати запорукою сталого розвитку сільського господарства, потужним важелем залучення в аграрний сектор інвестицій. Одним із таких важелів має стати можливість одержання орендарем банківського кредиту під заставу довгострокового права

оренди за погодженням з орендодавцем (власником земельної ділянки).

Це зумовлює необхідність створення спеціальної іпотечної установи як фінансового партнера для сільськогосподарських товаровиробників та регулятора при запровадженні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Метою її створення і функціонування має бути забезпечення можливості задовольнити потребу сільськогосподарських товаровиробників та сільського населення у кредитах під заставу земельних ділянок або прав на них та іншого нерухомого майна. Крім того, це створить можливість залучати довгострокові іпотечні кредити, що нинішня банківська система не спроможна здійснити.

Слід констатувати, що на нинішньому етапі Україна ще не готова до запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, насамперед, через відсутність необхідних регуляторів і неформованість відповідних інститутів для його ефективного й прозорого функціонування.

За результатами наукових досліджень розроблено дорожню карту запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, згідно з якою зняттю мораторію на продаж сільськогосподарських земель мають передувати:

розроблення консолідованої (прийнятної суспільством) моделі розвитку земельних відносин в Україні, яка б відповідала загальнонаціональним інтересам і потребам країни;

проведення інвентаризації земель за формами власності та суб'єктами господарювання;

розв'язання існуючих проблем з державним земельним кадастром (повільне наповнення національної кадастрової системи відомостями про земельні ділянки, накладення меж суміжних територій, межові спори, невідповідність наявних систем координат тощо);

опрацювання механізму державного регулювання ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

створення правових і соціально-економічних механізмів ефективної реалізації прав власності на землі сільськогосподарського

призначення (у першу чергу особами літнього віку, які не мають спадкоємців);

розроблення правових механізмів захисту селян від обезземелення;

вжиття запобіжних заходів щодо унеможливлення тінізації ринкового обігу земель та недопущення надмірної їх концентрації чи, навпаки, парцеляції;

законодавче врегулювання розмірів земельних площ, що можуть орендуватися інтегрованими агроформуваннями;

створення належної інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення (земельні аукціони, земельний банк, оцінювачі, страхові компанії, землевпорядні організації, органи реєстрації прав, земельний кадастр);

законодавче врегулювання ринку права оренди земель сільськогосподарського призначення;

розроблення й запровадження механізму здійснення заставних операцій із земельними ділянками та правами на них для одержання довгострокових кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками;

удосконалення методичних підходів до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, зумовлених змінами в економіці країни;

відновлення обліку земельних ділянок, запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку й плати за оренду земель;

створення необхідної інституційно-правової бази щодо формування та функціонування ринкового обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема, розроблення й прийняття законопроектів: „Про обіг земель сільськогосподарського призначення”, „Про державну інвентаризацію земель”, „Про державний земельний (іпотечний) банк”, „Про іпотеку землі”, „Про заставу

права оренди”; „Про консолідацію земель”; „Про зонування земель”; „Про економічне стимулювання раціонального використання земель сільськогосподарського призначення”, внесення змін та доповнень до Земельного кодексу України, а також законів України «Про іпотеку», «Про заставу», «Про банки і банківську діяльність».

Світовий досвід доводить про існування різноманітних моделей земельних відносин, які можуть бути ефективними, якщо вони відповідають національним інтересам і потребам країни.

Загалом, розроблені нами наукові засади формування ринкового обігу земель включають: повноцінний регульований земельний ринок; стримування продажу земельних ділянок підвищенням розміру орендної плати й удосконаленням орендних земельних відносин; регулювання ринкового обігу земель через спеціальну новостворену інституцію, не обтяжену корупцією; забезпечення доступу ОСГ, сімейних ферм та інших фізичних осіб-підприємців до фінансових ресурсів, необхідних для придбання земельних ділянок, запровадження довгострокового іпотечного кредитування під заставу земель, що придбаваються.

**Висновки.** Окреслені засади відповідають меті земельної реформи в Україні, дозволяють реалізувати селозберігаючу модель розвитку вітчизняного сільського господарства та його стабільне зростання.

Земельна реформа і побудовані на ній земельні відносини можуть забезпечити бажаний ефект за умов: державної, фінансової, матеріально-технічної, політичної та організаційної підтримки; соціальної справедливості; проведення реформи одночасно із соціальними перетвореннями на селі; впевненості селян у стабільності аграрної політики держави, а також законодавчої бази.

### Список використаних джерел

1. Андрійчук В.Г. Капіталізація сільського господарства: стан та економічне регулювання розвитку : монографія / В. Г. Андрійчук. – Ніжин : Аспект-Поліграф, 2007. – 213 с.
2. Бабміндра Д.І. Ринок землі: видимі й приховані ризики / Д.І. Бабміндра // Землевпоряд. вісн. – 2008. – № 1. – С. 9–15.
3. Гадзало Я.М. Наукові основи розвитку аграрного підприємництва та сільських територій за селозберігаючою моделлю (наук. доп.) / Гадзало Я.М., Жук В.М. – К : ННЦ ІАЕ, 2015. – 40 с.
4. Гайдуцький П.І. Аграрна реформа Л.Д.Кучми в Україні / П.І. Гайдуцький. – К. : ТОВ «Інформаційні системи», 2015. – 448 с.
5. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик та ін. ; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К. : Урожай, 2006. – 278 с.

6. Горлачук В.В. Вдосконалення організаційно-економічного механізму розвитку ринку землі в Україні / В. В. Горлачук, А. А. Колосюк // Бізнес-навігатор. – 2011. – Вип. 25. – С. 197–209.
7. Гуторов О.І. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення / О. І. Гуторов; зб наук. праць ТДАУ. Серія «Економічні науки» / Таврійський державний агротехнологічний університет. – Мелітополь : Вид-во Мелітопольська типографія «Люкс», 2012. – №2 (18), т. 1. – С.114–120.
8. Даниленко А.С. Ринок земель в Україні та перспективи його подальшого розвитку / А. С. Даниленко // Земля і власність. – 2004. – № 9 (107). – С.4–5.
9. Добряк Д. С. Земельна реформа і формування ринку землі в Україні / Д. С. Добряк // Економічний часопис. – 1999. – №6. – С. 31–34.
10. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель : моногр. / В.М.Заяць. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2012. – 390 с.
11. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні / І.Г. Кириленко, В.П. Кравчук // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 26–29.
12. Трансформація земельних відносин до ринкових умов : матеріали Одинадцятих річних зборів Всеукр. конгресу вчених економістів-аграрників 26–27 лют. 2009 р. / [Саблук П. Т., Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Ходаківська О. В. та ін.]; під заг. ред. П. Т. Саблука. – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – 116 с.
13. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / [ Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я., Саблук П. Т., Ходаківська О. В. та ін.]. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2009. – 60 с.
14. Новаковський Л.Я. Уповільнена хода земельної реформи / Л. Я. Новаковський // Дзеркало тижня. – 2015. – № 24 (3 лип. 2015 р.).
15. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи; за наук. ред. Л.Я. Новаковського. – К. : Аграр. наука, 2015. – 48 с.
16. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47–53.
17. Третяк А.М. Ринок земель: чим доповнити законопроекти? / А.М.Третяк, Н.В.Третяк // Землевпоряд. вісн. – 2010. – № 10. – С. 14–19.
18. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М.Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73–78.
19. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
20. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М. М., Ходаківська О. В., Корчинська С. Г., Солов'яненко Н. А.]; за ред. Ю. О. Лупенка, М. М. Федорова. – К. : ННЦ ІАЕ, 2012. – 60 с.
21. Шпичак О.М. Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, О.В. Боднар // Економіка АПК. – 2012. – № 12. – С.3–9.
22. Лупенко Ю.О. Трансформація земельних відносин у сільському господарстві (аналітичний огляд) / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська. – К. : ННЦ «ІАЕ», 2015. – 52 с.
23. Ходаківська О. Земельні відносини у сільському господарстві: стан, проблеми та перспективи розвитку / О. Ходаківська // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 7. – С. 18–22.
24. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні / О. В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 30–36.
25. Possible effects on eu land markets of new cap direct payments. Study / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Kristine Van Herck, Liesbet Vranken. – Brussels, 2013. – 96 p.
26. Johan Swinnen. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs. – Centre for European Policy Studies, Place du Congres 1, B-1000 Brussels, 2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://siteresources.worldbank.org>.
27. Emerging Challenges of Land Rental Markets. A Review of Available Evidence for the Europe and Central Asia Region / Johan Swinnen, Liesbet Vranken, Victoria Stanley //The World Bank. – Washington, D.C. – 2006. – Vol. 1, No. 4.
28. The institutional organization of land markets: introduction / Bas Van Bavel, Tine De Moor, Jan Luiten Van Zanden. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://vkc.library.uu.nl/vkc/seh/research/Lists/Working%20Papers>.
29. European Union accession and land tenure data in Central and Eastern Europe / Food and Agriculture Organization of The United Nations. – Rome : FAO, 2006. – 312 с.

**Стаття надійшла до редакції 24.11.2016 р.**

\* \* \*