

## Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі

*Мета статті* - визначити основні принципи регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Польщі, щоб у перспективі застосувати цей досвід в Україні.

*Методика дослідження.* Використано методи наукової абстракції, логіки, аналізу і синтезу, узагальнення й систематизації, наукового порівняння.

*Результати досліджень.* Встановлено, що в основу моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Польщі покладено головний принцип – розвиток сімейного фермерства. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення здійснюється з метою створення сприятливих умов розвитку сімейних ферм. У Польщі він не є вільним і регулюється державою. Основним інструментом регулювання є застосування переважного права на купівлю земельної ділянки.

*Елементи наукової новизни.* Розкрито досвід Республіки Польща щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Висвітлено основну мету регулювання, створення та функціонування польського Національного центру підтримки сільського господарства. Досліджено нормативно-правову базу з упорядкування ринкового обігу земель. Побудовано модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Польщі.

*Практична значущість.* Польський досвід показує, що регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення має відбуватися з чітко визначеною на законодавчому рівні метою такого регулювання (розвиток сімейного фермерства), згідно з якою у Польщі вибудована модель регулювання з відповідними інструментами: обмеження на купівлю земель сільськогосподарського призначення юридичним особам; обмеження площ земель у власності та тих, що купуються; використання переважного права на купівлю та створення вимог до покупців земельних ділянок. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення не є і не має бути вільним, а, навпаки – контрольованим і регульованим. З метою реалізації моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Польщі створено відповідну інституцію – Національний центр підтримки сільського господарства. Використання польського досвіду щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні вбачається актуальним. Рис.: 1. Бібліогр.: 18.

*Ключові слова:* ринковий обіг земель, землі сільськогосподарського призначення, переважне право, державне регулювання, обмеження площ, покупці, продавці.

Юрченко Ігор Володимирович - кандидат економічних наук, старший науковий співробітник відділу земельних відносин та природокористування, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10)

E-mail: yourchenkoua@gmail.com

**Постановка проблеми.** Земельна реформа в Україні триває з 1991 року. Законом України «Про форми власності», Земельним кодексом України, який ухвалено у 1992 р., запроваджено право приватної власності на землю сільськогосподарського призначення та закладено основи нормативно-правової бази земельної реформи. Проте повної реалізації права на землю не було досягнуто. Насамперед, у законодавчому полі були відсутні необхідні нормативно-правові акти, які б регламентували регулювання відносин у даній сфері. Саме тому, ще у 1992 р. вперше було накладено шестирічний мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, наданих у власність, який перманентно продовжується. Востаннє мораторій продовжено до 1 січня 2019 р.

Вивчення досвіду європейських країн щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення можна вважати доречним і актуальним, адже в інших країнах вже напрацьовано позитивну практику та застосовується чіткий інструментарій регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, який може бути корисним і для України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Пошук оптимальної моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення є одним із головних питань аграрної науки.

Значний внесок у дослідження теоретичних аспектів ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення та трансформації земельних відносин до ринкових умов, зробили такі науковці як: В. П. Гмиря [2], В. Є. Данкевич [3], О. М. Кульбака [6], Ю. О. Лупенко [7], М. П. Мартинюк [8],

В. Д. Сидор [14], А. Я. Сохнич [15], М. Г. Ступень [16], М. М. Федоров [17], О. В. Ходаківська [18].

Проте, через інституційні недоліки у сфері регулювання земельних відносин, відсутність загальнодержавної моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, держава продовжує щорічний мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, що спонукає до подальших наукових пошуків та розробок у цьому напрямі.

**Мета статті** – визначити основні принципи регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Польщі з метою у перспективі застосувати його в Україні.

**Виклад основних результатів дослідження.** Ефективне використання земель у сільськогосподарському виробництві є запорукою продовольчої безпеки країни. Тому обов'язок держави полягає у забезпеченні належного управління землями сільськогосподарського призначення. У ст. 23 Конституції Польщі визначено, що основою аграрного ладу польської держави є сімейне господарство (сімейні ферми) [5]. Політику Польщі щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення спрямовано на розвиток сімейних ферм.

Основними принципами регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Польщі є:

захист сільськогосподарських земель (у результаті скуповування земель сільськогосподарського призначення з метою використання їх для інших цілей, відмінних від сільського товаровиробництва);

підвищення прозорості при купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення (введення чітких правил купівлі-продажу земельних ділянок);

створення та зміцнення сімейних ферм (виходячи з того, що основою сільськогосподарської системи Польщі має бути сімейна ферма, покупцями та власниками земель сільськогосподарського призначення можуть бути тільки фермери, які самі працюватимуть на них) [12];

розширення можливостей для фермерів в отриманні доступу до земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться у власності держави та підвищення конкурентоспроможності польських фермерів (не всі фермери мають можливість купити земель-

ну ділянку, тому в Польщі на період 2016–2021 рр. призупинено продаж земель сільськогосподарського призначення, натомість такі землі будуть надаватися в оренду, що дає змогу фермерам розширити площі у своєму користуванні при менших витратах, а заощаджені кошти спрямувати на розвиток власних господарств, що забезпечить ефективну конкуренцію польських фермерів із закордонними виробниками сільськогосподарської продукції) [10, 12].

Виходячи з державної політики Польщі щодо ринкового обігу земель та з метою контролю за переходом права власності та інших майнових прав щодо державного майна в сільському господарстві, в тому числі земель сільськогосподарського призначення, було створено державне Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomości Rolnych – ANR), на яке покладено завдання від імені держави здійснювати дискретний (пасивне управління, втручання в разі необхідності через переважне право) контроль ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення [1].

Діяльність державного Агентства сільськогосподарської нерухомості Польщі здійснювалась відповідно до ст. 1 Закону країни «Про формування системи сільського господарства» № 64 від 11.04.2003 р., згідно з якою основними завданнями при здійсненні регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є:

- 1) поліпшити структуру ферм;
- 2) протидіяти надмірній концентрації власності на землі сільськогосподарського призначення;
- 3) забезпечити сільськогосподарське виробництво кваліфікованими кадрами [1].

Державне Агентство сільськогосподарської нерухомості Польщі виконувало свою діяльність 26 років (1991–2017 рр.), проте відповідно до Закону Польщі «Про Національний центр сільськогосподарської підтримки» № 623 від 10.02.2017 р. реструктуризовано, а по суті перейменовано у Національний центр сільськогосподарської підтримки (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa–KOWR), із збереженням функцій Агентства [6].

Національний центр підтримки сільського господарства Польщі – це державна установа, утворена з метою швидкого реагування на зміни у сільському господарстві країни [9]. Оскільки Національний центр підтримки сільського господарства було сформовано на

базі двох сільськогосподарських установ: Агенції сільськогосподарського ринку та Агентства сільськогосподарської нерухомості, функції й завдання цих двох установ перейшли до компетенції новоствореного центру.

Національний центр підтримки сільського господарства реалізує завдання, що впливають із державної політики, зокрема у сфері впровадження та застосування інструментів підтримки сільського господарства, активної сільськогосподарської політики та розвитку сільських територій, які стосуються упорядкування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Таким чином, ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Польщі є регульованим державою в особі Національного центру сільськогосподарської підтримки.

Основним нормативно-правовим актом, відповідно до якого в Польщі здійснюється регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, є Закон Польщі «Про формування сільськогосподарської системи» № 64 від 11.04.2003 року [11].

Згідно з вище зазначеним законом, розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що купується, не може перевищувати 300 га, а покупцем земель сільськогосподарського призначення державної власності має бути тільки фізична особа - фермер, який:

1) керує фермерським господарством, в якому загальна площа сільськогосподарських угідь становить не менше 1 га, але не більше 300 га;

2) має сільськогосподарський фах;

3) проживає не менше п'яти років у місцевості, де знаходиться земельна ділянка сільськогосподарського призначення;

4) є одноосібним керівником фермерського господарства [4].

Крім того, покупцем земель сільськогосподарського призначення державної власності може бути юридична особа. Так, згідно зі статтею 2а.1 Закону Польщі «Про формування сільськогосподарської системи» № 64 від 11.04.2003 р., покупцем земель сільськогосподарського призначення державної власності може бути юридична особа, якщо вона є:

близькою до продавця (нащадки, предки, брати, сестри, діти, дружина, чоловік, усиновителі та усиновлені);

одиноцею місцевого самоврядування;

державним казначейством або від його імені Національний центр підтримки сільського господарства;

юридичною особою, яка діє відповідно до положень, що регламентують відносини між державою і католицькою церквою в Республіці Польща та іншими релігійними об'єднаннями;

національним парком, у разі придбання сільськогосподарської землі для цілей, пов'язаних з його збереженням;

юридична особа, яка утворена в результаті успадкування або стягнення боргів під час реструктуризації виробництва [11].

Покупцями земель сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути:

1) будь-хто, якщо сільськогосподарська нерухомість у місцевому плані просторового розвитку була призначена для інших цілей, крім сільськогосподарських;

2) будь-хто, якщо земельна ділянка не перевищує 0,3 га;

3) будь-хто, якщо земельна ділянка не більше 0,5 га разом з побудованими на ній спорудами, які не використовуються фермерським господарством;

4) будь-хто, якщо до земельної ділянки на день набрання юридичної сили купівлі було прийнято рішення за умов, що земельна ділянка призначалася для інших цілей, крім сільськогосподарських;

5) особа, яка є близькою до власника земельної ділянки (без обмежень);

6) орган місцевого самоврядування;

7) державне казначейство;

8) церква чи релігійне об'єднання як юридична особа [4].

Крім зазначених умов придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в Польщі існує ще один дієвий інструмент регулювання ринкового обігу земель – переважне право на придбання земель сільськогосподарського призначення.

Переважне право на придбання земельної ділянки є пріоритетним правом на купівлю, якщо попередній власник вирішив продати земельну ділянку.

Переважне право на придбання земель сільськогосподарського призначення у разі їх продажу надається у такому порядку:

фізичній особі - фермеру, який є орендарем земельної ділянки, що пропонується для продажу, та орендує дану земельну ділянку не менше як три роки;

Національному центру підтримки сільського господарства [4].

Продавець земельної ділянки сільськогосподарського призначення в обов'язковому порядку у письмовій формі має повідомити осіб, які мають переважне право на купівлю такої земельної ділянки, про намір її продажу. Якщо угоду на продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення було укладено без повідомлення про це осіб, які можуть мати переважне право на її купівлю, то таку угоду визнають недійсною.

Крім того, існують випадки, коли земельна ділянка може бути придбана через звернення до Національного центру підтримки сільського господарства з відповідним проханням. Одержати погодження на це можна:

на прохання продавця продати земельну ділянку зазначеній особі, якщо продавець доведе, що придбати її не мали можливості інші суб'єкти права;

на прохання покупця, якщо внаслідок купівлі земельної ділянки не виникає надмірної концентрації земель сільськогосподарського призначення;

покупець (фізична особа) зобов'язується жити упродовж 5 років з дати набуття у власність земельної ділянки в районі, де вона знаходиться;

фізична особа, яка бажає створити сімейну ферму, що має відповідну кваліфікацію в галузі сільського господарства [4].

Щодо іноземних громадян, то для них у Польщі не має заборони на купівлю земель сільськогосподарського призначення. Проте існує ряд вимог, яких потрібно дотримуватися нерезиденту, щоб придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення:

довести наявність тісних зв'язків з Польською державою (наявність права на постійне місце проживання у цій країні; копія свідоцтва про шлюб з громадянином Польщі; документ про зміну громадянства; місце проживання; підтвердження фактичної ефективності бізнесу в Польщі, оформленого на своє ім'я);

надати пояснення як саме і в який спосіб буде використовуватися земельна ділянка;

надати інформацію про джерело коштів для придбання земельної ділянки;

отримати дозвіл Міністерства внутрішніх справ Польщі на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення, який засвідчує, що купівля земельної ділянки не несе загрози для національної оборони, на-

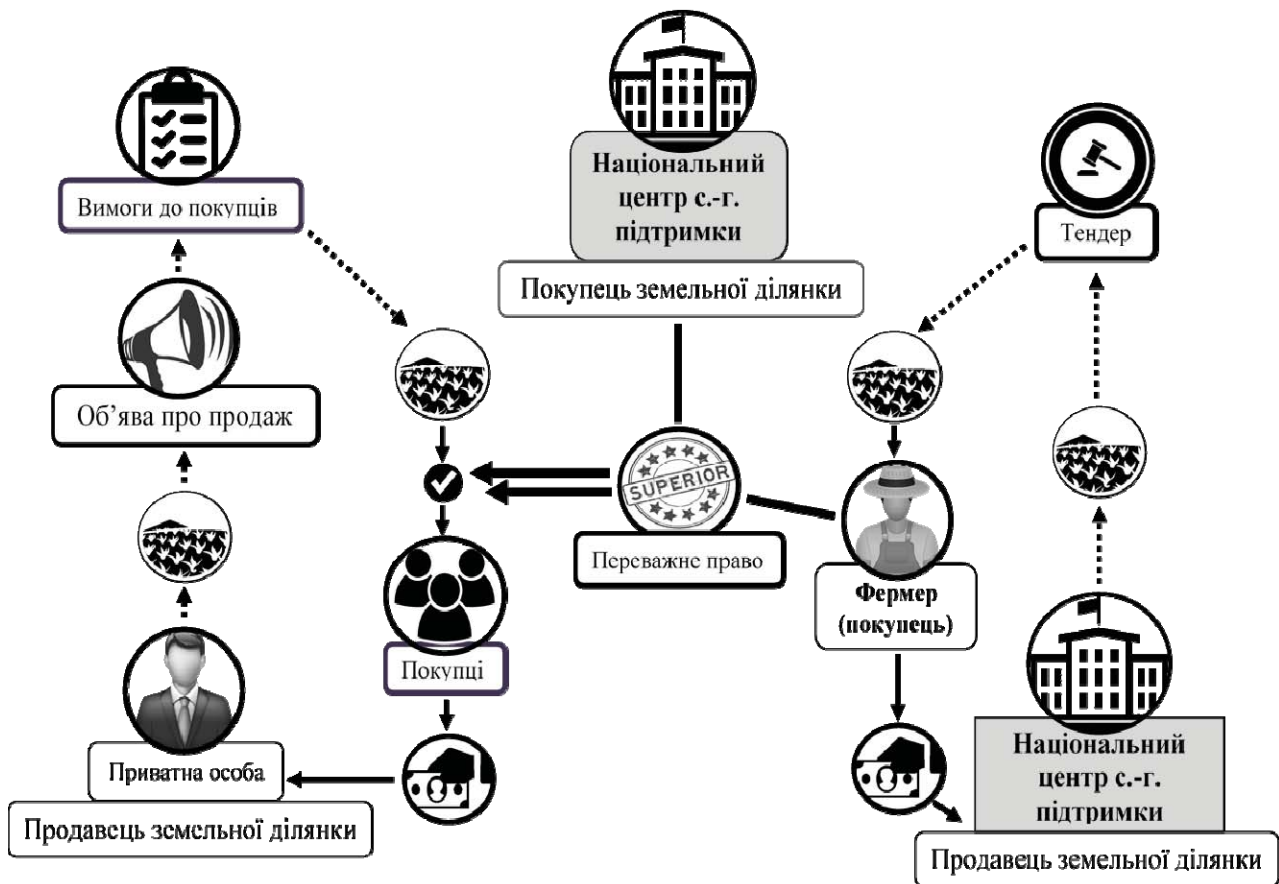
ціональної безпеки або громадського порядку Польщі [11].

Отже, якщо відбувається продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності через Національний центр сільськогосподарської підтримки, то покупцем такої землі може бути тільки фермер (функціонуючий або новостворений). Продаж такої земельної ділянки проводиться на конкурсних засадах (тендерах) з певними вимогами до покупця (обмеження площі тощо).

Якщо продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється приватною особою (у тому числі фермером), то такий продаж відбувається через оголошення на відповідних інформаційних майданчиках, а покупцем може бути будь-хто, але за певних умов. Першочергове право купівлі мають родичі продавця, орендарі земельної ділянки (фермери) та Національний центр сільськогосподарської підтримки. Якщо жоден з них не виявив бажання придбати запропоновану земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право на купівлю переходить до фізичних осіб, які хочуть купити земельну ділянку з метою створення і ведення фермерського господарства. Якщо таких не було, земельною ділянкою може заволодіти будь-яка фізична особа, за умови, що площа її не буде більше як 0,3 га. Якщо й надалі не знайшлося бажуючих купити земельну ділянку, право на купівлю переходить до юридичних осіб, але у законодавчо встановлених та чітко визначених обставинах. Якщо серед усіх перелічених осіб не виявлено тих, хто хоче придбати земельну ділянку, право на її придбання переходить до іноземних громадян, але відповідно до встановлених вимог та отримання низки дозвільних документів (рис. 1).

**Висновки.** Дослідження регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Польщі, показав, що в цій країні напрацьований значний досвід, який може бути корисним і для України:

1. Систему регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Польщі побудовано з урахуванням основного, конституційно закріпленого, аграрного ладу країни – сімейного фермерства та його розвитку.



Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Польщі

Джерело: Авторська розробка.

2. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Польщі не є вільним, а дискретно регулюється Національним центром підтримки сільського господарства.

3. Головним інструментом державного регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Польщі є використання переважного права на купівлю земельної ділянки. Крім того, застосовуються обмеження щодо площ, які купуються та перебувають у власності однієї особи, й низка вимог, яким повинен відповідати потен-

ційний покупець земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

4. Купівля земель сільськогосподарського призначення юридичними особами дозволена, але у чітко визначених та поодиноких випадках.

5. Купівля земель сільськогосподарського призначення юридичними особами дозволена, але для цього нерезидент має відповідати вимогам щодо покупця земельної ділянки, надати низку підтверджувальних документів та отримати дозвіл Міністерства внутрішніх справ Польщі.

#### Список бібліографічних посилань

1. Агентство сільськогосподарської нерухомості Польщі. URL : [http://82.214.138.126/web/guest;jsessionid=E4B2AD73/99631569CA42F048B5037E96.internet\\_sb1](http://82.214.138.126/web/guest;jsessionid=E4B2AD73/99631569CA42F048B5037E96.internet_sb1).
2. Гмиря В. П., Власюк С. А. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: сучасний стан та проблеми розвитку. *Економіст*. 2013. № 3. С. 34-35.
3. Данкевич В. Є. Світові тенденції розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2014. № 1. С. 121-125.
4. Інформаційний портал Національного центру підтримки сільського господарства Польщі. URL: <http://gospodarstwopolska.pl/>.

#### References

1. Ahentstvo silskohospodarskoi nerukhomosti Polshchi [Agricultural Property Agency of Poland]. APA. Retrieved from: [http://82.214.138.126/web/guest;jsessionid=E4B2AD7399631569CA42F048B5037E96.internet\\_sb1](http://82.214.138.126/web/guest;jsessionid=E4B2AD7399631569CA42F048B5037E96.internet_sb1) [In Ukrainian].
2. Gmyrya, V.P. (2013). Rynok zemel` silskogospodarskogo pryznachennya v Ukraini: suchasnyj stan ta problemy rozvytku [Agricultural land market in Ukraine: current state and development problems]. *Ekonomist*, 3, pp. 34-35 [In Ukrainian].
3. Dankevych, V.Ye. (2014). Svitovi tendentsii rozvytku rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [World trends in the development of the market of agricultural lands]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, 1, pp. 121-125 [In Ukrainian].

5. Конституція Республіки Польща від 02.04.1997. Законодавча база Польщі / Польський Сейм. URL: <https://goo.gl/4S8tST>.

6. Кульбака О. М. Ринок земельних ресурсів в умовах економічної кризи. *Вісник Приазовського державного технічного університету*. 2014. № 28. С. 75-79.

7. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5-15.

8. Мартинюк М. П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження. *Економіка АПК*. 2017. № 3. С. 15-21.

9. Національний центр підтримки сільського господарства Польщі. URL : <http://www.kowr.gov.pl/>.

10. Про управління сільськогосподарським майном Казначейства : Закон Польщі від 19.10.1991 № 107 (зі змінами). Законодавча база Польщі / Польський Сейм. URL: <https://goo.gl/s2Unda>.

11. Про формування сільськогосподарської системи : Закон Польщі від 11.04.2003 № 64 (зі змінами). Законодавча база Польщі / Польський Сейм. URL : <https://goo.gl/J2nKyn>.

12. Про призупинення продажу нерухомості Державного казначейства сільськогосподарського майнового резерву та про внесення змін до деяких законодавчих актів : Закон Польщі від 14.04.2016 № 585 (зі змінами). Законодавча база Польщі / Польський Сейм. URL : <https://goo.gl/om9WiE>.

13. Про Національний центр підтримки сільського господарства : Закон Польщі від 10.02.2017 № 623 (зі змінами). Законодавча база Польщі / Польський Сейм. URL: <https://goo.gl/TRB6Fe>.

14. Сидор В. Д. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: загроза чи необхідність. *Вісник Чернівецького факультету Національного університету "Одеська юридична академія"*. 2014. № 1. С. 115-124.

15. Сохнич А. Я., Сохнич С. А. Ринок землі і економічна криза. *Землепорядний вісник*. 2015. № 2. С. 13-15.

16. Ступень М. Г., Дума Ю. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. *Економіст*. 2015. № 4. С. 40-41.

17. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 55-60.

18. Ходаківська О. В., Мартинюк М. П. Розвиток земельних відносин в умовах формування ринкового обігу земель. *Економіка і регіон*. 2016. № 2. С. 143-148.

4. Poland farm. (n. d.). Poland Earth. Retrieved from <http://gospodarstwopolska.pl> [In Polish].

5. The Constitution of the Republic of Poland. (1997). *Sejm of Polish Republic*. Retrieved from: <https://goo.gl/9NxAVq> [In Polish].

6. Kulbaka, O.M. (2014). Rynok zemelnykh resursiv v umovakh ekonomichnoi kryzy [Land market in the conditions of the economic crisis]. *Visnyk Pryazovskoho derzhavnoho tekhnichnoho universytetu*, 28, pp. 75-79 [In Ukrainian].

7. Lupenko, Yu.O., & Khodakivska, O.V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Scientific principles of introduction of market circulation of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 12, pp. 5-15 [In Ukrainian].

8. Martyniuk, M.P. (2017). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: stan ta perspektyvy zaprovadzhennia [Agricultural land market in Ukraine: state and prospects of implementation]. *Ekonomika APK*, 3, pp. 15-21 [In Ukrainian].

9. The National Center for Agricultural Support. NCAS. Retrieved from <http://www.kowr.gov.pl> [In Polish].

10. The Act of management of agricultural property of the State Treasury. (1991). *Sejm of Polish Republic*. Retrieved from <https://goo.gl/s2Unda>.

11. The Act of shaping the agriculture. (2003). *Sejm of Polish Republic*. Retrieved from <https://goo.gl/J2nKyn>.

12. The Act of suspending the sale of real estate of the State Treasury Agricultural Property Reserve and on amendments to some acts. (2016). *Sejm of Polish Republic*. Retrieved from <https://goo.gl/om9WiE>.

13. The Act of the National Center for Agricultural Support. (2017). *Sejm of Polish Republic*. Retrieved from <https://goo.gl/TRB6Fe>.

14. Sydor, V.D. (2014). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: zahroza chy neobkhdnist [Agricultural land market in Ukraine: threat or necessity]. *Visnyk Chernivetskoho fakultetu Natsionalnoho universytetu "Odeska yurydychna akademiia"*, 1, pp. 115-124 [In Ukrainian].

15. Sokhnych, A.Ya., & Sokhnych, S.A. (2015). Rynok zemli i ekonomichna kryza [The land market and economic crisis]. *Zemleporiadnyi visnyk*, 2, pp. 13-15 [In Ukrainian].

16. Stupen, M.H., & Duma, Yu. (2015). Rynok zemel v Ukraini: osnovni problemy ta perspektyvy rozvytku [Land market in Ukraine: main problems and prospects of development]. *Ekonomist*, 4, pp. 40-41 [In Ukrainian].

17. Fedorov, M.M. (2011). Zemelna reforma i rozvytok rynkovykh zemelnykh vidnosyn [Land reform and development of market land relations]. *Ekonomika APK*, 7, pp. 55-60 [In Ukrainian].

18. Khodakivska, O.V., & Martyniuk, M.P. (2016). Rozvytok zemelnykh vidnosyn v umovakh formuvannia rynkovoho obihu zemel [Development of land relations in the conditions of formation of market circulation of land]. *Ekonomika i rehion*, 2, pp. 143-148 [In Ukrainian].

#### **Yurchenko I.V. Regulation of the market turnover of agricultural land in Poland**

*The purpose of the article is to determine the peculiarities of regulation of the market turnover of agricultural land in Poland in order to apply this experience in Ukraine in the future.*

*Research methodology. In the research process have been used the following methods: scientific abstraction, logic, analysis and synthesis, generalization and systematization, scientific comparison.*

*Research results. According to the research results, it's been established that the main principle - the development of family farming - is based on the model for regulating the market turnover of agricultural land in Poland. The market turnover of agricultural land is regulated in such way as to constantly maintain favorable conditions for a development of family farms. The market turnover of land in Poland is not free; it's regulated by the state. The main instrument for regulating the market turnover of agricultural land in Poland is the preferential right to purchase.*

*Elements of scientific novelty. The article discloses the experience of the Republic of Poland in regulating the market turnover of agricultural land. The main objectives of regulating the market turnover of land in agriculture, establishment and functioning of the Polish National Center for Agricultural Support have been highlighted. The regulatory and legal framework for regulating market turnover of land has been studied. A model for regulating the market turnover of agricultural land in Poland has been developed.*

*Practical significance. The Polish experience shows that the regulation of the market turnover of agricultural land must occur with a clearly defined purpose of such regulation at the legislative level (the development of family farming). For this purpose, in Poland has been built a regulatory model with appropriate instruments: a restriction on the purchase of agricultural land by legal entities; limitation of land areas (in terms of ownership and purchase); use of the preemptive right to purchase and creation of requirements for land buyers. The market turnover of agricultural land is not and should not be free, but rather should be controlled and regulated. In order to implement the model for regulating the market turnover of agricultural land, a corresponding institution was created in Poland - the National Center for Agricultural Support, which regulates market turnover of agricultural*

land on behalf of the state. The use of the Polish experience in regulating the market turnover of agricultural land in Ukraine is positive and relevant. Figs.: 1. Refs.: 18.

**Keywords:** market turnover of lands, agricultural land, preferential right, state regulation, area limitation, buyers, sellers.

**Yurchenko Ihor Volodymyrovych** - candidate of economic sciences, research fellow of the department of land relations and environmental management, National Scientific Centre "Institute of Agrarian Economics" (10, Heroiv Oborony st., Kyiv)

E-mail: yourchenkoua@gmail.com

**Юрченко И.В. Регулирование рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения: опыт Польши**

**Цель статьи** - определить особенности регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Польше, чтобы в будущем применить этот опыт в Украине.

**Методика исследования.** Используются методы: научной абстракции, логики, анализа и синтеза, обобщения и систематизации, научного сравнения.

**Результаты исследований.** Установлено, что в основе модели регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения Польши лежит главный принцип - развитие семейного фермерства. Рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется таким образом, чтобы постоянно поддерживать благоприятные условия для развития семейных ферм. Рыночный оборот земель в Польше не является свободным и регулируется государством. Основным инструментом регулирования выступает преимущественное право на покупку земельного участка.

**Элементы научной новизны.** Раскрыт опыт Республики Польша относительно регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Освещены основные цели регулирования рыночного оборота земель в сельском хозяйстве, создание и функционирование польского Национального центра поддержки сельского хозяйства. Исследована нормативно-правовая база по регулированию рыночного оборота земель. Построена модель регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Польше.

**Практическая значимость.** Польский опыт показывает, что регулирование рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения должно происходить с четко определенной на законодательном уровне целью такого регулирования (развитие семейного фермерства), в этих целях, в Польше выстроена модель регулирования с соответствующими инструментами: ограничение на покупку земель сельскохозяйственного назначения юридическими лицами; ограничение площадей земель в собственности и покупаемых; использование преимущественного права на покупку и создание требований к покупателям земельных участков. Рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения не является и не должно быть свободным, а наоборот - контролируемым и регулируемым. С целью реализации модели регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Польше создана соответствующая институция - Национальный центр поддержки сельского хозяйства. Использование польского опыта регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Украине является позитивным и актуальным. Илл.: 1. Библиогр.: 18.

**Ключевые слова:** рыночный оборот земель, земли сельскохозяйственного назначения, преимущественное право, государственное регулирование, ограничение площадей, покупатель, продавец.

**Юрченко Игорь Владимирович** - кандидат экономических наук, старший научный сотрудник отдела земельных отношений и природопользования, Национальный научный центр «Институт аграрной экономики» (г. Киев, ул. Героев Оборона, 10)

E-mail: yourchenkoua@gmail.com

Стаття надійшла до редакції 19.02.2018 р.

Фахове рецензування: 02.04.2018 р.

**Бібліографічний опис для цитування:**

Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Економіка АПК*. 2018. № 4. С. 88-94.

\*