

УДК 332.2

JEL Classification: Q15

DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202002115>

*І.В. ЮРЧЕНКО, кандидат економічних наук*

## Концепція ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

*Мета статті* - сформувані на основі міжнародного досвіду концепцію ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, з визначенням його основних інструментів регулювання та інституціонального забезпечення.

*Методика дослідження.* Використано емпіричний метод (комплексна оцінка сучасного стану ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення країн світу); узагальнення й систематизації (побудова концепції та логічно-структурної моделі економічного обігу земель); абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків).

*Результати дослідження.* Сформовано концепцію ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення на основі дослідження досвіду країн світу. Розкрито основну проблему регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення досліджуваних країн. Встановлено необхідність та мету регулювання ринкового обігу земель у сільському господарстві. Визначено головний інструмент регулювання ринку земель - переважне право. Досліджено інституційне забезпечення регулювання ринкового обігу земель, необхідність створення та завдання земельних агентств. На основі отриманих даних побудовано загальну логічно-структурну схему ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

*Елементи наукової новизни.* Спираючись на світовий досвід функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення дев'яти країн світу (Ізраїль, Німеччина, Польща, Румунія, США, Угорщина, Чехія, Франція, Японія), було визначено загальносвітову концепцію будови та функціонування моделі ринкового обігу сільськогосподарських земель.

*Практична значущість.* Запропоновано концепцію щодо побудови та функціонування моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, що забезпечить розвиток сімейного фермерства (як світового базису ефективного сільського господарства), соціально-економічний розвиток сільських територій, формування ефективного власника землі та економічно ефективного землекористування. Табл.: 1. Рис.: 2. Бібліогр.: 34.

*Ключові слова:* ринковий обіг земель; ринок земель; переважне право; земельне агентство; сімейне фермерство.

**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](mailto:yourchenkoua@gmail.com)

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

**Постановка проблеми.** Важливим фактором ефективного функціонування сільськогосподарського сектору і, як результат, економічного й соціального розвитку будь-якої країни світу, виступає ефективний розподіл та використання земель сільськогосподарського призначення.

Як показав досвід деяких країн, економічно ефективно використання сільськогосподарських земель не завжди гарантує зростання добробуту населення, а тому державне регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення являє собою необхідну умову сучасних земельних відносин.

Сьогодні у світі майже немає жодної країни, в якій ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення не регульований державою. Кожна країна здійснює регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення через свою індивідуальну модель, яка ґрунтується на національних інтересах та комплексній державній політиці, що реалізується за допомогою особливих регуляторних механізмів та інструментів, об'єднаних в спільну концепцію.

Світовий досвід довів, що модель ринкового обігу сільськогосподарських земель без державного регулювання зумовлює поглиблення таких негативних процесів, як монополізація, латифундизація, обезлюднення сільських територій, зменшення до-

---

© І.В. Юрченко, 2020

ходів сільських жителів тощо. Натомість модель, яка включає державне регулювання, створює сприятливі умови для інвестування та сприяє співпраці між приватним і державним секторами економіки.

Сьогодні в Україні дуже гостро постало питання щодо моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Існує безліч прихильників вільного (ліберального) обігу земель, максимально відкритого та мінімально регульованого. Дуже багато спекуляцій на тему повернення конституційного права власності на землю її власникам з метою, щоб ці власники змогли продати свої паї, а скасування мораторію та залучення земель у ринковий обіг це зробить можливим. Тобто запуск ринку земель сільськогосподарського призначення відбувається з метою продажу земель - що є утопією. Разом із тим Україна продовжує декларувати європейський напрям розвитку та інтеграцію, але при цьому досвід країн-членів ЄС щодо ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення поки що залишається поза увагою відповідних міністерств та законотворчих органів України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Тема ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення піднімалася у працях таких науковців, як: В.М. Будзяк [1], Д.С. Добряк [4], В.М. Заяць [5], Н.Б. Кушнір [2], Ю.О. Лупенко [3], М.М. Федоров [7], О.В. Хомаківська [8], О.М. Шпичак [6] та ін. Крім того, проблеми ринкового обігу досліджувалися й іноземними авторами: R. Levesque [11, 9], M. Noichl [12], M. Merlet [17] та ін.

Завдяки значному внеску вчених набули розвитку теоретичні й практичні основи побудови української моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Проте слід зазначити, що в нещодавно представленому Проекті Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2179-10 від 10.10.2019 р., в модель ринкового обігу земель були закладені діаметрально протилежні підходи від тих, які лежать в основі моделей країн Європейського Союзу та країн світу, що мають успішне сільське господарство. Тому це питання потребує більш глибокого й концептуального дослідження.

**Мета статті** - сформулювати на основі міжнародного досвіду концепцію ринкового обі-

гу земель сільськогосподарського призначення, з визначенням його основних інструментів регулювання та інституціонального забезпечення.

**Виклад основних результатів дослідження.** 1. *Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення має бути регульований державою.* Перше питання, що постає при дослідженні ринкового обігу земель у сільському господарстві - це визначення потреби в його регулюванні. У сучасному глобальному економічному середовищі перед сільським господарством світу постають нові виклики. Розвиток сімейного фермерства, як еталонної моделі ведення сільського господарства для більшості розвинених країн світу, сьогодні перебуває під загрозою.

Починаючи з 2000 р. спостерігається тенденція до того, що несільськогосподарські інвестори поглинають сільське господарство. Як наслідок, кількість ферм із несільськогосподарським капіталом щорічно збільшується. Приплив іноземного капіталу в сільське господарство через скуповування акцій агроформувань призвів до того, що власниками земель стають іноземні інвестори, які не займаються сільським господарством, а розглядають його як звичайний інвестиційний проєкт та джерело збагачення.

Крім того загроза, яка криється у нарощуванні присутності великих аграрних об'єднань, полягає у можливості отримати через такі агроформування доступ до земель сільськогосподарського призначення іноземних громадян. Так, за останній час у Франції китайська інвестиційна група, яка спеціалізується на сільськогосподарських культурах, перебрала на себе контроль над чотирма великими фермами. У Німеччині все більше власників агроформувань не є жителями територій, на яких розміщені земельні ділянки [11, 12].

Основною причиною цього стало «м'яке» регулювання доступу до земель сільськогосподарського призначення, що зумовило появу різних виробничих агроформувань, які не є сімейними та використовують іноземний капітал.

Враховуючи те, що зміна правових форм сільськогосподарських структур прямо залежить від концепції регулювання ринкового обігу земель, виникла потреба її перегляду в контексті політики лібералізації.

Оскільки життєдіяльність сімейних ферм напряму залежить від доступу до землі, а

дана модель фермерства є орієнтовною, на сьогодні в жодній економічно розвиненій країні світу немає абсолютно вільного, нерегульованого ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Кожна країна у той чи інший спосіб регулює ринковий обіг земель, виходячи з конкретних особливостей та національних інтересів. Саме на державу покладаються функції щодо забезпечення відповідності функціонування та спрямування ринкового обігу земель обраній моделі такого обігу. Крім того, особливої уваги з боку держави потребує обіг земель саме на початковому етапі становлення. Зважаючи на це, відповідь на питання стосовно необхідності державного регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення очевидна - ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення має бути регульований державою.

*2. На законодавчому рівні має бути визначена загальнонаціональна мета державного регулювання ринкового обігу земель. Для ефективного функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення необхідне його державне регулювання. У свою чергу таке регулювання повинно здійснюватися відповідно до окреслених цілей, які мають бути визначені й закріплені на законодавчому рівні, відображені в Національних програмах розвитку країни, де буде чітко зазначено, що є метою регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.*

Так, у Франції було прийнято Закон «Про аграрну політику» № 60-808 від 05.08.1960 р. (Loi n° 60-808 du 5 aout 1960 D'orientation agricole), яким визначено основні напрями регулювання ринкового обігу земель у сільському господарстві, серед яких підтримка й заохочення розвитку сімейних ферм; забезпечення для фермерів одержання прибутку від землі-капіталу, еквівалентному тому, який би вони отримували в інших секторах економіки; підтримка заохочення розвитку сімейних ферм [13].

У свою чергу в Польщі пріоритетність розвитку сімейного фермерства визначено в Конституції країни, де зазначено, що основу аграрного ладу Польської держави становлять сімейні ферми, тому покупцями та власниками земель сільськогосподарського призначення можуть бути тільки фермери, які самі працюватимуть на ній [14].

Розвиток сімейного фермерства в контексті ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення спостерігається і в США. Сукупна дія відповідних умов, вимог та заборон спрямована на розвиток і підтримку сімейних фермерів з метою забезпечення їх земельними ресурсами [15; 16].

Саме сімейні ферми, а не великі агроформування, як модель, вважається еталоном у всьому світі та Європі. Власники сімейних ферм, на відміну від великих аграрних об'єднань, є жителями територій, де розташовані оброблювані ними земельні ділянки, а отже мають інтерес до розвитку соціально-інфраструктурного сектору локацій. Моделі сімейного фермерства не властиві такі негативні процеси, як монополізація чи латифундизація. Модель сімейного фермерства, на відміну від агрохолдингів, унеможливорює отримання доступу до землі сільськогосподарського призначення іноземних громадян через інвестиційні процеси з несільськогосподарським капіталом. І найголовніше, сімейне фермерство забезпечує виконання постулату: «земля належить тим, хто на ній працює».

*3. З урахуванням мети/курсу/цілей державного регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення мають бути обрані відповідні механізми регулювання. Для ефективного регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинні бути обрані й відповідні інструменти, які забезпечуватимуть функціонування ринкового обігу відповідно до мети регулювання та реальну співпрацю між приватним і державним секторами економіки.*

Найпоширеніші регуляторні інструменти, що використовуються для регулювання ринкового обігу земель, такі:

- обмеження щодо суб'єктного складу покупців;
- кваліфікаційні вимоги до покупців;
- регулювання цін;
- екологічні обмеження щодо використання земель;
- запровадження прогресивних шкал оподаткування земельних трансакцій;
- 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 мо-

жуть знаходитися у власності або користуванні фізичних та юридичних осіб;

- заборона або обмеження щодо зміни цільового призначення земельної ділянки;

- встановлення переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення [20].

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

Одним із головних механізмів регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у світі є право на першочерговий викуп земельної ділянки або переважне право щодо купівлі земель. За допомогою цього відбувається перерозподіл земельної площі на користь сімейних ферм та уникнення спекуляції на ринку, шляхом контролю потенційних покупців.

Наприклад у Франції переважне право викупу земельної ділянки застосовується Агентством з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), яке від імені держави здійснює регулювання ринку земель [17].

У Польщі переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення надається за визначеним порядком. Першочергово цим правом володіє фізична особа – фермер, який є орендарем земельної ділянки, що пропонується до продажу, та орендує зазначену земельну ділянку не менше ніж три роки. Якщо фермер-орендар відмовився від купівлі, право переходить до Національному центру підтримки сільського господарства Польщі (KOWR) [18].

У свою чергу в Румунії переважне право на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають (у поданій послідовності): родичі власника, що продає земельну ділянку; орендар, який орендує земельну ділянку, запропоновану до продажу; власник земельної ділянки, яка межує (є сусідньою) із земельною ділянкою, запропонованою до продажу; Румунська держава в особі Державного Територіального Агентства (Agenției Domeniilor Statului) [21].

У Сполучених Штатах Америки, як один із прикладів, слід навести діяльність Земель-

ного фонду Вермонта, який має право втручатися в земельні транзакції щодо сільськогосподарських угідь та перерозподіляти земельні ресурси на користь фермера, який їх потребує [19]. Таке втручання відбувається у разі виявлення вірогідності купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення не для сільськогосподарського товаровиробництва. В таких випадках Земельний фонд Вермонта має переважне право на купівлю земельної ділянки з метою її подальшого продажу (за меншою ціною) фермеру, якому необхідна земля, але він не має достатніх коштів на її купівлю.

В Угорщині переважне право придбання земель сільськогосподарського призначення належить лише місцевим фермерам (визнання фермера «місцевим» вимагає трірічного проживання в цій місцевості) [27].

Узагальнений вигляд першочерговості переважного права на купівлю земель сільськогосподарського призначення в досліджуваних країнах має вигляд:

- родичі власника, що продає земельну ділянку;

- орендар, який орендує земельну ділянку, що запропоновано до продажу;

- власник/орендар земельної ділянки, яка межує (є сусідньою) із земельною ділянкою, запропонованою до продажу;

- держава в особі Земельного агентства.

4. Відповідно до мети/курсу/цілі державного регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення має бути створено інституційне забезпечення такого регулювання. У кожній з досліджених країн держава здійснює свою регуляторну функцію щодо ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення через створену Державну Земельну Агенцію, що у свою чергу наділена відповідними функціями і, по суті, є головним регулюючим суб'єктом ринку (табл.). Такі агентства виступають розпорядниками сільськогосподарських земель державної власності та від імені держави, шляхом участі у транзакціях щодо купівлі-продажу земельних ділянок, здійснюють регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

## Земельні агентства з управління ринковим обігом земель сільськогосподарського призначення країн світу

Країна	Земельне агентство
Ізраїль	ILA - Israel Land Authority [22]
Німеччина	BVVG - Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH [23]
Польща	KOWR - National Center for Agricultural Support [24]
Румунія	ADS - The State Domain Agency [25]
США	USDA - U.S. Department of Agriculture [26]
Угорщина	LLC - Local Land Committee [27]
Чехія	SPU - State Land Office [28]
Франція	SAFER - Land Development and Rural Settlement Society [29]
Японія	AC - Agricultural Committee [30]

Джерело: Сформовано автором за даними: [22-30].

До основних функцій Земельних агентств можна віднести:

- від імені держави здійснювати розпорядження землями сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності держави;

- забезпечувати купівлю або обмін землі сільськогосподарського призначення в цілях досягнення сільськогосподарськими товаровиробниками оптимального виробництва;

- забезпечення виконання законодавства стосовно ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення;

- об'єднання земель сільськогосподарського призначення, від імені держави, для забезпечення потреб у земельних ресурсах сімейних ферм;

- протидія надмірній концентрації сільськогосподарської власності на землю.

Наразі в Україні Спеціалізоване державне земельне агентство відсутнє, а його функції виконує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, що не зовсім правильно. Зарубіжна практика засвідчила, що кадастрові служби не мають права стосовно розпорядження земельними ділянками державної власності. Натомість ці права перебувають у спеціалізованих державних земельних агентствах. Звідси видається слушним створити в Україні Спеціалізоване державне земельне агентство, яке від імені держави здійснюватиме регулювання та контроль на ринку земель сільськогосподарського призначення.

**5. Вимоги до покупця земельної ділянки.** Крім переважного права на купівлю земель сільськогосподарського призначення, у світовій практиці регулювання ринкового обігу земель використовують ще один механізм - вимоги до покупця.

Наприклад, у Польщі покупцем земель державної власності може бути виключно фізична особа – фермер, яка має сільсько-

господарську кваліфікацію; проживає не менше п'яти років у місцевості, де знаходиться земельна ділянка сільськогосподарського призначення; є одноосібним керівником фермерського господарства; керує фермерським господарством, в якому загальна площа сільськогосподарських угідь становить не менше 1 га, але не більше 300 га. У свою чергу покупцем земель сільськогосподарського призначення приватної власності може бути будь-хто, якщо земельна ділянка не перевищує 0,3 га або 0,5 га разом із розташованими на ній спорудами, які не використовуються для управління фермерським господарством [18].

При цьому в Румунії діють дещо «м'якші» вимоги до покупців сільськогосподарських земель. Відповідно до законодавства, право власності на землю можуть набувати громадяни цієї країни, громадяни країн-членів Європейського Союзу та громадяни країн, які уклали угоду про Європейський Економічний простір [21].

Відносно права набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення юридичною особою, то в більшості країн діє процедура отримання відповідного дозволу на купівлю від державних органів. Проте переважно юридичним особам відмовляють. Пояснюється це тим, що за юридичною може перебувати особи, які прагнуть набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення через її купівлю з метою спекулятивного збагачення або способу збереження капіталу, шляхом продажу акцій та інших цінних паперів сільськогосподарських підприємств і кооперативів. Або переведення земель сільськогосподарського призначення під забудову, тим самим збільшивши їх вартість для майбутнього продажу.

Разом із тим у країнах, де юридичні особи мають право купувати сільськогосподар-

ську землю, їх право купівлі за першочерговою перебуває на останніх місцях, що фактично унеможлиблює транзакцію.

6. *Право іноземних громадян набувати у власність землі сільськогосподарського призначення шляхом їх купівлі.* Після необхідності в регулюванні, другим за важливістю питанням щодо ринкового обігу сільськогосподарських земель стає дозвіл на їх купівлю нерезидентам. Існує твердження, що відкриття «вільного», неконтрольованого ринку земель, із дозволом на набуття права власності на сільськогосподарські землі для іноземців, сприятиме значному залученню інвестицій (у тому числі іноземних) у сільське господарство країни, що, на перший погляд, видається позитивним. Проте ситуація не така однозначна, як може здатися.

Як показує світовий досвід, у кожній з досліджених країн право на купівлю земель сільськогосподарського призначення іноземцями контролюється державою. Насамперед це пояснюється метою, яка покладена в основу здійснення регулювання - розвиток сімейного фермерства. У свою чергу іноземні громадяни, в більшості, розглядають купівлю земель виключно для капіталізації капіталу.

За законодавством Польщі в цій країні прямої заборони на купівлю земель сільськогосподарського призначення іноземцями немає. Проте для бажаючих нерезидентів існують обов'язкові вимоги, яких потрібно дотримувати, щоб придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення:

- довести наявність тісних зв'язків із Польською державою (наявність права на постійне місце проживання в Польщі; шлюб з громадянином Польщі; документ про зміну громадянства; вид на проживання тощо);

- надати пояснення як саме і в якій спосіб буде використовуватися земельна ділянка, в тому числі тип планованих капітальних вкладень;

- надати інформацію про джерело коштів для придбання земельної ділянки;

- надати список змін у ґрунтових водах та властивостях земельної ділянки і рішення про схвалення злиття або поділу земельної ділянки, яка слугує предметом купівлі;

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

оборони, національної безпеки або громадського порядку Польщі [31].

Крім того, після отримання всіх дозвільних документів нерезидент не може скористатися правом купівлі земельної ділянки до часу, коли від цього права відмовляться всі суб'єкти відповідно до переважного права на купівлю. Таким чином у країні дозвільна система купівлі сільськогосподарських земель дуже ускладнює, а фактично унеможлиблює доступ до землі іноземців.

Аналогічна дозвільна система для іноземців діє в Румунії, згідно з якою для того, щоб нерезидент придбав земельну ділянку сільськогосподарського призначення, він має отримати відповідні дозвільні документи [21]. Але в будь-якому випадку надання дозвільних рішень можливе лише з огляду на те, чи не утискаються права сімейних фермерів – резидентів.

У США купувати землі сільськогосподарського призначення державної власності іноземним громадянам заборонено. Натомість землю із приватної власності нерезиденти можуть купувати, але протягом 90 днів із дати придбання вони зобов'язані надати доповідь до органів Міністерства сільськогосподарства країни. У цій доповіді має бути представлена особиста інформація щодо нового власника земельної ділянки, мета придбання, ціна придбання та будь-яка інформація, що може знадобитися Міністерству сільськогосподарства США. У разі не надання доповіді у визначений строк, відсутності необхідної інформації та її недостовірності, до особи застосовується штраф, розмір якого визначається індивідуально, але загальна сума не може перевищувати 25% від вартості земельної ділянки (на дату накладання штрафу). Разом із тим державні органи мають право вилучати земельну власність при необхідності її суспільного використання [32].

Зазначені вище вимоги до іноземців при купівлі земель сільськогосподарського призначення діють на всій території США у 50 штатах. При цьому існують додаткові обмеження нерезидентів щодо купівлі земельної власності сільськогосподарського призначення на рівні окремих 17 штатів, в яких діє заборона на купівлю земель громадянами «недружніх країн», обов'язкова умова отримання громадянства Америки чи обмеження площ земель у власності іноземця, а в деяких штатах іноземці зобов'язані подавати

періодичний звіт щодо прибутків від використання придбаних земель сільськогосподарського призначення та інвестицій, які були залучені для цього [33].

Найбільш ліберальний підхід до права іноземців щодо купівлі земель сільськогосподарського призначення спостерігається у Франції. В цій країні нерезиденти мають право вільно купувати землі, проте якщо ціна земельної ділянки перевищує 38 млн євро та коли предметом договору купівлі є виноградники - необхідно отримати додатковий дозвіл від SAFER.

Найжорсткіша політика щодо іноземців у контексті набуття ними права власності на

сільськогосподарські землі діє в Ізраїлі. Насамперед це пояснюється військовим конфліктом, в якому країна перебуває з дня свого створення. Саме тому позиція Ізраїлю до можливості придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями однозначна - купівля нерезидентами сільськогосподарських земель заборонена [34].

Повна заборона на купівлю земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами діє і в Японії.

За результатами дослідження, побудовано концепцію ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення (рис. 1).



Рис. 1. Концепція ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

Джерело: Сформовано автором.

Визначено, що в розглянутих країнах світу ринок земель сільськогосподарського призначення регульований спеціалізованими державними неприбутковими агентствами. Регулювання ринку земель здійснюється у контексті розвитку сімейного фермерства. Фермер завжди виступає першочерговим покупцем на ринку землі. Право іноземців на купівлю сільськогосподарських земель відсутнє або жорстко регулюється державними органами. Земля має бути не доступна інвесторам, які не займаються сільськогосподарським товаровиробництвом. Досвід зарубіжних країн показав, що у світі вже напрацьований величезний масив заходів з регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, який корисний і

може бути застосований в Україні, яка знаходиться на початку побудови ринку землі сільськогосподарського призначення. Такий підхід дасть можливість уникнути помилок у цьому напрямі для забезпечення функціонування регульованого, прозорого, фермерорієнтованого, відкритого та цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Виходячи з концепції ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, кожна із досліджуваних країн вибудувала свою модель ринкового обігу земель. Незважаючи на це, загальна логічно-структурна схема ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення країн має однаковий вигляд (рис. 2).

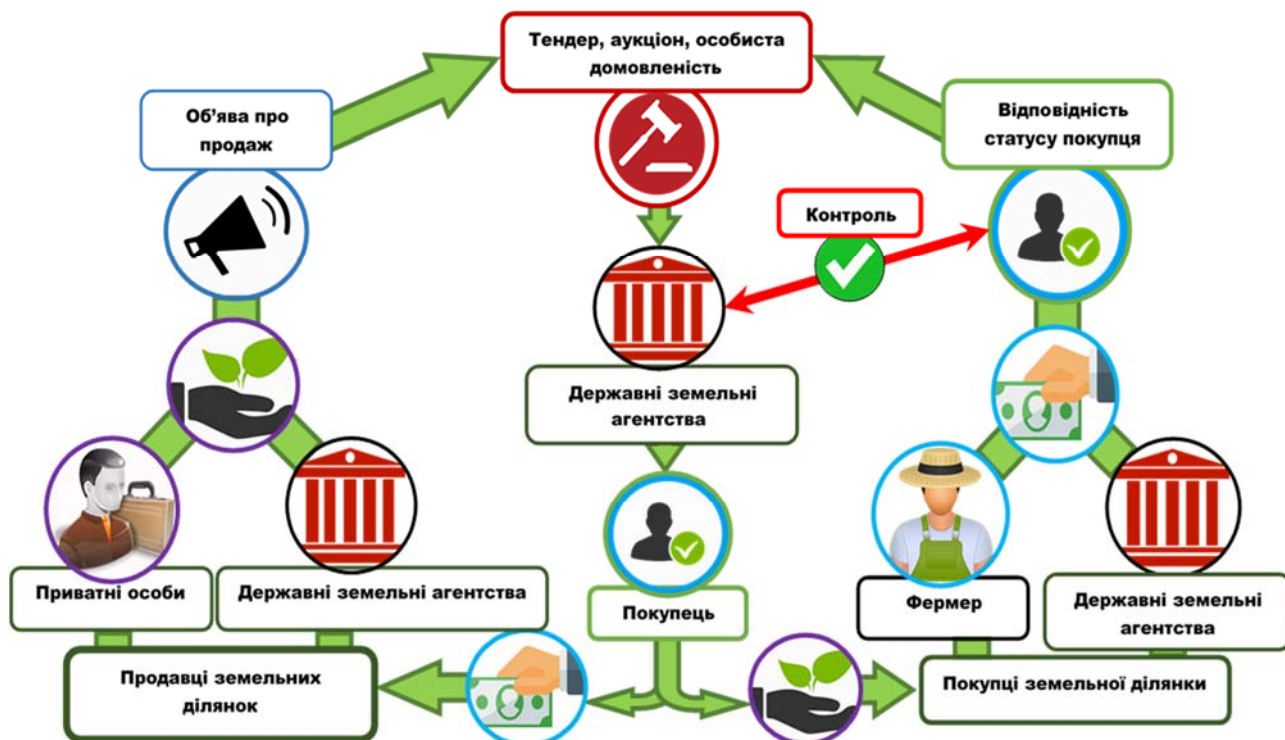


Рис. 2. Логічно-структурна схема ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

Джерело: Побудовано автором.

Продавці земельних ділянок оголошують про намір їх продати на відповідних інформаційних майданчиках (оголошення обов'язкове для земель державної власності). Продаж прав власності на землю відбувається на торгах (переважно електронних). Існують випадки, коли фізичні особи самі домовляються із потенційним покупцем, але при цьому земельні агенції перевіряють право покупця набути у власність землю. Якщо відбувається продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності через державні земельні агентства, тоді покупцем такої землі може бути виключно фермер (уже функціонуючий або новостворений). Продаж такої земельної ділянки відбувається на конкурсних засадах (тендерах/аукціонах) з певними вимогами до покупця (обмеження по площі тощо).

Державні земельні агентства виступають головним регулятором на ринку земель, забезпечуючи «переважне право викупу» та перерозподіл земель відповідно до державних цілей. Вони перевіряють кожну трансакцію щодо продажу земель та у разі невідповідності умов, визначених законодавчо, втручаються в її хід.

Перевага у купівлі земель надається сімейним фермерським господарствам, тому на всіх етапах трансакції державні земельні

агенції відслідковують та контролюють хід продажу, щоб в повній мірі забезпечити таку перевагу.

**Висновки.** 1. Дослідження особливостей регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення окремих зарубіжних країн засвідчили, що у світі напрацьовано дієвий інструментарій, який в умовах формування ринку земель може бути корисним для України.

2. Практично всі країни стимулюють розвиток фермерських господарств сімейного типу. Така модель визнана в країнах ЄС еталонною, що у свою чергу визначає особливості регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

3. Встановлено, що кожна країна ЄС у той чи інший спосіб регулює такий обіг виходячи з конкретних особливостей та національних інтересів. Практично кожна розвинена країна ЄС надає пріоритет місцевим фермерам, що проживають на цій території та ведуть господарство. Першочергове право на викуп земельної ділянки надається орендареві або власнику суміжної ділянки за умови, що він є фермером, самостійно господарює на землі та відповідає кваліфікаційним вимогам, а також може довести свою матеріальну і фінансову спроможність обробляти земельну ділянку.

4. Досить поширеним регуляторним інструментом виступає надання переважного права на викуп земельної ділянки спеціалізованої агенції, що здійснює регулювання ринкового обігу, або ж територіальним громадам чи місцевим земельним управлінням, якщо потенційний покупець не відповідає встановленим вимогам.

5. Регуляторні механізми, які застосовуються щодо обігу земель сільськогосподарського призначення націлюються головним чином на запобігання спекуляції на ринку земель та недопущення надмірної концентрації земельних площ в однієї особи.

6. Стосовно набуття права власності на землю іноземцями, то у більшості досліджених країн прямої заборони для них не існує. Однак, виходячи із норм переважного права, їх право на придбання земель знаходиться на останньому місці. Тому, якщо від купівлі земельної ділянки відмовилися і

фермери, і держава в особі спеціалізованих агентств, чого практично ніколи не трапляється, іноземець має право придбати земельну ділянку за умови отримання відповідних дозволів.

Дослідженням встановлено концептуальні засади будови та функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення деяких країн світу. Отримані результати мають бути використані і в українській практиці. Разом із тим, зважаючи на досвід інших країн, Україна повинна збудувати власну модель ринкового обігу земель, з обов'язковим врахуванням особливостей сьогодення та викликів майбутнього.

Подальші наукові дослідження мають бути спрямовані на побудову української моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення з її дієвими регуляторними інструментами.

#### Список бібліографічних посилань

1. Будзьяк В. М., Будзьяк О. М. Інституціональне забезпечення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2017. № 10. С. 3-10.
2. Кушнір Н. Б., Гарнага О. М., Ігнатюк І. З. Перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Бізнес Інформ*. 2017. № 3. С. 176-181.
3. Лупенко Ю. О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5-15.
4. Добряк Д. С. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землепорядний вісник*. 2015. № 4. С. 2-4.
5. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель : монографія. Київ: ННЦ «ІАЕ». 2012. 390 с.
6. Шпичак О. М. Рівень цін земель сільськогосподарського призначення - запорука ефективного функціонування їх ринку. *Економіка АПК*. 2018. № 3. С. 38-43.
7. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 55-60.
8. Ходаківська О. В., Могильний О. М. Неоліберальні підходи до формування моделі ринкового обігу земель: завищені очікування та реальність. *Економіка АПК*. 2019. № 9. С. 6
9. Левек Р. Сільськогосподарські структури, сталість продовольчих систем та регулювання земельних ринків. *Економіка АПК*. 2020. № 1. С. 18-33.
10. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Румунії. *Ефективна економіка*. 2018. № 3. URL : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6158> (дата звернення: 17.02.2020).
11. Levesque R., Bruns V., Goetz K., Celen G., Van der Sluys P. and other. Status of agricultural land market regulation in Europe: Policies and Instruments, AEIAR. Brussels. 2017. URL : [http://www.aeiar.eu/wp-content/uploads/2016/04/Land-market-regulation\\_policies-and-instruments-v-def2.pdf](http://www.aeiar.eu/wp-content/uploads/2016/04/Land-market-regulation_policies-and-instruments-v-def2.pdf).
12. Noichl M. Report on the state of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers, Committee on Agriculture and Rural Development. European Parliament. 2017. URL : [http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119\\_EN.pdf?redirect](http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119_EN.pdf?redirect).
13. The Law of France №60-808 About agricultural orientation. 1960. URL : <https://goo.gl/dFwCfm>.

#### References

1. Budziak, V.M. & Budziak, O.M. (2017). Instytucjonalne zabezpieczenia pownotsinnoho rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Institutional provision of a full-fledged agricultural land market]. *Ahrosvit*, 10, pp. 3-10 [In Ukrainian].
2. Kushnir, N.B., Harnaha, O.M., & Ihnatiuk, I.Z. (2017). Perspektyvy rozvytku rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [Prospects of agricultural land market development in Ukraine]. *Biznes Inform*, 3, pp. 176-181 [In Ukrainian].
3. Lupenko, Yu.O. & Khodakivska, O.V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhenia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Scientific principles of introduction of market circulation of agricultural lands]. *Ekonomika APK*, 12, pp. 5-15 [In Ukrainian].
4. Dobriak, D.S. (2015). Suchasnyi stan zemelnoi reformy ta perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini [The current state of land reform and prospects for the development of land relations in Ukraine. Land management newsletter]. *Zemleporiadnyi visnyk*, 4, pp. 2-4 [In Ukrainian].
5. Zaiats, V.M. (2012). *Rozvytok rynku silskohospodarskykh zemel: monohrafiia* [Development of agricultural land market: monograph]. Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].
6. Shpychak, O.M. (2018). Riven tsin zemel silskohospodarskoho pryznachennia - zaporuka efektyvnoho funktsionuvannia yikh rynku [The level of prices of agricultural land - a guarantee of the effective functioning of their market]. *Ekonomika APK*, 3, pp. 38-43 [In Ukrainian].
7. Fedorov, M.M. (2011). *Zemelna reforma i rozvytok rynku zemelnykh vidnosyn* [Land reform and market development of land relations]. *Ekonomika APK*, 7, pp. 55-60 [In Ukrainian].
8. Khodakivska, O.V. & Mohylny, O.M. (2019). Neoliberalni pidkhody do formuvannia modeli rynkovoho obihu zemel: zavyscheni ochikuvannia ta realnist [Neoliberal approaches to the formation of a model of market circulation of land: high expectations and reality]. *Ekonomika APK*, 9, p. 6 [In Ukrainian].
9. Levek, R. (2020). Silskohospodarski struktury, stalist prodovolchyykh system ta rehuliuвання zemelnykh rynkiv [Agricultural structures, sustainability of food systems and regulation of land markets]. *Ekonomika APK*, 1, pp. 18-33 [In Ukrainian].
10. Khodakivska, O.V. & Yurchenko, I.V. (2018). Model rehuliuвання rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Rumunii. *Efektivna ekonomika* [Model of regulation of market circulation of agricultural land in Romania. An efficient economy]. *Efektivna ekonomika*, 3. Retrieved from: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6158> [In Ukrainian].

14. The Constitution of the Republic of Poland. Sejm of Polish Republic. 1997. URL : <https://goo.gl/9NxAVq>.
15. Gerhard P., Carter J. Agricultural Foreign Investment Disclosure Act of 1978 Statement on Signing S. 3384 Into Law. 1978. URL : <https://goo.gl/RUHDGA>.
16. United States Department of Agriculture Farm Service Agency. URL : <https://goo.gl/drixY>.
17. Merlet M., Levesque R. The SAFERs, an original land market regulation mechanism that is operated by the State and farmers' organisations in France. Association pour contribuer à l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), Fondation Charles Léopold Mayer pour le Progrès de l'Homme (FPH). 2008. URL : <https://goo.gl/T9dc6H>.
18. Information portal of the National Agricultural Support Center in Poland - KOWR. URL : <http://gospodarstwopolska.pl/>.
19. The Vermont Land Trust. USA. Available at: <https://www.vlt.org/about/>.
20. Levesque R., Khodakskiya O., Yurchenko I. Models of regulation of market circulation of agricultural land in EU countries. *Economy of agroindustry complex*. 2017..№ 10. P. 5-15.
21. Law of Romania № 17/2014 On certain measures to regulate the sale and purchase of agricultural land outside cities and amendments to Law № 268/2001 on privatization of state-owned enterprises owned by agricultural land and the creation of a State Territorial Agency № 268/2001. Parliament of Romania. 2014. URL : <https://goo.gl/gHaxbn>.
22. Israel Land Authority. Israel. URL : <http://land.gov.il/en/Pages/AboutUs.aspx>.
23. Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - (BVVG). Germany. 1992. URL : <https://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/UNTERNEHMEN>.
24. Krajowy ośrodek wsparcia rolnictwa (KOWR) - National Center for Agricultural Support. Poland. 2017. URL : <http://www.kowr.gov.pl/ukur>.
25. Agenției Domeniilor Statului (ADS) - The State Domain Agency. Romania. URL : <http://www.domeniilestatului.ro/>.
26. U.S. Department of Agriculture (USDA). USA. URL : <https://www.usda.gov/our-agency/about-usda>.
27. Evi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. A magyar parlament. Budapest. 2013. URL : <https://goo.gl/5pA4r2>.
28. Státního pozemkového úřad (SPU - State Land Office) of Czech Republic. URL : <https://www.spucr.cz/statni-pozemkovy-urad/o-uradu>.
29. Land Development and Rural Settlement Society (SAFER). France. 1960. URL : <https://www.safer.fr/les-safer/quest-ce-quune-safer/>.
30. Japan's Law on Agricultural Committee № 88. The Parliament of Japan (Kokkai). 1952. URL : <https://goo.gl/nMVfky>.
31. Law of Poland № 107 (as amended) On the Management of Agricultural Property of the Treasury. Legislative base of Poland/ Polish Sejm. 1991. URL : <https://goo.gl/s2Unda>.
32. Act Foreign Investment Disclosure 7 us № 3501 note, 95th Congress. 1978. URL : <https://goo.gl/bbmuah>.
33. Foreign Holdings of U.S. Agricultural Land through. Farm Service Agency, U.S. Department of Agriculture. 2015. URL : <https://goo.gl/DmUR1T>.
34. The Law of Israel On Earth. Knesset. 1960. URL : [https://www.nevo.co.il/law\\_html/Law01/286\\_041.htm#\\_ftn1](https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/286_041.htm#_ftn1).
11. Levesque, R., Bruns, V., Goetz, K., Celen, G., Van der Sluys, P., et al. (2017). *Status of agricultural land market regulation in Europe: Policies and instruments*. Brussels: AEIAR. Retrieved from: [http://www.aei-ar.eu/wp-content/uploads/2016/04/Land-market-regulation\\_policies-and-instruments-v-def2.pdf](http://www.aei-ar.eu/wp-content/uploads/2016/04/Land-market-regulation_policies-and-instruments-v-def2.pdf) [In English].
12. Noichl, M. (2017). *Report on the state of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers*. Committee on Agriculture and Rural Development. European Parliament. Retrieved from: [http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119\\_EN.pdf?redirect](http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0119_EN.pdf?redirect) [In English].
13. About agricultural orientation: Law of France №60-808. (1960). Retrieved from: <https://goo.gl/dFwCfm> [In English].
14. The Constitution of the Republic of Poland. (1997). *Sejm of Polish Republic*. Retrieved from: <https://goo.gl/9NxAVq> [In English].
15. Gerhard, P. & Carter, J. (1978). Agricultural foreign investment disclosure act of 1978 statement on signing. *Into Law*, p. 3384. Retrieved from: <https://goo.gl/RUHDGA> [In English].
16. United States Department of Agriculture Farm Service Agency. Retrieved from: <https://goo.gl/drixY> [In English].
17. Merlet, M. & Levesque, R. (2008). The SAFERs, an original land market regulation mechanism that is operated by the State and farmers' organisations in France. Association pour contribuer à l'Amélioration de la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles (AGTER), Fondation Charles Léopold Mayer pour le Progrès de l'Homme (FPH). Retrieved from: <https://goo.gl/T9dc6H> [In English].
18. Information portal of the National Agricultural Support Center in Poland - KOWR. Retrieved from: <http://gospodarstwopolska.pl> [In Polish].
19. The Vermont Land Trust. USA. Retrieved from: <https://www.vlt.org/about> [In English].
20. Levesque, R., Khodakskiya, O.V., & Yurchenko, I.V. (2017). Modeli rehulivannia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh Yevropeiskoho Soiuzu [Models of regulation of market circulation of agricultural land in EU countries]. *Economika APK*, 10, pp. 5-15 [In Ukrainian].
21. Law of Romania № 17/2014 On certain measures to regulate the sale and purchase of agricultural land outside cities and amendments to Law № 268/2001 on privatization of state-owned enterprises owned by agricultural land and the creation of a State Territorial Agency № 268/2001. (2014). *Parliament of Romania*. Retrieved from: <https://goo.gl/gHaxbn> [In Romanian].
22. Israel Land Authority. Israel. Retrieved from: <http://land.gov.il/en/Pages/AboutUs.aspx> [In Hebrew].
23. Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - (BVVG). (1992). Germany. Retrieved from: <https://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/UNTERNEHMEN> [In German].
24. Krajowy ośrodek wsparcia rolnictwa (KOWR) - National Center for Agricultural Support. (2017). Poland. Retrieved from: <http://www.kowr.gov.pl/ukur> [In Polish].
25. Agenției Domeniilor Statului (ADS) - The State Domain Agency. Romania. Retrieved from: <http://www.domeniilestatului.ro/> [In Romanian].
26. U.S. Department of Agriculture (USDA). USA. Retrieved from: <https://www.usda.gov/our-agency/about-usda> [In English].
27. Evi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. (2013). *A magyar parlament. Budapest*. Retrieved from: <https://www.parlament.hu/irom39/13140/13140-0016.pdf> [In Hungarian].
28. Státního pozemkového úřad (SPU - State Land Office) of Czech Republic. Retrieved from: <https://www.spucr.cz/statni-pozemkovy-urad/o-uradu> [In Czech].
29. Land Development and Rural Settlement Society (SAFER). (1960). France. Retrieved from: <https://www.safer.fr/les-safer/quest-ce-quune-safer> [In French].
30. Japan's Law on Agricultural committee № 88. (1952). *The Parliament of Japan (Kokkai)*. Retrieved from: <https://goo.gl/nMVfky> [In Japanese].
31. Law of Poland № 107 (as amended) On the management of agricultural property of the treasury. (1991). *Legislative base of Poland/ Polish Sejm*. Retrieved from: <https://goo.gl/s2Unda> [In Polish].
32. Act foreign investment disclosure 7 us № 3501 note, 95th Congress. (1978). Retrieved from: <https://goo.gl/bbmuah> [In English].

33. Foreign holdings of U.S. agricultural land through. (2015). *Farm Service Agency, U.S. Department of Agriculture*. Retrieved from: <https://goo.gl/DmJR1T> [In English].

34. The Law of Israel On earth. (1960). *Knesset*. Retrieved from: [https://www.nevo.co.il/law\\_html/Law01/286\\_041.htm#\\_ftn1](https://www.nevo.co.il/law_html/Law01/286_041.htm#_ftn1) [In Hebrew].

#### **Yurchenko I.V. The concept of market turnover of agricultural land**

*The purpose of the article is to formulate the concept of market circulation of agricultural land with the definition of its main regulatory tools and institutional support on basis of the international experience.*

**Research methods.** *In the research process were used the following scientific methods: the empirical method (for comprehensive assessment of the current state of the market turnover of agricultural lands in the world); generalization and systematization (for construction of a concept and a logical-structural model of economic turnover of lands); the abstract and logical (for theoretical generalizations and conclusions).*

**Research results.** *The concept of market turnover of agricultural land based on a study of the experience of countries of the world was formed. The main problem for regulating the agricultural land market of the studied countries was disclosed. The need and purpose of regulating the market turnover of land in agriculture were established. The preemptive right as a main instrument for regulating the land market was determined. Institutional support of regulation of the market turnover of lands, and the need for the creation and tasks of land agencies were investigated. Based on the data obtained, a general logical and structural diagram of the market turnover of agricultural land was built.*

**Elements of scientific novelty.** *Based on the world experience in the functioning of the market turnover of agricultural lands of nine countries (Israel, Germany, Poland, Romania, the United States of America, Hungary, Czech Republic, France, and Japan), the world concept of building and functioning a model of the market turnover of agricultural lands was determined.*

**Practical significance.** *A concept was proposed for the construction and functioning of a model of market circulation of agricultural land in Ukraine, which would ensure the development of family farming (as a global basis for efficient agriculture), socio-economic development of rural areas, formation of an effective land owner and cost-effective land use. Table: 1. Figs.: 2. Refs.: 34.*

**Keywords:** *land market turnover; land market; preemptive right; land agency; family farming.*

**Yurchenko Ihor Volodymyrovych** - candidate of economic sciences, senior 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](mailto:yourchenkoua@gmail.com)

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

#### **Юрченко И.В. Концепция рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения**

*Цель статьи - сформировать на основе международного опыта концепцию рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения, с определением его основных инструментов регулирования и институционального обеспечения.*

**Методика исследования.** *Использованы эмпирический метод (комплексная оценка современного состояния рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения стран мира); обобщения и систематизации (построение концепции и логически-структурной модели экономического оборота земель); абстрактно-логический (теоретические обобщения и формулирование выводов).*

**Результаты исследования.** *Сформирована концепция рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения на основе исследования опыта стран мира. Раскрыта основная проблема регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения исследуемых стран. Установлены необходимость и цель регулирования рыночного оборота земель в сельском хозяйстве. Определен главный инструмент регулирования рынка земель - преимущественное право. Исследовано институциональное обеспечение регулирования рыночного оборота земель, необходимость создания и задачи земельных агентств. На основе полученных данных построена общая логически-структурная схема рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения.*

**Элементы научной новизны.** *Опираясь на мировой опыт функционирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения девяти стран мира (Израиль, Германия, Польша, Румыния, США, Венгрия, Чехия, Франция, Япония), была определена общемировая концепция построения и функционирования модели рыночного оборота сельскохозяйственных земель.*

**Практическая значимость.** *Предложена концепция по построению и функционированию модели рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Украине, что обеспечит развитие семейного фермерства (как мирового базиса эффективного сельского хозяйства), социально-экономическое развитие сельских территорий, формирование эффективного собственника земли и экономически эффективного землепользования. Табл.: 1. Илл.: 2. Библиогр.: 34.*

**Ключевые слова:** *рыночный оборот земель; рынок земель; преимущественное право; земельное агентство; семейное фермерство.*

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

E-mail: [yourchenkoua@gmail.com](mailto:yourchenkoua@gmail.com)

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

Стаття надійшла до редакції 10.02.2020 р.

Фахове рецензування: 16.02.2020 р.

#### **Бібліографічний опис для цитування:**

Юрченко І. В. Концепція ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 115 – 125. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202002115>

Yurchenko, I. V. (2020). Kontseptsiiia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [The concept of market turnover of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 2, pp. 115 – 125. [In Ukrainian]. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202002115>

\* \* \*