

Проведення аукціонів при передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення державної форми власності

Постановка проблеми. Передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної форми власності в Україні здійснюється в двох випадках: на аукціонах, або за рішенням місцевих органів виконавчої влади чи територіальних органів центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин. Відсутність правового регулювання та державних коштів на проведення земельних торгів унеможливорює функціонування конкурентного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Дослідженнями проблем ефективного функціонування ринку земель в Україні займалися досить широкі кола вітчизняних науковців, таких як П.Т. Саблук [3], В.Я. Месель-Веселяк [2], О.М. Шпичак [7–9], І.Г. Кириленко [1], О.В. Ходаківська [5], А.М. Третяк [4], Ю.Д. Білик, А.Д. Юрченко та зарубіжні вчені [10–15]. У нашій країні практичне застосування земельного аукціону як способу відкритої передачі земельних ділянок у користування залишається ще досить недосконалим і малорозвиненим.

Мета статті – запропонувати шляхи удосконалення процесу підготовки та проведення земельних торгів щодо продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення державної форми власності.

Виклад основних результатів дослідження. Станом на 1 листопада 2014 року в земельних відносинах відбулися зміни – рішеннями колегії Держземагентства України

запроваджено перший етап заходів реформування сфери земельних відносин в Україні, спрямованих на забезпечення прозорості земельних відносин та розширення повноважень місцевих рад.

Так, із 15.11.2014 року обов'язковим стало врахування позиції органів місцевого самоврядування у питаннях розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності. Під час розгляду питання про надання у власність або користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності територіальні органи земельних ресурсів надсилатимуть сільським, селищним, міським радам за місцем розташування земельної ділянки запити про висловлення позиції щодо можливості надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, на підставі якої зазначені земельні ділянки можуть бути передані у власність або користування.

З метою реалізації повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин запроваджуються нові механізми забезпечення їх необхідною інформацією з Державного земельного кадастру – в рамках пілотного проекту буде створена можливість користування відомостями про землі в режимі он-лайн. До проведення пілотного проекту будуть залучені 50 сільських, селищних і міських рад, переліки яких узгоджуються з асоціаціями органів місцевого самоврядування України.

Для забезпечення прозорості земельних відносин із 15.11.2014 року права на земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва продаватимуть на конкурентних засадах. Інформація про перелік таких ділянок та результати відкритих публічних земельних аукціонів регуляр-

* Науковий керівник – О.М. Шпичак, доктор економічних наук, професор, академік НААН.
© М.В. Коритник, 2015

но оприлюднюватиметься на офіційному сайті Держземагентства України.

Для спрощення процедури реєстрації прав на земельні ділянки передбачено до кінця року здійснити автоматизовану передачу до Державного реєстру речових прав відомостей про 1,5 млн земельних ділянок, які були зареєстровані в Державному реєстрі земель до 1 січня 2013 року. Враховуючи динаміку наповнення Державного земельного кадастру інформацією про такі земельні ділянки, може бути внесено інформацію про 1,7-1,8 млн земельних наділів. Це значно спростить процедури реєстрації прав для власників цих ділянок.

Вищезазначені заходи є досить позитивними у формуванні сучасного й прозорого ринку земель в Україні, але існує низка суперечностей та недоліків, які заважають належному функціонуванню земельних торгів, як головної складової ринку земель. Отже, необхідно встановити такі недоліки та визначити шляхи щодо їх усунення.

Землі сільськогосподарського призначення на сучасному етапі не використовуються ще належним чином і передача їх в оренду є недостатньо конкурентною. Як показують дослідження, селяни, а це майже 31 % населення України, взагалі не беруть участі в земельних торгах та не одержують належний прибуток, від оренди своїх земельних часток (паїв). Відповідно до положень Закону України № 5494-VI від 20.11.2012 р. внесено зміни до Земельного кодексу України, згідно з якими мораторій на продаж сільськогосподарських земель продовжено до 1 січня 2016 року. Цим Законом визначено, що до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року забороняється:

купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна їх цільового призначення.

При цьому землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним осо-

бам та іноземним державам. Вони можуть використовувати землі цієї категорії для ведення особистого селянського господарства, індивідуального або колективного садівництва, городництва, товарного виробництва, лише на умовах оренди.

Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах, а також прав на них регламентовано главою 21 Земельного кодексу України (ст. 135-139), в яких розкривається механізм проведення торгів.

Сутність їх полягає в тому, що єдиною формою проведення цих торгів визначено аукціон, за результатами якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів. Таким переможцем стає особа, що запропонувала найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за право користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів, та підписала протокол, що ведеться в ході проведення земельного аукціону.

Організаторами земельних аукціонів у межах своїх повноважень виступають виконавчі й місцеві органи влади, які здійснюють розпорядження щодо тих чи інших земельних ділянок. Виконавцем торгів є суб'єкт господарювання, що має ліцензію на проведення земельних торгів та який уклав з організатором торгів договір на їх проведення.

Організатор земельних торгів забезпечує підготовку лотів до проведення торгів, яка включає:

вибір виконавця землевпорядних та оціночних робіт, виконавця торгів;

укладення договорів на виготовлення землевпорядної і оціночної документації;

державну реєстрацію земельних ділянок, державну реєстрацію майнового права на земельну ділянку;

укладення договору з виконавцем на проведення земельних торгів;

визначення переліку земельних ділянок, які підлягають продажу на земельних торгах;

визначення стартової ціни продажу або стартових розмірів плати за користування; визначення дати й місця проведення торгів.

Крім того, слід зазначити, що відповідно до вимог законодавства земельні торги проводяться не раніше 30 днів і не пізніше

90 днів із дати оприлюднення оголошення про їх проведення. Наказами Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.09.2012 року № 579 і № 580 затверджено форми документів, необхідних для проведення торгів, а також порядок закупівлі послуг із виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурсній основі.

Дослідженнями встановлено, що незважаючи на наявність Закону, який законодавчо розблокував можливість проведення земельних аукціонів щодо продажу прав оренди на землі державної й комунальної власності, зазначені аукціони на практиці майже не проводяться із таких причин:

організаційно-правова і фінансова неготовність органів державної влади до запровадження даного механізму земельних аукціонів;

відсутність відповідних коштів в органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування (особливо сільських і селищних рад) на проведення підготовки лотів для продажу на земельних торгах та оплату послуг виконавцю земельних торгів;

невизначеність чіткого розміру (у відсотках) стартової ціни лота на земельних торгах. Оскільки в законодавстві визначено лише мінімальний розмір стартової ціни, яка не може бути нижчою за експертно – грошову оцінку земельної ділянки, тобто потрібно чітко визначити її еквівалент у відсотках;

обмежений доступ пересічних громадян України до інформації про вільні землі сільськогосподарського призначення державної форми власності, які можна взяти в оренду;

дія в Земельному кодексі України двох способів передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення державної власності: шляхом проведення аукціонів і шляхом прийняття рішення державних органів та органів виконавчої влади щодо виділення земельної ділянки під товарне виробництво або під ведення особистого селянського господарства.

Зазначені обставини виникають у зв'язку з недотриманням таких положень Земельного кодексу України:

1. Для забезпечення об'єктивної оцінки стану з використанням земель державної

власності слід проводити незалежну, комплексну їх оцінку з інвентаризацією земель державної власності.

2. До моменту проведення земельних торгів, згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» повинна бути здійснена державна реєстрація права власності, яке буде визнано за державою на земельну ділянку. Як показує практика, процес реєстрації проходить протягом 10-15 днів після реєстрації земельної ділянки в державному земельному кадастрі, але не завжди дана реєстрація відбувається вдало, а це стримує проведення аукціону та призводить до втрати потенційних орендарів і учасників аукціонів.

3. Важливою складовою формування та функціонування ринку земель у частині продажу земельних ділянок і прав на них (оренда) є надходження коштів до Державного бюджету України та бюджетів місцевого самоврядування. У Бюджетному та Податковому кодексах визначено, що орендна плата за користування земельними ділянками справляється до місцевих бюджетів, але не передбачено чіткого розподілу щодо плати за землі державної форми власності. Відповідно до чинного законодавства та особливостей процесу підготовки лотів до аукціону остання здійснюється за рахунок коштів державного бюджету, а плата за користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної форми власності справляється до бюджетів місцевого самоврядування, що унеможливорює збалансованість доходів і видатків державного бюджету.

Згідно з главою 21 Земельного кодексу України "Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах" визначено, що до об'єктів земельних торгів включено ставку орендної плати в разі продажу права оренди на земельну ділянку, тобто здійснюється торг за річну орендну плату. За результатами земельних торгів, згідно з вимогами частини 1 ст. 135 Кодексу укладається договір оренди земельної ділянки державної форми власності, кошти від використання якої надходять до бюджетів місцевого самоврядування.

Зазначений аспект не відповідає частині першій ст. 127 і частині другій ст. 135 Земе-

льного кодексу України, якими визначено, що органи державної влади й органи місцевого самоврядування здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам, у тому числі на конкурентних засадах. Тобто, зазначеним пунктом у Земельному кодексі України не дотримані конкурентні умови одержання земельних ділянок у власність чи користування.

Пунктом 56 ст. 29 Бюджетного кодексу України визначено, що до доходів загального фонду Державного бюджету України належать кошти від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності після розмежування земель державної та комунальної власності.

У разі продажу права оренди на земельні ділянки переможцем земельних торгів укладається договір купівлі-продажу права оренди на земельну ділянку й договір оренди земельної ділянки.

Кошти від продажу права оренди земельних ділянок державної та комунальної форми власності надходять до бюджетів місцевого самоврядування.

4. Організатор торгів ще до моменту організації земельного аукціону повинен здійснити заходи щодо державної реєстрації земельної ділянки та виготовлення відповідного проекту землеустрою, що потребує відповідних бюджетних коштів. У зв'язку з цим вважаємо за необхідне розподілити обсяг фінансування для підготовки лотів ще до проведення земельних торгів у формі аукціону щодо продажу прав (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, де організатором даних торгів є територіальні органи Держземагентства України в областях. Фактичний стан фінансування робіт для підготовки лотів до аукціонів, де організатором даних торгів є Головні управління Держземагентства, представлено на прикладі Закарпатської, Івано-Франківської, Одеської, Рівненської, Тернопільської, Херсонської, Хмельницької областей (табл. 1).

1.Обсяг фінансування для підготовки лотів до аукціону*

№ п/п	Головне управління Держземагентства у відповідній області	Кількість підготовлених лотів, од.	Площа земель, га	Середні витрати на підготовку 1 га на аукціоні, тис. грн	Фактично оплачені кошти, тис. грн	Кредиторська заборгованість територіальних органів Держземагентства в областях за виконані роботи, тис. грн
1	Закарпатській	3	61,0	1,2	32,5	41,5
2	Івано-Франківській	4	141,1	0,7	0,0	92,7
3	Одеській	7	669,1	0,5	0,0	319,1
4	Рівненській	4	109,4	1,9	0,0	214,0
5	Тернопільській	2	60,0	1,8	62,3	44,2
6	Херсонській	3	397,7	0,1	27,6	26,9
7	Хмельницькій	2	121,2	0,3	0,0	41,0
	РАЗОМ	25	1559,5	0,6	122,4	779,4

*Організаторами даних торгів є Головні управління Держземагентства Закарпатської, Івано-Франківської, Одеської, Рівненської, Тернопільської, Херсонської, Хмельницької областей станом на 01.01.2014.

Слід зазначити, що земельні торги у формі аукціонів на продаж прав оренди земель сільськогосподарського призначення державної форми власності Держземагентством України проводилися вперше за історію незалежності України.

Аналіз даних таблиці 1 показує, що в 2013 році в системі Держземагентства України по тих головних управліннях, які наведені в таблиці, було підготовлено 25 лотів. Загальний обсяг витрат на підготовку вищезазначених лотів – 901,8 тис. грн, фактична

оплата цих витрат станом на 01.01.2014 року становила лише 13% (122,4 тис. грн) від загальної суми витрат. Несвоєчасність виплати коштів по вже виконаних роботах значно ускладнює проведення аукціонних торгів у регіоні. За інформацією Держземагентства України більшість його головних управлінь взагалі не проводили земельні аукціони, або в деяких випадках останні були скасовані чи анульовані, що в основному спричинено неготовністю головних управлінь в областях до проведення таких заходів.

Звертають на себе увагу різні обсяги витрат, понесених Головними управліннями на підготовку 1 га сільськогосподарських земель для участі в аукціоні. Так, відповідні витрати Головного управління Держземагентства у Рівненській області порівняно з Головним управлінням Держземагентства у Херсонській області в 19 разів більші. Певною мірою причиною такої розбіжності у витратах могло бути розміщення земельних ділянок у віддалених районах, рельєф, складність виміру та проектування їх.

На особливу увагу заслуговує детальний аналіз фактичних даних проведення торгів із продажу прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення по сільських радах в окремих областях (табл. 2). Дані таблиці 2 показують, що:

всі аукціони відбулися в останній місяць року (грудень 2013 року), що зумовлено за-

тримкою виділення коштів, які надходять із державного бюджету не в повному обсязі;

аукціони в Хмельницькій, Херсонській областях були визнані такими, що не відбулися відповідно до ст. 138 Земельного кодексу України. Це пояснюється необізнаністю учасників аукціону, низьким рівнем підготовки аукціону та незатребуваністю земельних ділянок у зв'язку з їх високою ринковою ціною;

приріст розміру річної плати за результатами аукціону в Закарпатській, Херсонській областях є не досить високим порівняно зі стартовим розміром річної плати за земельну ділянку, а в деяких випадках залишається майже на тому рівні. Водночас в Одеській та Івано-Франківській областях приріст річної плати за результатами аукціону в середньому зріс на 30%. Дана ситуація пояснюється досить малою явкою учасників і низькою організацією аукціонів.

2. Інформація про проведення земельних торгів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Одеській, Сумській, Закарпатській, Тернопільській, Івано-Франківській областях

№ з/п	Місце розташування	Аукціон	Лот	Площа, га	Середній стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою, грн за 1 га	Дата проведення аукціону	Середній розмір річної плати за користування за результатами аукціону грн за 1 га	Строк оренди, роки	Приріст ціни 1га землі за результатами аукціонів, %
		1	2	3	4	5	6	7	8
I Одеська область									
1	Арцизький район, Острівненська сільська рада	582	534	70	574	05.12.2013	628	49	9
2	Арцизький район, Холмська сільська рада	582	550	80	595	05.12.2013	624	49	5
3	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	548	50	609	05.12.2013	840	49	38
4	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	551	110	587	05.12.2013	748	49	27
5	Ізмаїльський район, Матроська сільська рада	591	552	122	123	05.12.2013	287	49	133
6	Овдіопольський район, Мар'янівська сільська рада	592	553	87	650	05.12.2013	658	49	1
7	Тарутинський район, Серпнєвська селищна рада	593	554	150	402	05.12.2013	454	49	13
Всього		4	7	669	-	-	-	-	-
Продано		7	669	-	-	-	-	-	-
Торги не відбулись		0	0	-	-	-	-	-	-
II Закарпатська область									
1	Іршавський район, Доробратівська сільська рада	619	648	13	704	23.12.2013	707	15	0,5
2	Іршавський район, Доробратівська сільська рада, контур № 680	619	650	18	704	23.12.2013	707	15	0,5
3	Іршавський район, Доробратівська сільська рада	619	651	30	352	23.12.2013	354	15	0,5
Всього		1	3	61	-	-	-	-	-
Продано		3	61	-	-	-	-	-	-
Торги не відбулись		0	0	-	-	-	-	-	-
III Тернопільська область									
1	Зборівський район, на території Гає-Розтоцької сільської ради	679	663	30	802	23.12.2013	1652	7	106
2	Зборівський район, на території Кабарівецької сільської ради	679	666	30	802	23.12.2013	814	7	2
Всього		1	2	60	-	-	-	-	-
Продано		2	60	-	-	-	-	-	-
Торги не відбулись		0	0	-	-	-	-	-	-
IV Івано-Франківська область									
1	Калуський район, Довговоїнилівська сільська рада	747	798	64	364	27.12.2013	455	7	25
2	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур."Запуг"	747	800	13	246	27.12.2013	307	7	25
3	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур."Запуг"	747	802	32	284	27.12.2013	356	7	25
4	Калуський район, Сівко-Войнилівська сільська рада, ур."Запуг"	747	803	32	370	27.12.2013	462	7	25
Всього		1	4	141	-	-	-	-	-
Продано		4	141	-	-	-	-	-	-
Торги не відбулись		0	0	-	-	-	-	-	-

Рівненська область										
1	Млинівський район, Добрянська сільська рада	721	759	16,4	822	25.12.2013	846	20	3	
2	Млинівський район, Мальованська сільська рада	721	761	32	778	25.12.2013	794	20	2	
3	Млинівський район, Новоукраїнська сільська рада	721	767	11	754	25.12.2013	773	20	2	
	Радивилівський район, Рідківська сільська рада	736	777	50	1411	25.12.2013	1433	7	2	
Всього		2	4	109,4	-	-	-	-	-	-
Продано			4	109,4	-	-	-	-	-	-
Торги не відбулися			0	0	-	-	-	-	-	-
Хмельницька область										
1	Кам'янець-Подільський район, Ходоровецька сільська рада	777	795	52,2	589	28.12.2013	-	торги не відбулись	-	
2	Кам'янець-Подільський район, Ходоровецька сільська рада	777	796	68,9	639	28.12.2013	-	торги не відбулись	-	
Всього		1	2	121,2						
Продано			0	0,0						
Торги не відбулись			2	121,2						
Херсонська область										
1	Зеленівська селищна рада, за межами населених пунктів	662	633	71,6	463	18.12.2013	-	торги не відбулись	-	
2	Цюрупинський район, Підстепненська сільська рада	664	637	232,1	232	18.12.2013	234	7	0,9	
3	Голопристанський район, Краснознам'янська сільська рада	663	644	94	463	18.12.2013	-	торги не відбулись	-	
Всього		3	3	397,7	-	-	-	-	-	-
Продано			1	232,1	-	-	-	-	-	-
Торги не відбулись			2	165,5	-	-	-	-	-	-

Джерело: Річні звіти Держземагентства України.

Особливої уваги потребує аналіз ефективності проведення вищезазначених аукціонів. Аналізуючи показники таблиць 1,2 та статистичні показники Держземагентства України спостерігаємо, що впродовж 2013 року за результатами аукціону в системі Держземагентства України по наведених Головних управліннях було передано 1272,5 га земель сільськогосподарського призначення (або 25 лотів), при загальних витратах державного бюджету 901,8 тис. грн. Тепер виникає питання, «коли?, з яким прибутком?, за який період?» повернуться витрати державного бюджету на організацію вищезазначених заходів, навіть якби держава не заборгувала за виконані роботи 779,4 тис. грн.

За результатами проведеного аналізу річних показників системи Держземагентства України в наведених вище областях було встановлено, що за 1 рік оренди земель, переданих за результатами аукціонів, держава одержує прибуток (без урахування індексації) на загальну суму 718,1 тис. грн, тобто 80 % від загальної суми витрат (901,8 тис. грн). З наведеного слід зазначити, що витрати державного бюджету будуть повністю відшкодовані протягом 2 років у повному обсязі. Але слід зазначити, що розрахунок прибутку держави визначено лише по 21 лоту з 25 підготовлених лотів, тобто 4 лоти (або 16 %) є підготовленими, але не проданими. Продаж 4 лотів на земельних торгах значно збільшить дохід держави й покриє її збитки.

Наведені показники ще раз підтверджують важливість і доцільність проведення аукціонів на продаж права оренди земель сільськогосподарського призначення державної форми власності.

Висновки. Аукціонний механізм щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні лише починає діяти, але нині є багато нерозв'язаних проблем.

Слід створити єдину просту й прозору процедуру аукціонного продажу всіх земель у країні, що дасть можливість уникнути значних корупційних дій у системі земельних відносин і забезпечить певний дохід до Державного бюджету України від продажу прав оренди на земельні ділянки.

Як показують дослідження, в сучасних нормативних актах для пересічного громадянина ринковий механізм та передача в оренду своєї земельної ділянки на земельних торгах, а також одержання за неї справедливої конкурентної ціни є вкрай складним.

У країнах Західної Європи (Іспанія, Німеччина, Греція) громадяни можуть брати участь в аукціонах у будь-який момент для продажу практично будь-якого свого майна. Нині в Україні досить малий відсоток громадян, які передають в оренду свої земельні ділянки на вигідних умовах.

Розв'язання багатьох проблем на земельних аукціонах можливе із застосуванням певних заходів:

1) Своєчасне фінансування Держземагентства України для проведення інвентаризації земель, підготовки достатнього обсягу лотів для участі в аукціонах.

2) Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах повинно бути не тільки за рахунок організаторів і виконавців земельних торгів, але й за рахунок виконавців робіт з підготовки лотів або за рахунок потенційних учасників земельних торгів. Тобто, при проведенні тендера на підготовку лотів до земельних торгів організатор публікує об'яву у спеціальних виданнях про перелік робіт та їх мету. З метою проведення тендера на більш вигідних і конкурентних умовах можливе залучення до виконання робіт із підготовки лотів потенційних учасників аукціону.

3) Має бути удосконалений єдиний сайт земельних торгів, на якому висвітлюватиметься інформація про всі земельні аукціони, а саме щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні, де контролюючим органом цих процесів буде Державне агентство земельних ресурсів України.

4) Уся інформація щодо ціни, результатів, переможців, учасників земельних торгів також повинна розміщуватись на єдиному сайті та бути доступною для кожного громадянина.

5) Забезпечити доступ і спрощену систему участі в земельних торгах пересічних громадян України задля визначення справедливої ціни за передачу їхніх земельних ділянок в оренду.

6) На прикладі публічної кадастрової карти, або безпосередньо в ній повинна бути висвітлена інформація щодо земель, які пропонуються до передачі в оренду.

Список використаних джерел

1. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні [Текст] / І.Г. Кириленко, В.П. Кравчук // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 26-29.
2. Месель-Веселяк В.Я. Вирівнювання економічних умов господарювання на землях різної якості / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 97-102.
3. Саблук П.Т. Наукові засади реалізації аграрної політики в Україні / П.Т. Саблук // Зб. наук. праць Харківського нац. аграр. ун-ту ім. В.В. Докучаєва / ХНАУ. – Харків, 2006. – С. 3-10.
4. Третяк А.М. Парадигма розвитку сучасного землеустрою як інструменту управління земельними ресурсами в Україні / А.М. Третяк // Земельне право України: – 2012. – № 6. – С. 6-13.
5. Ходаківська О.В., Ринкові ціни земель сільськогосподарського призначення та орендна плата у країнах Європейського Союзу [Текст] / О. В. Ходаківська // Землеустрій і кадастр. – 2012. – № 1. – С. 65-70
6. Хвесик М.А. Інституціональні трансформації та фінансово- економічне регулювання землекористування [моногр.] / М.А.Хвесик, В.А.Голян, А.І.Крисак. – К. : Кондор, 2007. – С.43.
7. Шпичак О.М. Науково-організаційна та координаційна діяльність Відділення аграрної економіки і земельних відносин УААН за 2004 рік / О.М. Шпичак // Економіка АПК. – 2005. – № 4. – С.142-147.
8. Шпичак О.М. Проблеми земельної реформи і ціни землі сільськогосподарського призначення [Текст] / О. М. Шпичак // Наук. вісн. Нац. ун-ту біоресурсів і природокористування України. Вип. 168. – Ч. 1 : зб. наук. праць / редкол. Д. О. Мельничук. – К. : НУБПУ, 2011. – С. 10-17;
9. Шпичак О.М. Проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, О.В. Боднар // Економіка АПК. – 2012. – № 12. – С.3-9.
10. Cheshire P. Sheppard S. 2004. Land markets and land market regulation: progress towards understanding. Regional Science and Urban Economics 34 (2004) 619–637.
11. De Soto H. 2000. The Mystery of Capital. Bantam Press.
12. Mekong Economics, 2004. The Impact of Land Market Processes on the Poor “Implementing de Soto” – The Case in North Vietnam. Asian Development Bank, RICS 2002. Property in business – a waste of space? RICS, London RICS (in press). Land markets and the modern economy. RICS, London.
13. Simpson S.R. 1976. Land Law and Registration. Cambridge University Press.
14. UNECE, 2005. Land Administration in the UNECE Region - Development Trends and Main Principles. Geneva Van der Molen P. 2006 Tenure and Tools, two aspects of innovative land administration.
15. Background paper ‘evening lecture’ RICS 13 December 2006 London UK.
16. Управление земельными ресурсами в Европе: Тенденции развития и основные тенденции. Организация Объединенных Наций. – Нью-Йорк – Женева, 2005. – 148 с.

Стаття надійшла до редакції 17.12.2014 р.

* * *