

Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в США

Мета статті - визначити особливості функціонування моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в США, надати оцінку «ліберальності» такого обігу, виокремити інструменти його регулювання з метою використання їх в українській практиці.

Методика дослідження. У процесі дослідження використано емпіричний метод (комплексна оцінка сучасного стану моделі економічного обігу земель сільськогосподарського призначення в США), узагальнення й систематизації (побудова моделі економічного обігу земель), абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення та формулювання висновків).

Результати дослідження. За результатами дослідження встановлено, що в Сполучених Штатах Америки ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення не є абсолютно вільним, а регулюється державними та місцевими інституціями, завдяки унікальному поєднанню регуляторних функцій держави з ринковими умовами господарювання, при якому не відбувається утиску прав приватної власності. Головна мета регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення США - підтримка та створення сприятливих умов для розвитку сімейного фермерства. Основними інструментами регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в США є адміністративний, ціновий та правовий (переважне право).

Елементи наукової новизни. У статті розкрито досвід Сполучених Штатів Америки щодо функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Висвітлено основну мету регулювання ринкового обігу земель у сільському господарстві. Досліджено нормативно-правову базу та побудовано модель регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель США. Отримали подальший розвиток положення щодо Української моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення з урахуванням досвіду США.

Практична значущість. Досвід США показує, що в основі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення повинна знаходитись мета регулювання. Відповідно до визначеної мети, з урахуванням державного устрою та політики, має бути побудований відповідний інструментарій регулювання. Незважаючи на декларовану відкритість та свободу в усіх відносинах, придбання земель іноземцями в США контролюється і перебуває під постійним моніторингом держави. Застосування досвіду США щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні має сприяти побудові ефективної моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Табл.: 2. Рис.: 1. Бібліогр.: 30.

Ключові слова: ринковий обіг земель; землі сільськогосподарського призначення; переважне право; державне регулювання; механізми; фермерство; модель.

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. Ресурсом, що має особливо важливе значення як для життя окремої людини, так і для суспільства в цілому, є земля. Саме тому невід'ємною частиною економіки будь-якої розвиненої країни виступає ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, за якого, в тій чи іншій формі, відбувається реалізація прав власності на землю.

Обмеженість землі, як економічного ресурсу, в сучасних умовах господарювання стає актуальною проблемою. Тому питання ефективного регулювання ринкового обігу

земель сільськогосподарського призначення набуває особливого значення.

Досвід зарубіжних країн показує, що роль держави та ступінь її втручання в ринковий обіг земель залишається важливим питанням для більшості країн світу. При цьому кожній країні притаманна своя індивідуальна модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, в якій держава, більшою чи меншою мірою, здійснює управлінську функцію.

Окреслене питання актуальне і для України. На даний час земельна реформа в нашій країні є незавершеною, як наслідок - відсутній повноцінний ринковий обіг земель

сільськогосподарського призначення. Серед основних причин цього - неефективна політика щодо земельних відносин та відсутність моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Сполучені Штати Америки належать до країн із найрозвиненішою економікою, в якій особливу роль відіграє сільське господарство. На сьогодні в США сформовано незвичну для країн Європи модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, в якій ефективно поєднується державний контроль і ринкові умови господарювання. Тому такий позитивний досвід може бути використаний в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В українській аграрній науці одним із головних питань у земельних відносинах виступає ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення. Суттєвим вкладом у дослідження згаданого питання є праці таких науковців, як: В. М. Будзяк [1], Н. Б. Кушнір, О. М. Гарнага, І. З. Ігнатюк [2], Ю. О. Лупенко [3], Л. Ю. Мельник, С. В. Васильєв, К. М. Речка [4], В. Я. Месель-Веселяк [5], Н. Л. Правдюк [7], М. М. Федоров [8], О. В. Ходаківська [9], О. І. Черечон [10] та ін. Враховуючи значний науковий доробок вчених, слід зазначити, що модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні відсутня та знаходиться на стадії формування. Разом із тим, недостатньо дослідженим залишається зарубіжний досвід функціонування моделей ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, тому це питання і надалі відкрите для подальших досліджень, наукових розвідок та пошуків.

Мета статті - визначити особливості функціонування моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в США, надати оцінку «ліберальності» такого обігу, виокремити інструменти його регулювання з метою використання їх в українській практиці.

Вклад основних результатів дослідження. Розвиток земельних відносин та ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення Сполучених Штатів Америки бере свій початок від колоніального періоду Англії та війни за незалежність. Значні політичні і соціальні зміни тих часів диктували нові умови соціально-економічного життя країни. Саме тому перерозподіл прав власності на землі сільськогосподарського при-

значення здійснювався за політичної напруженості в суспільстві та в умовах економічної кризи. Основною метою реформування земельних відносин в США було подолання расової дискримінації та забезпечення рівноправного землеволодіння і землекористування для всіх громадян країни. Таким чином, на сьогодні США має більш ніж столітній досвід розвитку ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, який заслуговує на увагу.

Агропромисловий комплекс Сполучених Штатів Америки характеризується високим рівнем розвитку та великим обсягом і різноманітністю сільськогосподарської продукції, частка якої досягає 25% світового показника. Завдяки потужному АПК в Америці щорічно виробляється сільськогосподарської продукції більше ніж на 1 трлн дол. [24].

Основним виробником продукції сільськогосподарства в США є ферми, кількість яких у 2017 році перевищувала 2 млн [27]. За типом переважають сімейні ферми, частка яких у загальній кількості становить майже 90%. Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, яка перебуває у власності та користуванні ферм, складає 368 млн га [26]. У середньому в 2017 році площа ферми в Сполучених Штатах дорівнювала 180 га, з яких 56%, або 101 га - рілля (орні землі) [11, 28].

Площа земель, які використовуються у сільському господарстві США, становить 44,3% (з яких 16,6% рілля) від загальної площі країни [22].

Досліджуючи структуру земельного фонду США слід зазначити, що близько 60% земель сільськогосподарського призначення знаходиться в приватній власності, а 40% перебуває у власності держави (з яких 85% - федеральна власність, 15% - власність уряду штатів).

Разом з тим, із загальної площі земель сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній власності, 61% обробляється власниками, 31% орендарями та 8% площі перебуває у власності осіб, які розглядають землю як інвестиційний об'єкт (купують, а потім продають право власності на землю або право оренди тощо) [30].

Еволюція нормативно-правової бази щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення охоплює три основні закони (табл. 1).

Нормативна правова база з регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення США (в історичному аспекті)

| Закон | Мета |
|---|--|
| 1. Закон Сполучених Штатів Америки «Про ферму (сімейну / домашню)» від 1862 р. - in eng. «Homestead» Act of 1862 [20] | Метою Закону було намагання подолати расову дискримінацію в питаннях землеволодіння та розвиток сімейного фермерства, шляхом безоплатної передачі у приватну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення усім бажаючим, крім тих, хто воював проти Уряду США. У результаті більше 109 млн га земель було безоплатно передано у власність 1,6 млн ферм |
| 2. Закон Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94-579 від 21.10.1976 р. - in eng. «National Resource Lands Management» Act № 94-579 of 21.10.1976 [23] | Метою Закону є регулювання відносин щодо землевпорядкування, купівлі - продажу землі, справляння зборів та платежів за землі, здійснення управління федеральними землями у такий спосіб, щоб вони використовувались у співвідношенні, яке б найкращим чином відповідало нинішнім і майбутнім потребам американського народу |
| 3. Закон «Про розкриття інформації щодо іноземних інвестицій у сільське господарство» № 95-460 від 14.10.1978 р. - in eng. «Agricultural Foreign Investment Disclosure» Act № 95-460 of 14.10.1978 [11] | Метою Закону є встановлення загальнодержавного контролю за діяльністю іноземних громадян стосовно здійснення будь-яких трансакцій щодо земель сільськогосподарського призначення |

Джерело: Побудовано автором за даними [20; 23; 11].

Пізніше, згадані нормативно-правові акти з поправками і доопрацюванням знайшли своє відображення у 7-му розділі Кодексу Сполучених Штатів Америки [29].

Концепція приватної власності на землю сільськогосподарського призначення в США ґрунтується на визнанні права приватної власності невід'ємним, природним правом людини [6, с. 31-32]. Виходячи з цього, обмеження права приватної власності тотожне обмеженню права людини на життя і свободу [14]. На такому принципі сформовані сучасні відносини прав власності в ринковому обігу земель сільськогосподарського призначення Сполучених Штатів Америки. Тобто ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в США є лібералізованим та відкритим.

Проте навіть такий «вільний» ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення не залишається без уваги з боку держави, яка володіє певними правами щодо контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення. До таких прав держави належать:

- оподаткування (застосування земельного податку, а саме різних умов оподаткування та визначення на цій основі розміру податку - потужний інструмент регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення);

- суспільні потреби (виходячи з невід'ємного права держави, пов'язаним із суверенітетом, яке передбачає виконання повноважень щодо державного управління. Державні органи мають право вилучати

приватну власність (в тому числі земельну власність), за умови необхідності її суспільного використання);

- право «поліцейської влади» (виникає при необхідності забезпечення захисту здоров'я та безпеки населення, його моралі та суспільного благополуччя, згідно з чим може обмежуватися право власників щодо використання землі за умови необхідності доступу поліції до території, що знаходиться у приватній власності. Порушення санітарних вимог, заповідання власником незручностей і занепокоєння громадянам, захисту інтересів інших власників-сусідів);

- вилучення (в разі занедбання земельної ділянки, несплати податків та у випадку відсутності спадкоємців (відумерла спадщина), держава має право вилучити таку земельну ділянку і перевести її в державну власність).

Перед тим, як здійснити будь-яку трансакцію із земельною ділянкою, важливим завданням є визначення її вартості. Саме ціна землі виступає одним із головних критеріїв на ринку сільськогосподарських земель у США. Тому прийняття правильного рішення щодо розпорядження земельною ділянкою сільськогосподарського призначення повністю залежить від правильної її оцінки. Визначення вартості земельної ділянки базується на таких основних критеріях, як місцезнаходження та потенційний дохід.

Американська народна мудрість щодо оцінки нерухомості стверджує: «Трьома найбільш вагомими факторами при визна-

ченні вартості земельної ділянки є місцезнаходження, місцезнаходження та ще раз місцезнаходження» [15]. Розташування землі слугує чинником, який визначає не тільки її поточне використання, а й майбутнє. Так, земельна ділянка, що розташована поблизу міста, потенційно матиме більшу вартість, ніж аналогічна земельна ділянка, яка розташована в сільській місцевості.

Крім місцезнаходження земельної ділянки, важливим критерієм, від якого залежить її ціна, вважається потенційний дохід, що можливо отримати від використання такої земельної ділянки. Поточне використання землі є базою для визначення потенційного доходу, яке залежить від багатьох факторів. Тому важливо враховувати, що поточне використання не завжди найбільш ефективно та прибуткове. Звідси, для визначення потенційного доходу відправною точкою слугує поточне використання земельної ділянки. Визначення потенційного доходу землі сільськогосподарського призначення залежить від багатьох факторів, серед яких природна урожайність ґрунту, яка більшою або меншою мірою придатна для вирощування різних сільськогосподарських культур. Крім того, в США поширені різноманітні державні сільськогосподарські програми (American Farmland Trust, Ducks Unlimited, Nature Conservancy), які можуть значно вплинути на використання земельної ділянки та отримання потенційного доходу.

Фактором, від якого залежить потенційний дохід від землі сільськогосподарського призначення, є податкова політика (податки). Розмір податкового навантаження залежить від розміру земельної ділянки, виду діяльності, участі у державних сільськогосподарських програмах та індивідуальному статусі власника чи користувача тощо. Законне зведення до мінімуму податків, як на державному так і на рівні штату, дає змогу збільшити потенційний дохід і, як результат, ціну землі [15].

Складність і різноманітність факторів, що впливають на вартість земельної ділянки сільськогосподарського призначення, спонукає власників до користування послугами професійних оцінювачів, діяльність яких сертифікується відповідно до законодавства США. Оцінювачем у короткі строки та з урахуванням усіх факторів буде здійснена всебічна оцінка землі, підтверджена відповідним документом. Саме така оцінка земельної ділянки є її мінімальною початковою ціною при продажу.

У 2017 році вартість одного гектара ріллі в Сполучених Штатах, залежно від регіону, становила від 16481,9 до 4398,5 дол./га, а в середньому по країні - 10106,6 дол./га. Разом із тим, вартість оренди одного гектара ріллі знаходилася в межах від 93,9 до 647,4 дол./га, що відповідно дорівнює 2 та 4% вартості, а в середньому по країні 336,1 дол./га, або 3,3% від вартості (табл. 2).

Вартість пасовищ у 2017 році в США, залежно від регіону, складала від 9661,8 до 1544,4 дол./га, а в середньому по країні - 3335,9 дол./га. Крім того, вартість оренди пасовищ знаходилася в межах від 92,7 до 13,3 дол./га, що відповідно дорівнює 1,6 та 0,9% від їх вартості, а в середньому по країні 30,9 дол./га, або 0,9% від вартості.

При продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення основна кількість землевласників використовує для цього земельний аукціон. Причому інтереси власника земельної ділянки представляє ліцензований брокер, який здійснює свою діяльність з оплатою на комісійній основі.

Продаж землі за допомогою брокера цілком виправданий, адже він має доступ до інформації, яка недоступна землевласникам, та добре знає ринок і орієнтується в ньому. Земельну ділянку, як правило, брокер реалізує за ціною на 10-30% дорожче від її початкової вартості.

2. Середня вартість продажу та оренди земель сільськогосподарського призначення в США у 2017 році

| Регіон | Вартість ріллі, дол./га | Вартість оренди ріллі, дол./га | Відношення вартості оренди і ціни ріллі, % | Вартість пасовищ, дол./га | Вартість оренди пасовищ, дол. га | Відношення вартості оренди і ціни пасовищ, % |
|-------------------|-------------------------|--------------------------------|--|---------------------------|----------------------------------|--|
| Кукурудзяний пояс | 16481,9 | 496,7 | 3 | 5881,1 | 92,7 | 1,6 |
| Тихоокеанський | 16234,8 | 647,4 | 4 | 4077,2 | 28,4 | 0,7 |
| Північно-східний | 13220,1 | 192,7 | 1,5 | 8451 | 89 | 1,1 |
| Великоозерний | 11935,2 | 378,1 | 3,2 | 5139,8 | 82,8 | 1,6 |

| | | | | | | |
|---------------------|---------|-------|-----|--------|------|-----|
| Південно-східний | 9735,9 | 212,5 | 2,2 | 9661,8 | 49,4 | 0,5 |
| Аппалачські гори | 9612,4 | 244,6 | 2,5 | 8253,3 | 51,9 | 0,6 |
| Дельта | 6820,1 | 269,3 | 3,9 | 6128,2 | 44 | 0,7 |
| Північно-рівнинний | 6993,1 | 252 | 3,6 | 2569,9 | 53,1 | 2,1 |
| Південно-рівнинний | 4769,1 | 93,9 | 2 | 4003,1 | 19 | 0,5 |
| Гірський | 4398,5 | 222,4 | 5,1 | 1544,4 | 13,3 | 0,9 |
| У середньому по США | 10106,6 | 336,1 | 3,3 | 3335,9 | 30,9 | 0,9 |

Джерело: Побудовано автором за даними [21].

За видом розрахунку при купівлі/продажу землі сільськогосподарського призначення існує декілька варіантів оплати:

– повний готівковий розрахунок (така форма розрахунку найбільш прийнятна для продавця, проте вона зменшує коло потенційних покупців, оскільки більшість із них не має відповідних коштів, а за меншої кількості покупців і ціна буде меншою);

– розстрочення платежу, при якому покупцем здійснюється початковий платіж, а залишкова сума розбивається на рівні, періодичні платежі (перевага для покупця полягає в меншій кількості коштів, необхідної на купівлю землі та розстрочку загальної суми транзакції).

Розрахунок через розстрочення платежу вигідний не тільки для покупця, а й для продавця. Перевагою цього виду розрахунку є краща ціна на землю, адже за таких умов бажаних придбати угіддя буде значно більше. Проте основною вигодою для продавця при розстроченні платежу є можливість знижувати податкові зобов'язання (податкові пільги) [15].

Уряд Сполучених Штатів Америки здійснює серйозну та ґрунтовну політику щодо сприяння доступності земель для фермерів, які активно цим користуються.

У США розроблена низка програм, що спрямовані на допомогу як фермерам-початківцям, так і вже діючим у пільговому доступі до земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

На федеральному рівні діє потужна програма при підтримці Міністерства сільськогосподарства США («USDA» – U.S. Department of Agriculture) та Агентства фермерського сервісу («FSA» – Farm Service Agency), згідно з якою фермерам надаються пільгові кредити на купівлю земель сільськогосподарського призначення. Основною метою згаданої програми є підтримка та розвиток фермерства в країні через забезпечення доступу до землі

тих фермерів, які не мають власних коштів або не можуть отримати позики в інших фінансових установах для її купівлі [16].

До основних переваг програми з підтримки фермерства щодо купівлі землі належить: знижена відсоткова ставка по кредиту, менший початковий платіж та більший термін кредитування. При цьому для новостворених ферм додатково надається фінансова допомога. Також у деяких штатах існують спеціальні програми (Nebraska, California Farm Link, New England Farmland Finder та ін.) із надання податкових пільг для осіб, що продають землю фермеру. Тобто, якщо власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснює продаж прав власності на неї з розстроченням платежу фермеру, який є «молодим» (фермерське господарство є новоствореним), то такий продавець підпадає під дію державних та місцевих програм пільгового оподаткування [13].

Крім того, в Сполучених Штатах Америки діють програми, спрямовані на збереження земель сільськогосподарського призначення у сільськогосподарському обробітку. Як один із прикладів - програма «Land Trust Vermont» (Земельний фонд Вермонта), коли створений Земельний фонд має право втручатися в земельні транзакції щодо сільськогосподарських угідь та перерозподіляти земельні ресурси на користь фермера, який їх потребує [25]. Таке втручання відбувається у разі виявлення вірогідності купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення не для сільськогосподарського товаровиробництва або взагалі переведення площ в іншу категорію земель. У 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.

Заслуговує на увагу питання продажу земель державної власності, яке регулюється Законом Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94-579 від 21.10.1976 р.

Відповідно до статті 203 вищезгаданого нормативно-правового акта землі сільськогосподарського призначення державної власності можуть бути виставленні на продаж за умов, якщо:

- використання земельної ділянки утруднене або економічно не вигідне, через розташування чи властивості ґрунту, а також площа не придатна для використання іншими федеральними департаментами або установами;

- придбання земельної ділянки було здійснено для певних цілей, які були досягнуті, але подальша необхідність використання землі відсутня;

- реалізація певної ділянки спрямована на досягнення важливої державної мети, включаючи розширення громад і економічний розвиток, у тому числі організацію дозвілля та красу ландшафту [23].

Продаж земель сільськогосподарського призначення державної власності здійснюється за ціною, яка визначається Міністерством сільського господарства, але така ціна не може бути меншою за ринкову.

Реалізація права власності на земельну ділянку відбувається на конкурентних торгах у порядку, який визначає Міністерство сільського господарства з урахуванням таких факторів, як: територія (штат), де знаходиться земельна ділянка; хто є власниками суміжних земель; політика місцевих урядових органів штату.

Крім того, Міністерством встановлюються розміри земельних ділянок, що пропонуються до продажу. Згідно із законодавством, розмір такої ділянки не повинен перевищувати розмір сімейної ферми (в середньому 180 га).

Міністерство сільського господарства зобов'язане аргументовано, у письмовій формі, прийняти або відхилити будь-яку пропозицію, що надійшла на його запрошення на конкурентні торги, протягом тридцяти днів з дня отримання пропозиції.

Згідно зі статтею 207 Закону Сполучених Штатів Америки «Про національне управління земельними ресурсами» № 94-579 від 21.10.1976 р., набувати право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення мають виключно громадяни

країни. Іноземним громадянам, фізичним та юридичним особам нерезидентам США набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що продаються з державної власності, заборонено [23].

Стосовно іноземних громадян, які купують земельну ділянку не з державної власності, а у приватних осіб, то тут ніяких заборон не існує. Проте ситуація не така однозначна, як це може здаватися на перший погляд. Дійсно, земельні ділянки сільськогосподарського призначення може купувати будь-хто, навіть особи з громадянством інших країн, в тому числі юридичні особи, але такі трансакції є підконтрольними та регулюються державними органами.

Вільний доступ іноземного капіталу до земель сільськогосподарського призначення в США створив передумови до збільшення ціни на землю та загрозу для розвитку сімейного фермерства в країні. З цих причин 14 жовтня 1978 року був прийнятий Закон «Про розкриття інформації про іноземні інвестиції» № 3384, в якому передбачається, що будь-яка особа нерезидент Сполучених Штатів, яка набуває право власності на землі сільськогосподарського призначення шляхом їх купівлі, зобов'язана протягом 90 днів з дати придбання подати доповідь до органів Міністерства сільського господарства країни. Згадана доповідь повинна містити чітко прописані пункти, в яких має бути наведена така інформація:

- ім'я (для юридичних та фізичних осіб) та адреса власника-іноземця, що придбав земельну ділянку;

- громадянство власника-іноземця;
- якщо новим власником-нерезидентом є юридична особа, то інформація про її вид та основне місце здійснення діяльності;

- яка мета придбання земель сільськогосподарського призначення;

- скільки було куплено земель та де вони розташовані;

- ціна, за яку було придбано земельну ділянку;

- будь-яка інша інформація, необхідна Міністерству [18].

Крім того, така вимога застосовується і для осіб-громадян США, які є власниками земель сільськогосподарського призначення та втратили громадянство.

Основна задача цього нормативно-правового акта полягає в аналізі інформації

та на її основі здійснення контролю за поточною ситуацією щодо впливу таких транзакцій на діяльність ферм сімейного типу [19].

У разі не надання доповіді у визначений строк, відсутності необхідної інформації та її недостовірності до особи застосовується штраф, розмір якого визначається особисто, але загальна сума не може перевищувати 25% від вартості земельної ділянки (на дату накладання штрафу), відносно якої встановлено порушення. При цьому державні органи мають право вилучати земельну власність за необхідності її суспільного використання [18].

Зазначені вище вимоги до іноземців при купівлі земель сільськогосподарського призначення діють на всій території США у 50 штатах. Разом з тим існують додаткові обмеження для 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 [17].

На початок 2016 року в США у власності іноземних громадян перебувало 10,8 млн га земель сільськогосподарського призначення, або 2,1% від усіх земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності та 1% від усього земельного фонду країни [17]. В основному іноземними власниками є громадяни країн Європи та Канади.

Загалом очевидно, що ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Сполучених Штатах Америки не є абсолютно вільним. В країні на державному та на рівні штатів існують ряд вимог, спрямованих на моніторинг і контроль поточної ситуації на ринку земель, а також виявлення загроз для розвитку сімейного фермерства (рис.).

Висновки. Хоча ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в США функціонує без обмежень і є вільним, проведене дослідження дає підстави стверджувати про наявність певного регуляторного впливу.

1. Ціна на землю формується під впливом попиту і пропозиції, відсутні обмеження на площу земельних ділянок, яка може бути

придбана чи продана, дозволена купівля земель іноземцям.

2. Основними інструментами регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в США є адміністративний, ціновий та правовий (переважне право).

3. При купівлі земельної ділянки іноземцем, останній зобов'язаний подавати звітність до державних органів щодо інвестицій та прибутків від ведення сільськогосподарського виробництва, а якщо нерезидент є громадянином недружньої країни, то купівля землі заборонена взагалі. В будь-який момент держава може відібрати земельну ділянку мотивуючи це суспільною потребою. Крім того, кожна угода передачі прав власності з участю нерезидентів має бути узгоджена з Міністерством сільського господарства.

4. Продаж земель сільськогосподарського призначення з державної власності іноземним громадянам (фізичним та юридичним особам) заборонена.

5. При транзакції прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення своє переважне право на купівлю може використати місцевий земельний фонд.

6. Сукупна дія таких умов, вимог та заборон спрямована на розвиток і підтримку фермерства (сімейного фермерства), забезпечення його земельним ресурсом.

Отже, звідси, ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Сполучених Штатах Америки не є вільним, а навпаки - регульованим як на рівні держави, так і на місцевому рівні. Досвід США щодо ринкового обігу сільськогосподарських земель є унікальним, оскільки поєднує державне регулювання та «вільні» ринкові умови при ефективному функціонуванні моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Така практика може бути корисною для України, адже показує варіант моделі ринкового обігу земель, за якої відбувається ефективний розподіл земельних ресурсів, досягнення державних цілей і при цьому не відбувається утиску прав приватної власності.

Наукові та політичні дискусії щодо ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні досить численні. Існує безліч прихильників і опонентів так званого «вільного» ринку земель. Наявна інформація про те, як здійснюється регулювання ринку в інших країнах. На жаль, відсутні підтвердження та конкретні законодавчі норми, які б дозволили вирішити проблему. При цьому, за

результатами дослідження, навіть у такій ліберальній країні, як Сполучені Штати Амери-

ки, ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення є регульованим.



Рис. Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення США

Джерело: Побудовано автором.

Список використаних джерел

1. Будзяк В. М., Будзяк О. С. 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. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. *Агросвіт*. 2017. № 8. С. 3-11.
5. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 2. С. 22-29.
6. Попов Н. А., Попова Т. Н., Степанников В. А. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве в России и за рубежом. *Вестник РУДН*. 2008. № 1. С. 28-37.
7. Правдюк Н. Л., Правдюк А. Л. Ринок земель сільськогосподарського призначення: реалії та перспективи економічного та правового середовища. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2017. № 3. С. 21-35.
8. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов. *Економіка АПК*. - 2009. № 3. С. 4-18.
9. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 78-85.

References

1. Budziak, V.M. & Budziak, O.S. (2017). Instytutsionalne zabezpechennia povnotsinnnoho rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Institutional provision of a full-fledged land market for agricultural purposes]. *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 for development of the agricultural land market in Ukraine]. *Biznes Inform*, 3, pp. 176-181 [In Ukrainian].
3. 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].
4. Melnyk, L.Yu., Vasyliiev, S.V., & Rechka, K.M. (2017). Teoretichni i praktychni zasady rynku zemel [Theoretical and practical principles of the land market]. *Ahrosvit*, 8, pp. 3-11 [In Ukrainian].
5. Mesel-Veseliak V.Ya., & Fedorov M.M. (2016). Novi metodychni pidkhody shchodo udoskonalennia normatyvnoi hroshovoi otsinky zemel silskohospodarskoho pryznachennia [New methodological approaches to improving the normative monetary valuation of agricultural land]. *Ekonomika APK*, 2, pp. 22-29 [In Ukrainian].
6. Popov, N.A., Popova, T.N. & Stepannikov, V.A. (2008). Rehulyrovanye zemelnukh otnosheni v selskom khoziaistve v Rossy i za rubezhom [Regulation of land relations in agriculture in Russia and abroad]. *Vestnyk RUDN*, 1, pp. 28-37 [In Russian].

10. Черечон О. І. Актуальні проблеми запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК*. 2016. № 23(2). С. 79-84.
11. Agricultural Foreign Investment Disclosure Act N. 95-460. *United States Congress*, 1978. URL : <https://goo.gl/zCSFRF>.
12. Average farm size in the United States from 2000 to 2017. *The Statistics Portal - Statista*, 2018. URL : <https://goo.gl/Sk61P1>.
13. Bigelow D., Borchers A., Hubbs T. U.S. Farmland Ownership, Tenure, and Transfer. *United States Department of Agriculture*, 2016. URL : <https://goo.gl/1kDjZe>.
14. Declaration of Independence. *The Second Continental Congress*, 1776. URL : <https://goo.gl/LdHPoH>.
15. Duffy M. Getting Started in Farming: Inheriting a Farm. *Ag Decision Maker*, 2013. URL : <https://goo.gl/UUb6EX>.
16. Farm Service Agency. URL : <https://www.fsa.usda.gov/about-fsa/history-and-mission/index>.
17. Foreign Holdings of U.S. Agricultural Land through December 31, 2015. *Farm Service Agency, U.S. Department of Agriculture*, 2015. URL : <https://goo.gl/DmUR1T>.
18. Foreign Investment Disclosure Act of 1978. 7 us e 3501 note. *95th Congress*, 1978. URL : <https://goo.gl/bbmuaH>.
19. Gerhard P., John T. Jimmy Carter: "Agricultural Foreign Investment Disclosure Act of 1978 Statement on Signing S. 3384 Into Law.," October 14, 1978. *The American Presidency Project*, 1978. URL : <https://goo.gl/RUHDGA>.
20. Homestead Act. *Federal government of the United States*, 1862. URL : <https://goo.gl/764GJW>.
21. Land Values 2017 Summary (August 2017). *USDA, National Agricultural Statistics Service*, 2017. URL : <https://goo.gl/px8TPY>.
22. Major Land Uses. *Economic Research Service of United States Department of Agriculture*, 2017. URL : <https://goo.gl/YTAJ4u>.
23. National Resource Lands Management Act N.94-579 of 10/21/1976. *Federal government of the United States*, 1976. URL : <https://goo.gl/rM6gow>.
24. Rural America At A Glance 2014 Edition [Електронний ресурс] // United States Department of Agriculture. - 2014. - Режим доступу до ресурсу: <https://goo.gl/GWWuqF>.
25. The Vermont Land Trust. 1977. URL : <https://www.vlt.org/about/>.
26. Total area of land in United States farms from 2000 to 2017. *The Statistics Portal - Statista*, 2018. URL : <https://goo.gl/bXnLwf>.
27. Total number of farms in the United States from 2000 to 2017. *The Statistics Portal - Statista*, 2018. URL : <https://goo.gl/ya1xGi>.
28. Total U.S. cropland area from 2012 to 2017. *Statistics Portal - Statista*, 2018. URL : <https://goo.gl/hk4VcZ>.
29. United States Code. *Office of the Law Revision Counsel of the United States House of Representatives*. URL : <https://goo.gl/KCMqug>.
30. Visualizing U.S. Farmland Ownership, Tenure, and Transition. *Economic Research Service of United States Department of Agriculture*, 2016. URL : <https://goo.gl/3umjco>.
7. Pravdiuk, N.L. & Pravdiuk, A.L. (2017). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia: realii ta perspektyvy ekonomichnoho ta pravovoho seredovyshcha [Agricultural land market: realities and prospects of economic and legal environment]. *Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky*, 3, pp. 21-35 [In Ukrainian].
8. Fedorov M.M. (2009). Transformatsiia zemelnykh vidnosy do rynkovykh umov [Transformation of land relations with market conditions]. *Ekonomika APK*, 3, pp. 4-18 [In Ukrainian].
9. Khodakivska O.V., & Yurchenko I.V. (2017). Rehuliuвання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн Yes [Regulation of market circulation of agricultural land: experience of EU countries]. *Ekonomika APK*, 5, pp. 78-85 [In Ukrainian].
10. Cherechon, O.I. (2016). Aktualni problemy zaprovadzhennia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Actual problems of introduction of the market of agricultural lands]. *Visnyk Lvivskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu. Serii: Ekonomika APK*, 23(2), pp. 79-84 [In Ukrainian].
11. Agricultural Foreign Investment Disclosure Act. (1978). *United States Congress*. Retrieved from: <https://goo.gl/zCSFRF> [In English].
12. Average farm size in the United States from 2000 to 2017. (2018). *The Statistics Portal - Statista*. Retrieved from: <https://goo.gl/Sk61P1> [In English].
13. Bigelow, D., Borchers, A., & Hubbs, T. (2016). *U.S. farmland ownership, tenure, and transfer*. Retrieved from: <https://goo.gl/1kDjZe> [In English].
14. Declaration of Independence. (1776). *The Second Continental Congress*. Retrieved from: <https://goo.gl/LdHPoH> [In English].
15. Duffy, M. (2013). *Getting started in farming: inheriting a farm*. Retrieved from: <https://goo.gl/UUb6EX> [In English].
16. Farm Service Agency. Retrieved from: <https://goo.gl/drixyY> [In English].
17. Foreign holdings of U.S. agricultural land. (2015). *Farm Service Agency, U.S. Department of Agriculture*. Retrieved from: <https://goo.gl/DmUR1T> [In English].
18. Foreign Investment Disclosure Act 7 us e 3501 note. (1978). *95th Congress*. Retrieved from: <https://goo.gl/bbmuaH> [In English].
19. Peters, G. & Wolley, J.T. (1978). Jimmy Carter: "Agricultural Foreign Investment Disclosure Act of 1978 Statement on Signing S. 3384 into Law". *The American Presidency Project*. Retrieved from: <https://goo.gl/RUHDGA> [In English].
20. Federal government of the United States: Homestead Act. (1862). *National Archives*. Retrieved from: <https://goo.gl/764GJW> [In English].
21. Land values 2017 summary. (2017). *USDA, National Agricultural Statistics Service*. Retrieved from: <https://goo.gl/px8TPY> [In English].
22. Major land uses. (2017). *Economic Research Service of United States Department of Agriculture*. Retrieved from: <https://goo.gl/YTAJ4u> [In English].
23. National Resource Lands Management Act N.94-579. (1976). *Federal government of the United States*. Retrieved from: <https://goo.gl/rM6gow> [In English].
24. Rural America at a glance 2014 edition. (2014). *United States Department of Agriculture*. Retrieved from: <https://goo.gl/GWWuqF> [In English].
25. The Vermont Land Trust. Retrieved from: <https://www.vlt.org/about/> [In English].
26. Total area of land in United States farms from 2000 to 2017. (2018). *The Statistics Portal - Statista*. Retrieved from: <https://goo.gl/bXnLwf> [In English].
27. Total number of farms in the United States from 2000 to 2017. (2018). *The Statistics Portal - Statista*. Retrieved from: <https://goo.gl/ya1xGi> [In English].
28. Total U.S. cropland area from 2012 to 2017. (2018). *Statistics Portal - Statista*. Retrieved from: <https://goo.gl/hk4VcZ> [In English].
29. United States Code. (2018). *Office of the Law Revision Counsel of the United States House of Representatives*. Retrieved from: <https://goo.gl/KCMqug> [In English].
30. Visualizing U.S. farmland ownership, tenure, and transition. (2016). *Economic Research Service of United States Department of Agriculture*. Retrieved from: <https://goo.gl/3umjco> [In English].

Yurchenko I.V. Market turnover of agricultural land in USA

The purpose of the article is to determine features of functioning of model of the market turnover of US agricultural land, to assess "liberal nature" of such turnover, and to identify instruments for its regulation, considering their further usage in Ukrainian practice.

Research methods. In the research process have been used the following scientific methods: empirical method for complex assessment of the current state of the US agricultural land economic model; generalization and systematization for construction of a model of economic turnover of lands; abstract and logical for theoretical generalizations and formulation of conclusions.

Research results. According to the research results, it is established that in USA, the market turnover of agricultural land is not absolutely free, but regulated by state and local institutions, considering unique combination of regulatory functions of the state with market conditions, in which there is no infringement of private property rights. The main goal of regulating the market turnover of US agricultural land is to support and create favorable conditions for development of family farming. Main tools for regulating the market turnover of agricultural land in the US are the administrative, price and legal instruments (priority right).

Elements of scientific novelty. The article reveals experience of the United States of America regarding to functioning of the market turnover of agricultural land. Main objectives of regulating the market turnover of lands in agriculture have been covered. The regulatory and legal framework has been studied and a model for regulating the market turnover of US agricultural lands has been built. Provisions concerning the Ukrainian model of regulation of the market turnover of agricultural land with regard to US experience have been further developed.

Practical significance. Experience of USA has shown that a regulatory objective should be a basis for regulating of market turnover of agricultural land. According to a specific goal, taking into account the state structure and policy, an appropriate regulation tool should be identified. Despite the declared openness and freedom in all respects, the acquisition of land by foreigners in the US is fully controlled by the state. Application of US experience in regulating of the market turnover of agricultural land in Ukraine should help to build an effective model of the market turnover of agricultural land. Tabl.: 2. Figs.: 1. Refs.: 30.

Keywords: market turnover of lands; agricultural land; priority right; state regulation; mechanisms; farming; model.

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

Юрченко И.В. Рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения в США

Цель статьи - определить особенности функционирования модели рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения США, дать оценку «либеральности» такого обращения, выделить инструменты его регулирования с целью использования их в украинской практике.

Методика исследования. В процессе исследования использованы эмпирический метод (комплексная оценка современного состояния модели экономического оборота земель сельскохозяйственного назначения США), обобщения и систематизации (построение модели экономического оборота земель), абстрактно-логический (теоретические обобщения и формулирование выводов).

Результаты исследования. По результатам исследования установлено, что в США рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения не является абсолютно свободным, а регулируется государственными и местными институтами, благодаря уникальному сочетанию регуляторных функций государства с рыночными условиями хозяйствования, при котором не происходит ущемления прав частной собственности. Главная цель регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения США - поддержка и создание благоприятных условий для развития семейного фермерства. Основными инструментами регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в США является административный, ценовой и правовой (преимущественное право).

Элементы научной новизны. В статье раскрыт опыт Соединенных Штатов Америки относительно функционирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Освещены основные цели регулирования рыночного оборота земель в сельском хозяйстве. Исследована нормативно-правовая база и построена модель регулирования рыночного оборота сельскохозяйственных земель США. Получили дальнейшее развитие положения относительно Украинской модели регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения с учетом опыта США.

Практическая значимость. Опыт США показывает, что в основе регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения должна находиться цель регулирования. Согласно определенной цели, с учетом государственного устройства и политики, должен быть определен соответствующий инструментарий регулирования. Несмотря на декларируемую открытость и свободу во всех отношениях, приобретение земель иностранцами в США контролируется и находится под постоянным мониторингом государства. Применение опыта США по регулированию рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Украине должно способствовать построению эффективной модели рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Tabl.: 2. Илл.: 1. Библиогр.: 30.

Ключевые слова: рыночный оборот земель; земли сельскохозяйственного назначения; преимущественное право; государственное регулирование; механизмы; фермерство; модель.

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

Стаття надійшла до редакції 03.10.2018 р.

Фахове рецензування: 11.10.2018 р.

Бібліографічний опис для цитування:

Юрченко І. В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в США. *Економіка АПК*. 2018. № 10. С. 96 – 105.

* * *