

Електронне наукове фахове видання "Ефективна економіка" включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України від 11.07.2019 № 975) [www. economy.nayka.com.ua](http://www.economy.nayka.com.ua) | № 11, 2020 | 26.11.2020 р.

DOI: [10.32702/2307-2105-2020.11.11](https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.11.11)

УДК 332.31/.72(477+100)

*Н. В. Попрозман,*

*д. е. н., доцент, Національний університет біоресурсів і природокористування України  
ORCID ID: 0000-0001-8402-3389*

*А. О. Коробська,*

*к. е. н., Національний університет біоресурсів і природокористування України  
ORCID ID: 0000-0002-7056-4616*

## **ОСОБЛИВОСТІ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇХ АДАПТАЦІЯ ДО УКРАЇНСЬКИХ РЕАЛІЙ**

*N. Poprozman*

*Doctor of Economic Sciences, Professor of the Department of Information and Distance  
Technologies, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

*A. Korobska*

*PhD in Economics, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

### **PECULIARITIES OF INTERNATIONAL EXPERIENCE OF AGRICULTURAL LAND REGULATION OF AGRICULTURAL LAND AND THEIR ADAPTATION TO UKRAINIAN REALITIES**

*В статті розглядається сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Висвітлено актуальні проблеми, які супроводжують поширення деградаційних процесів земель. Досліджено розораність сільськогосподарських угідь в Україні та світі. Відзначено, що із більшості представлених країн, Україна займає лідируючі позиції за показниками розораності земель, зокрема сільськогосподарського призначення.*

*Розкрито сутність основних аспектів землекористування країн світу як основи забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Вказано основні напрями державного регулювання у сфері використання земель сільськогосподарського призначення країн Європи.*

*В результаті дослідження було розглянуто моделі ринкового обігу сільськогосподарських земель деяких Європейських країн. Виявлено, що в більшості розглянутих держав ринок земель добре розвинений та функціонує. Досліджено питання оренди сільськогосподарських земель іноземних країн та України. Обґрунтовано взаємозв'язок між вартістю оренди земельних ділянок, якісних властивостей ґрунтів та цільового призначення земельних ділянок. Акцентовано увагу на питанні становлення ринку земель в Україні. Виокремлено основні обмеження щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель в разі відкриття ринку землі в Україні. На основі проведеного дослідження, виділено складові ринкового обігу іноземних країн для побудови ефективного ринкового обігу земель в нашій державі.*

*The article considers the current state of agricultural land use in Ukraine. The current problems that accompany the spread of land degradation processes are highlighted. The plowing of agricultural lands in Ukraine and the world has been studied. It is noted that of the majority of the represented countries, Ukraine occupies a leading position in terms of plowed land, including agricultural land.*

*The essence of the main aspects of land use in the world as a basis for ensuring the rational and efficient use of land resources is revealed. The main directions of state regulation in the field of agricultural land use in European countries are indicated. It is emphasized that in countries with an open market for agricultural land, one of the main aspects of land use is the protection and preservation of soil fertility, which is a means of ensuring the rational and efficient use of land resources.*

*As a result of the study, the models of market turnover of agricultural lands in some European countries were considered. It was found that in most of the considered countries the land market is well developed and functioning. The article provides a comparative analysis of land use in Europe and Ukraine, which allowed to identify the main restrictions on the purchase and sale of land in these countries, through which the represented countries achieve resource-saving land use. The issue of lease of agricultural lands of foreign countries and Ukraine is studied. The relationship between the cost of land lease, the quality of soil properties and the purpose of the land is substantiated. It is noted that an integral part of the land lease agreement is the condition for land protection, according to which the land user bears administrative responsibility in case of deterioration of the quality of land resources.*

*Emphasis is placed on the formation of the land market in Ukraine. The main restrictions on the purchase and sale of agricultural land in the event of the opening of the land market in Ukraine are highlighted. Based on the study, the components of the market turnover of foreign countries to build an effective market turnover of land in our country.*

**Ключові слова:** ринок земель; земельні ресурси; земельна реформа; охорона ґрунтів; землекористування.

**Keywords:** land market; land resources; land reform; soil protection; land use.

**Постановка проблеми.** Основними джерелами процвітання та добробуту будь-якої держави були і будуть її земельні ресурси. Необхідно зазначити, що земельні ресурси відіграють досить важливу роль для функціонування рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, поверхневих і підземних вод. Сьогодення характеризується активним антропогенним навантаженням у природні процеси, тому питання забезпечення раціонального землекористування та охорони земельних ресурсів є одними з найактуальніших в сучасних умовах господарювання. На сьогоднішній день завданнями кожної країни є пошук шляхів збереження земель як середовища існування людства.

Дослідження сучасного стану та тенденцій використання земельних ресурсів в Україні, свідчать про поширення деградаційних процесів, зокрема вітрової і водної ерозії, неконтрольоване використання мінеральних добрив, пестицидів та інших хімічних засобів захисту рослин.

Тому можна зробити висновок, що сучасне землекористування не відповідає нормам раціонального використання земель. Надмірна розораність території та деградація земель є одними з найбільших загроз для сталого розвитку суспільства, зумовлюючи серйозні проблеми як екологічного, так і соціально-економічного характеру.

У цьому контексті найгострішими проблемами є питання невизначеності оптимальної моделі використання земель сільськогосподарського призначення, неврегульованість земельного законодавства та інфраструктури ринку, становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Тому актуальним для аналізу та оцінки напрямів і методів забезпечення ефективного та раціонального землекористування в Україні є досвід використання земель, ведення сільськогосподарської діяльності, а також становлення ринкового обігу земель в ряді країн світу.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В останній час становленню, розвитку та пошуку моделей ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення присвячено багато публікацій. Зокрема Р. Левек, О. В. Хомаківська, І. В. Юрченко поставивши перед собою за мету встановити особливості регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу, розглянули основні принципи, якими керуються країни для досягнення розвинутого ринку земель та забезпечення

раціонального землекористування. Ними було виявлено специфіку контролю регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель та недопущення виникнення загроз для оптимальної інституційної структури сільського господарства [7].

За переконанням Т. О. Зінчука, основними завданнями державної політики України у процесі становлення ринку земель є: «удосконалення методики оцінки сільськогосподарських земель, яка врахувала б як природні, так і ринкові чинники; створення нормативно-правової бази та системи автоматизованого ведення державного земельного кадастру; включення земельних активів до статутних фондів сільськогосподарських підприємств, що дасть можливість зберегти цілісні земельно-майнові комплекси в аграрному виробництві й забезпечити доступ власників таких підприємств до кредитних ресурсів, запобігання надмірного розпорощення сільськогосподарських угідь і раціоналізація землекористування» [5].

А. М. Ряснянська досліджуючи міжнародний досвід формування власності на землю виділяє такі світові закономірності у галузі відносин власності на сільськогосподарські землі: земля для багатьох держав є об'єктом приватної власності, власність на сільськогосподарські землі практично у всіх країнах є обмеженою, головною ознакою формування власності на земельні ділянки іноземних країн є широке застосування оренди земель, збільшення господарств та консолідація земель [12].

І. В. Юрченко наголошує, що «ефективне використання земель у сільськогосподарському виробництві є запорукою продовольчої безпеки країни, тому обов'язок держави полягає у забезпеченні належного управління землями сільськогосподарського призначення» [13].

С. В. Лойко дійшов висновку, що іноземні країни «досягають добрих результатів у сільському господарстві, коли держава здійснює контроль за використанням та обігом сільськогосподарських земель, встановлює обмеження щодо їх продажу й оренди». Науковцем обґрунтовано, що в кожній іноземній країні розвиток земельних відносин відбувався поетапно та на протязі тривалого періоду, має свої особливості та переваги. Науковець зазначає, що впровадження у систему землекористування інструментів, які містять законодавство розвинутих країн «сприятиме формуванню сімейного фермерського господарства на селі та підвищенню рівня сільської зайнятості, а також зростанню доходів сільського населення, забезпеченню продовольчої безпеки та потреб населення у харчових продуктах за прийнятними цінами» [8].

**Постановка завдання.** Здійснити порівняльний аналіз особливостей використання земель сільськогосподарського призначення у країнах світу, зокрема для визначення оптимальної моделі землекористування в Україні.

#### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

На протязі всієї історії існування людства саме земля відігравала та продовжує відігравати значну роль у розвитку кожної держави та досягненні ефективності виробництва. Тому, з упевненістю можна сказати, що Україна володіє унікальним багатством, оскільки в ній налічується 8,4 % світових запасів чорноземів, що зумовлює її особливе місце серед інших країн. Однак, використання земель в нашій державі характеризується нераціональним землекористуванням, що призводить до поширення деградаційних процесів земель, зокрема сільськогосподарського призначення.

Необхідно зазначити, що на сьогоднішній день близько 10,8% від загальної земельної площі – це ґрунти, що не придатні для ведення сільськогосподарської діяльності. Всього в нашій державі налічується біля 800 видів ґрунтів, більшість з яких – це чорноземні, що займають площу понад 60% земельного фонду.

В Україні розораність території складає близько 57%, сільськогосподарських угідь – 78,8%, і цей показник є одним із найвищих у світі (табл. 1). Деградаційні процеси земель, які кожного року мають тенденцію до поширення, проявляються у вигляді переущільнення, руйнування структури ґрунту, водною та вітровою ерозією, заболоченням, забрудненням, тощо.

**Таблиця 1.**  
**Розораність ріллі в Україні та світі**

Країна	Загальна земельна площа, млн. га	Чорноземи, млн. т	Розораність земель, %	Розораність сільськогосподарських угідь, %
Україна	60,4	27,8	56,1	78,8
Молдова	3,4	2,02	53,7	72,6
Польща	31,3	0,4	35,7	75,7
Німеччина	35,7	0,7	34	71
Франція	64,4	-	33,5	63,7
Нідерланди	4,2	-	31	56,8
Канада	998,5	7,6	4,7	68,6
Великобританія	24,2	-	25,8	36,2
США	951,9	55,1	16,9	37,9
Китай	959,7	38,0	12,0	21,5

*Джерело: узагальнено авторами на основі [5, 8]*

Як видно з табл. 1. із більшості представлених країн, Україна займає лідируючі позиції по показникам розораності земельних ресурсів. Досвід використання земель іноземними країнами характеризується різними підходами до вирішення питання забезпечення ефективного та раціонального використання земель, зокрема сільськогосподарських, мається на увазі історичний досвід певної країни та її національні особливості. Однак, політика всіх розвинених держав, які орієнтуються на досягнення раціонального землекористування та забезпечення гармонійних земельних відносини характеризується досить сильним регулятивним впливом держави та дотриманні принципів земельного законодавства.

У багатьох розвинених іноземних країнах (Франція, Німеччина, Нідерланди, Канада) одним із головних аспектів землекористування є захист та охорона родючості ґрунтів, саме тому в даних державах існує механізм, що спрямований на їх охорону і який регулюється на законодавчому рівні. Зазначимо, що в нашій державі сформована нормативно-правова база щодо охорони земель, однак ефективність її досить низька, що підтверджується поширенням деградаційних процесів земель.

Досить цікавими у сфері раціонального землекористування є досвід роботи системи державного регулювання щодо охорони родючості ґрунтів у Німеччині. В країні сільськогосподарські землі займають площу більше 54 % від загальної території. Проте біля половини з них класифікуються як менш придатні для вирощування сільськогосподарських культур.

Щодо власності на землі, то майже всі сільськогосподарські землі знаходяться у приватній власності. Обмеження землеволодіння для приватних осіб в даній країні становить до 20 га. Майже 71 % земель сільськогосподарського призначення – орендуються.

Реалізація державного регулювання щодо збереження та охорони ґрунтів здійснюється за допомогою надання консультацій та субсидій. Консультації щодо ефективного ведення господарської діяльності, раціонального землекористування та охорони ґрунтів проводяться у середовищі фермерів так званими аграрними палатами, вони є безкоштовними. Для збереження ґрунтів дотримуються системи сівозмін, а також висівають покривні та підсівні культури на зимовий період. Необхідно зазначити, що контроль за дотриманням системи сівозмін ведеться досить ретельно. Таким чином, фермер зобов'язаний перед посівом сільськогосподарських культур, які він має намір вирощувати в поточному році, надати аграрній палаті інформацію щодо розміщення їх по полям. Дана інформація вноситься в спеціальну базу даних. В осінній період фермер має надати дані щодо вирощених культур.

Щодо субсидій, то їх отримують фермери, які ведуть свою господарську діяльність у відповідності до встановлених норм та стандартів, підтримують землі в належному стані, дотримуються заходів збереження якісних властивостей ґрунтів, природного середовища та дбають про екологічну безпеку харчових продуктів. Таким чином, німецький фермер має можливість отримати субсидії у розмірі 300 євро на 1 га. [2].

Щодо ринку земель, то Німеччина – країна, у якій розвинений вільний ринок обігу земель. Усі договори купівлі-продажу земельних ділянок розміром більше за 1 га пильно контролюються спеціально уповноваженими організаціями, які можуть зупинити процес продажу землі, якщо запідозрять, що дана угода носить спекулятивний характер, завідомо знижена ціна на земельні ділянки, або якщо майбутній землевласник не має наміру використовувати землю з метою ведення сільськогосподарської діяльності. Також процес купівлі-продажу земель може бути зупинений, якщо це призведе до концентрації земель в руках одного власника. Ще однією особливістю ринкового обігу земель Німеччини, є те, що майбутній власник земель має надати план розвитку господарства.

Франція – одна із розвинених країн Європейського Союзу та основний виробник сільськогосподарської продукції, на яку приходиться майже 17 % аграрного виробництва ЄС. Для порівняння, обсяг виробництва сільськогосподарської продукції Франції у 2018 році склав 73 млрд. євро, у Німеччині – 56 млрд. євро, відповідно в Італії – 51 млрд. євро. До того ж у Франції найбільше площ сільськогосподарських земель порівняно з іншими Європейськими країнами – 27,8 млн. га. [3].

Модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції побудована з метою збереження земельних ресурсів, природного середовища, охорони земель, і реалізується за співучасті приватної неприбуткової організації – SAFER (Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій), що підпорядковується Міністерству сільського господарства та Міністерству фінансів Франції.

Найважливішою функцією даної організації є стимулювання розвитку фермерського господарства, що досягається за допомогою обмеження площ земельних ділянок у володінні одного користувача. У разі, якщо суб'єкт має намір купити земельну ділянку, проте вже володіє земельними площами, що перевищують гранично допустимі, такому суб'єкту буде відмовлено. Замість того, першій у придбанні землі отримає фермер, що має менші площі землеволодіння, або фермер, що націлений на створення власної справи. Проте SAFER має переважне право викупу земельної ділянки і може зупинити процес купівлі-продажу якщо запідозрить, що завідомо знижена ціна на землю, новий землевласник купує земельну ділянку у спекулятивних цілях або для зміни її цільового призначення. До того ж новий землевласник обов'язково повинен мати відповідну освіту або досвід ведення сільськогосподарської діяльності [4, 7].

Щодо Болгарії, то земельна реформа в державі бере свій початок, як і в Україні, у 1991 році з паювання земель колгоспів, однак від України вона відрізнялась тим, що землю передали тим, хто був її власником до 1946 року. З 2004 року був запроваджений мораторій строком на 3 роки на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Після вступу Болгарії до Європейського Союзу почалася адаптація земельного законодавства у відповідності до стандартів та норм Євросоюзу. З 2014 року земельні ділянки

мають можливість придбати іноземці без обмежень у земельній площі. Це дало можливість країні отримувати інвестиції в аграрний сектор. Однак, умовою придбання земельних ділянок громадянами Болгарії та Європейського Союзу, юридичними або фізичними особами є проживання на території країни не менше 5 років.

Така країна як Естонія, пішла шляхом відновлення історичної справедливості та повернення права володіння землями тим, хто панував на ній до 1940 року. Щодо купівлі-продажу земельних ділянок, то громадяни країн Європейського Союзу мають право придбати землю при умові ведення на ній сільськогосподарської діяльності. Громадяни держав за межами Євросоюзу мають право використовувати земельні ділянки площею до 10 га. Що стосується дрібних ділянок, то їх можна придбати вільно громадянином будь-якої країни.

На сьогоднішній день, в Естонії переважають орендні відносини, біля 60 % земель сільськогосподарського призначення орендують виробники продукції сільського господарства.

Щодо Польщі, то головними засадами землекористування країни є захист та охорона земель сільськогосподарського призначення; формування прозорого ринку сільськогосподарських земель, створення фермерських господарств сімейного типу, оскільки за законодавством Польщі основою системи сільськогосподарського виробництва продукції мають бути сімейні ферми, а землевласниками можуть бути лише суб'єкти, що будуть вести господарську діяльність; створення можливостей щодо отримання фермерами доступу до земельних ділянок державної власності, а також можливості підвищення конкурентної здатності польських фермерів.

В країні створено державне Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomości Rolnych – ANR), що функціонувало з 1991 р. по 2017 рік і, яке здійснювало на державному рівні певний контроль ринкового обігу сільськогосподарських земель з метою сприяння організації структури ферм, недопущення занадто великої концентрації власності на сільськогосподарській землі, а також забезпечення аграрного сектору досвідченими та кваліфікованими кадрами. На даний час, в агентстві відбулася певна реструктуризація та його було перейменовано у Національний центр сільськогосподарської підтримки (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa–KOWR), із збереженням функцій Агентства.

Регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель у Польщі здійснюється на основі Закону Польщі «Про формування сільськогосподарської системи» № 64 від 11.04.2003 року. Таким чином, розмір земельної ділянки, яка купується, не може бути більша за 300 га, а придбати землю може лише фізична особа – фермер, що має досвід ведення сільськогосподарської діяльності, володіє земельними ділянками площею не менше 1 га, проте не більше 300 га., мешкає не менше 5 років поблизу земельної ділянки та вже має і керує фермерським господарством. Також придбати земельні ділянки можуть фізичні особи, що є родичами продавця, одиницею місцевого самоврядування, національним парком, якщо земельна ділянка купується з метою його збереження, тощо. Крім того, у Польщі існує переважне право викупу земельних ділянок і надається воно в першу чергу фермеру, у якого земельна ділянка, що продається знаходиться в оренді не менше трьох років та Національному центру підтримки сільського господарства [12, 13].

Тобто, система ринкового обігу земель Польщі побудована таким чином, щоб вона відповідала всім критеріям ефективного та раціонального землекористування, збереження земельних ресурсів, природного середовища та інтересів польських фермерів.

Достатньо вдалим прикладом реформування ринкового обігу земель Європейських країн є Румунія, де становлення ринку земель відбувалось більш швидкими темпами. Після вступу до Європейського Союзу, в Румунії відбувалось поетапне становлення ринкового обігу земель на протязі 7 років, з обмеженим доступом іноземців до ринку сільськогосподарських земель.

У 2014 р. було прийнято відповідний закон, яким було відкрито ринок земель для громадян Європейського Союзу, а також Ісландії, Ліхтенштейну та Норвегії. Іноземні підприємства володіють земельними ділянками, площа яких становить біля 890 тис. га земель сільськогосподарського призначення, а це 11 % від загальної площі ріллі. До того ж Румунія серед країн Європи має найбільшу частку іноземних землевласників.

Проте перевагою щодо придбання земельних ділянок користуються співвласники, орендарі, власники земельних ділянок, що знаходиться поблизу тієї ділянки, яка продається, а також Румунське агентство громадської власності. У випадку, коли жодна зі сторін не зацікавлена у придбанні землі – купити ділянку може той, кого обере сам продавець. Умовами придбання земельних ділянок є здобута відповідна освіта та досвід ведення сільськогосподарської діяльності. Обмеження щодо площ земельних ділянок у власності однієї особи становить до 100 га. [1].

Литва схожа на Україну у питанні реформування земельних відносин. Насамперед це стосується радянського минулого, колективізації та розпадом соціалістичної системи. Реформування земельних відносин бере свій початок з 90-х років, з повернення земельних ділянок колишнім власникам. Згідно Закону Литви «Про земельну реформу», що був прийнятий у 1991 році, були відновлені права власності на землі сільськогосподарського призначення, а також можливість придбання земельних ділянок.

З 2014 року було дозволено купувати землю іноземцям з певними обмеженнями стосовно площі, відповідних дозволів та вартості земельних ділянок. Обмеження земельних ділянок для фізичних осіб становило до 500 га, для юридичних – до 2000 га. До того ж, ще однією вимогою для фізичних осіб є досвід роботи у даній сфері, а фермери, яким ще не виповнилося 40 років – мали отримати спеціальний дозвіл від Національної земельної служби.

У 2019 році в Литві закінчується земельна реформа. Біля 79 % сільськогосподарських земель знаходяться у приватній власності. Наразі ринок земель відкритий, хоча з певними обмеженнями щодо купівлі-продажу земельних ділянок [11].

Земельна реформа Латвії починалася з повернення права власності на сільськогосподарські землі спадкоємцям родин, які вели на ній господарську діяльність до 1940 року. Реформа давала можливість сільським жителям купувати земельні ділянки у приватну власність та змінювати її цільове призначення. Після приєднання Латвії до Європейського Союзу, ринок земель був відкритий, також всі обмеження були зняті.

Однак, згідно прийнятих змін до Закону «Про приватизацію землі в сільській місцевості» іноземцям заборонено купувати земельні ділянки, якщо вони не проживають в Латвії. Якщо особа має намір придбати землю, вона має володіти латинською мовою. До того ж, покупець має на латинській мові подати план землекористування та відповіді на всі питання комісії спеціального органу самоврядування.

Щодо переважного права викупу земельної ділянки, то в Латвії воно належить орендарю землі, місцевого самоврядування та Латвійського Земельного фонду. Концентрація земель у власності однієї особи контролюється за допомогою відповідних обмежень і становить до 2000 га. До того ж суворо контролюється виконання вимог землекористування в аграрному секторі [9].

В Угорщині купити земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають право фізичні особи, церкви, фінансові установи або держава. Для того щоб процес купівлі-продажу відбувся, покупець повинен мати досвід або займатись агровиробництвом на протязі трьох років. Також він зобов'язаний не змінювати цільове призначення земельної ділянки та не передавати її у користування. У випадку, якщо досвід роботи в даній сфері відсутній, особам буде дозволено придбати землю, проте її площа не повинна бути більшою за 1 га. Також в Угорщині діють обмеження на володіння земельними ділянками для фізичних осіб – до 300 га. Юридичні особи мають право користуватися землею тільки на правах її оренди і не більше ніж 486 га.

Необхідно зазначити, що позитивних результатів використання земель у державах Європейського Союзу досягають завдяки врахуванню економічних, екологічних та соціальних аспектів, а саме: наявності та дотримання плану розвитку сільського господарства; дієвої нормативно-правової бази з врегулювання земельних питань, яка є основою раціонального використання земельних ресурсів; ретельним контролем за дотриманням законодавства, норм та вимог у сфері використання земель, що позитивно позначається на екологічній складовій землекористування; надання державою коштів для вжиття заходів щодо охорони земель та покращення якісного стану ґрунтів, здійснення вчасної оцінки земельних ділянок (табл. 2) [5, 10].

**Таблиця 2.**  
**Порівняльна характеристика землекористування в країнах Європи та Україні**

Країна	Частка с/г у ВВП, %	Сільське населення, %	Землі с/г призначення, %	Землі в приватній власності, %	Обмеження земельних площ, в одного власника	Можливість продажу с/г земель іноземцям
Болгарія	6,7	27,5	60,4	98	Необмежено	Обмежено
Естонія	4,3	30,4	22,3	56	Необмежено	Дозволено
Франція	2,0	27	50,4	80	Обмежено	Дозволено
Латвія	4,1	32,1	29,9	99	Необмежено	Обмежено
Литва	4,0	33,0	44,8	79	Обмежено	Дозволено
Польща	4,2	39,0	48,6	75	Обмежено	Обмежено
Румунія	6,4	44,1	32,1	94	Обмежено	Дозволено
Німеччина	1,5	10	54	49	Необмежено	Дозволено
Угорщина	4,1	31,4	59,0	86	Обмежено	Заборонено
Україна	10,2	31,0	71,3	51,6	-	-

*Джерело: узагальнено авторами на основі [5, 14]*

Здійснений аналіз розвитку ринкового обігу земель розглянутих країн дозволив зробити висновок, що кожна держава має тривалу історію його становлення. Ці країни характеризуються відсутністю мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, та в основному спрощене формування вартості та площ земельних ділянок.

Попри те, що придбати та продати земельні ділянки мають право як громадяни цих країн так і іноземці (в основному), сам процес куплі-продажу земель відбувається не так часто, оскільки в більшості країн висувуються досить жорсткі умови до покупця. Проте завдяки цьому, розглянуті країни досягають раціонального та ефективного землекористування, направлено на збереження природних ресурсів та продовольчої безпеки країни.

Одним із шляхів збільшення розмірів використання земель у Європейському Союзі є оренда земельних ділянок. Наприклад в Угорщині та Естонії частка земель, що знаходяться в оренді становить біля 60%, Болгарії біля 90 % від площі сільськогосподарських земель. Загалом, земельні ділянки, що орендуються в Європі займають 53% у загальній площі. Щодо розміру плати за оренду земельних ділянок, то вона варіюється і змінюється в залежності від якісних властивостей ґрунтів та цільового призначення земельних ділянок.

Необхідно зазначити, що невід’ємним пунктом угоди оренди земельних ділянок є умова щодо охорони земель, згідно якої землекористувач несе адміністративну відповідальність у разі погіршення якісного стану земельних ресурсів. Система орендних відносин в країнах Європейського Союзу досить добре налагоджена, що позитивно позначається на розвитку підприємницької діяльності в сільському господарстві. Гармонійний розвиток та організація агропідприємств дає можливість забезпечити ефективне землекористування, продовольчу безпеку, збільшити конкурентоспроможність та експортний потенціал держав Європи [5].

В результаті проведених досліджень було встановлено, що серед більшості розглянутих країн, в Україні досить низька орендна плата за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що досить негативно впливає на фінансове становище орендодавців (табл. 3).

**Таблиця 3.**  
**Умови оренди сільськогосподарських земель в країнах світу та Україні**

Країна	Термін дії договору оренди	Вартість оренди, євро./га
Бельгія	мінімум – 9 років, максимум – 27 років	310
Італія	мінімум – 6 років, максимум – 15 років	328
Франція	мінімум – 12 років, максимум – 25 років	215
Латвія	максимум – 49 років	57
Литва	мінімум – 3 роки	99
Іспанія	мінімум – 5 років, максимум – 15 років	148
Німеччина	мінімум – 6 років, максимум – 18 років	300
Угорщина	максимум – 20 років	160
Великобританія	не регулюється	480
Нідерланди	мінімум – 6, максимум – 12 років	847
Австрія	мінімум – 3 роки	288
Україна	мінімум – 7, максимум – 50 років	105

*Джерело: складено авторами на основі [12]*

В Україні ринок земель поки що залишається закритим, оскільки продовжено дію мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» прийнятого у 2020 р., становлення ринку земель буде відбуватись поетапно. З 1 липня 2021 року право придбати сільськогосподарські землі отримають лише громадяни України – фізичні особи з обмеженням до 100 га. Із 1 січня 2024 року придбати сільськогосподарську землю зможуть як фізичні, так і юридичні особи. Спрощується і система обмежень щодо землеволодіння у власності однієї особи до 10 тис. га. Іноземні громадяни або компанії зможуть придбати сільськогосподарські землі у разі надання згоди після проведення референдуму. Ще однією умовою відкриття ринку земель є те, що вартість земельної ділянки не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку.

Здійснивши аналіз використання земельних ресурсів у деяких країнах Європейського Союзу, можна зробити висновок, що ринковий обіг даних країн досить добре розвинений та функціонує на належному рівні, завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;
- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб’єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у даній сфері та проживають на території України не менше 5 років;
- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викуп земель у суб’єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;
- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок в одні руки;
- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;
- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин, для недопущення забруднення ними навколишнього природного середовища та негативного впливу на тварин та здоров’я людини;
- притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель [6].

На наш погляд, дані інструменти мають стати частиною механізму державного регулювання щодо управління якістю земельних ресурсів, способом забезпечення дотримання законодавства з виконання заходів щодо охорони земель, що в свою чергу сприятиме підвищенню ефективності контролю у сфері використання

земель сільськогосподарського призначення, і збереженню земельних ресурсів для теперішніх та майбутніх поколінь.

### **Висновки.**

Таким чином, формування та становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в нашій державі повинно здійснюватись з урахуванням міжнародного досвіду регулювання земельних питань, оскільки ті моделі регулювання ринку земель, які використовують у світі вже мають відповіді на певні питання, що тільки починають виникати в Україні.

Під час побудови моделі ринку земель сільськогосподарського призначення, доречно було б врахувати досвід тих держав, де ринок земель найкраще розвинений та функціонує, головним завданням якого має бути збереження земельних ресурсів, як основного ресурсу країни. Зазначимо, що для досягнення розвинутого ринкового обігу земель необхідним є застосування економічних інструментів та важелів у сфері використання земель, які застосовують різні країни світу та досягають досить добрих результатів в аграрній сфері, зокрема за допомогою здійснення контролю за землекористуванням та встановленні певних обмежень щодо купівлі сільськогосподарських земель та їх оренди.

Вважаємо, що запровадження подібних інструментів при формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні сприятиме збереженню та відновленню земельних ресурсів, розвитку сільського господарства, формуванню сімейного фермерського господарства у сільській місцевості та підвищенню рівня життя сільських жителів, забезпеченню продовольчої безпеки та розвитку країни як конкурентоспроможної держави.

### **Література.**

1. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід / І. Беззуб // Громадська думка про правотворення. – 2019. – № 7 (172). – С. 3–11. – Режим доступу: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf>.
2. Досвід Німеччини в землекористуванні. Державна установа «Інститут охорони ґрунтів України» URL: <http://www.iogu.gov.ua/publikaciji/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni/>
3. Закон про землю: як працює ринок у Франції і чи варто Україні переймати її досвід. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-51157111>
4. Земельні перетворення Франції. URL: [https://www.agroperspectiva.com/ru/free\\_article/368](https://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/368)
5. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т. О. Зінчук, В. С. Данкевич // Економіка АПК. – 2016. – № 12. С. 84-92. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2016\\_12\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_14)
6. Коробська А. О. Проблеми становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. Економіка АПК. – 2019. – № 4. – С. 106–115.
7. Левек Р. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу / Р. Левек, О. В. Ходаківська, І. В. Юрченко // Економіка АПК. – 2017. – № 10. – С. 5-12. Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2017\\_10\\_3](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2017_10_3)
8. Лойко С. В. Світовий досвід ринкового обігу земель / С. В. Лойко // Економіка АПК. – 2017. – № 5. – С. 91-96. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2017\\_5\\_16](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2017_5_16)
9. Обіг с/г земель – досвід Латвії та п'ять паралелей для України. URL: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel--dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini>
10. Poprozman N.V., Fundamentals of information support of agricultural entrepreneurship, *Ekonomika APK*, 2016, vol. 9, pp. 62 – 67.
11. Ринок землі: в Литві і Нідерландах не побоялись іноземців. URL: <https://rpr.org.ua/news/rynok-zemli-v-lytvi-i-niderlandakh-ne-poboialys-inozemtsiv/>
12. Ряснянська А.М. Світовий досвід формування власності на землю: [Електронний ресурс] / А.М. Ряснянська // Глобальні та національні проблеми економіки. — Вип. 7. — 2015. — С. 58–62. — Режим доступу: <http://globalnational.in.ua>
13. Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі / І. В. Юрченко // Економіка АПК. – 2018. – № 4. – С. 88-94. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2018\\_4\\_13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2018_4_13)
14. Як працює ринок землі у Європі або з кого Україні брати приклад. URL: <https://landlord.ua/news/iak-pratsiuie-rynok-zemli-u-ievropi-abo-z-koho-ukraini-braty-pryklad/>

### **References.**

1. Bezzub, I. (2019), “Land market: Ukrainian realities and European experience”, *Gromadska dumka pro peretvorenia*, vol. 7 (172), pp. 3-11, available at: <http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf>. (Accessed 22 October 2020).
2. State Institution “Institute of Soil Protection of Ukraine (2020), “Germany's experience in land use”, available at: <http://www.iogu.gov.ua/publikaciji/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni/> (Accessed 22 October 2020).



3. Erman, H. (2020), "Land law: how the market works in France and whether Ukraine should adopt its experience", available at: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-51157111> (Accessed 28 October 2020).
4. Lupenko, Yu. O. Khodakivs'ka, O. V. and Yurchenko, I. V. (2020), "Land transformations of France", available at: [https://www.agroperspectiva.com/ru/free\\_article/368](https://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/368) (Accessed 28 October 2020).
5. Zinchuk, T.O. and Dankevich, V.E. (2016), "European experience in the formation of the agricultural land market", *Ekonomika APK*, vol. 12, pp. 84-92, available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2016\\_12\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_14) (Accessed 23 October 2020).
6. Korobska, A.O. (2019), "Problems of formation of market circulation of agricultural lands in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 4, pp. 106-115.
7. Levek, R. Khodakivska, O.V. and Yurchenko, I.V. (2017), "Models of regulation of market circulation of agricultural lands in the countries of the European Union", *Ekonomika APK*, vol. 10, pp. 5-12.
8. Loiko, S.V. (2017), "World experience of market land turnover", *Ekonomika APK*, vol. 5, pp. 91-96, available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2017\\_5\\_16](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2017_5_16) (Accessed 18 October 2020).
9. Fursenko, I. (2019), "The circulation of agricultural land is the experience of Latvia and five parallels for Ukraine", available at: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel--dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini> (Accessed 22 October 2020).
10. Poprozman, N.V. (2016), "Fundamentals of information support of agricultural entrepreneurship", *Ekonomika APK*, vol. 9, pp. 62-67.
11. Kryvolap, K. and Olijnyk, S. (2019), "Land market: Lithuania and the Netherlands were not afraid of foreigners", available at: <https://rpr.org.ua/news/rynok-zemli-v-lytvi-i-niderlandakh-ne-poboialys-inozemtsiv/> (Accessed 21 October 2020).
12. Ryasnyanska, A.M. (2015), "World experience of land ownership formation", *Globalni ta natsionalni problemy ekonomiki*, vol. 7, pp. 58-62, available at: <http://globalnational.in.ua> (Accessed 22 October 2020).
13. Yurchenko, I.V. (2018), "Regulation of market turnover of agricultural lands: the experience of Poland", *Ekonomika APK*, vol. 4, pp. 88-94, available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/E\\_apk\\_2018\\_4\\_13](http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2018_4_13) (Accessed 19 October 2020).
14. landlord.ua (2019), "How the land market works in Europe or from whom Ukraine can take an example", available at: <https://landlord.ua/news/iak-pratsiuie-rynok-zemli-u-ievropi-abo-z-koho-ukraini-braty-pryklad/> (Accessed 17 October 2020).

Стаття надійшла до редакції 19.11.2020 р.