

ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Розкрито сутнісні ознаки землі як товару на основі визначення і тлумачення економічного змісту її цінності. Проаналізовано феномен власності на землю як системне явище. Обґрунтовано шляхи використання цих економічних явищ і процесів для державного регулювання ринку землі і подолання його суперечностей.

The essence signs of earth open up as to the commodity on the basis of determination and opening of economic maintenance of its value. The phenomenon of property is analyzed on earth, as the system phenomenon. The ways of the use of these economic phenomena and processes are grounded for government control of market of earth and overcoming of his contradictions.

У проблемах будь-якого реального ринку завжди виявляють себе суперечливі аспекти ринкової економіки. Ринок землі має в цьому відношенні специфічні, але фундаментальні особливості, оскільки мова йде про ринок ресурсів, які не просто задовольняють певні потреби, а є кінцевим джерелом існування суспільства і окремих особистостей в єдності їх біологічної і соціальної природи. Зважаючи на це, прорахунки у вирішенні суперечностей ринку землі є особливо небезпечними. Запобігти цим прорахункам може лише держава як легітимний представник суспільства, але за умови її регуляторної діяльності на засадах розуміння фундаментальних, тобто не підтверджених кон'юктурі, економічних передумов такої діяльності.

Найбільш значущим аспектом розробки питань державного регулювання ринку землі є положення Конституції України і Земельного кодексу України, в яких сформульовано всенародний характер права власності на землю [1, с. 13], особливості об'єктів приватної власності на неї [2, с. 79] і необхідність державного захисту всіх форм власності [1, с. 13].

Слід відмітити обґрунтування В. Юрчишина і М. Павлішенка ідеї існування в системі гілок державної влади її самостійної світоглядної наукової гілки, без чого вона втрачає можливість впливу на розвиток продуктивних сил і виробничих відносин відповідно реаліям життя [13].

У статтях А. Третяка сформульовано висхідні засади закону формування власності на землю [15]. Особливої уваги заслуговують розглянуті у статтях А. Третяка, М. Федорова положення про необхідність відрізнити власність на землю і право власності на неї, а відповідно, і ринкової їх реалізації [15; 16].

Існують публікації, присвячені необхідності подолання мораторію на купівлю-продаж землі, створення вільного ринку землі [4; 18], а також викладенню поглядів тих науковців і представників держави, які критично ставляться до цієї ідеї [3; 5; 8; 13].

Спеціальному розгляду економічних засад різних ринкових форм реалізації власності на землю присвячено роботи Ж.-Ж. Жерве [8], Є. Савченко [14], М. Хвесика [17], в яких відображено позитивний виробничий та економічний вплив державного регулювання власності на землю за умов визнання її суспільної цінності і необхідність враховувати можливі негативні аспекти впливу ринку землі на її інноваційну ефективність.

Метою статті є розкриття сутнісних ознак землі як товару на основі визначення і розкриття економічного змісту її цінності; обґрунтування феномену власності на землю як системного явища і можливостей ринкової реалізації кожної з ланок цієї системи з метою послаблення суперечностей ринку землі, а також, спираючись на поняття цінності землі, обґрунтувати шляхи використання цих економічних явищ і процесів для державного регулювання ринку землі і подолання його суперечностей.

Серед вітчизняних учених стверджується думка, що існує не три, а більше гілок влади. Однією із них є світоглядна (концептуальна), що базується на врахуванні об'єктивно діючих економічних законів розвитку товарного виробництва [13, с. 34]. Прикладом цього є негативний вплив на поєднання матеріальних і духовних інтересів суб'єктів господарювання, який мала монетаристська модель економічного розвитку, оскільки вона була орієнтована виключно на забезпечення максимальної прибутковості шляхом використання всіх можливих засобів і методів. Поступальний розвиток економіки з використанням цієї моделі задовольняє потреби лише окремих індивідів, нехтуючи при цьому інтересами всього соціуму. Процес відтворення земельних ресурсів доцільно будувати з використанням не монетаристської, а моделі змішаної економіки, основи якої започатковано М. І. Туган-Барановським та іншими вітчизняними вченими [19, с. 37].

Концептуальною моделлю, на яку повинен спиратися будь-який управлінський підхід до ринку землі, є структурна модель власності на землю (рис. 1), оскільки ринкова реалізація предмета купівлі-продажу – це, перш за все, зміна власників і їх економічної ролі.

Власністю на землю в найбільш загальному визначенні є відносини між людьми, юридичними особами, територіальною громадою і державою з приводу приналежності їм земельних ділянок. Вони виявляються в тому, що одна людина (чи група людей) відноситься до визначеної земельної ділянки як до своєї, а інші люди відносяться до цієї ділянки як до чужої.

На “свої” перетворює речі, в тому числі і окрему земельну ділянку, у власність праця, вона є визначальною формою присвоєнням благ у формі власності. Результати праці не можуть бути “нічиїми”, тому ні про яке суспільство не може бути й мови там, де не існує ніякої форми власності, а поширене твердження, що державна власність – це “нічия” власність, є або проявом економічної неграмотності, або свідомим перекручування істини.



Рис. 1. Структурна модель власності на землю [16, с. 8]

Трудова основа власності визначає закон формування економічних відносин власності на землю, яка полягає відповідно до форм власності на землю способам (формам) організації землекористування [15, с. 24].

Економічний аспект відносин власності на землю визначається виробничо необхідними економічними діями, які впливають на власність, незалежно від того, розуміють це чи не розуміють люди вплив на власність цих дій. Що стосується правових форм економічних відносин власності на землю, то вони відображають свідоме опрацювання правил здійснення економічних дій. Можливість реалізації цих правил залежить не так від намірів людей їх дотримуватись, як від об'єктивних економічних і соціальних умов, що визначають життєво важливі інтереси й мотиви поведінки учасників цієї діяльності.

Відповідно до цього виникає необхідність відрізнити економічні відносини прав власності на землю і власність на землю як об'єктивне явище. Економічні відносини прав власності на землю – це фактичне розпорядження видами прав на земельні ділянки і використання їх як благ в інтересах визначеного правом суб'єкта. Таким чином, власник прав на земельну ділянку той, у чиїх інтересах, для задоволення чийх потреб здійснюється розпорядження і використання земельних благ [15, с. 27].

Існування економічних відносин різного рівня прав власності, не закріплених правом, як це має місце в Україні, малоефективне і пов'язане з великими труднощами щодо регулювання земельних відносин.

Згідно зі ст. 79 Земельного кодексу України об'єктом права власності є земельна ділянка, яка характеризується як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Суб'єктами права власності на землю [1, ст. 80] виступають: а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності.

Відповідно до ст. 13 Конституції України право власності на землю належить народу України, згідно з цим щодо земельних ділянок як частини землі також можливе лише право власності, яке і реалізується на

ринку. Отже, власністю на землю можна вважати суспільні відносини, що характеризують зафіксовану правом приналежність земельної ділянки тій чи іншій особі (групі осіб).

Можливість придбання права на земельні ділянки шляхом покупки, а також на засадах земельної іпотеки (інколи цим поняттям позначається професійна торгівля землею (ріелтерство)) – це і є “ринок землі”. Суб’єктами земельного ринку здатні виступати не тільки приватні землевласники – державна і комунальна влади також можуть як продавати, так і купувати землю (процедура викупу) [12, с. 48].

Отже, термін “земельний ринок” слід розуміти як сукупність земельних відносин, які дозволяють на ринкових засадах реалізувати титул землевласника для отримання ринкової вигоди. Що стосується землі сільськогосподарського призначення, то вона може забезпечити власникові прав на неї ринковий ефект при використанні: 1) для товарного виробництва; 2) для здачі в оренду; 3) для продажу або застави. Ці три види отримання ринкового результату слід розглядати як три форми ринкового обороту землі, тобто ринку [12, с. 49].

Таким чином, ринок земель має подвійну природу. Як економічне явище ринок є формою руху землі в якості товару в системі товарно-грошових відносин, а з точки зору правових відносин його функціонування є нічим іншим, як результатом реалізації права держави, територіальної громади, громадян і суб’єктів господарювання на землю і розпорядження останньою.

Стосовно руху землі можна зустрітися з точкою зору, що те, що є правильним щодо ринку звичайних споживчих товарів, правильне і щодо ринку факторів виробництва, в тому числі і землі [18, с. 17]. Розглянемо цю проблему докладніше.

Згідно з Конституцією України, земля є основою національного багатства і перебуває під особливою охороною держави (ст. 14).

Глибинний економічний зміст цього положення і значення його для регулювання ринку землі виступає при підході до неї з позицій цінності.

Цінність – діалектична єдність корисності речі для споживача, а також вартості (суспільно необхідних витрат виробництва) для виробника. Термін “цінність” має багато синонімів: користь, корисність, благо, надбання, вартість та ін. Як поняття, його інколи ще ототожнюють з поняттям вартості. Це зумовлено, зокрема тим, що в більшості європейських мов (економісти звернули на це увагу лише в 60-ті рр. XX ст.) поняття “цінність” і “вартість” виражаються через одне і теж слово: “wert” – у німецькій; “value” – в англійській; “valor” – в іспанській [7, с. 898–899].

Спираючись на положення, відомі ще з рикардіанської теорії, західні економісти дійшли висновку, що цінність є вираженням корисності речі – для споживача, а також вартості (витрат виробництва) – для виробника.

Якщо підходити до землі з позицій споживача, то таким “споживачем” є все людство в особі певних конкретних суспільств.

Адже земля – не тільки простір будь-якої людської діяльності, а й простір людського життя взагалі, вона є фундаментальною передумовою його існування. Це означає можливість виникнення суперечностей між тим, як використовується земля у виробничому процесі і як це позначається на загальних природно-біологічних умовах існування людства. У міру втягування землі у виробничий процес, зростання населення Земної кулі і потреб у землі саме як в умові безпосереднього існування людини, ця суперечність із потенціальної перетворюється на реальну. Вона досягає такої гостроти, що, перш ніж використати землю у виробничих цілях, люди повинні вирішити питання: а як це позначиться на умовах їх загальнобіологічного та соціального існування. І тільки з урахуванням цього аспекту земля залучається у процес виробництва.

Така особливість землі має виняткове регулятивно-економічне значення. Оцінка її використання повинна бути завжди комплексною, тобто, по-перше, враховувати ефективність і можливості використання не в одній галузі, а в цілій системі галузей, пов’язаних із використанням землі, і, по-друге, оцінювати зміни економічних та соціальних умов життя і діяльності людей, до яких призведе той або інший спосіб використання землі.

Зауважимо, що перший аспект оцінки почали враховувати уже досить давно, а на другий практично поки ще не звертають уваги, хоча саме він може бути пов’язаний з такими змінами в умовах життя, нормалізація яких викличе необхідність додаткових витрат, які не йдуть ні в яке порівняння з економічними вигодами, що нібито були досягнуті при використанні землі.

Цінність землі – це усталене визнання діалектичної єдності таких її природних і економічних якостей, які є передумовою існування біологічної і суспільної форм життя за умов поєднання із землею необхідного для цього ресурсу праці.

Що стосується купівлі і продажу землі, то даний акт є формою реалізації не цінності або вартості землі, як це може здатися на перший погляд, а зовсім іншого економічного блага – можливості за рахунок землі одержати специфічний грошовий прибуток, прагнення до якого перетворює землю на капітал.

Земля спочатку вступає у процес виробництва як дана природою первісна сила, на основі якої здійснюється аграрне виробництво. У зазначеній ситуації вона виступає як земля-матерія, тобто як виробнича сила, дарована природою.

Неможливість задовольнити потреби за допомогою первісної природної сили землі призводить до необхідності виробляти зростаючу кількість продукту на основі впливу людини та її праці на стан і продуктивність землі. У ринковій економіці виробництво зростаючого продукту ґрунтується на витратах, що набувають форми капіталу. Головними напрямками збільшення землі-капіталу є нові вкладення у ділянки землі, що вже функціонують як засіб праці, а також поточні витрати, які об'єктивно ведуть до поліпшення властивостей землі.

Збільшення землі-капіталу надає їй рис основного капіталу, причому це такий основний капітал, який створює можливість досягнення прибутковості більшої, ніж в інших галузях. Цей “надлишок” виступає у формі земельної ренти, яка у свою чергу, обумовлює прагнення до власності на землю. Ціна землі, попри все різноманіття підходу до неї, завжди орієнтується на ренту:

$$\text{Ціна землі} = \frac{\text{Рента}}{\text{Норма банківського відсотка}} \times 100\%$$

Якщо брати конкретні аспекти існування ренти і їх можливого впливу на ціну права щодо різних структурних форм власності на землю, то вона має такі форми [11, с. 96].

Рента 1 – це частина прибутку, яка сплачується всіма суб'єктами за використання землі та її природних ресурсів (частка національного багатства). Величина ставки даної ренти визначається залежно від бонітету ґрунтів, якості води, рослинного і тваринного світу, цінних властивостей надр, місця розташування ресурсу та освоєння території, інших факторів.

Рента 2 – це частина прибутку, яка надходить власнику ділянки внаслідок особистого використання чи передачі її в оренду. Величина цієї ренти не може бути нижче ставки банківського відсотка від реальної вартості ділянки.

Рента 3 – це частина прибутку, яка утворюється за додатково вкладену працю як додаткова винагорода за господарське ставлення до землі та її природних ресурсів. Ця частка прибутку повністю залишається користувачам таких ресурсів.

Рента 4 – це частина прибутку, яка утворюється в результаті монопольних дій. Питання щодо цієї ренти регулюються на державному рівні (через розумну й узгоджену політику держави стосовно квотування, митних, акцизних та інших зборів) і є виключним пріоритетом держави.

В умовах зростання цін на землю і перетворення дрібної земельної власності в гальмо розвитку продуктивних сил у сільському господарстві активізувалися вимоги запровадити вільний продаж землі і відмінити мораторій на землю. Аргументація при цьому наводиться така [40, с. 23–24].

По-перше, в умовах дії мораторію власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають право лише на володіння й користування ними, не маючи права розпорядитися своєю земельною власністю як будь-яким іншим майном.

В Україні переважна більшість цих громадян (понад 70 %) – пенсіонери та люди похилого віку, які не здатні самостійно вести товарне сільськогосподарське виробництво. Вони не мають для цього ні фізичної спроможності, ні економічних ресурсів, ні освіти. Тож для більшості селян єдиним виходом у цій ситуації лишаються орендні відносини. Орендарі на сьогодні є основними користувачами земель сільськогосподарського призначення. Однак вони не зацікавлені ефективно та раціонально використовувати орендовані землі й намагаються протягом переважно короткого терміну оренди (зазвичай 5 років) витиснути із землі все можливе, аби отримати сьогоденний прибуток.

По-друге, роздрібнення (парцеляризація) сільськогосподарських земель – одне з найбільш негативних явищ, що перешкоджає формуванню сталих землекористувачів і притоку вкрай необхідних аграрному сектору інвестицій. Оскільки земля не може бути об'єктом застави, сільськогосподарські товаровиробники позбавлені також доступу до довгострокових кредитних ресурсів з метою господарського розвитку. Розглянемо ці пропозиції відповідно до існуючих реалій.

Селянам безоплатно передано земельні наділи в приватну власність. І в пропозиціях про відміну мораторію проглядається спокуса невеликих грошей, але при цьому замовчується, що згодом їм доведеться купувати землю за дуже великі суми. А головне, що вже зараз тінювим чином угіддя скуповують не хлібороби, які не мають коштів навіть для власного виживання, а представники виникаючого класу землевласників. При цьому, чим більшою є економічна влада великого капіталу і чим більш концентрованим стає аграрне виробництво, тим більшу свободу капітал дістає у відчуженні ресурсів селян для власних потреб. Вільні від обмежень у збереженні життєвого середовища на селі та зобов'язань перед суспільством ті, хто нагромадив і вкладає капітал в аграрний бізнес, концентрують земельні ресурси у своїх руках, ігноруючи граничні можливості екосистем. Чим бідніший власник земельних ресурсів, тим простіше “інвесторові” загарбати його землю за мізерною ціною, перекинути соціальну й економічну відповідальність за розвиток сільської місцевості на плечі неінформованих і неспроможних до протесту селян [5, с. 109; 13, с. 34].

Дуже важливо і те, що неухильно зростаючі ціни на землю провокують можливість її масового скуповування з метою перепродажу. Так, у Польщі ціна 1 га сільськогосподарських земель з 2004 р. по 2007 р. зросла з 4682 до 9773 злотих, тобто майже вдвічі. В Іспанії і Бельгії за три роки ціна землі збільшилась майже на 5 тис. євро і в 2006 р. становила 28 тис. євро за гектар ріллі. Тенденція зростання ціни землі спостерігається і в Україні [10, с. 54–57].

Показовим є вирішення проблеми недопущення можливої перекупки землі у Франції [8, с. 26–27]. Згідно із законом, прийнятим у 1947 р., тими хто займаються сільським господарством, вважаються не ті, хто має аграрний бізнес, проживаючи у Лондоні, Женеві, Нью-Йорку, Парижі, а ті, хто живе на землі і займається землеробством і тваринництвом. Для цих людей права використання землі для сільськогосподарського господарства вищі, ніж навіть відповідні права для власників землі.

Якщо людина успадкувала землю, а не працює фермером, вона не має пріоритетного права, щоб використовувати і продавати землю. Той, хто не займається сам сільським господарством і хоче продати землю, за законом у першу чергу повинен поважати право тих, хто має право на її використання і відповідно має пріоритетні позиції для того, щоб купувати землю. Згідно із законом, такі позиції належать безпосередньо зайнятим в сільському господарстві.

Сьогодні в Україні 14 млн га, тобто третина всього сільськогосподарського земельного фонду використовується їх власниками для своєї аграрної підприємницької діяльності. У розвинених країнах цей вид земельного ринку займає більшу питому вагу: у країнах Європейського Союзу фермерське землекористування на 2/3 власне і на 1/3 – орендне.

Основною формою ринку землі стала для України оренда. В оренді знаходиться майже 21 млн га, тобто половина аграрного земельного фонду. Орендарями є великі сільськогосподарські підприємства – 16 млн га, фермерські господарства – 3 млн га, господарства населення та інші орендарі – 2 млн га.

Основні орендодавці – власники земельних паїв. За цим видом земельної оренди є докладна статистика. На початок 2008 р. власники земельних паїв уклали 4,5 млн орендних договорів, з них 50 % – з господарствами, де вони отримали ці паї, 13 % – з фермерськими господарствами, 37 % – з іншими суб'єктами орендних відносин. Структура орендних договорів за термінами оренди була такою: до 5 років – 73 %, 6 – 10 років – 20, понад 10 років – 7 % [12, с. 48].

Таким чином економічною формою господарського привласнення землі стала оренда. При цьому, якщо орендна плата є проявом такої атрибутивної ознаки ринкової економіки, як платність ресурсів, то орендний дохід є виразом свободи підприємця. Оренда є не тільки засобом перерозподілу земельних ресурсів на користь ефективнішого господаря, а також формування господарства оптимальних розмірів, орендна плата впливає і на такі властивості ринкової економіки, як конкуренція та вільне ціноутворення.

Розподіл прав власності та господарювання зумовлює і розподіл створеного орендарем продукту на продукт (дохід) для його виробника і дохід орендодавця. Тому при формуванні орендних відносин необхідно прагнути до такої моделі, за якої функції власника обмежуються виконанням функцій регулювання взаємовідносин з орендарем, створюючи сприятливі умови для його господарювання – установлення економічно обґрунтованої орендної плати, збереження якості та відтворення родючості земельних ділянок [9, с. 54–56].

Ключовою проблемою при цьому виступає питання про інвестиції. Для вирішення його існує два варіанти. Перший полягає в тому, що інвестор складає угоди оренди з численними власниками земельних паїв. В Україні цей варіант досить розповсюджений. Але він пов'язаний з ризиками, які породжуються поведінкою орендодавців, власників земельних паїв, оскільки земельний пай може бути переданий іншому орендареві або проданий. Це веде до того, що виробництво на цих землях існує лише в підтримуючому режимі за рахунок уже існуючих ресурсів землі. Другий варіант – це коли інвестор скуповує земельні діли. У Росії пішли шляхом скуповування землі у комунальну власність, а потім передачі її в довгострокову оренду (до 49 років). Такий шлях ринкових відносин, з одного боку, надав інвестиційної стабільності на орендованій землі, підкоривши її в той же час інтересам не лише підприємця, але і власника землі. За свідченням губернатора Белгородської обл., такий тип ринкових відносин щодо землі сприяв тому, що в 2008 р. свинини вироблялося в області в 2 рази, а птиці в 15 разів більше, ніж у 1990 р. Хоча протягом останніх чотирьох років із обласного бюджету витрачено 2 млрд рублів на викуп землі, передача в обласну власність, а потім в довгострокову оренду половини орної землі області виправдала себе [14, с. 30].

Отже, зводити поняття “ринок землі” лише до купівлі-продажу помилково, оскільки ринок землі – це, врешті-решт, її перерозподіл з обов'язковою орієнтацією на потреби суспільства. До такого перерозподілу необхідно підходити компетентно, адже головною його метою повинно бути досягнення раціонального, ефективного землекористування та охорони земель. Зважаючи на це, створення земельного ринку в Україні повинне відбуватись еволюційним шляхом. Передумовою його формування має бути розробка відповідної правової бази, наявність ресурсу земель як об'єкта купівлі-продажу, виникнення соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок, становлення прошарку платоспроможних покупців земельних ділянок, ефективної ринкової інфраструктури, а також опрацювання та запровадження механізму державного регулювання земельного ринку на різних рівнях управління.

На основі викладеного можна зробити такі висновки. Під ринком землі сільськогосподарського призначення слід розуміти систему економіко-правових відносин, яка забезпечує його суб'єктам (громадянам, юридичним особам та державі) включення землі як капіталу в економічний оборот, здійснення правових угод з приводу зміни права власності на земельну ділянку або права користування нею з урахуванням попиту і пропозиції.

Ключовим поняттям щодо розуміння будь-якого ринку виступає поняття товару. Земля як об'єкт ринкового обороту є товаром особливого роду. Її специфіка полягає в тому, що споживчу вартість і вартість землі можна зрозуміти, якщо виходити із поняття цінності. Цінність землі – це усталене визнання діалектичної єдності таких її природних і економічних якостей, що є передумовою існування біологічної і суспільної форм життя за умови поєднання з нею необхідного для цього ресурсу праці. Відповідно до цього легітимізація державою купівлі-продажу землі повинна відбуватися з урахуванням саме її цінності.

Власність на землю з економічної точки зору має такі економічні ланки, господарче використання кожної із яких може виступати як самостійний об'єкт діяльності. Такими ланками є володіння, розпорядження, користування. Вони можуть стати і стають самостійними об'єктами ринкового обороту. Ринковий оборот кожної із них має свої особливості, із чого випливає, що ринок землі – це не просто купівля-продаж, а сукупність специфічних форм ринкового обороту кожної із цих ланок. Урахування цієї особливості є фундаментальною передумовою економічно і соціально ефективного державного регулювання ринку землі.

Об'єктивний зміст власності на землю і ринкова цінність права власності на неї, що фактично реалізується на ринку при ринковому обороті, можуть не співпадати. Таке неспівпадіння породжує прагнення до спекулятивного обороту землі. Державне регулювання ринку землі виявляється економічно ефективним там, де забезпечується орієнтація права власності на об'єктивний зміст самої власності і її господарче використання. Саме на цьому базується європейський досвід регулювання ринкового обороту земель з боку держави. Цим шляхом слід розвивати державне регулювання ринку землі і в Україні.

Розвиток ринку землі базується на диверсифікації форм ринкового обороту землі. Господарське відокремлення ланок системи власності на землю вимагає багатоваріантності підходу до державного регулювання ринку землі. Зважаючи на це, закономірністю розвитку ринку землі є розгалуження в самостійні ринкові об'єкти окремих ланок системи прав власності з перетворення кожної із них в об'єкт ринкового обороту, особливо це стосується оренди землі як форми ринкової реалізації володіння.

Література:

1. Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року / ВРР України. – 1996. – 52 с.
2. Земельний кодекс України : [наук.-практ. коментар] / за заг. ред. В. І. Семчика. – 2-е вид., перероб. і доп. – К. : Ін Юре, 2003. – 676 с.
3. *Бабміндра Д.* Цивілізований ринок земель чи шахрайський дерібан? / Д. Бабміндра, Т. Єлефтеріаді // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 2. – С. 28–32.
4. *Бабміндра Д.* Ринок землі: видимі й приховані ризики / Д. Бабміндра, А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 9–15.
5. *Бородіна О.* Аграрна політика України: витоки, сучасний стан і нові можливості в контексті інституціоналізму та викликів глобалізації / О. Бородіна // Економіка України. – 2008. – № 10. – С. 94–111.
6. *Другак В.* Економічне походження власності на землю / В. Другак // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 5. – С. 28–30.
7. Економічна енциклопедія : у 3 т. / [редкол. : С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. – К. : ВЦ “Академія”, 2000. – 952 с.
8. *Ерве Ж.-Ж.* Найкраще для України сьогодні – продовжувати мораторій, допомогати фермерам / Ж.-Ж. Ерве // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 1. – С. 26–27.
9. *Іванько А. В.* Розвиток аграрного сектору регіону на основі кластерного підходу / А. В. Іванько // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 32–37.
10. *Кваша С. М.* Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С. М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 54–57.
11. *Ковалів О. І.* Національна регуляторна політика на новій рентній основі / О. І. Ковалів // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 94–97.
12. *Пасхавер Б. Й.* Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б. Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47–53.
13. *Павлішенко М.* Приватизація землі та її соціально-економічні наслідки / М. Павлішенко // Економіка України. – 2008. – № 12. – С. 29–39.
14. *Савченко Е. С.* О реформировании земельных отношений на примере Белгородской области Российской Федерации / Е. С. Савченко // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 30–33.

15. *Третьяк А.* Закон формування економічних відносин власності на землю / А. Третьяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 5. – С. 24–27.

16. *Федоров М. М.* Трансформація земельних відносин до ринкових умов (доповідь) / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–18.

17. *Хвесик М. А.* Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М. А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 24–30.

18. *Шарий Г.* Складові концепції державного регулювання і розвитку ринку земель / Г. Шарий, Ю. Микитенко, Т. Банна // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 16–21.

19. *Щурик М.* Поєднання матеріального та духовного у процесі відтворення земельних ресурсів / М. Щурик // Економіка України. – 2008. – № 8. – С. 36–45.

Надійшла до редколегії 11.05.2010 р.