

УДК 332.72

**РИНОК ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ: РЕАЛІЇ ТА  
ПЕРСПЕКТИВИ  
ЕКОНОМІЧНОГО ТА  
ПРАВОВОГО СЕРЕДОВИЩА ©**

**Н.Л. ПРАВДЮК,**  
*доктор економічних наук, професор,  
завідувач кафедри  
бухгалтерського обліку,*

**А.Л. ПРАВДЮК,**  
*кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри права,  
Вінницький національний  
аграрний університет  
(м. Вінниця)*

*У статті проаналізовано сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в контексті проєвропейського стратегічного вектору розвитку України. На основі дослідження підходів вчених економістів-аграрників до тлумачення змістового наповнення поняття «ринок землі» запропоновано авторське визначення ринку землі сільськогосподарського призначення як цілісної системи організаційно-правових та економічних відносин, що виникають між суб'єктами ринку (державою, фізичними та юридичними особами) в процесі перерозподілу права власності на земельні ділянки з урахуванням конкурентного попиту та пропозиції. Встановлено, що неоднозначність сприйняття суспільством ідеї лібералізації базових засад розвитку земельного ринку, інституційні недоліки в регулюванні земельних відносин та відсутність належного законодавчого забезпечення стримують формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано практичні рекомендації до вирішення проблемних аспектів запровадження та розвитку ринку сільськогосподарських земель, які передбачають попереднє формування відповідного економіко-правового, наукового та інституційного середовища, що дасть змогу нівелювати негативні соціально-економічні наслідки лібералізації земельних відносин та сформуванню сприятливого інвестиційного клімату для залучення фінансових ресурсів у сферу аграрного виробництва.*

**Ключові слова:** земля сільськогосподарського призначення, ринок землі сільськогосподарського призначення, земельний ринок, земельна реформа, права власності, оренда, державне регулювання.

**Рис. 4. Літ. 20.**

**Постановка проблеми.** Питання економіко-правового та інституційного забезпечення формування ринку земель сільськогосподарського призначення вже понад десятиліття залишаються на порядку денному вищого державного керівництва та експертного середовища. Втім, через надмірну заполітизованість та неоднозначність сприйняття громадськістю ідеї запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель, проблемні аспекти формування цивілізованого ринку

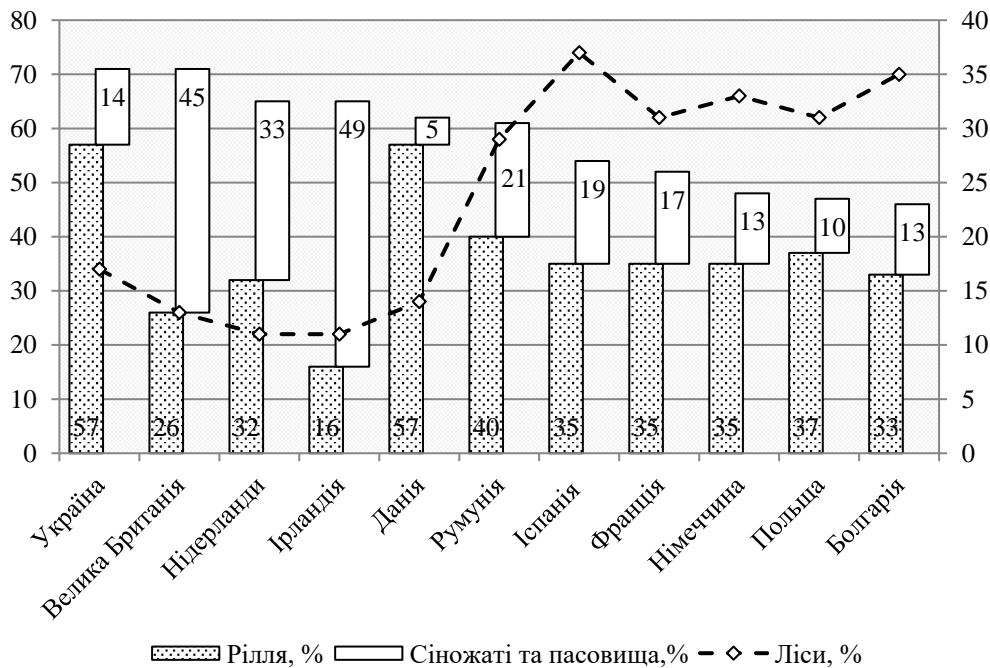
землі й досі залишаються невирішеними. Для зниження рівня соціально-політичної напруги у сфері сільськогосподарського землекористування необхідно розробити науково обґрунтовану систему заходів, спрямованих на впровадження ринкового обігу земель на засадах правової визначеності, прозорості та справедливості, а також нівелювати будь-які негативні соціально-економічні наслідки у зв'язку із лібералізацією земельних відносин. З огляду на зазначене, питання запровадження та розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення в контексті реалізації проєвропейського стратегічного вектору розвитку України є актуальними та потребують свого вирішення.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Визначення базових засад переходу до нової концепції реформування відносин власності в сфері сільськогосподарського землекористування залишається одним із найбільш проблемних питань вітчизняної аграрної науки. Протягом останніх років обговоренню актуальних організаційно-правових й економічних проблем запровадження ринку сільськогосподарських земель за ініціативи органів державної влади, науково-дослідних інститутів й громадських організацій було проведено низку наукових заходів із залученням провідних вчених економістів-аграрників. Однак через багатоаспектність цієї проблеми, суттєві інституційні недоліки в сфері регулювання земельних відносин, негативне ставлення більшої частини українського суспільства до втілення ідеї вільного обігу землі єдиним консенсусом, якого щорічно вдається досягти на політичному та експертному рівнях, є перманентний мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Вагомий внесок у дослідження теоретичних аспектів розвитку земельних відносин і трансформації відносин власності в аграрному секторі економіки здійснили вітчизняні вчені-економісти, серед яких С. Кваша, Ю. Лупенко, М. Мартин [11], Б. Пасхавер [12], О. Прутська [13], П. Пушкаренко [10], П. Саблук, М. Федоров [6], О. Ходаківська, В. Шпичак, В. Юрчишин та інші. Втім, окремі питання багатопланової проблеми формування та розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення, зокрема організаційно-економічні засади створення розгалуженої ринкової інфраструктури земельного ринку, залишаються недостатньо вивченими, потребують подальшої розробки та наукового вирішення.

**Формулювання цілей статті.** Мета статті полягає в системному аналізі проблемних аспектів запровадження й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення та пошуку прийнятної моделі подальшого реформування земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до ст. 14 Конституції України [1] та ст. 1 Земельного кодексу України [2] земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. На сьогодні Україна має потужний потенціал земельних ресурсів, що створює об'єктивні передумови для забезпечення економічної, продовольчої та енергетичної безпеки нашої держави. Так за даними Держгеокадастру України [3] загальна площа земельного фонду України становить 60,35 млн. га, з яких 42,72 млн. га – землі сільськогосподарського призначення (в тому числі рілля – 32,54 млн. га). При цьому частка земель сільськогосподарського призначення в загальній структурі земельних ресурсів України становить майже 71,0 %, що є одним із найвищих показників серед європейських країн (рис. 1).

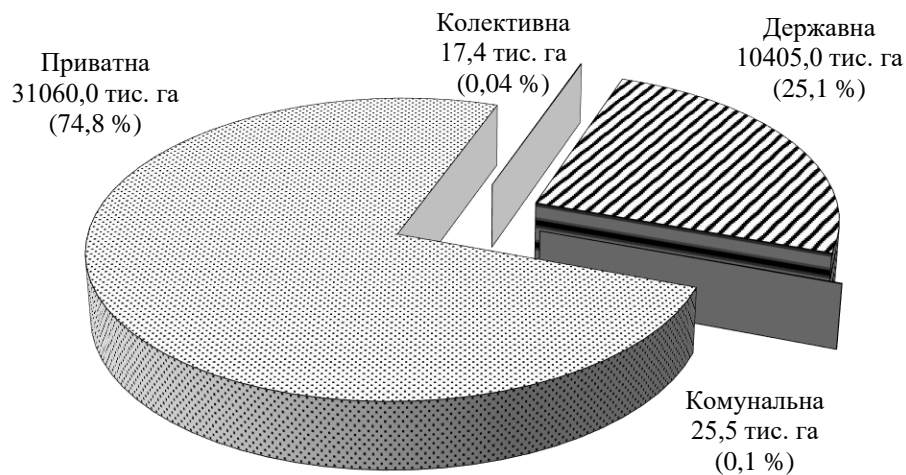


**Рис. 1. Розподіл наявного земельного фонду європейських країн за цільовим призначенням (%), 2013 р.**

*Джерело: узагальнено автором за даними [4; 5]*

Офіційна статистика засвідчує, що структура сільськогосподарських угідь України включає 53,9 % ріллі, 9,0 % пасовищ, 4,0 % сіножатей, 1,5 % багаторічних насаджень та 0,4 % перелогів [3]. Такий функціональний розподіл земель сільськогосподарського призначення вказує на значне антропогенне навантаження на довкілля, що призводить до погіршення якісного стану земельних ресурсів через високий рівень виснаженості, а також різкого зниження природного потенціалу територій загалом. Щороку в нашій державі розорується більше 50,0 % території, що є одним із найвищих показників у світі (для порівняння: у Польщі – 37,0 %, Франції, Німеччині та Іспанії – 35,0 %, Нідерландах – 32,0 %, Великій Британії – 26,0 %, Ірландії – 16,0 %).

За роки незалежності України земельні відносини реформувались у напрямку їх адаптації до ринкових умов господарювання, де визначальним є інститут приватної власності. Складні та суперечливі процеси трансформації відносин власності в сфері аграрного землекористування призвели до того, що майже 27,5 млн. га сільськогосподарських угідь спочатку були передані в колективні господарства, а згодом через недосконалий механізм розпаювання передані в приватну форму власності. В результаті реформування земельних відносин на початок 2016 р. майже 75,0 % сільськогосподарських земель знаходилось у приватній та 25,1 % – у державній формі власності (рис. 2).



**Рис. 2. Структура земель сільськогосподарського призначення України за формами власності станом на 01.01.2016 р.**

*Джерело: узагальнено автором за даними [3; 5]*

Таким чином, за підсумками первинного етапу земельної реформи, більшу частину сільськогосподарських угідь передано у приватну власність. Майже 7 млн. громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), з яких понад 90 % замінили сертифікати на державні акти на право власності на земельну ділянку [6, с. 7]. Ця частина національного багатства була передана громадянам України неринковим шляхом, тобто на безоплатній основі, в процесі роздержавлення майна в аграрному секторі економіки. Однак через дію мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення селянам протягом багатьох років не вдається сповна реалізувати набуте юридичне право власності на земельні ділянки. Втім, незважаючи на законодавчо встановлену заборону відчуження сільськогосподарських земель, спостерігається рух права власності на земельні частки (паї). За даними Національної академії аграрних наук України [7] за весь період реформування земельних відносин 1,4 млн., або 20 % власників земельних паїв, нотаріально посвідчили перехід права власності на земельний пай. В основному трансакції пов'язані із успадкуванням (91,8 %). Однак зафіксовані випадки дарування (близько 7,0 %), міни (0,2 %) та продажу (1,0 %).

Сьогодні перетворення сільськогосподарських земель на повноцінний предмет договору купівлі-продажу є найбільш дискусійним питанням вітчизняної аграрної політики. З метою всебічного обговорення нагальних проблем у сфері сільськогосподарського землекористування та напрацювання пропозицій щодо удосконалення економіко-правового, наукового та інституційного забезпечення функціонування й розвитку ринку сільськогосподарських земель було консолідовано зусилля громадських організацій, експертного та наукового середовища. Втім, попри активізацію зусиль інтелектуальної еліти суспільства, досі не вдалося досягти консенсусу щодо проблемних аспектів формування механізму ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Незважаючи на недосконалість нормативно-правового регулювання земельних відносин, організації землекористування та продовження мораторію на продаж земель, Міністерство аграрної політики та продовольства України [8]

стверджує, що альтернатива запровадженню ринку сільськогосподарських земель відсутня. Підтвердження цього знаходимо в Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року [9], де зазначається, що одним із пріоритетних напрямів реформування аграрного сектору є включення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу та його державного регулювання у результаті поетапного запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення.

Дослідження проблем становлення та розвитку в Україні земельного ринку розпочнемо із з'ясування змісту поняття “ринок землі”, розглянувши підходи вчених економістів-аграрників до його трактування та сутнісного наповнення. Серед наведених в економічній літературі визначень заслуговує уваги позиція М.М. Федорова, який під ринком земель сільськогосподарського призначення розуміє систему економіко-правових відносин, яка забезпечує його суб'єктам (громадянам, юридичним особам та державі) включення землі як капіталу в економічний оборот, здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку з урахуванням попиту і пропозиції [6, с. 15]. П.І. Пушкаренко у поняття “ринок землі” вкладає цілісну систему економічних відносин щодо купівлі-продажу та передачі в оренду і заставу природних ресурсів, під якими розуміють сільськогосподарські угіддя, родовища корисних копалин, ділянки для споруд тощо [10, с. 24].

М.О. Мартин трактує ринок землі, як особливу товарну сферу економіки, де реалізуються економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди і обміну землі, здійснення ефективної господарської діяльності та використання даного економічного ресурсу з точки зору екологічного благополуччя [11, с. 169]. Б.Й. Пасхавер визначає цей ринок як сукупність земельних відносин, що дозволяють реалізувати титул землевласника для отримання ринкової вигоди. Зокрема, на думку автора, землі сільськогосподарського призначення можуть забезпечити їх власникові ринковий ефект при використанні: 1) для товарного виробництва; 2) для здачі в оренду; 3) для продажу або застави. Ці три види отримання ринкового результату вчений-економіст пропонує розглядати як три форми ринку землі [12, с. 49]. Однак включення до ринку землі сільськогосподарського призначення орендних, іпотечних операцій, а також використання землі для товарного виробництва є, на наш погляд, помилковим твердженням. В цьому контексті ми поділяємо думку О.О. Прутської, яка зазначає, що для позначення таких операцій доцільно використовувати поняття «земельний ринок», або “ринок земельних послуг” [13, с. 12].

Виходячи з наведених теоретизувань щодо економічного змісту поняття “ринок землі” та враховуючи класичне визначення ринку, під ринком земель сільськогосподарського призначення необхідно розуміти цілісну систему організаційно-правових та економічних відносин, що виникають між суб'єктами ринку (державою, фізичними та юридичними особами) в процесі перерозподілу права власності на земельні ділянки з урахуванням конкурентного попиту та пропозиції.

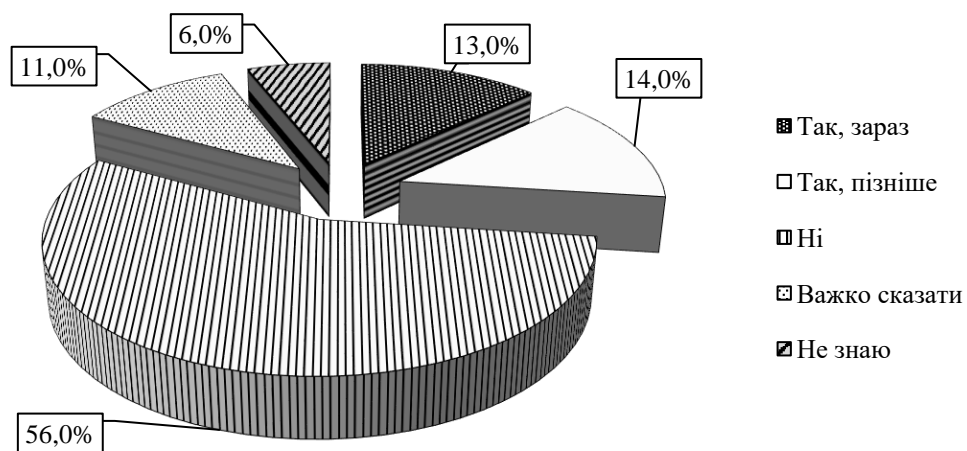
Сьогодні Україна перейшла до завершального етапу земельної реформи, що розпочалася 1991 р. прийняттям Верховною Радою України Постанови “Про земельну реформу” та передбачає запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення на основні інституту приватної власності. З

моменту започаткування земельної реформи прийнято низку законів та підзаконних нормативно-правових актів (Кодекси, Закони України, Укази та Розпорядження Президента України, Постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти міністерств та відомств тощо) для формування широкого правового поля регулювання відносин між суб'єктами земельного ринку та ринку сільськогосподарських земель.

Започаткуванню процесу лібералізації земельних відносин та створенню вільного обігу сільськогосподарських земель має передувати прийняття закону про ринок землі. На сьогодні в українському парламенті зареєстровано кілька базових законопроектів, які визначають правові, економічні, соціальні та організаційні засади обігу земель сільськогосподарського призначення. Проте черговий мораторій на купівлю-продаж сільськогосподарських земель свідчить про затягування процесу формування ринку землі в Україні.

На сьогодні ідея запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення не отримала суспільного схвалення. Так, за даними соціологічних опитувань, проведених агентством AgriSurvey, частка респондентів, яка виступає за якомога швидше формування ринку сільськогосподарських земель, становить лише 13,0 % (рис. 3). При цьому 14,0 % опитаних визнають необхідність запровадження вільного ринку землі в довгостроковій перспективі, а 56,0 % респондентів виступають категорично проти законодавчо закріпленої можливості відчуження права на землі сільськогосподарського призначення.

Відсутність беззаперечного ставлення до ініціативи запровадження та розвитку вільного обігу сільськогосподарських земель має свої пояснення. Серед аргументів, які наводяться в підтвердження ризикованості зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель, є загроза втрати великою частиною громадян права власності на землю та концентрації значних земельних ресурсів в руках окремих агрохолдингів. Втім, проведені розрахунки показують, що земельний фонд ста найбільших агровиробників України становить лише 6,5 млн. га землі (майже 20,0 % усієї орної землі). Навіть якщо початкова ціна продажу буде встановлена на рівні нормативної грошової оцінки землі, вартість такої площі перевищить 7 млрд. дол. [14]. Такого обсягу вільної ліквідності в українських компаній немає.



**Рис. 3. Результати опитування щодо необхідності введення ринку землі сільськогосподарського призначення (станом на кінець 2015 року), %**

*Джерело: за даними дослідження агентства AgriSurvey [15]*

Переведення земельних відносин на ринкові рейки в умовах практично відсутнього кредитування, за словами дослідників [16], може призвести до акумулювання земельних ресурсів іноземними сільгоспвиробниками. Хоча Земельний кодекс України [2] забороняє іноземним юридичним і фізичним особам мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення, цю заборону можна буде обійти через створення іноземними виробниками українських юридичних осіб, які будуть власниками таких земельних ділянок, що забезпечить формальне дотримання законодавчих обмежень. Однак, європейський досвід лібералізації земельних відносин показує, що угоди купівлі-продажу землі щорічно оформляються на 0,6-3,0 % загальної площі сільськогосподарських угідь (для прикладу: в Іспанії та Великій Британії – 0,6 %, Франції – 1,0 %, Італії – 1,0-2,0 %, Польщі – 1,8 %, Ірландії та Литві – 3,0 %). За оцінками експертів, частка землі, що стане предметом угод, в Україні буде вищою, ніж у більшості європейських країн (близько 5,0 % після початкової стабілізації). Це пояснюється тим, що більшість землевласників самостійно не обробляють земельні ділянки, а, отже, намагатимуться їх реалізувати, а також наявністю спекулятивного попиту та спроб легалізувати раніше укладені неформальні угоди [17].

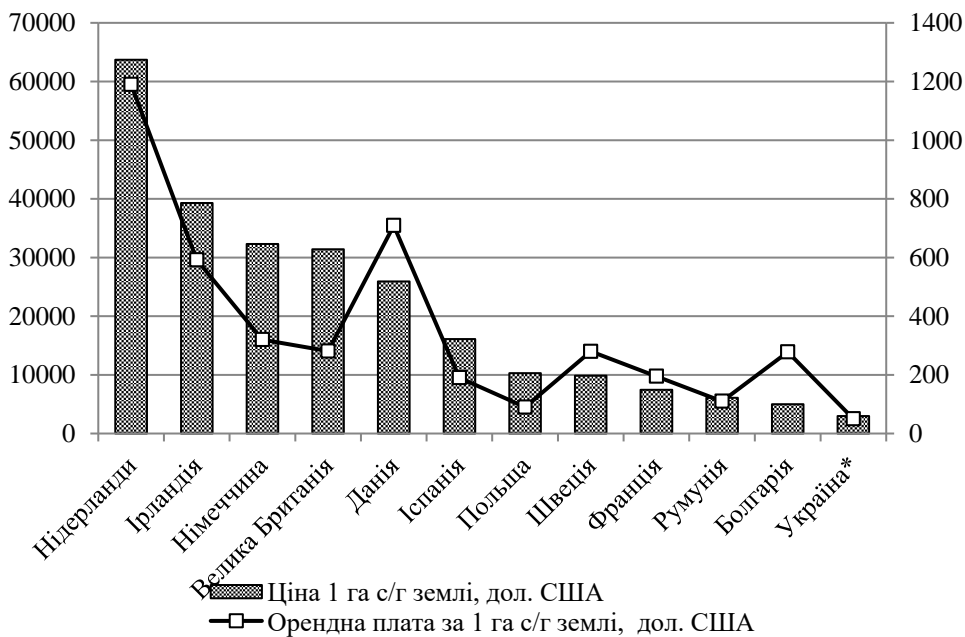
Прибічники заборони купівлі-продажу сільськогосподарських земель вказують на низьку платоспроможність населення, обмежений доступ більшості фізичних та юридичних осіб до кредитних ресурсів і невисоку орендну плату, що призведе до зниження стартових цін на земельні ділянки, і, як наслідок, їх скупки на первинному ринку з метою подальшого перепродажу на вторинному ринку за набагато вищими цінами. Зрозуміло, що скористатися цим зможуть власники великих капіталів, адже пересічний громадянин, малий та середній бізнес будуть фінансово неспроможні отримати зиск з такої ситуації. Втім, щоб нівелювати такий ризик, можна скористатися досвідом Німеччини, встановивши шкалу мотивів та обмежень щодо перепродажу придбаної землі (наприклад, куплені земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть бути перепродані протягом 20 років без спеціального дозволу) [13, с. 17]. Законодавче встановлення обмеження на перепродаж землі вирішує також питання раціонального використання сільгоспугідь, збереження їх якісних характеристик і родючості, оскільки власники прав на земельні ділянки будуть зацікавлені в дбайливому ставленні до земельних ресурсів, недопущенні незворотних і руйнівних для землі наслідків.

До регуляторних інструментів, які можуть використовуватися для попередження виникнення негативних чинників лібералізації земельних відносин, необхідно віднести також обмеження суб'єктного складу покупців та висунення кваліфікаційних вимог до них; запровадження переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення за власником суміжної земельної ділянки для уникнення парцеляції земель, що стає на заваді їх ефективного та раціонального використання; встановлення граничних розмірів земельних ділянок, що можуть перебувати у власності або користуванні фізичної та юридичної особи; законодавче встановлення мінімальних цін продажу сільськогосподарських земель для недопущення концентрації земельних ресурсів власниками великих капіталів; заборона або встановлення жорстких обмежень щодо зміни цільового призначення земельних ділянок для унеможливлення неконтрольованого переведення сільськогосподарських земель в іншу категорію їх функціонального призначення.

Водночас необхідно відзначити, що втілення в практику ідеї вільного обігу сільськогосподарських земель жодним чином не змушуватиме землевласників продавати свої паї. Водночас у відповідь на реалізацію ринкового механізму обігу земель, ринок відреагує зростанням цін на земельні ресурси та орендну плату. Приміром, для країн Центрально-Східної Європи показник річного зростання цін на землю протягом перших років після скасування мораторію становив в середньому 20 % [16]. Так на сьогодні вартість землі сільськогосподарського призначення та орендної плати в Україні в порівнянні з країнами Європейського Союзу є значно нижчими. У більшості західноєвропейських країн ціни коливаються від 15,0 до 40,0 тис. дол./га, а у Східній Європі від 5,0 до 10,0 тис. дол./га. В Україні за прогнозними розрахунками [17] середня ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення в умовах ринкового обігу становитиме 2,99 тис. дол. (рис. 4).

Рівень орендної плати в Україні також залишається одним із найнижчих серед європейських країн. У 2015 р. орендна плата за землю сільськогосподарського призначення в нашій країні становила близько 32 дол./га (для порівняння: у Польщі – 90 дол., Румунії – 110 дол., Франції – 195 дол., Великій Британії – 281 дол., Німеччині – 320 дол., Ірландії – 592 дол., Нідерландах – 1190 дол.). Експерти відзначають [17; 18], що в Україні вартість оренди землі сільськогосподарського призначення могла б бути приблизно в 10 разів вищою, якби вдалося ліквідувати викривлення ринку землі та інших факторів виробництва (скасувати мораторій на продаж сільськогосподарської землі, забезпечити доступ до зовнішніх кредитних ресурсів та гарантувати прозорість прав власності на земельні ділянки тощо).

З позицією супротивників купівлі-продажу сільськогосподарських земель, особливо в нинішній ситуації, можна погодитись.



**Рис. 4. Середні ціни на землю сільськогосподарського призначення в європейських країнах, дол. США, 2015 р.**

Джерело: узагальнено автором за даними [4; 17; 18]

\* прогнознi значення



До причин, які стримують формування та розвиток ринкового обігу земель, відносять також недовіру до органів державної влади, судової та правоохоронної систем через високий рівень їх корумпованості, нестабільність політичної та соціально-економічної ситуації в країні. Так за даними міжнародної організації “Transparency International” [19], в світовому рейтингу сприйняття корупції в 2015 р. Україна займала 130 місце із 168 позицій, що стало результатом зволікання із реальним покаранням за вчинення корупційних правопорушень, а також збільшення корупційної складової у стосунках бізнесу та влади.

Останнім часом окремі експерти висловлюють думку про необхідність вільного обігу земель сільськогосподарського призначення, аргументуючи це обмеженням законних прав власників земельних ділянок володіти, користуватися та розпоряджатися своїм майном, існуванням тіньових схем купівлі-продажу землі та зменшенням капіталовкладень в землі сільськогосподарського призначення. Скасування мораторію на відчуження земель, на думку прихильників цієї ідеї, дасть змогу вирішити проблеми, що накопичувались протягом багатьох років в аграрному секторі економіки, та створить сприятливий інвестиційний клімат для притоку фінансових ресурсів в українську економіку. Так за підрахунками експертів Easy Business [14], економічний ефект від створення вільного ринку землі становитиме в Україні щонайменше 30 млрд. дол. на наступні десять років.

Водночас запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель може стати причиною неконтрольованого припливу в аграрний сектор України іноземних псевдоефективних інвестицій, що несуть у собі загрозу стабільності економічної системи країни в цілому. Псевдоінвестування може здійснюватися для встановлення контролю над аграрними підприємствами з метою погіршення якісних параметрів їх виробничо-господарської діяльності та подальшого доведення компаній до банкрутства, і, як наслідок, послаблення конкурентного середовища на аграрному ринку. З огляду на те, що аграрний сектор забезпечує близько 30,0 % валютних надходжень та формує майже 15,0 % валового внутрішнього продукту України, псевдоінвестування може стати причиною порушення фінансової стійкості, волатильності на валютному ринку та становити загрозу економічній безпеці країни в цілому. Тому особливо важливим завданням в контексті відкриття вільного ринку землі має стати постійний моніторинг цих процесів для забезпечення стабільності розвитку національної економіки.

Безперечно, позиція як прихильників, так і супротивників скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, має право на існування. Втім необхідно констатувати, що на сьогодні в Україні не сформовано інституціональну інфраструктуру для забезпечення вільного та прозорого функціонування ринку землі. Для збалансування інтересів в поглядах стосовно основних засад проведення земельної реформи можна запропонувати збільшення мінімального терміну оренди сільськогосподарської землі. Це, з одного боку, надасть орендарям інвестиційні стимули, зокрема впевненість у захищеності коштів, авансованих ними у сільськогосподарське виробництво та капітальне поліпшення земель, які є співставними із стимулами, що мають землевласники, а з іншого – дасть змогу зберегти право власності на земельні ділянки за українськими громадянами, уникаючи таким чином можливих загроз продажу землі за штучно заниженими стартовими цінами та переходу контролю над основним національним багатством до іноземних громадян та аграрних латифундій. Однак, таке рішення

може розглядатися як компроміс в межах перехідного періоду з метою підготовки необхідного правового, економічного та інституційного забезпечення функціонування ринку землі.

В довгостроковій перспективі реформуванню земельних відносин у напрямку формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель альтернативи, на нашу думку, немає, оскільки це сформує передумови для залучення інвестицій в аграрну сферу, підвищення орендної плати та забезпечення поваги до права власності, що є фундаментальним принципом сучасного демократичного суспільства. Однак цьому має передувати розробка та реалізація системи заходів, спрямованих на створення необхідної нормативно-правової бази формування та функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, вирішення проблем ведення державного земельного кадастру (неповнота наповнення кадастрової системи інформацією про земельні ділянки та неточності у кадастрових записях), вжиття запобіжних заходів для унеможливлення тінізації ринкового обігу земельних ділянок та недопущення надмірної концентрації та парцеляції сільськогосподарських земель, створення розгалуженої ринкової інфраструктури земельного ринку та забезпечення прозорості її функціонування, удосконалення методичних аспектів вартісної оцінки земельних ділянок та формування організаційно-методологічних підходів до відображення їх в системі бухгалтерського обліку та звітності господарюючих суб'єктів, а також передбачення в земельному законодавстві усіх можливих правових механізмів, які захищатимуть права власників земельних ділянок і нівелюватимуть будь-які негативні соціально-економічні наслідки.

У контексті лібералізації земельних відносин особливу увагу необхідно приділити розробці стратегії фінансової підтримки фермерських господарств для усунення різких диспропорцій між малим, середнім бізнесом та агрохолдингами, засилля яких призвело до монополізації сільгоспвиробництва, зниження рівня зайнятості сільського населення, руйнування соціальної інфраструктури українського села та й, зрештою, самих сіл. За даними Державної служби статистики України [5], у 2015 р. в нашій країні налічувалося 45379 сільськогосподарських підприємств, з них 32303 - фермерські господарства (71,2 % від загальної кількості). При цьому у їх володінні або користуванні знаходиться тільки 4,34 млн. га, або 10,2 % усіх сільськогосподарських угідь, а їх частка в загальному виробництві аграрної продукції України становить лише 3,5 %. Ці показники значно поступаються країнам Європейського Союзу, де попри меншу площу сільськогосподарських угідь кількість сільськогосподарських товаровиробників варіюється в межах 1-5 млн. (для прикладу: в Румунії – 3 млн. 800 тис. сільськогосподарських товаровиробників, Польщі – 2 млн. 500 тис., Італії – 1 млн. 850 тис.) [20].

Підсумовуючи вищесказане, відзначимо, що яким би прогресивним не було економіко-правове, науково-методичне та інституційне забезпечення, побудова цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення неможлива без відновлення довіри до системи правоохоронних органів. Якщо судова влада не є справедливою та неналежним чином виконує покладені на неї функції, то змістовне наповнення нормативно-правових актів втрачає будь-який сенс, а судові рішення перетворюються в маніпулювання законом. Правова визначеність, прозорість, зрозумілість та передбачуваність ринку земель сільськогосподарського призначення

повинні бути основними його характеристиками, а система правоохоронних органів має сприяти цьому та підтримувати такий стан з метою збереження та недопущення розкрадання основного національного багатства.

**Висновки.** За результатами дослідження економічних та правових реалій та перспектив розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення відзначимо, що реформування земельних відносин у напрямку створення цивілізованих і прозорих правил ринкового обігу земельних ділянок є безальтернативним. Однак простих рішень в питанні формування, функціонування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення бути не може. Запровадженню ринку сільськогосподарських земель має передувати формування земельного законодавства, яке має забезпечити захист права приватної власності та інших прав власників земельних паїв, формування рівних умов доступу до кредитних ресурсів усім учасникам земельних відносин, створення розгалуженої інфраструктури ринку землі, як сукупності засобів, інструментів та організацій, що забезпечуватимуть легітимність і захист прав учасників ринкових операцій із земельними ділянками та системи ефективних державних регуляторних механізмів у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення.

Лише комплексно та системно підійшовши до вирішення проблемних аспектів становлення ринку землі та створивши сприятливе інституційно-правове та організаційно-економічне середовище для його розвитку можна запобігти можливим негативним соціально-економічним наслідкам лібералізації земельних відносин та перешкодити іноземному псевдоінвестуванню в аграрний сектор України, яке може становити загрозу економічній безпеці країни в цілому.

#### Список використаних джерел

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/>.
2. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Офіційний сайт Держгеокадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua>.
4. Das Statistische Bundesamt [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.destatis.de>.
5. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
6. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4-18.
7. Офіційний сайт Національної академії аграрних наук України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://naas.gov.ua>.
8. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua>.
9. Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року: Розпорядження Кабінету міністрів України від 17.10.2013 р. № 806-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/>.
10. Пушкаренко П.І. Економіко-правові засади становлення ринку землі / П.І. Пушкаренко // Фінансове право. – 2010. – № 2. – С. 23-26.

11. Мартин О.М. Обіг сільськогосподарських земель і ринок сільськогосподарських земель: сучасна парадигма / О.М. Мартин, О.М. Вітер // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2016. – Вип. 9. – С. 167-172.
12. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – №3. – С. 47-53.
13. Прутська О.О. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи / О.О. Прутська // Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки. – 2010. – № 4. – С. 11-18.
14. Гайдай М. Мораторій на продаж землі. Топ-10 міфів пропаганди ринкофобії [Електронний ресурс] / М. Гайдай. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/publications/>.
15. Національний агропортал Latifundist [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://latifundist.com>.
16. Левчук Н. Продовження мораторію на продаж землі [Електронний ресурс] / Н. Левчук. – Режим доступу: <http://attorneys.ua/uk/publications/>.
17. Офіційний сайт ГО «Вокс Україна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://voxukraine.org>.
18. Мельниченко А. Не готовы к земле. Почему Украина не использует свой ценнейший ресурс? / А. Мельниченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://hyser.com.ua>.
19. Офіційний сайт Міжнародної громадської організації “Transparency International” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ti-ukraine.org>.
20. Івченко В. За прикладом Польщі, як з одноосібника виростити фермера / В. Івченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://byut.volyn.net>.

#### Список використаних джерел у транслітерації / References

1. Konstytutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 r. № 254k/96-VR [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/>.
2. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Ofitsiynyi sait Derzhheokadastru [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://land.gov.ua>.
4. Das Statistische Bundesamt [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://www.destatis.de>.
5. Ofitsiynyi sait Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
6. Fedorov M.M. Transformatsiia zemelnykh vidnosyn / M.M. Fedorov // Ekonomika APK. – 2009. – № 3. – S. 4-18.
7. Ofitsiynyy sait Natsionalnoi akademii ahrarnykh nauk Ukrainy [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://naas.gov.ua>.
8. Ofitsiynyi sait Ministerstva ahrarnoi polityky ta prodovolstva Ukrainy [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://minagro.gov.ua>.
9. Pro skhvalennia Stratehii rozvytku ahrarnoho sektoru ekonomiky na period do 2020 roku: Rozporiadzhennia Kabinetu ministriv Ukrainy vid 17.10.2013 r. № 806-r [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/>.

10. Pushkarenko P.I. Ekonomiko-pravovi zasady stanovlennia rynku zemli / P.I. Pushkarenko // Finansove pravo. – 2010. – № 2. – S. 23-26.
11. Martyn O.M. Obih silskohospodarskykh zemel i rynek silskohospodarskykh zemel: suchasna paradyhma / O.M. Martyn, O.M. Viter // Hlobalni ta natsionalni problemy ekonomiky. – 2016. – Vyp. 9. – S. 167-172.
12. Paskhaver B.I. Rynok zemli: svitovyi dosvid ta natsionalna stratehiia / B.I. Paskhaver // Ekonomika APK. – 2009. – №3. – S. 47-53.
13. Prutska O.O. Formuvannia rynku zemli v Ukraini: realii ta perspektyvy / O.O. Prutska // Zbirnyk naukovykh prats VNAU. Seriia: Ekonomichni nauky. – 2010. – № 4. – S. 11-18.
14. Haidai M. Moratorii na prodazh zemli. Top-10 mifiv propahandy rynekofobii [Elektronnyi resurs] / M. Haidai. – Rezhym dostupu: <http://www.epravda.com.ua/publications/>.
15. Natsionalnyi ahroportal Latifundist [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://latifundist.com>.
16. Levchuk N. Prodovzhennia moratorii na prodazh zemli [Elektronnyi resurs] / N. Levchuk. – Rezhym dostupu: <http://attorneys.ua/uk/publications/>.
17. Ofitsiinyi sait HO “Voks Ukraina” [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://voxukraine.org>.
18. Melnychenko A. Ne hotovy k zemle. Pochemu Ukrayna ne yspolzuet svoi tsenneishyi resurs? / A. Melnychenko [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://hyser.com.ua>.
19. Ofitsiinyi sait Mizhnarodnoi hromadskoi orhanizatsii “Transparency International” [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://ti-ukraine.org>.
20. Ivchenko V. Za prykladom Polshchi, yak z odnoosibnyka vyrostyty fermera / V. Ivchenko [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://byut.volyn.net>.

#### ANNOTATION

#### AGRICULTURAL LANDS MARKET: REALITIES AND PROSPECTS OF ECONOMIC AND LEGAL ENVIRONMENT

**PRAVDIUK Natalia,**  
*Doctor of Economic Science, Professor,*  
*Head of the Accounting Department,*

**PRAVDIUK Andre,**  
*Candidate of Economic Science,*  
*Associate Professor of the Department of Law,*  
*Vinnitsia National Agrarian University*  
*(Vinnitsia)*

*The current state and prospects of development of land relations in the context of pro-European strategic vector of development of Ukraine are analyzed in the article.*

*The authors determine the agricultural land market as an integrated system of organizational, legal and economic relations. These economic relationships arise between market entities (state, individuals and legal entities) in the redistribution of ownership of the land based on competitive supply and demand.*

*It was found that society accepts the idea of liberalization of basic principles of development of the land market ambiguously, institutional weaknesses in the regulation of land relations and the lack of proper legislative provision hinder the formation of the agricultural land market.*

*Practical recommendations for solving the problematic aspects of the implementation and development of the agricultural land, providing preliminary formation of the economic and legal, scientific and institutional environment are offered.*

*This will help to neutralize the negative social and economic consequences of liberalization of land relations and create a favorable investment climate to attract financial resources into agricultural production.*

**Keywords:** agricultural land, agricultural land market, land market, land reform, ownership, leasing, government regulation.

**Fig.4.Lit.20.**

**АННОТАЦИЯ  
РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ: РЕАЛИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И  
ПРАВОВОЙ СРЕДЫ**

**ПРАВДЮК Наталия Леонидовна,  
доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой бухгалтерского учета,**

**ПРАВДЮК Андрей Леонидович,  
кандидат юридических наук, доцент кафедры права,  
Винницкий национальный аграрный университет  
(г. Винница)**

*В статье проанализированы современное состояние и перспективы развития земельных отношений в контексте проевропейского стратегического вектора развития Украины. На основе исследования подходов ученых экономистов-аграрников к толкованию содержательного наполнения понятия «рынок земли» предложено авторское определение рынка земли сельскохозяйственного назначения как целостной системы организационно-правовых и экономических отношений, возникающих между субъектами рынка (государством, физическими и юридическими лицами) в процессе перераспределения права собственности на земельные участки с учетом конкурентного спроса и предложения. Установлено, что неоднозначность восприятия обществом идеи либерализации базовых принципов развития земельного рынка, институциональные недостатки в регулировании земельных отношений и отсутствие надлежащего законодательного обеспечения сдерживают формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения. Предложены практические рекомендации по решению проблемных аспектов внедрения и развития рынка сельскохозяйственных земель, которые предусматривают предварительное формирование соответствующей экономико-правовой, научной и институциональной среды, что позволит нивелировать*

*негативные социально-экономические последствия либерализации земельных отношений и сформировать благоприятный инвестиционный климат для привлечения финансовых ресурсов в сферу аграрного производства.*

**Ключевые слова:** земля сельскохозяйственного назначения, рынок земли сельскохозяйственного назначения, земельный рынок, земельная реформа, права собственности, аренда, государственное регулирование.

**Рис. 4. Лит. 20.**

#### **Інформація про авторів**

**ПРАВДЮК Наталія Леонідівна** – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри бухгалтерського обліку, Вінницький національний аграрний університет(21008, м.Вінниця, вул.Сонячна, 3, e-mail: pravduyk@mail.ru).

**ПРАВДЮК Андрій Леонідович** – кандидат юридичних наук, доцент кафедри права, Вінницький національний аграрний університет (21008, м.Вінниця, вул.Сонячна, 3, e-mail: a.pravduyk@mail.ru).

**PRAVDIUK Nataliia** - Doctor of Economic Science, Professor, Head of the Accounting Department, Vinnytsia National Agrarian University (21008, 3, Sonyachna str., Vinnytsia, e-mail: pravduyk@mail.ru ).

**PRAVDIUK Andre** – Candidate of Economic Science, Associate Professor of the Department of Law, Vinnytsia National Agrarian University (21008, 3, Sonyachna str., Vinnytsia, e-mail: a.pravduyk@mail.ru).

**ПРАВДЮК Наталія Леонидовна** - доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой бухгалтерского учета, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул.Солнечная, 3, e-mail: pravduyk@mail.ru).

**ПРАВДЮК Андрей Леонидович** - кандидат юридических наук, доцент кафедры права, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул. Солнечная, 3, e-mail: a.pravduyk@mail.ru).

