

УДК 332.3

В. М. Будзяк,
д. е. н., професор,
професор кафедри міжнародних економічних відносин,
Київський національний торговельно-економічний університет, м. Київ

О. С. Будзяк,
д. е. н., професор,
завідувач кафедри екології та економіки землекористування,
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління, м. Київ

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОВНОЦІННОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ*

V. Budzyak,
Doctor of Economics, professor
Professor in the Department of International Economic Relations
Kyiv National University of Trade and Economics, Kyiv
O. Budzyak,
Doctor of Economics, professor
Head of the Department of Environment and Economy Land Use
State Environmental Academy of Postgraduate Education and Management, Kyiv

INSTITUTIONAL SUPPORT OF A FULL-FLEDGED MARKET OF AGRICULTURAL LAND

Статтю присвячено аналізу існуючих проблем запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовані першочергові умови запровадження відповідного ринку. Визначено об'єктивні та суб'єктивні обмеження функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Розглянуто структуру існуючих сільськогосподарських землекористувачів та землевласників та визначено рівень їхньої купівельної спроможності. Запропоновано оптимальні шляхи щодо фінансово-кредитного забезпечення ефективних землекористувачів.

The article analyzes the existing problems of opening a full-fledged market of agricultural land. Justified priority conditions for opening of the relevant market. Determined by objective and subjective limitations of the functioning of the market of agricultural land. The structure of existing agricultural land users and landowners and determine their current level of purchasing power. The proposed optimal ways of financial-credit support efficient land users.

Ключові слова: ринок земель, землі сільськогосподарського призначення, купівельна спроможність, сільськогосподарські землекористувачі, обмеження при запровадженні ринку земель.

Key words: land market, agricultural land, purchasing power, agricultural land, restrictions on the opening of the land market.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Приватна власність на землю сільськогосподарського призначення зобов'язує формувати реальні механізми щодо її володіння, кори-

стування та розпорядження. Тобто порушення хоча б однієї із правомочностей веде до дискримінації прав власників земель сільськогосподарського призначення. При цьому порушу-

* Висловлюємо вдячність за надану можливість опублікувати цю статтю в рамках виконання НДР "Стратегічне партнерство у вимірі економічної безпеки" Міністерству освіти і науки України, зокрема міністру освіти і науки України Лілії Михайлівні Гриневич, а також ректору КНТЕУ Мазаракі Анатолію Антоновичу.

ються не лише юридичні права і повноваження власне землевласників, але й їх економічні можливості та перспективи мати повноцінний дохід не тільки від використання земель сільськогосподарського призначення, але і від їх продажу.

Особливо актуальними такі можливості та права є сьогодні в період коли значними площами розпайованих земель сільськогосподарського призначення володіють люди похилого віку, які за станом здоров'я вже не можуть повноцінно та ефективно використовувати власні земельні ділянки. Також і досі значною є площа земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності держави і при цьому або взагалі не використовуються за призначенням або використовуються не ефективно. Все це вимагає розглянути можливості та проблеми щодо запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Нині багато вітчизняних науковців займаються проблемами ефективного та екологічнобезпечного використання земель сільськогосподарського призначення. Зокрема питаннями землевпорядкування та землеустрою територій займається А.М. Третяк [1], питаннями екологічнобезпечного використання земель сільськогосподарського призначення О.С. Будзяк [2], питаннями розвитку організаційно-правових форм господарювання Л.Я. Новаковський [3]. Проте більшість з цих та інших науковців лише вивчають окремі аспекти щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. До того ж такі дослідження здебільшого базуються лише на загальних позитивних аспектах функціонування цього ринку земель і не висвітлюють негативні наслідки негайного запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

МЕТА СТАТТІ

Виходячи із зазначеного метою статті є оцінка наслідків негайного запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та купівельної спроможності різних груп землекористувачів, які є потенційними покупцями цих земель.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Відсутність повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення має цілий

ряд негативних наслідків як для аграрного сектора, так і для економіки в цілому. До таких наслідків, насамперед, слід віднести відсутність можливості для фізичних осіб або для громади повноцінно реалізувати своє право на приватну власність на ці землі. Тобто існує не повноцінна приватна власність на землі сільськогосподарського призначення.

Наступний негативний наслідок — це відсутня можливість успішним селянським господарствам та деяким іншим організаційно-правовим формам господарювання будувати свою господарську діяльність, по-перше, на довготривалій перспективі, оскільки орендовані землі не дають такої впевненості та перспективи, а, по-друге, збільшити розміри своїх земель до економічно ефективних площ та до достатніх площ якісних та високопродуктивних земель. Також негативним аспектом відсутності ринку земель є до певної міри обмежені можливості щодо консолідації земель на відповідних територіях. Це, насамперед, стосується місцевих громад та крупних господарств.

Відсутність достатніх обсягів інвестицій в аграрний сектор і, зокрема, в сільськогосподарське землекористування, яке часто також називають одним із аргументів щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення [4], крім запровадження власне ринку земель потребує дотримання ще ряду умов. Наприклад, при цьому необхідно встановити чіткі умови щодо екологічнобезпечного та головне цільового використання сільськогосподарських угідь. До того ж слід запровадити відповідний механізм застави земель та їх ринкової оцінки. Тобто прямої залежності між кількістю проданих земель і їхньою вартістю та обсягами одержаних аграрним сектором інвестицій немає.

Часто успішність розвитку орендних відносин також намагаються пов'язати із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення [5]. Зокрема є думка, що запровадження такого ринку вплине на вартість орендованих земель та на рівень конкурентності на ринку оренди сільгоспугідь. Вартість орендованих земель дійсно може зрости із запровадженням ринку земель сільськогосподарського призначення, але знову ж таки за умови зростання вартості власне земель сільгосппризначення, які будуть продаватися. Натомість практика європейських та інших країн показує, що одразу ж після запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення їхня вартість або зростала незначним

чином, що аж ніяк не вплине на вартість оренди земель або і взагалі зменшувалася, що відповідно і сприятиме падінню цін на оренду сільгоспугідь.

Суттєво на вартість оренди сільгоспугідь можуть вплинути лише значні обсяги продажів земель сільгосппризначення, і то якщо це відбудеться за короткий період часу, наприклад за рік, два. І навіть за цих умов це відбуватиметься лише до того часу допоки ринок земель не стабілізується, а кількість проданих земель суттєво не зменшиться. Швидше за все саме такий сценарій і чекає на нас при запровадженні ринку земель навіть з деякими обмеженнями.

Говорити про інші переваги щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення можна лише за певних умов [6]. Зокрема це стосується таких переваг, як:

- встановлення об'єктивної вільної ринкової ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;

- оптимізація структури земельних угідь;

- підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування;

- створення інститутів щодо захисту прав власності на земельні ділянки;

- зменшення кількості земельних спорів;

- стимулювання підприємницької діяльності в сільській місцевості;

- розвиток сільських населених пунктів та сільських територіальних громад;

- встановлення справедливого оподаткування земель;

- створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечить перехід права власності на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомого майна тощо.

Власне запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення пов'язане із запровадженням цілого ряду обмежень [7]. Зокрема практично всі країни Європи та інші економічно розвинуті країни світу не лише встановлюють цілий ряд обмежень при запровадженні ринку земель сільськогосподарського призначення та після його запровадження, але й встановлюють систему регулювання ринкового обігу сільгоспугідь. Це можуть бути як суто економічні, так і адміністративні механізми такого регулювання. Втім, майже в усіх випадках йдеться про визначення відповідної регулюючої ролі держави. Тобто повноцінний, а головне ефективний і стабільно прогресуючий ринок земель сільськогосподарського призначення не можливий без створення механізму

регулювання ринком земель сільськогосподарського призначення.

При цьому частину своїх регулюючих повноважень та важелів держава може передавати і місцевим громадам. Власне базою для виконання регулюючої функції державою є землі, які перебувають у її власності [8]. Вміле керування цими землями або через оренду або через продаж може суттєво вплинути на ринок земель і при необхідності стабілізувати або перенаправити його розвиток у відповідному напрямі. Звичайно, від імені держави таку функцію повинен виконувати відповідний орган або установа [9].

Таким чином, якщо ми говоримо про ринок земель сільськогосподарського призначення, а значить і про різноманітні трансакції із земельними ділянками, у тому числі і про купівлю-продаж, то логічно, щоб відповідний регулюючий орган мав прями ринкові функції та можливості щодо тих же трансакцій. Світова практика показує, що таким органом переважно є Національний земельний банк або Національний земельний фонд. Така установа, крім регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, повинна забезпечувати ще й ефектне управління землями державної форми власності.

Поряд із правовими питаннями, навіть питаннями відповідних конституційних змін щодо функціонування такої установи, виникають ще й питання щодо створення механізму оцінки нерухомого майна в Україні. Також необхідно забезпечити становлення повноцінної кадастрово-реєстраційної системи. Натомість нині формування державної установи, а тим більше державної фінансової установи як базової основи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення перебуває лише на рівні наукових та експертних дискусій [10], що в свою чергу створює чи не найбільшу небезпеку щодо запровадження повноцінного, а головне стабільного у своєму розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення на сучасному етапі.

Першою умовою щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є встановлення об'єктивної стартової ціни земель. Нині на таку стартову ціну землі в Україні претендує нормативно грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Втім, така оцінка зазнає чималої критики серед науковців та експертів. Значною мірою це зумовлено тим, що нині діюча методика нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення вже виконала свою

Таблиця 1. Порівняльні ціни земель сільгосппризначення

Країна	Ціна на продану землю, дол./га	Ціна оренди земель, дол./га	Втрати ґрунту т/га
Бельгія	33617,72	123,75	14
Іспанія	14593,23	227,30	25
Румунія	6132,00	77,6	14
Словаччина	1752,01	26,29	4
Франція	7453,00	195,09	15
Україна	1189,53	36,11	20

історичну місію і не може слугувати для визначення об'єктивної початкової ринкової ціни земель. Можна вказати на кілька суттєвих недоліків цієї методики.

По-перше, часові рамки здійснення цієї оцінки не відповідають сьогodнішнім реаліям реформування земельних відносин, оскільки сама ця оцінка здійснювалася на початку земельної реформи. До того ж в її основі лежить економічна оцінка 80-х років 20 століття, яка в свою чергу базується на якiсній оцінці земель 60-х років.

По-друге, територіально нормативна грошова оцінка прив'язана до адміністративно-територіальних одиниць в той час як її доцільно здійснювати за відповідними природно-сільськогосподарськими зонами в залежності від придатності до сільськогосподарського виробництва, а отже, і в залежності від сільськогосподарської спеціалізації.

По-третє, існуючий порядок індексації нормативно грошової оцінки земель не відображає реальних змін, а ні в сільськогосподарському секторі економіки України, а ні в стані земель чи ґрунтів. Існують також сумніви в об'єктивності запропонованих термінів капіталізації рентного доходу та в незмінності його величини.

Нарешті просте порівняння показників нормативно грошової оцінки земель із грошовою оцінкою аналогічних земель у розвинутих країнах, у тому числі і в наших східних країнах сусідах вказує на суттєву недооцінку наших земель сільськогосподарського призначення (табл. 1). Це відбувається при тому, що в Україні об'єктивно більш якісні і більш родючі

землі. Для порівняння площі ґрунтів чорноземного типу у сусідній Польщі в десятки разів менше аніж в Україні, а вартість земель на порядок більша.

Про не об'єктивність існуючої нині нормативно грошової оцінки може служити практично повна відсутність диференціації показників нормативно грошової оцінки по регіонах України. Для прикладу візьмемо землі ФРН та Польщі. Якщо в Україні вартість земель коливається в межах 10—70 %, у Польщі у межах 10—200 % то в ФРН 10—450 % (табл. 2).

Втім, є і об'єктивні фактори низької вартості земель сільськогосподарського призначення. До них слід віднести ведення надмірно інтенсивного сільськогосподарського землекористування та нераціональна (не виважена) структура власне землекористування. Про це може свідчити і те що схожу структуру мали східноєвропейські країни і відповідно вартість їхніх земель сільськогосподарського призначення на початку формування ринку була значно нижчою за вартість аналогічних земель у західноєвропейських країнах. Залишки цієї нераціональної структури можна побачити ще і сьогодні (табл. 3).

Другою важливою умовою успішного запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є визначення головної мети (цілі) щодо власне його запровадження в Україні (табл. 4).

На наш погляд, саме формування ефективних сільгоспвиробників і повинно бути цією головною ціллю або метою.

У зв'язку зі сформульованою ціллю повстає третя вимога щодо успішного запровадження

Таблиця 2. Вартість земель сільськогосподарського призначення в регіональному розрізі, євро

Україна		ФРН		Польща	
Регіон	Вартість земель	Регіон	Вартість земель	Регіон	Вартість земель
Житомирська	709	Тюрінгія	9430	Любушське воєводство	2672
Закарпатська	909	Саар	10065	Підляське воєводство	3553
Миколаївська	910	Бранденбург	10191	Малопольське воєводство	3590
Черкаська	1373	Баварія	41440	Лодзьке воєводство	5260
АР Крим	1274	Північна Рейн-Вестфалія	40049	Опольське Воєводство	5145
Донецька	1202	Нижня Саксонія	28856	Великопольське воєводство	4975

Таблиця 3. Структура землекористування в європейських країнах, %

Країна	Лісогосподарські землі	Сільськогосподарські землі	Пасовища	Забудовані землі	Інші землі
Данія	18,3	48,5	21,1	7,1	4,9
Фінляндія	71,8	4,9	4,4	1,6	17,4
Норвегія	37,5	2,9	0,7	2,1	56,8
Швеція	75,6	4,3	4,6	1,8	13,7
Велика Британія	19,8	21,7	40,1	6,5	11,9
Австрія	47,5	17,7	22,9	5,8	6,1
Бельгія	24,7	27,5	32,3	13,4	2
Франція	31,8	30,6	26,9	5,8	4,8
ФРН	32,9	33,1	22,5	7,7	3,8
Греція	37,4	23,2	11,4	3,8	24,2
Італія	34,5	32,2	15,4	7,8	10,1
Португалія	44,2	17,6	15,1	6,2	16,9
Іспанія	36,7	28,0	13,9	3,9	17,4
Чехія	34	54,2	0,6	4,9	6,3
Угорщина	23	63,1	3,2	3,2	7,5
Польща	31	59,1	1,6	3,5	4,8
Румунія	29	62,2	2,5	2,5	3,8
ЄС	33,4	19,4	22,3	6,1	18,9
Україна	17,62	70,79	9,00	4,23	7,36

ринку земель сільгосппризначення, а саме створення сприятливих умов щодо набуття у власність вказаних земель реальними сільгоспвиробниками та землекористувачами. Для цього розглянемо загальну структуру власності на землі та структуру власності на землі сільгосппризначення відповідних груп землекористувачів в Україні. Так, сьогодні 28,7583 млн га перебуває у державній власності, з яких 10,4050 млн га є землями сільгосппризначення, а ще 5,0824 млн відносяться до ріллі. Відповідно 31,4893 млн га знаходяться у приватній власності, з яких 31,0600 млн га — сільгоспугіддя і 27,4338 рілля. Решта — земель це землі комунальної власності, а саме 0,052 млн га, з яких 0,0255 сільгоспземлі і 0,0160 млн га рілля. Існує навіть невелика кількість земель колективної власності.

Структуру приватних та орендованих земель сільгосппризначення розглянемо за такими групами землекористувачів і землевласників, як: сільськогосподарські підприємства, домогосподарства та фермерські господар-

ства. Відповідно у сільгосппідприємствах у оренді сьогодні перебуває — 15,277 млн га (99,85%), в той час як у приватній власності лише 0,0236 млн га (0,15%). У домогосподарствах ситуація буде зворотньою, а саме: у власності перебуває 31,0253 млн га (84,01%), а у оренді — 5,8854 млн га (15,99%). Для фермерських господарств ситуація є схожою із сільгосппідприємствами. Тобто у їх власності перебуває лише 0,2822 млн га (7,32%) а у оренді — 3,5721 (92,68%).

Отже, найбільшу потребу щодо купівлі земель сільськогосподарського призначення, принаймні, серед юридичних осіб нині мають сільськогосподарські підприємства та фермерські господарства.

Тепер з'ясуємо чи володіють ці господарства достатнім фінансовим ресурсом для купівлі відповідних земель. Згідно з статистичними даними чистий дохід на одне сільськогосподарське підприємство складає близько 2 млн грн (табл. 5). У той час як середній чистий дохід на одне фермерське господарство становить

Таблиця 4. Основні цілі ринку земель сільгосппризначення

Основна ціль	Суб'єкти, які можуть її реалізувати	Перешкоди щодо реалізації	Засоби реалізації
Надання можливості селянам продати свої земельні паї	Формальні власники	Посилення парцеляції земель	Легалізація всіх правомочностей приватної власності на землю
Подальше роздержавлення земель	Держава	Зменшення ефективності державної земельної політики	Організація земельних торгів на конкурентних засадах
Надходження інвестицій в аграрний сектор	Аграрні товаровиробники	Низькі доходи аграрних товаровиробників	Створення фінансово-кредитної установи (установ)
Надання можливості зберігати свій капітал	Фізичні особи з високими доходами	Легалізація нелегальних доходів	Формування вимог щодо володіння нерухомим майном та капіталом
Легалізація прихованої приватизації земель	Юридичні особи землекористувачі	Узаконення земельних латифундій	Формування вимог щодо цільового використання земель
Формування ефективних землевласників	Землекористувачі	Низькі доходи землекористувачів	Формування вимог щодо ефективного використання земель

Таблиця 5. Фінансові результати від реалізації продукції сільського господарства

Адміністративна область	Сільськогосподарські підприємства		Фермерські господарства	
	кількість господарств, од.	чистий дохід (виручка) від реалізації продукції сільського господарства на 1 господарство, тис. грн.	кількість господарств, од.	чистий дохід (виручка) від реалізації продукції сільського господарства на 1 господарство, тис. грн.
Україна	45379	2 281,22	32303	740,05
Вінницька	2453	2 327,54	1733	975,88
Волинська	876	1 089,93	565	568,85
Дніпропетровська	4133	1 603,44	3179	619,88
Донецька	1224	1 721,31	924	1 522,73
Житомирська	1038	1 765,34	547	638,57
Закарпатська	982	172,18	883	136,69
Запорізька	2745	1 741,69	2041	677,02
Івано-Франківська	657	198,38	445	480,45
Київська	1863	3 780,54	1133	874,14
Кіровоградська	3111	2 872,88	2465	996,19
Луганська	1001	1 467,00	757	1 279,66
Львівська	1147	- 323,53	727	696,97
Миколаївська	4087	936,18	3338	438,26
Одеська	4985	847,23	3963	547,09
Полтавська	2396	6 873,59	1714	691,19
Рівненська	599	1 885,50	356	507,02
Сумська	1058	4 646,39	600	1 104,17
Тернопільська	1021	1 294,86	576	752,26
Харківська	1814	3 307,39	1127	1 312,69
Херсонська	2508	1 814,23	1990	548,14
Хмельницька	1519	2 006,91	1027	791,72
Черкаська	1689	4 554,88	1120	1 019,29
Чернівецька	799	600,72	585	631,62
Чернігівська	1004	5 145,03	508	1 067,13

700 тис грн. Відповідно середня величина нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за офіційною методикою становить близько 30—31 тис. грн. Тобто за річний дохід одне сільгосппідприємство може купити близько 65 гектарів а одне фер-

мерське господарство близько 23 гектарів сільгоспземель.

Для того, щоб визначити скільки земель сільгосппризначення реально необхідно для сільськогосподарських підприємств та для фермерських господарств слід використати

Таблиця 6. Термін досягнення економічно ефективної площі, роки

Адміністративна область	Сільськогосподарські підприємства		Фермерські господарства	
	середня площа одного господарства, га	досягнення економічно ефективної площі, роки	середня площа одного господарства, га	досягнення економічно ефективної площі, роки
Україна	234,09	24	70,82	14
Вінницька	267,35	25	72,13	11
Волинська	127,85	51	41,24	19
Дніпропетровська	181,97	37	81,54	17
Донецька	311,36	34	95,02	7
Житомирська	280,06	20	50,46	11
Закарпатська	18,23	304	7,13	76
Запорізька	244,48	34	89,76	16
Івано-Франківська	127,85	270	30,11	22
Київська	248,31	15	57,46	13
Кіровоградська	203,60	21	76,27	10
Луганська	321,98	30	134,87	6
Львівська	157,63	152	40,72	14
Миколаївська	144,48	52	55,69	21
Одеська	171,15	61	63,66	17
Полтавська	299,00	9	74,15	16
Рівненська	203,51	30	45,51	22
Сумська	569,09	9	116,00	8
Тернопільська	307,05	39	74,83	13
Харківська	429,38	15	131,14	7
Херсонська	177,51	35	64,57	21
Хмельницька	284,40	30	58,62	15
Черкаська	320,13	15	67,14	13
Чернівецька	53,82	110	15,38	21
Чернігівська	619,22	7	122,44	6

показник економічно обгрунтованих площ. За дослідженнями Національного наукового центру "Інституту аграрної економіки" НААН України економічно ефективними для сільгосп підприємств є площі сільгоспугідь у залежності від природних особливостей в межах від 1,6 до 2,5 тис. га, тобто в середньому 2 тис. га на одне господарство. В той час як фермерські господарства повинні мати, за даними цього ж Інституту, від 300 до 500 га, тобто в середньому 400 га.

Розрахунки доводять, що для набуття у власність необхідних для ефективного господарювання площ земель сільськогосподарського призначення сільгосп підприємствам необхідно в середньому витратити весь свій чистий дохід протягом 24—30 років а в деяких областях і протягом 150 і більше (табл. 6). Відповідно фермерським господарствам для цієї ж мети необхідно витратити весь свій чистий дохід протягом 14—20 років.

Власне тому для стимулювання ринку земель необхідно вести не лише виважену державну політику, але надати можливість безпосереднім сільгосп працівникам одержати під купівлю землі дешеві кредити, тобто необхідно створити відповідну фінансово-кредитну установу, наприклад Національний кредитний банк. Інший шлях стимулювання появи та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення через кооперування фермерських чи інших сільськогосподарських підприємств, у тому числі не лише із виробничою метою, але й з метою концентрації коштів на купівлю земель.

ВИСНОВКИ

Таким чином, впровадження ринку земель слід пов'язувати із визначенням їх об'єктивної початкової вартості. З цієї метою слід переглянути методіку існуючої нині нормативно грошової оцінки земель і включити до неї поряд із рентними складовими ще й окремі ринкові складові враховуючи, наприклад досвід ринку земель несільськогосподарського призначення в Україні.

Уникнути надмірної парцеляції земельних масивів та надмірної концентрації земель сільгосп призначення у великих сільгосп підприємствах доцільно через встановлення економічно допустимих як мінімальних, так і максимальних площ земель для господарств різних організаційно-правових форм та для різних регіонів України. Вихід за ці допустимі площі слід карати не лише адміністративно, але і через запровадження механізму відчуження цих над-

мірних земель на користь місцевої громади або держави.

Поряд із допустимими площами господарств слід встановлювати і середні економічно ефективні площі землеводіння та землекористування. Такі розміри мають визначатися не лише на принципі максимізації доходу чи прибутковості сільгосп виробництва, але й на принципі екологічності землекористування та на екологічно безпечному вирощуванні сільгосп культур. Вони повинні забезпечувати довготривале відтворення родючості ґрунтів та продуктивності земель.

Інші обмеження щодо запровадження ринку земель сільгосп призначення стосуються переважно самих землевласників. Насамперед необхідно, щоб землевласник мав не лише сільськогосподарську освіту та певний досвід роботи в сільському господарстві, але й постійно проживав, а головне платив податки відповідній сільській громаді. До того сам продаж земель сільськогосподарського призначення доцільно розпочати із продажу найменш якісних земель. З цієї метою слід оновити здійснення якісної оцінки земель сільськогосподарського призначення на загальнодержавному рівні в рамках ведення державного земельного кадастру.

Власне якісна оцінка має містити не лише бонітетну оцінку, але і розширений перелік інших абсолютних якісних показників із зазначенням дати та методів щодо їх визначення. Це може відбуватися в рамках паспортизації земель, тобто розробки для кожної земельної ділянки паспорту в якому повинні міститися поряд із інформацією про її правовий (юридичний) статус, технічні характеристики, економічну оцінку ще й інформація про її якісні показники. Землевласнику доцільно видавати такий паспорт разом і з витягом про право власності на дану земельну ділянку. За основу такої розширеної паспортизації земель може служити нині діючий "Порядок ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки", який затверджений Міністерством аграрної політики та продовольства України від 11.10.2011 р. за № 536. Поряд із розширенням показників щодо паспортизації земель необхідно скоротити термін такої паспортизації, джерела її фінансування та розробити реальний механізм стимулювання щодо його ведення.

Лише добросовісним набувачам зазначених земельних ділянок сільськогосподарського призначення можна гарантувати повноцінне використання права приватної власності на

відповідну земельну ділянку або (та) права користування нею. Для цього крім виконання ним відповідних обмежень необхідно запровадити ще й прозорий механізм купівлі-продажу цих земель на конкурентній основі. Потрібно виключити перепродаж земель сільськогосподарського призначення та використання їх не за цільовим призначенням або тривале не використання їх за цим же цільовим призначенням.

Також потребує вдосконалення і Інститут приватної власності на землю. В першу чергу приватна власність на землю повинна забезпечувати соціальну справедливість щодо доступу до такого базового природного ресурсу як земля і її складових частин земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Крім цього, Інститут приватної власності повинен сприяти появі на довготривалій основі економічно ефективних власників земельних ділянок з дотриманням ними відповідних екологічних норм та вимог.

Література:

1. Третяк А.М., Другак В.М., Романська Д.П. Землепорядне проектування — Теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування / Під. заг. ред. А.М. Третяка. — К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2007. — 292 с.
2. Будзак О.С. Екологічнобезпечне використання земель: теоретичні та практичні аспекти. — К.: Аграр Медіа Груп, 2011. — 326 с.
3. Новаковський Л.Я., Олещенко М.А. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування. — К.: Урожай, 2007. — 276 с.
4. Боровий В. Аналіз обігу (купівлі-продажу) земель та оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення / В. Боровий, А. Олінович, О. Іванченко // Землепорядний вісник. — № 11. — 2013. — С. 20—24.
5. Ринок земель [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://shron.chtyvo.org.ua>
6. Ринок та оцінка земель [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://terland.gov.ua>
7. Третяк А.М. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А.М. Третяк, В.М. Другак, А.О. Вольська // Земельне право. — № 8. — 2013. — С. 23—30.
8. Хвесик М.А. Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні: монографія / М.А. Хвесик, В.А. Голян, А.І. Кришак. — К.: Кондор, 2008. — 522 с.

9. Хвесик М.А. Формування нового інституціонального формату природокористування в Україні: проблеми і шляхи вирішення / М.А. Хвесик, В.А. Голян // Продуктивні сили України, 2007. — № 2. — С. 31—44.

10. Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zsu.org.ua>

References:

1. Tretiak, A.M. Druhak, V.M. and Roman, D.P. (2007), *Zemlevporiadne proektuvannia - Teoretychni ta metodychni osnovy investytsij u zemlekorystuvannia* [Land use planning — Theoretical and methodological foundations of investment in land], CSRU, Kyiv, Ukraine.
 2. Budyak, O.S. (2011), *Ekolohobezpechne vykorystannia zemel': teoretychni ta praktychni aspekty* [Ecologisation land use: theoretical and practical aspects], Agrar Media Group, Kyiv, Ukraine.
 3. Nowakowski, L.Y. and Oleshchenko, N. (2007), *Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho zemlekorystuvannia* [Socio-economic problems of modern land management], Vintage, Kyiv, Ukraine.
 4. Borovoy, V. (2013), "Analysis of turnover (sale) of lands and valuation agricultural land", *Land management Bulletin*, vol. 11, pp. 20—24.
 5. Shron (2017), "The land market", available at: <http://shron.chtyvo.org.ua> (Accessed 04 May 2017).
 6. Terland.gov.ua (2017), "The market and evaluation of lands", available at: <http://terland.gov.ua> (Accessed 04 May 2017).
 7. Tretiak, A.M. Druhak, V.M. and Vol's'ka, A.O. (2013), "Institutional environment of mortgage lending secured by agricultural land and land management in Ukraine", *Land law*, vol. 8, pp. 23—30.
 8. Khvesik, M.A. Holian, V.A. and Krysak, A.I. (2008), *Instytutsional'ni transformatsii ta finansovo-ekonomichne rehuliuвання zemlekorystuvannia v Ukraini* [Institutional transformation and financial-economic regulation of land use in Ukraine], Kondor, Kyiv, Ukraine.
 9. Khvesik, M.A. and Holian, V.A. (2007), "Formation of a new institutional format of environmental management in Ukraine: problems and solutions", *Productive forces of Ukraine*, vol. 2, pp. 31—44.
 10. Land Union of Ukraine (2017), "Formation of agricultural land market in Ukraine: changes, trends and experience the world", available at: <http://zsu.org.ua> (Accessed 04 May 2017).
- Стаття надійшла до редакції 04.05.2017 р.*