

УДК 332.3

І. В. Юрченко,

к. е. н, старший науковий співробітник відділу земельних відносин та природокористування,
Національний науковий центр "Інститут аграрної економіки"ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

DOI: 10.32702/2306-6792.2024.1.46

ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

I. Yurchenko,

PhD in Economics, Senior Research Fellow of the Department of Land Relations
and Nature Management, National Scientific Center "Institute of Agrarian Economy"

MAIN PROBLEMS OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

У статті досліджено ринок земель сільськогосподарського призначення України, встановлено основні проблеми його функціонування. За допомогою порівняння здійснено співставлення ринку земель України з ефективним досвідом функціонування ринків країн Європейського Союзу. Визначені підготовчі заходи та реальний стан готовності кадастрової системи України, а саме організації доступу до кадастрової, геодезичної та картографічної інформації стосовно всіх наявних земель сільськогосподарського призначення, в контексті забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення перед та після його відкриття.

Проведено комплексний аналіз ринку земель України в контексті його інформаційного, інституціонального та нормативно-правового забезпечення. Здійснено огляд досвіду країн Європейського Союзу щодо створення, діяльності та участі в ринку земель сільськогосподарського призначення відповідних земельних агенцій. Досліджено суб'єктний склад ринку земель України та країн Європейського Союзу, в частині здійснення розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності.

Розкрито основну мету запуску ринку земель, реальну дієвість та спрямованість механізму переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення в Україні. Доведено необхідність інституціонального забезпечення українського ринку земель шляхом створення державної земельної агенції. Розвиток фермерських господарств сімейного типу визначено, як мету розвитку не тільки ринку земель сільськогосподарського призначення країн Європейського союзу, а і головним вектором розвитку аграрного сектору держав-учасників.

Досліджено ринок земель сільськогосподарського призначення України в контексті створення умов розвитку фермерських господарств. Проведено огляд та порівняння досвіду Європейських країн з Україною щодо обмеження гранично дозволених земельних площ у власності фізичних та юридичних осіб.

Надана оцінка щодо євроінтеграції в частині відповідності побудови та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та країн Європейського Союзу. Визначено основні чинники через які український ринок земель сільськогосподарського призначення не виправдав покладені на нього сподівання.

The article examines the agricultural land market of Ukraine and identifies the main problems of its functioning. With the help of a comparison, the land market of Ukraine was compared with the effective experience of the functioning of the markets of the European Union countries. Preparatory measures and the real state of readiness of the cadastral system of Ukraine, namely the organization of access to cadastral, geodetic, and cartographic information regarding all available agricultural land, in the context of ensuring the functioning of the agricultural land market before and after its opening, have been established.

A comprehensive analysis of the land market of Ukraine in the context of its informational, institutional, and regulatory support was carried out. A review of the experience of the countries of the European Union regarding the creation, activity, and participation in the agricultural land market of the relevant land agencies was carried out. The subject composition of Ukraine's land market and European Union countries was studied in terms of the disposal of state-owned agricultural land.

The main purpose of launching the land market, the real effectiveness and orientation of the mechanism of the preferential right to purchase agricultural land in Ukraine are revealed. The need for institutional support of the Ukrainian land market through creating a state land agency has been proven. The development of family-type farms is defined as the goal of developing not only the agricultural land market of the European Union countries but also the main vector of the development of the agricultural sector of the participating states.

The agricultural land market of Ukraine was studied in the context of creating conditions for the development of farms. A review and comparison of the experience of European countries with Ukraine regarding the limitation of maximum permitted land areas owned by individuals and legal entities was conducted.

An assessment of European integration in terms of the compliance of the construction and functioning of the agricultural land market in Ukraine and the countries of the European Union is given. The main factors due to which the Ukrainian agricultural land market did not live up to expectations were determined.

Ключові слова: ринок земель, земельний кадастр, купівля/продаж, євроінтеграція, землі сільськогосподарського призначення, земельні агенції, фермерські господарства, переважне право.

Key words: land market, land cadastre, purchase/sale, European integration, agricultural land, land agencies, farms, preferential rights.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Залучення земель сільськогосподарського призначення в ринковий обіг шляхом надання права відчужувати та набувати право власності на землі, супроводжувалось надіями на економічний розвиток, покращення добробуту аграріїв, збільшення вартості землі, надходжень суттєвих інвестицій в сільське господарство, формування ефективного власника земель, отримання сільськогосподарськими товаровиробниками фінансових інструментів через заставу права власності на землю, розвитку сільських територій, формування заможного селянства тощо. Проте за більше ніж два роки функціонування ринку земель, жодного із очікуваних ефектів досягнуто не було. Безумовний негативний ефект на результат функціонування ринку земель завдала війна. Ринок земель, як і всі інші економічні процеси в Україні, розділились на довоєнний та воєнний періоди. Проте дослідження показників ринку земель сільськогосподарського призначення свідчить, що вплив війни мав короткостроковий ефект та загалом не відіграв суттєвої ролі у функціонуванні ринку.

Чому і що завадило ринку земель сільськогосподарського призначення реалізувати покладені на нього очікування — постає головним питанням сучасних земельних відносин України, яке розкриває комплексне дослідження даного питання в частині інформаційного,

інституціонального та нормативно-правового забезпечення ринку земель в контексті Євроінтеграції України.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

В наукових працях як українських, так і зарубіжних фахівців, питання ринку земель сільськогосподарського призначення завжди характеризується актуальністю та перебуває в дискусійній площині.

Серед українських вчених, особливо цінними та важливими є напрацювання О. В. Ходаківської, де науковець визначає основні тенденції та надає характеристику ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні через дослідження основних аналітичних показників функціонування ринку земель [21, с. 36—48].

Лупенко Ю. О. у своєму дослідженні, базуючись на аналізі суспільної думки щодо можливих моделей функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, визначає таку модель ринку, яка є найбільш прийнятною для суспільства та відповідає національним інтересам країни [10, с. 5—15].

Висвітлення ринку земель сільськогосподарського призначення, в контексті дослідження теоретико-методологічних та організаційних засад реформування земельних відносин в Україні, подано в працях Я. М. Гадзала та П. Т. Саблука [1, с. 6—15].

В. Я. Месель-Веселяк та М. М. Федоров у своїй науковій праці розкривають ринок земель

сільськогосподарського призначення через визначення теоретико-методологічних засад грошової оцінки земель [11, с. 18—23].

Серед зарубіжних вчених на увагу заслуговують здобутки М. Rasva та E. Jurgenson, автори визначають концентрацію площ земель, як одну із проблем функціонування ринку земель, яка потребує обмежувальних заходів з боку держави [25].

Група польських дослідників серед яких Н. Kryszk, К. Kurowska та R. Marks-Bielska, в дослідженні функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення прийшли до висновку щодо необхідності деякого обмеження ролі державного управління ринку земель [23].

Korthals Altes W. висвітлює можливість фермерів на ринку землі сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу та приходять до висновку, що моделі ринків країн потребують перегляду в частині розширення можливостей фермерів у доступі до землі [22].

Враховуючи значний внесок науковців спрямований на побудову ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення, питання щодо результатів його функціонування, в світлі невиконання покладених на ринок очікувань, залишаються не достатньо дослідженим.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Мета статті полягає у встановленні основних проблем ринку земель сільськогосподарського призначення України, в частині виявлення причин невідповідності покладених на нього очікувань та сподівань.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Інформаційне забезпечення ринку земель, а саме організація доступу до кадастрової, геодезичної та картографічної інформації щодо всіх наявних земель сільськогосподарського призначення на час запуску ринку не було досягнуто. Більше того, ситуація не змінилась і під час роботи ринку земель, а розпочата війна зробила даний процес ще більш важко-реалізованим. Ринок земель сільськогосподарського призначення був запущений в Україні при відсутності даних в Держгеокадастрі про

Таблиця 1. Земельні агенції з управління ринком земель с.-г. призначення в країнах Європейського Союзу

Країна	Земельна агенція	Основна функція
Данія	DAA – (Danish Agricultural Agency)	Контроль та перевірка на відповідність осіб, які виявили бажання придбати земельну ділянку с.-г. призначення. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Німеччина	BVVG – Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	Регулювання ринку земель с.-г. призначення, шляхом розподілу прав власності на землю відповідно до національних інтересів. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Польща	KOWR – National Center for Agricultural Support	Контроль та управління над земельними транзакціями на ринку земель, шляхом втручання у разі необхідності через переважне право. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Румунія	ADS – The State Domain Agency	Регулювання купівлі/продажу земель с.-г. призначення з метою збільшення розмірів фермерських господарств і забезпечення їх економічної життєздатності. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Угорщина	LLC – Local Land Committee	Забезпечення права на придбання земель с.-г. призначення виключно фермерам. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Чехія	SPU – State Land Office	Контроль угод купівлі/продажу з метою створення сприятливих умов для поліпшення якості життя в сільській місцевості. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Франція	SAFER – Land Development and Rural Settlement Society	Перерозподіл земельних площ, спрямовуючи їх до фермерів, які цього потребують; запобігання спекуляції на ринку, шляхом контролю потенційних покупців. Є розпорядником с.-г. земель державної власності.
Україна	відсутня	відсутня

Джерело: побудовано за даними [2; 3; 18; 14; 6; 7; 4; 26].

11,5 млн га земель сільськогосподарського призначення або 27% всіх наявних земель в Україні. Склалась ситуація за якої в Україні надали право відчужувати та набувати у власність землі сільськогосподарського призначення, проте дані по даним землям відсутні в повній мірі. Отже першим важливим моментом, який мав і має негативний вплив на досягнення очікувань від ринку земель в Україні, є відсутність інформаційного забезпечення ринку в частині не наповненості Держгеокадастру.

Наступною проблемою, яка не була вирішена є відсутність в Україні інституціонального забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення, а саме державної земельної агенції, яка має виступати основним регулятором на ринку та бути розпорядником земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Цікавим є той факт, що при численних деклараціях та заявах про визнання євроінтеграції головним і незмінним пріоритетом України, інституціональне забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення залишилось поза увагою, що не відповідає досвіду Європейського Союзу. В усіх, без виключення країнах ЄС створені та функціонують відповідні державні інституції — Державні Земельні Агенції, що в свою чергу наділені відпо-

Таблиця 2. Мета запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення країн ЄС

Країна	Мета запровадження ринку земель с.-г. призначення
Данія	- регулювання структури господарств, використання та прав власності на землі с.-г. призначення; - забезпечення раціональне використання земель с.-г. призначення; - захист земель с.-г. призначення; - захист раціонально орієнтованих і конкурентоспроможних господарств від урбанізації; - створення та розвиток сімейного фермерства.
Німеччина	- недопущення виникнення загроз для оптимальної інституціональної структури аграрного сектора; - розподіл прав на землю у відповідності з національними інтересами; - побудова структурованого сільського господарства.
Польща	- захист с.-г. земель шляхом недопущення їх скуповування з метою використання для інших цілей, відмінних від аграрного товаровиробництва. - розвиток сімейних ферм , через забезпечення набуття у власність ними земель с.-г. призначення в тому числі державної власності.
Румунія	- забезпечення продовольчої безпеки; - сприяння захисту національних інтересів та природних ресурсів; - забезпечення консолідації земель с.-г. призначення; - забезпечення розвитку та збільшення розмірів фермерських господарств.
Угорщина	- забезпечення руху землі до тих, хто фактично на ній працює; - обмеження доступу до землі особам, які не займаються веденням с.-г. виробництва; - сприяння розвитку малих та середніх господарств; - створення нових с.-г. структур, що базуються на сімейному господарстві; - відновлення сільських територій, шляхом підвищення рівня доходів сільських домогосподарств та запобігання їх обезлюдненню; - сприяння розвитку галузі тваринництва.
Чехія	- створення сприятливих умов для поліпшення якості життя в сільській місцевості; - підвищення конкурентоспроможності сільського господарства.
Франція	- підвищення продуктивності сільського господарства; - забезпечення фермерам і особам, зайнятим у сільському господарстві одержання прибутку від «землі-капіталу» еквівалентному тому, який можливо отримати в інших секторах економіки; - забезпечення ефективного соціального захисту фермерів і осіб зайнятих у сільському господарстві; - підтримка і заохочення розвитку сімейних ферм.
Україна	- створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок с.-г. призначення громадянами та юридичними особами України.

Джерело: побудовано за даними [2; 13; 15; 16; 3; 24; 6].

відними функціями та є головним регулюючим суб'єктом ринку. Такі агенції виступають розпорядниками сільськогосподарських земель державної власності та від імені держави, шляхом участі у транзакціях щодо купівлі/продажу земельних ділянок, здійснюють регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення (Табл. 1).

До основних функцій Земельних агенцій країн ЄС можна віднести:

— від імені держави здійснювати розпорядження землями сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності держави;

— забезпечувати купівлю або обмін земель сільськогосподарського призначення, в цілях досягнення сільськогосподарськими товаровиробниками оптимального виробництва;

— забезпечення виконання законодавства, стосовно ринку земель сільськогосподарського призначення;

— об'єднання земель сільськогосподарського призначення, від імені держави, для забезпечення потреб у земельних ресурсах сімейних ферм;

— протидія надмірної концентрації сільськогосподарської власності на землі.

Слід зазначити, що частково функцію земельної агенції в Україні виконує Держгеокадастр, якій є розпорядником земель державної власності, що також суперечить досвіду країн ЄС.

Відсутність даних про земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Держгеокадастрі та відсутність інституціонального забезпечення у вигляді спеціалізованої державної земельної агенції в супереч Європейському досвіду — саме так Україна підійшла до запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

Дані проблеми, безумовно мають свою вагу, проте наступна проблема є найвагомішою та знаходиться в самому центрі проблематики ринку земель сільськогосподарського призначення України. Дослідивши Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" (реєстр. № 552-ІХ від 31.03.2020 р.), не вдається віднайти в ньому визначеної мети запровадження ринку. Головний нормативно-правовий акт, який регламентує функціонування

ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні не містить мети запровадження та і загалом будь якого пояснення щодо необхідності запуску ринку земель.

Натомість лише у пояснювальній записці до проекту Закону відображено мету запровадження ринку земель в Україні, а саме — забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України. Крім цього в документі, відкриття ринку пояснюється гострою соціальною, економічною та правовою необхідністю [5]. Тобто головна і єдина ціль запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні — надати право купувати та відчужувати землі. Видається цілком логічним, що 1 липня 2021 р. із відкриттям ринку земель, громадяни отримали право купівлі/продажу

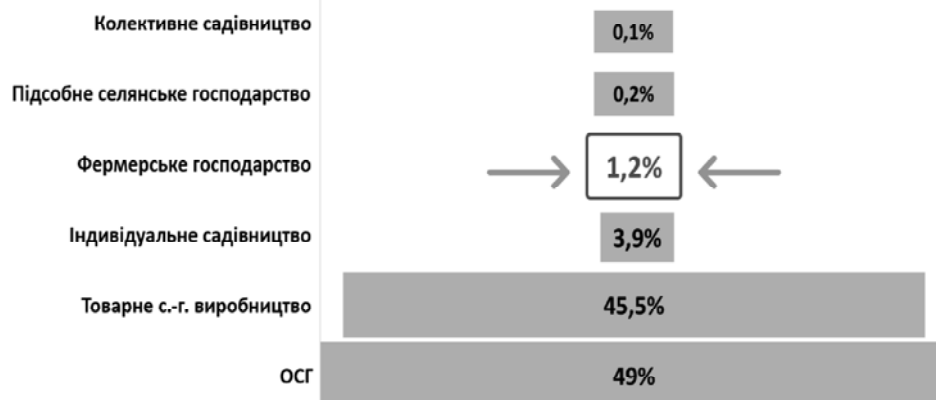


Рис. 1. Структура угод щодо переходу права власності на земельні ділянки залежно від їх цільового призначення в Україні, за 2021–2023 рр.

Джерело: сформовано на основі [12].

земель і в цей же день поставлена мета була досягнута.

Проводячи паралелі з країнами Європейського Союзу, на які Україна прагне рівнятись, в контексті мети запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, ситуація докорінно різниться (Табл. 2).

Більшість країн Європейського Союзу метою запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення мають стимулювання, підтримку та розвиток фермерських господарств сімейного типу. Саме ця мета є основоположною в моделях ринку земель, їх побудові та функціонуванні. В свою чергу Україна, основною метою ринку земель сільськогосподарського призначення, визначає надання права купівлі/продажу земельних ділянок, що в світлі європейського досвіду виглядає утопією. Коли Європейська практика надає унікальну можливість уникнути проблем, через які прой-

шли країні на шляху побудови та становлення ринку земель сільськогосподарського призначення, Україна регламентуючи євроінтеграцію, залишається осторонь цього досвіду та тотально ігнорує позитивні аспекти міжнародних напрацювань.

Враховуючи основну мету запровадження ринку земель в Україні, цілком логічними є мінімальна участь в ньому фермерських господарств, бо ніяких суттєвих вигод для них ринок не створює, про що свідчить активність фермерських господарств на ринку земель (Рис. 1).

Впродовж 2021–2023 років, частка угод купівлі/продажу прав власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення фермерських господарств становить лише 1,2%. Тоді як частка угод купівлі/продажу щодо земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва 45,5%, а по ОСГ 49%.

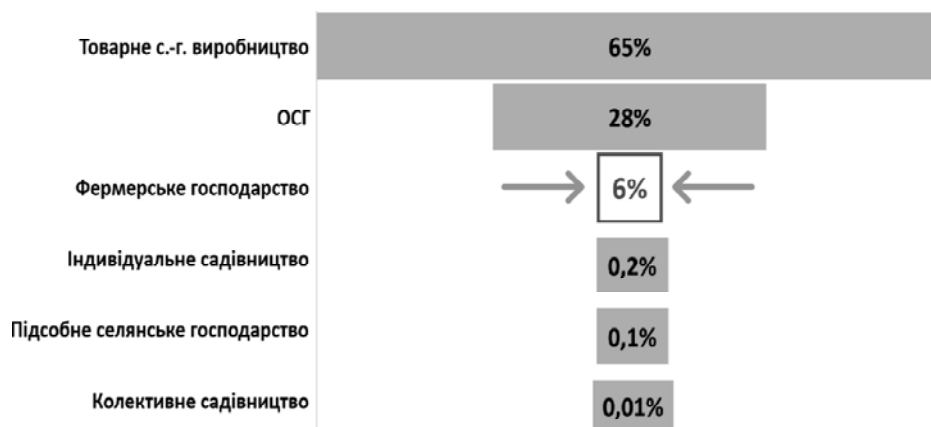


Рис. 2. Відчужена площа земель с.-г. призначення за угодами щодо переходу права власності на земельні ділянки, залежно від їх цільового призначення в Україні, за 2021–2023 рр.

Джерело: сформовано на основі [12].

Таблиця 3. Черговість переважного права викупу земельної ділянки с.-г. призначення країн ЄС

Країна	Черговість переважного права	Додаткові умови
Данія	I). Фермер, який орендує земельну ділянку; II). Фермер, господарство чи земельна ділянка якого є сусідньою.	Відсутні
Німеччина	I). Орендар земельної ділянки; II). Власник сусідньої, суміжної земельної ділянки (за умови, якщо власник є фермером, який самостійно працює на даній землі, веде фермерське господарство та проживає в даній місцевості). III). Державна земельна агенція.	Відсутні
Польща	I). Фізична особа фермер, який є орендарем земельної ділянки, що пропонується до продажу та орендує дану земельну ділянку не менш ніж 3 роки; II). Національний центр (агенція) підтримки сільського господарства.	Відсутні
Румунія	I). Родичі власника, що продає земельну ділянку; II). Орендар земельної ділянки; III). Власник сусідньої земельної ділянки; IV). Держава в особі Державного Територіального Агентства.	Відсутні
Угорщина	I). Держава, в особі територіального земельної агенції; II). Орендар земельної ділянки; III). Фермер-громадянин Угорщини; IV). Фермер-резидент держав членів ЄС.	Відсутні
Франція	I). Державна земельна агенція	Відсутні
Україна	I). Особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення; II). Орендар земельної ділянки.	У разі продажу на аукціоні суб'єкт переважного права має сплатити суму, яка буде рівною з найбільшою ставкою аукціону. Переважне право може бути передано або продано через аукціон.

Джерело: побудовано за даними [2; 13; 15; 16; 3; 24; 6].

Відчужена площа земель для ведення фермерського господарства складає 6% від загальної відчуженої площі. Для порівняння землі ОСГ 28%, землі товарного сільськогосподарського виробництва 65% (Рис. 2).

За 2021—2023 рр. функціонування ринково-го обігу земель с.-г. призначення в Україні, загальна кількість угод купівлі-продажу прав власності на землі для ведення фермерського господарства склала 2,2 тис., а загальна площа за такими угодами дорівнює 25,2 тис. га. Динаміка активності фермерських господарств на ринку земель свідчить, що по землям для ведення фермерського господарства в Україні щомісячно укладається 83 угоди на купівлю 968 га. Для порівняння, по землям товарного сільськогосподарського виробництва, в середньому щомісячно укладається 3,4 тис. угод на купівлю 10,2 тис. га.

Результати функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення підтверджують, що ринок жодним чином не спрямований на підтримку та розвиток фермерства в Україні. В той час коли країни Європи використовують ринок земель для створення сприятливих умов ведення фермерського господарства, ринок земель в Україні спрямований на

товарне сільськогосподарське виробництво та ОСГ.

Одним із механізмів регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є переважне право купівлі земель, проте нормативно-правова база не містить роз'яснень для чого і з якою метою використовується даний механізм.

Реалізація переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення в Україні регламентується ст. Земельного кодексу України, відповідно до чого, черговість на придбання земельної ділянки має наступний вигляд:

I). Перша черга — особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкісних металів, металічні руди рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що пере-

бувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

II). Друга черга — орендар земельної ділянки [8].

Разом з цим визначається, що суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може реалізувати таке право за умови, сплати ним всієї ціни, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) — якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів). Звертає на себе увагу факт того, що за умови продажу земельної ділянки на аукціоні особа, яка має переважне право на купівлю земельної ділянки має сплатити суму, яка буде рівною з найбільшою ставкою аукціону. За таких умов вся суть переважного права повністю втрачає зміст та нівелюється, що підтверджується досвідом європейських країн, в яких практика застосування переважного права має кардинально інший вигляд (Табл. 3).

Більшість європейських країн використовує переважне право купівлі земель сільськогосподарського призначення, як дієвий механізм регулювання ринку. Застосування даного механізму дає змогу контролювати суб'єктний склад набувачів прав власності на землю. Оскільки метою ринку земель в Європі є розвиток сімейних ферм, в першій черзі права викупу земельної ділянки знаходиться родичи власника, орендарі, власники суміжних земельних ділянок чи фермери, які проживають та працюють у регіоні, де продається земля. Важливу роль у переважному праві відіграє Державна земельна агенція, яка завжди використовує своє право викупу, коли всі попередні суб'єкти переважного права за певних причин не змогли реалізувати своє право. Викупивши ділянку, земельна агенція зобов'язана продати її на протязі 1—2 років, як правило на пільгових умовах місцевим фермерам.

В дослідженні черговості суб'єктного складу переважного права викупу земельної ділянки сільськогосподарського призначення України та країн Європейського Союзу, увагу звертає на себе той факт, що в Україні першим правом викупу володіє особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Тобто не фермер, не орендар-сільгоспвиробник, як це у Європі, а особа, діяльність якої не має абсолютно нічого спільного з сільським господарством.

Таблиця 4. Обмеження площ земель с.-г. призначення, які можуть перебувати у власності фізичних і юридичних осіб країн ЄС

Країна	Гранична площа для фізичних осіб	Гранична площа для юридичних осіб
Данія	30 – 400 га (до 2009 р.) Наразі обмеження відсутні	Купівля заборонена (до 2009 р.) Наразі обмеження на купівлю та площі відсутні
Польща	300 га	Купівля заборонена
Литва	10-500 га	10-500 га
Німеччина	350 – 1100 га	350 – 1100 га
Румунія	150 га	1200 – 1500 га
Угорщина	До 1 га для не фермера 300 – 1800 для фермера	Купівля заборонена
Україна	100 га до 1.01.2024 р. 10 000 га з 01.01.2024 р.	Заборонено до 01.01.2024 р. 10 000 га з 01.01.2024 р.

Джерело: побудовано за даними [2; 9; 20; 17; 19; 24].

Ще однією новелою застосування переважного права в Україні є можливість передачі такого права або його продаж на земельних торгах іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку, що в свою чергу є забороненим в країнах ЄС.

Викривлений та різночотко-відмінний вигляд механізму переважного права купівлі земель в Україні, у порівнянні з Європейським досвідом, ставить під сумнів застосування даного механізму на ринку земель сільськогосподарського призначення України взагалі, так як не містить жодного позитивного ефекту для аграрної галузі країни.

Питання концентрації площ земель сільськогосподарського призначення в "одних руках" успішно вирішується в країнах Європи встановленням обмеження площ, які можуть бути у власності однієї особи. Даний досвід не був проігнорований Україною, що знайшло своє відображення у законодавчому обмеженні до 100 га у власності однієї особи. Проте слід відмітити, що дане обмеження діє з 1 липня 2021 р. до 1 січня 2024 р., після чого, межа дозволеної площі "в одних руках" збільшується до 10 тис. га. Разом із зміною допустимо-граничних площ у власності, з 1 січня 2024 р. право купівлі земель сільськогосподарського призначення (в т. ч. паїв) отримують юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України, територіальні громади та держава. Такі зміни лишають український ринок земель сільськогосподарського призначення будь яких спільних рис з успішно функціонуючими ринками земель в країнах Євросоюзу (Табл. 4).

Із досліджених країн, найбільший граничний показник площ, дозволених набувати у власність фізичним особам має Німеччина —

1,1 тис. га, а для юридичних осіб Румунія — 1,5 тис. га. В Україні дані обмеження перевищують європейські майже у 7 разів та становлять 10 тис. га. Дослідження граничних норм площ, які можуть перебувати у власності фізичних і юридичних осіб країн ЄС, вчергове демонструє відхід України від європейської практики.

В даному контексті досить актуальним є досвід Данії. Саме в цій країні до 2009 р. для фізичних осіб діяла гранична норма площ земель, а для юридичних осіб купівля земель була взагалі заборонена. В подальшому норми площ земель були скасовані, а юридичні особи отримали право купувати землі сільськогосподарського призначення без обмежень по площі. Очікувалось, що такі зміни сприятимуть залученню в сільське господарство країни інвестицій, проте було отримано зворотній ефект. В результаті виявилось, що земельні ділянки почали купувати суб'єкти, які розглядали сільськогосподарську землю, як об'єкт збагачення через виведення її з сільськогосподарського обробітку та подальшого перепродажу. Разом з цим, значного удару зазнало фермерство, через неспроможність конкурувати на ринку земель з великими компаніями, що володіють значними фінансовими ресурсами.

З урахуванням того, що на разі в Україні банки не розглядають сегмент ринку кредитних послуг для надання позик на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що лишає фермерів фінансових інструментів, дозвіл купівлі земель юридичним особам та збільшення для них розмірів площ, фактично позбавляє фермерів можливості брати участь на ринку земель.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Отже, основними причинами того, що запроваджений ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні не виправдав покладених на нього очікувань є:

— відсутність інформаційного забезпечення ринку земель в частині не наповненості Держгеокадастру;

— відсутність інституціонального забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення, в особі спеціалізованої державної земельної агенції, яка має виступати основним регулятором на ринку та бути розпорядником земель сільськогосподарського призначення державної власності;

— відсутність мети запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, яка б була спрямована на розвиток аграрної галузі чи фермерства, натомість головна мета запуску ринку в Україні надати право купівлі/продажу земель, тобто ринок за ради ринку;

— викривлений та як наслідок неробочий механізм переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення;

— тотальне ігнорування успішного та ефективного європейського досвіду побудови ринку земель сільськогосподарського призначення.

Перспективою подальших досліджень є пошук та розробка такої моделі ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, яка б відповідала Євроінтеграційному процесу та була спрямована на розвиток ефективного сільського господарства в контексті досягнення стратегічних завдань АПК України.

Література:

1. Гадзало Я., Саблук П., Лупенко Ю., Федоров М. Аграрна реформа в Україні, її наукове забезпечення, ефективність. Економіка АПК. 2021. № 7. С. 6—15.

2. Про сільськогосподарську власність : Закон Данії від 06.06.2004 р. № 435. URL: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=8026> (дата звернення: 05.12.2023).

3. Про деякі заходи щодо регулювання продажу і купівлі земель сільськогосподарського призначення за межами міст № 17/2014 і поправок до Закону № 268/2001 про приватизацію державних підприємств, які є власниками земель сільськогосподарського призначення та створення Державного Територіального Агентства : Закон Румунії від 07.03.2014 р. № 17. URL: <https://www.madr.ro/terenuri-agricole/legislatie/1-lege-nr-17-din-7-martie-2014.html> (дата звернення: 05.12.2023).

4. Про обіг сільськогосподарських і лісових земель : Закон Угорщини від 2013 р. № CXXII. URL: <https://goo.gl/HU5u5M> (дата звернення: 05.12.2023).

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 10.10.2019 р. № 2178-10. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059 (дата звернення: 05.12.2023).

6. Про Державне земельне управління та про внесення змін до деяких суміжних законодавчих актів : Закон Чехії від 01.01.2013 № 503/

2012. URL: <https://goo.gl/qXVR5Q> (дата звернення: 05.12.2023).

7. Про приватизацію державних підприємств, які є власниками земель сільськогосподарського призначення та створення Державного Територіального Агентства : Законом Румунії від 01.06.2001 р. № 268/2001. URL: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/28841> (дата звернення: 05.12.2023).

8. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 05.12.2023).

9. Національний центр підтримки сільськогосподарства Польщі : Інформаційний портал. URL: <http://gospodarstworolska.pl/> (дата звернення: 05.12.2023).

10. Лупенко Ю., Ходаківська О. Моделі обігу земель сільськогосподарського призначення: результати анкетних досліджень. Економіка АПК. 2018. № 9. С. 5—15.

11. Месель-Веселяк В., Федоров М. Методичні підходи до визначення грошової оцінки земель. Економіка АПК. 2021. № 4. С. 18—23.

12. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру : Моніторинг земельних відносин. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 05.12.2023).

13. Про приватизацію і реорганізацію державного Власність (довірче право) : Закон Німецької Демократичної Республіки від 17.06.1990 р. № 590. URL: <https://goo.gl/nufVJK> (дата звернення: 05.12.2023).

14. Про Національний центр підтримки сільського господарства : Закон Польщі від 10.02.2017 р. № 623. URL: <https://goo.gl/TRB6Fe> (дата звернення: 05.12.2023).

15. Про призупинення продажу нерухомості Державного казначейства сільськогосподарського майнового резерву та про внесення змін до деяких законодавчих актів : Закон Польщі від 14.04.2016 р. № 585. URL: <https://goo.gl/om9WiE> (дата звернення: 05.12.2023).

16. Про управління сільськогосподарським майном Казначейства : Закон Польщі від 19.10.1991 р. № 107. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19911070464> (дата звернення: 05.12.2023).

17. Wer darf noch Land kaufen? URL: <https://www.bauernzeitung.de/agrarpraxis/unternehmen-recht/grundstuecksverkehrsrecht-wer-darf-noch-land-kaufen/> (дата звернення: 05.12.2023).

18. BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungsGmbH. URL: <https://www.bvvg.de/> (дата звернення: 05.12.2023).

19. Cosmin Pam Matei. Ce restrictii va pune statul la achizitia de terenuri agricole de catre straini. Cotidianul. URL: <https://www.cotidianul.ro/ce-restrictii-va-pune-statul-la-achizitia-de-terenuri-agricole-de-catre-straini/> (дата звернення: 05.12.2023).

20. Erwerb landwirtschaftlicher Flächen — EU-Kommission veröffentlicht Leitlinien für die Mitgliedstaaten. URL: <https://www.roedl.de/themen/baltikumsbrief/2018-02/erwerb-landwirtschaftliche-flaechen> (дата звернення: 05.12.2023).

21. Khodakivska O., Yurchenko I. Agricultural land turnover in Ukraine: new challenges and new opportunities. Ekonomika APK. 2023. Vol. 30, No. 4. P. 36—48.

22. Korthals Altes W. K. Access to land: markets, policies and initiatives. Sustainability. 2023. Vol. 15, no. 6. URL: <https://doi.org/10.3390/su15065097> (дата звернення: 05.12.2023).

23. Kryszk H., Kurowska K., Marks-Bielska R. Legal and socio-economic conditions underlying the shaping of the agricultural system in Poland. Sustainability. 2022. Vol. 14, no. 20. URL: <https://doi.org/10.3390/su142013174> (дата звернення: 05.12.2023).

24. D'orientation agricolien : Loide France du 05.08.1960 № 60-808. URL: <https://goo.gl/dFwCfm> (дата звернення: 05.12.2023).

25. Rasva M., Jurgenson E. Agricultural land concentration in estonia and its containment possibilities. Land. 2022. Vol. 11, No. 12. URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/11/12/2270> (дата звернення: 05.12.2023).

26. SAFER (Societe d'amenagement foncier et d'etablissement rural). URL: <https://www.safer.-fr/les-safer/le-droit-de-preemption/> (дата звернення: 05.12.2023).

References:

1. Hadzalo, Ya. Sabluk, P. Lupenko, Yu. and Fedorov, M. (2021), "Agrarian reform in Ukraine, its scientific support, effectiveness", Ekonomika APK, vol. 7, pp. 6—15.

2. Parliament of Denmark (2004), "About agricultural property", available at: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=8026> (Accessed 5 december 2023).

3. Ministry of Agriculture and Rural Development (2014), "On some measures to regulate the sale and purchase of agricultural land outside cities No. 17/2014 and amendments to Law No. 268/2001 on the privatization of state-owned enterprises that are owners of agricultural land and the creation of the State Territorial Agency", available at: <https://www.madr.ro/terenuri-agricole/>

legislatie/1-lege-nr-17-din-7-martie-2014.html (Accessed 5 december 2023).

4. Parliament of Romania (2013), "On the circulation of agricultural and forest lands", available at: <https://goo.gl/HU5u5M> (Accessed 5 december 2023).

5. Verkhovna Rada of Ukraine (2019), "On amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the circulation of agricultural lands", available at: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059 (Accessed 5 december 2023).

6. Parliament of the Czech Republic (2013), "About the State Land Administration and about making changes to some related legislative acts", available at: <https://goo.gl/qXVR5Q> (Accessed 5 december 2023).

7. Parliament of Romania (2021), "On the privatization of state-owned enterprises that own agricultural land and the establishment of the State Territorial Agency", available at: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocumentAfis/28841> (Accessed 5 december 2023).

8. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 5 december 2023).

9. National Agricultural Support Center of Poland (2023), "Information portal", available at: <http://gospodarstwopolska.pl/> (Accessed 5 december 2023).

10. Lupenko, Yu. and Khodakivs'ka, O. (2018), "Models of agricultural land circulation: results of questionnaire studies", *Ekonomika APK*, vol. 9, pp. 5—15.

11. Mesel'-Veseliak, V. and Fedorov, M. (2021), "Methodical approaches to determining the monetary value of lands", *Ekonomika APK*, vol. 4, pp. 18—23.

12. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2023), "Monitoring of land relations", available at: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed 5 december 2023).

13. Bundestag (1990), "On privatization and reorganization of state Property (trust law)", available at: <https://goo.gl/nufVJK> (Accessed 5 december 2023).

14. The Diet of Poland (2017), "About the National Center for Agricultural Support", available at: <https://goo.gl/TRB6Fe> (Accessed 5 december 2023).

15. The Diet of Poland (2017), "On the suspension of the sale of real estate of the State Treasury of the Agricultural Property Reserve and on the introduction of changes to some legislative

acts", available at: <https://goo.gl/om9WiE> (Accessed 5 december 2023).

16. The Polish Diet (1991), "On the management of agricultural property of the Treasury", available at: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19911070464> (Accessed 5 december 2023).

17. Bauern (2019), "Who can still buy land?" available at: <https://www.bauernzeitung.de/agrarpraxis/unternehmen-recht/grundstuecksverkehrsrecht-wer-darf-noch-land-kaufen/> (Accessed 5 december 2023).

18. State Agency (2023), "BVVG Bodenverwertungs— und -verwaltungsGmbH", available at: <https://www.bvv.de/> (Accessed 5 december 2023).

19. Cotidianul (2016), "What restrictions will the state place on the acquisition of agricultural land by foreigners", available at: <https://www.cotidianul.ro/ce-restrictii-va-pune-statul-la-achizitia-de-terenuri-agricole-de-catre-straini/> (Accessed 5 december 2023).

20. Rudl and Partner (2018), "Acquisition of agricultural land — EU Commission publishes guidelines for member states", available at: <https://www.roedl.de/themen/baltikumsbrief/2018-02/erwerb-landwirtschaftliche-flaechen> (Accessed 5 december 2023).

21. Khodakivska, O. and Yurchenko I. (2023), "Agricultural land turnover in Ukraine: new challenges and new opportunities", *Ekonomika APK*, vol. 4, pp. 36—48.

22. Korthals Altes, W. K. (2023), "Access to land: markets, policies and initiatives". *Sustainability*, [Online], vol. 6, available at: <https://doi.org/10.3390/su15065097> (Accessed 5 december 2023).

23. Kryszk, H. Kurowska, K. And Marks-Bielska, R. (2022), "Legal and socio-economic conditions underlying the shaping of the agricultural system in Poland", *Sustainability*, [Online], vol. 20, available at: <https://doi.org/10.3390/su142013174> (Accessed 5 december 2023).

24. French Parliament (1960), "D'orientation agricolon", available at: <https://goo.gl/dFwCfm> (Accessed 5 december 2023).

25. Rasva, M. and Jurgenson, E. (2022), "Agricultural land concentration in estonia and its containment possibilities", *Land*, [Online], vol. 12, available at: <https://www.mdpi.com/2073-445X/11/12/2270> (Accessed 5 december 2023).

26. SAFER (2023), "Societe d'amenagement foncier et d'etablissement rural", available at: <https://www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption/> (Accessed 5 december 2023).

Стаття надійшла до редакції 06.12.2023 р.