

РИНОК ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ІНФРСТРУКТУРА

УДК 339.13:347.214.2:63 (477)

УДОСКОНАЛЕННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ НА ОСНОВІ МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ

Мартин А.Г., доктор економічних наук, доцент

Аврамчук Б.О., аспірант,

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-mail: agmartyn@gmail.com

Запропоновано деякі інституціональні дії та зміни, які є необхідними для стимулювання впровадження та успішного функціонування ринку сільськогосподарської нерухомості.

Ключові слова: *земельний кадастр, нерухоме майно, агропродовольча сфера, земельна ділянка, ринок сільськогосподарської нерухомості.*

Постановка проблеми.

За роки незалежності в Україні відбулася масштабна земельна реформа, яка привнесла приватну власність в сферу земельних відносин, але в той же час зупинила функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення шляхом впровадження мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення [2].

Відсутність єдиної класифікації нерухомості сільськогосподарського призначення, а також низка правових та законодавчих аспектів, є на даний час головними перешкодами на шляху створення прозорого ринку сіль-

ськогосподарської нерухомості, який включає не тільки земельні ділянки, але й будівлі та споруди, які безпосередньо чи ні використовуються у сільському господарстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В Україні проблема функціонування ринку сільськогосподарських земель та сільськогосподарської нерухомості на разі є надзвичайно актуальною. Ряд вчених досліджували можливість вдосконалення ринку земель, такі як Даниленко А.С., Мартин А.Г., Єрмаков О.Ю., Кулинич П.Ф.

Також Добряк Д.С., Третяк А.М. вивчали питання щодо нормативно-правового забезпечення ринку сільськогосподарських земель

Метою статті є запропонування конструктивних дій щодо вдосконалення функціонування ринку сільськогосподарської нерухомості шляхом створення Класифікатора нерухомого майна сільськогосподарської нерухомості та внесення змін до інформаційних файлів Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Поняття сільськогосподарської нерухомості. Згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV нерухомим майном, тобто нерухомістю, вважається земельна ділянка, а також об'єкти розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення. Також в Україні встановлено відповідно Зміни № 1 до Державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Будинки одноквартирні» поняття споруди (приміщення, будинок) сільськогосподарського призначення – це окремо розміщені, прибудовані або вбудовані приміщення призначені для реалізації сільськогосподарській діяльності сім'ї (мешканців будинку) на присадибній ділянці. Слід, однак, зазначити, що хоча і будівля вважається сільськогосподарською, але присадибна ділянка відноситься до земель для будівництва та обслуговування житлового будинку, а не земель сільськогосподарського призначення. Тобто, на ділянках, не призначених для сільського господарства ведеться сільськогосподарська діяльність. Те

ж вказано і в ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», що господарські будівлі для утримання худоби, інших тварин і птиці допускаються в селища міського типу, а також у міських районах садибного житлового будівництва, де згідно з нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування та державного нагляду дозволено їх утримання, що фактично дозволяє ведення тваринництва на ділянках для будівництва і обслуговування житлового будинку.

Однак, є також і землі сільськогосподарського призначення, на яких допускається будівництво господарських споруд, наприклад, земельні ділянки для садівництва - ділянка землі визначеного законом розміру, яка надається (надана) громадянам для садівництва і використовується для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних садових будинків, господарських споруд тощо.

Отже, однозначного визначення сільськогосподарської нерухомості в українському законодавстві не зазначено, тому потрібно опиратися на світовий досвід регулювання ринку нерухомості сільськогосподарського призначення.

Формування поняття нерухомість сільськогосподарського призначення варто починати з чіткого розуміння категорій, які відносяться під дане поняття. Сюди можна віднести терміни, що згадані в Наказі «Про затвердження порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та буді-

вель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж» від 19.03.2013 р. № 95, а саме:

- господарські (присадибні) будівлі - допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо;
- господарські (присадибні) споруди - земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій, до яких належать колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо;

Садові та дачні будинки, які хоч і знаходяться, зазвичай, на землях сільськогосподарського призначення, за Державним класифікатором будівель та споруд відносяться до житлових будівель, тому не повинні вважатися сільськогосподарськими об'єктами.

На даному етапі, виникає дві очевидні проблеми: 1) чи варто об'єднувати поняття сільськогосподарської нерухомості із поняттям землі сільськогосподарського призначення? 2) якщо варто, то яким чином потрібно вирішувати розміщення споруд сільськогосподарського призначення на землях, що не призначені для сільськогосподарського виробництва?

Міжнародне видання Farlex Financial Dictionary дає визначення поняттю сільськогосподарське нерухоме майно – це будь-який об'єкт нерухомості, що дозволяє та призначений для ведення сільськогосподарської діяльності. Наприклад, дозво-

ляється створювати ферму або займатись тваринництвом тільки на нерухомості сільськогосподарського призначення [10]. Це визначення мало б допомогти вирішити проблеми, що виникли, тобто вважати будь-який об'єкт, що використовується в сільськогосподарських цілях, нерухомістю сільськогосподарського призначення, але друга частина визначення змушує констатувати, що тут має місце неперекладність понять. Тобто, під поняттям «будь-який об'єкт» Farlex Financial Dictionary розуміє об'єкт на землях сільськогосподарського призначення.

Отже, на даному етапі можна запропонувати наступне визначення: нерухоме майно сільськогосподарського призначення – це земельна ділянка сільськогосподарського призначення, а також об'єкти для ведення сільськогосподарської діяльності, що розташовані на даній земельній ділянці або на земельних ділянках інших категорій, окрім житлових споруд.

Дане визначення має на увазі, що об'єкти, розташовані на землях несільськогосподарського призначення, але використовуються для ведення сільськогосподарства, визнаються сільськогосподарською нерухомістю, так само як і будь-які споруди на земельних ділянках сільськогосподарського призначення, окрім садових та дачних будинків на землях для садівництва. Що на даний час може також створювати низку подальших проблем.

Класифікація земель та нерухомості сільськогосподарського призначення. Після визначення поняття нерухомого сільськогосподарського майна виникає інша проблема. Успішне функціонування ринку сільськогосподарського майна в Україні було б унеможливлене у зв'язку

з відсутністю єдиної класифікації об'єктів нерухомості сільськогосподарського призначення, тому така класифікація повинна бути запропонована. В Україні діє окремо Класифікатор видів цільового призначення земель, затверджений Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548, та Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018 - 2000, затверджений Наказом Державного комітету України по стандартизації, метроло-

гії та сертифікації від 17.08.2000 р. № 507, в яких незалежно один від одного класифікуються об'єкти сільськогосподарського призначення. Для створення уніфікованої класифікації нерухомого майна сільськогосподарського призначення потрібно проаналізувати інформацію з існуючих класифікаторів та на її основі запропонувати нову, інтегровану, що базується на вже відомих даних.

Щодо класифікації сільськогосподарських об'єктів, без врахування

1. Класифікація будівель та споруд сільськогосподарського призначення.

Код ДК БС ¹		Класифікація будівель та споруд сільськогосподарського призначення	
1		БУДІВЛІ	
	1230	Торговельні будівлі	
		1230.2	Криті ринки, павільйони та зали для ярмарків
	1252	Резервуари, силоси та склади	
		1252.3	Силоси для зерна
		1252.8	Склади універсальні
		1252.9	Склади та сховища інші
	1271	Будівлі сільськогосподарського призначення, лісництва та рибного господарства	
		1271.1	Будівлі для тваринництва
		1271.2	Будівлі для птахівництва
		1271.3	Будівлі для зберігання зерна
		1271.4	Будівлі силосні та сінажні
		1271.5	Будівлі для садівництва, виноградарства та виноробства
		1271.6	Будівлі тепличного господарства
1271.9		Будівлі сільськогосподарського призначення інші	
2		ІНЖЕНЕРНІ СПОРУДИ	
	2112	Вулиці та дороги	
		2112.6	Польові дороги
		2112.7	Автомобільні дороги сільськогосподарських підприємств
	2153	Акведуки, зрошувальні та осушувальні споруди	
		2153.2	Канали магістральні зрошувальних систем
		2153.3	Споруди систем водозабезпечення землеробства
		2153.4	Споруди осушувальних систем
		2153.5	Споруди зливових мереж
		2153.9	Споруди зрошувального та осушувального господарства інші

¹ Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000

землі, то на основі Державного класифікатора будівель та споруд, їх можна розділити на дві категорії: будівлі та інженерні споруди. Запропонована класифікація наведена в табл. 1.

Класифікація земель сільськогосподарського призначення згідно Класифікатора видів цільового призначення земель існуюча і виглядає наступним чином.

01² Землі сільськогосподарського призначення:

- 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 01.02 Для ведення фермерського господарства;
- 01.03 Для ведення особистого селянського виробництва;
- 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства;
- 01.05 Для індивідуального садівництва;
- 01.06 Для ведення колективного садівництва;
- 01.07 Для городництва;
- 01.08 Для сінокошення і випасання худоби;
- 01.09 Для дослідних і навчальних цілей;
- 01.10 Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- 01.11 Для надання послуг у сільському господарстві;
- 01.12 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
- 01.13 Для іншого сільськогосподарського призначення;
- 01.14 Для цілей підрозділів 01.01 - 01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.

Проаналізувавши існуючі дані, запропонована класифікація об'єктів

нерухомості сільськогосподарського призначення (табл. 2), в якій виділені три основні групи нерухомого майна: землі, будівлі та інженерні споруди.

Таким чином, на даному етапі, при існуючих категоріях цільового призначення земель, створений Класифікатор нерухомого майна сільськогосподарського призначення є інтегрованим з посиланнями на існуючі Класифікатори та має на меті уніфікувати всі об'єкти сільськогосподарського призначення в єдиній класифікації.

В подальшому, у разі змін до законодавства [6], а саме при скасуванні цільового призначення земель та ведення господарської діяльності відповідно до категорій земель, новостворений Класифікатор буде доопрацьований.

Наприклад, такий досвід практикується в США, зокрема в штаті Мічиган, де визначення сільськогосподарської нерухомості звучить наступним чином: сільськогосподарська нерухомість включає в себе земельні ділянки, що повністю або частково використовуються для сільськогосподарської діяльності, з будівлями чи без них [11]. До сільськогосподарської діяльності відносять:

- сільське господарство загалом, що включає обробіток ґрунту;
- вирощування і збір будь-якої сільськогосподарської продукції, а також продукції тваринництва і рослинництва;
- молочне тваринництво;
- тваринництво, що включає в себе свійських тварин. Тваринництво не включає розведення собак і кішок;
- вирощування бджіл, риби, хутрових звірів, птиці;
- розведення коней і т.д.

² Код КВЦПЗ (Класифікатор видів цільового призначення земель)

2. Класифікація нерухомого майна сільськогосподарського призначення.

Код КНМСП ³		Класифікація нерухомого майна сільськогосподарського призначення	Код КВЦПЗ або ДК БС		
01	01.01	Землі сільськогосподарського призначення	(Код КВЦПЗ)		
		Для безпосередньої сільськогосподарської діяльності			
		01.01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	01.01		
		01.01.02 Для ведення фермерського господарства	01.02		
		01.01.03 Для ведення особистого селянського виробництва	01.03		
		01.01.04 Для ведення підсобного сільського господарства	01.04		
		01.01.05 Для індивідуального садівництва	01.05		
		01.01.06 Для ведення колективного садівництва	01.06		
		01.01.07 Для городництва	01.07		
		01.01.08 Для сінокошення і випасання худоби	01.08		
01.02	01.02.01	Для обслуговування сільського господарства та інших цілей			
		Для дослідних і навчальних цілей	01.09		
		01.02.02 Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	01.10		
		01.02.03 Для надання послуг у сільському господарстві	01.11		
		01.02.04 Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	01.12		
		01.02.05 Для іншого сільськогосподарського призначення	01.13		
		01.02.06 Для цілей підрозділів 01.01 та 01.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	01.14		
02	02.01	Будівлі сільськогосподарського призначення	(Код ДК БС)		
		Для безпосередньої сільськогосподарської діяльності			
	02.01.01 Будівлі для тваринництва	1271.1			
	02.01.02 Будівлі для птахівництва	1271.2			
	02.01.03 Будівлі для зберігання зерна	1271.3			
	02.01.04 Будівлі силосні та сінажні	1271.4			
	02.01.05 Будівлі для садівництва, виноградарства та виноробства	1271.5			
	02.01.06 Будівлі тепличного господарства	1271.6			
	02.01.07 Будівлі сільськогосподарського призначення інші	1271.9			
	02.02	02.02.01	Для обслуговування сільського господарства та інших цілей		
			Криті ринки, павільйони та зали для ярмарків	1230.2	
			Силоси для зерна	1252.3	
			02.02.03 Склади універсальні	1252.8	
			02.02.04 Склади та сховища інші	1252.9	
			03	03.01	Інженерні споруди сільськогосподарського призначення
03.02			Польові дороги	2112.6	
03.03	Автомобільні дороги сільськогосподарських підприємств	2112.7			
03.04	Канали магістральні зрошувальних систем	2153.2			
03.05	Споруди систем водозабезпечення землеробства	2153.3			
03.06	Споруди осушувальних систем	2153.4			
03.07	Споруди зливових мереж	2153.5			
		Споруди зрошувального та осушувального господарства інші	2153.9		

³Класифікатор нерухомого майна сільськогосподарського призначення, запропонований авторами

Комерційна діяльність, переробка, розповсюдження та маркетинг не є частиною сільськогосподарської діяльності. Садівництво та лісове господарство також не класифікується як сільськогосподарська діяльність [11].

Тобто, визначення нерухомості сільськогосподарського призначення в США відбувається по факту використання землі, а також відповідно до місця розташування земельної ділянки згідно зонування на різні види нерухомості [11]. Також, визначальним є те, що якщо ділянка використовується і для сільськогосподарської діяльності, і для будь-якої іншої (комерційна, промислова, житлова і т.д.), вона класифікується відповідно до частки, що має найвищу цінність [11].

Законодавчі проблеми ринку нерухомості сільськогосподарського призначення. Створення класифікації об'єктів сільськогосподарського призначення, звичайно, пришвидшить початок успішного функціонування ринку сільськогосподарської нерухомості, але це ні в якому разі не забезпечить його повністю. І однією з головних перешкод на шляху впровадження його роботи є дійсний на даний час в Україні мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Законом України Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель від 10.11.2015 № 767-VIII до Земельного кодексу України строк дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення продовжено до 1 січня 2017 року, але все ж зазначається, що «до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначен-

ня», тобто ринок земель – необхідна складова для подальшого розвитку ринкової економіки, і Україні доведеться пройти цей шлях. Проте, цей ринок має бути прозорим і справедливим, конкурентним і ефективним, він має унеможливлувати будь-які тіньові махінації із землею. Необхідними передумовами для введення ринку земель мають стати:

- завершення робіт із створення земельного кадастру, яким будуть встановлені чіткі межі земельних ділянок та їх законні власники по всій території України;

- розробка обґрунтованої методики визначення мінімальної ціни землі з урахуванням її родючості, розташування та інших характеристик для кожного регіону України.

Проте, на думку авторів, саме відсутність законної можливості вести діяльність на ринку сільськогосподарського нерухомості призводить до нелегальних дій із землею, а також стримує розвиток Державного земельного кадастру та сповільнює проведення будь-яких досліджень та розробок у сфері оцінки земель.

Крім того, існує глибша проблема, яка також пов'язана з мораторієм на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Як відомо, відповідно до Земельного Кодексу України від 25.10.2001 р. № 2758-III на деяких землях сільськогосподарського призначення дозволено будівництво необхідних будівель та споруд (землі для ведення фермерського господарства, землі для ведення садівництва і т.д.), купівля-продаж яких дозволена. Тобто будівництво дозволено на земельних ділянках сільськогосподарського призначення, але на несільськогосподарських угіддях або на сільськогосподарських

угіддях нижчої якості. Це породжує проблему, при якій не можна повністю законно провести купівлю-продаж будівлі сільськогосподарського призначення, що розташована на землях сільськогосподарського призначення, хоча на несільськогосподарських угіддях.

Одним із шляхів вирішення заплутаності цієї системи є скасування цільового призначення земельних ділянок і їх використання по факту. Як приклад, можна опиратись на вищезгаданий штат Мічиган [11].

Іншим вирішенням даної проблеми є скасування мораторію. При цьому при купівлі-продажу об'єкту сільськогосподарського призначення, можна законно купити чи продати землю під ним.

Інформаційне забезпечення функціонування ринку сільськогосподарської нерухомості. Ринок нерухомого майна сільськогосподарського призначення повинен бути забезпечений повною та необхідною інформацією про всі об'єкти, що є на ринку, та їхні атрибути, які необхідні для проведення будь-яких операцій з даними об'єктами.

Тому для успішного функціонування ринку сільськогосподарської нерухомості, потрібно забезпечити взаємодію між Державним земельним кадастром та Державним реєстром прав на нерухоме майно із наданням інформації про економічну оцінку нерухомого об'єкта та його ринкову вартість на момент реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Така взаємодія регулюється Регламентом про надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані права на земельні ділянки органу, що здійснює Держав-

ний земельний кадастр від 03.12.2012 р. № 1779/5/748. Відповідно до даного регламенту інформаційна взаємодія здійснюється телекомунікаційними каналами зв'язку загального користування із застосуванням криптографічного захисту інформації та з використанням електронного цифрового підпису [7] за допомогою особливих інформаційних файлів. Інформаційні файли про зареєстровані земельні ділянки формуються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за структурою, визначеною даним Регламентом. Інформаційні файли про зареєстровані речові права на земельну ділянку формуються за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за структурою, також визначеною даним Регламентом [7], але відмінною від структури інформаційних файлів про зареєстровані земельні ділянки. Структури цих інформаційних файлів вказані в додатках до Регламенту.

Очевидно, що необхідно забезпечити взаємодію ринку сільськогосподарської нерухомості з Державним земельним кадастром та Державним реєстром прав на нерухоме майно, оскільки при цьому не потрібно створювати інші реєстри нерухомого майна сільськогосподарського призначення. Для впровадження такої взаємодії пропонується внесення деяких змін до інформаційних файлів про зареєстровані речові права на земельну ділянку та про зареєстровані земельні ділянки. Окрім того, дані зміни ґрунтуються на можливості ведення моніторингу ринку земель та узагальнення даних про ціни земельних ділянок відповідно до Проекту Наказу Державного комітету України

із земельних ресурсів Про моніторинг ринку земель та узагальнення даних про ціни земельних ділянок.

Власне щодо змін:

1. Пропонується в інформаційному файлі про зареєстровані земельні

ділянки в розділі 2.6.2 Структурована інформація щодо кадастрового плану додати пункти 2.6.2.2 Оціночна вартість земельної ділянки та 2.6.2.3 Фактична ціна продажу земельної ділянки;

3. Зміни до структури даних інформаційного файлу про зареєстровані земельні ділянки ⁴.

№ з/п	Атрибут	Обмеження щодо вмісту	Обов'язковість в XSD-схемі	Примітки	Назва в XSD-схемі
2.6.2	Структурована інформація щодо кадастрового плану				GroundArea: PlanStructured
2.6.2.1	Цільове призначення земельної ділянки	[набір 3] {1-1000} ³	Обов'язковий		Purpose
2.6.2.2	Оціночна вартість земельної ділянки	[0-9] [,] {1-16}	Обов'язковий		Price
2.6.2.3	Фактична ціна продажу земельної ділянки	[0-9] [,] {1-16}	Обов'язковий		FPrice

4. Зміни до структури даних інформаційного файлу про зареєстровані речові права на земельні ділянки.

№ з/п	Атрибут	Обмеження щодо вмісту	Обов'язковість в XSD-схемі	Примітки	Назва в XSD-схемі
1	Відомості про ОНМ (0..*)				R r p D a t a : ONMs: ONM
1.5	Оціночна вартість земельної ділянки	[0-9] [,] {1-16}	Обов'язковий		Price
1.6	Фактична ціна продажу земельної ділянки	[0-9] [,] {1-16}	Обов'язковий		FPrice
1.7	ОНМ сільськогосподарського призначення	[0-9] [,] {5-8}		У разі, якщо ОНМ є для сільськогосподарського призначення, вказується код КНМСП	ONMc

⁴ Запропоновані зміни виділено курсивним шрифтом

У квадратних дужках вказано допустимі символи відповідного запису, у фігурних дужках вказано допустима кількість символів

2. В інформаційному файлі про зареєстровані речові права на земельну ділянку запропоновано внести до розділу 1. Відомості про ОНМ (об'єкт нерухомого майна) 3 додаткові пункти:

1.5 Оціночна вартість земельної ділянки;

1.6 Фактична ціна продажу земельної ділянки;

1.7 ОНМ сільськогосподарського призначення.

Згідно додатків до Регламенту про надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані права на земельні ділянки органу, що здійснює Державний земельний кадастр від 03.12.2012 р. № 1779/5/748, запропоновані зміни матимуть наступний вигляд (табл. 3, 4).

При цьому, якщо об'єктом нерухомого майна не є земельна ділянка, в інформаційному файлі про зареєстровані речові права на земельні ділянки вбудь-якому випадку вказуються дані про земельну ділянку, на якій розташована дана нерухомість (цільове призначення, оціночна вартість, фактична ціна продажу). Оскільки при працюючому ринку нерухомого майна сільськогосподарського призначення, будь-які угоди купівлі-продажу нерухомості мають проводитись разом із земельною ділянкою, на якій розташована нерухомість, щодо якої здійснюється угода.

При цьому, якщо об'єктом нерухомого майна не є земельна ділянка, в інформаційному файлі про зареєстровані речові права на земельні ділянки вбудь-якому випадку вказуються дані про земельну ділянку, на якій розташована дана нерухомість (цільове призначення, оціночна вартість, фактична ціна продажу). Оскільки при працюючому ринку нерухомого май-

на сільськогосподарського призначення, будь-які угоди купівлі-продажу нерухомості мають проводитись разом із земельною ділянкою, на якій розташована нерухомість, щодо якої здійснюється угода.

Отже, такі зміни зможуть покращити і спростити ведення моніторингу ринку земель та вартості земельних ділянок, а також дадуть шанс на прозоре функціонування ринку сільськогосподарської нерухомості.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

На сучасному етапі розвитку законодавчої системи в Україні, авторами запропоновано базові дії для стимулювання функціонування ринку нерухомого майна сільськогосподарського призначення.

Запропоновано конструктивну ідею створення єдиного Класифікатора нерухомого майна сільськогосподарського призначення, який включає в себе землі, будівлі та споруди, а також є інтегрованим, що базується на вже існуючих і чинних класифікаторах в Україні. Тобто пропонується не інституціональні зміни в законодавстві, а невеликі покращення для забезпечення законної діяльності на ринку сільськогосподарської нерухомості.

Крім того, інформаційне забезпечення ринку сільськогосподарського майна також має відбуватися вже на основі існуючих телекомунікаційних технологій: запропоновано внесення додаткових атрибутів до інформаційних файлів в Державному земельному кадастрі та Державним реєстром прав на нерухоме майно, що має на меті поліпшення існуючої структури файлів, а не їх заміна, з метою забезпечення успішного функціонування ринку

сільськогосподарської нерухомості та ведення моніторингу ринку земель.

В подальшому, у разі спрощення земельного законодавства, наприклад, відміни цільового призначення земельних ділянок, вважається можливим внесення змін як до Класифікатора нерухомого майна сільськогосподарського призначення, так і до інформаційних файлів, де цільове призначення може бути замінено на фактичне використання земельної ділянки на основі існуючих угідь.

Список літератури

1. Даниленко А. С. Ринок земель в Україні та перспективи його подальшого розвитку / А. С. Даниленко // *Земля і власність*. – 2004. – № 9 (107). – С.4–5.
2. Добряк Д. С. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин // *Землеустрій і кадастр*. – 2009. – № 4. – С. 5–10.
3. Єрмаков О. Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О. Ю. Єрмаков, А. В. Кравченко // *Економіка АПК*. – 2007. – № 6. – С. 10–14.
4. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
5. Кулинич П. Ф. Ринок земель як об'єкт правового регулювання / П. Ф. Кулинич // *Право України*. – 2005. – № 11. – С.39–43.
6. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія] / Мартин А. Г. – К.: Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
7. Наказ Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав / Офіційний вісник України від 21.12.2012 — 2012 р., № 95, стор. 191.
8. Третьяк А. М. Концептуальні засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / А. М. Третьяк // *Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного Кодексу України* : всеукр. наук. конф., 10–11 верес. 2002 р. : – тези доп. – К., 2002. – С. 38–41.
9. Третьяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : [навч. посібн]. / А. М. Третьяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 524 с.
10. Agricultural Real Estate. (n.d.) Farlex Financial Dictionary. (2009). Retrieved March 16 2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Agricultural+Real+Estate>.
11. Property Classification [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty_195107_7.pdf.

References

1. Danylenko A. S. Rynok zemel' v Ukraini ta perspektyvy yogo podal'shogo rozvytku [Land market in Ukraine and prospects for its further development] / A. S. Danylenko // *Zemlya i vlasnist'*. – 2004. – # 9 (107). – S.4–5.
2. Dobryak D. S. Napryamy vdoskonalennya normatyvno-pravovoyi bazy regulyuvannya zemel'nyh vidnosyn [Directions for improvement of the legal framework regulating land relations] / D. S. Dobryak, A. G. Martyn // *Zemleustrij i kadastr*. – 2009. – # 4. – S. 5–10.
3. Yermakov O. Yu. Rozvytok regional'nogo rynku orendy sil's'kogospodars'kyh zemel' [Development of the regional market of agricultural land lease] / O. Yu. Yermakov, A. V. Kravchenko // *Ekonomika APK*. – 2007. – # 6. – S. 10–14.
4. Zemel'nyj Kodeks Ukrainyiny vid 25.10.2001 # 2768-III [Land Code of Ukraine] [Elektronny`j resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

5. *Kulynych P. F.* Rynok zemel` yak ob`yekt pravovogo regulyuvannya [Land market as an object of legal regulation] / P. F. Kulynych // *Pravo Ukrainy*. – 2005. – # 11. – S.39–43.
 6. *Martyn A. G.* Regulyuvannya rynku zemel` v Ukraini: [monografiya] [Adjusting of land market in Ukraine] / Marty`n A. G. – K.: Agrar Media Grup, 2011. – 254 s.
 7. Nakaz Pro deyaki pytannya zabezpechennya informacijnoyi vzajemodiyi organu, shho zdijshnyuye vedennya Derzhavnogo zemel`nogo kadastru, ta organu derzhavnoyi reyestraciyi prav [Order On some issues of information interaction of the authority conducting the state land cadastre and the authority of state registration of rights] / Oficijnyj visnyk Ukrainy vid 21.12.2012 — 2012 r., # 95, stor. 191.
 8. *Tretyak A. M.* Konceptual`ni zasady formuvannya rynku zemel` sil`s`kogospodar`kogo pryznachennya v Ukraini [Conceptual principles of forming agricultural land market in Ukraine] / A. M. Tretyak // *Problemy rozvytku zemel`nyh vidnosyn na zasadax novogo Zemel`nogo Kodeksu Ukrainy : vseukr. nauk. konf., 10–11 veres. 2002 r. : – tezy dop.* – K., 2002. – S. 38–41.
 9. *Tretyak A. M.* Ekonomika zemlekorystuvannya ta zemlevporядkuvannya: [navch. posibn]. [The economy of land use and land management] / A. M. Tretyak. – K. : TOV CzZRU, 2004. – 524 s.
 10. Agricultural Real Estate. (n.d.) Farlex Financial Dictionary. (2009). Retrieved March 16 2015 [Elektronny`j resurs]. – Rezhym dostupu: <http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Agricultural+Real+Estate>.
 11. Property Classification [Elektronny`j resurs]. – Rezhym dostupu: https://michigan.gov/documents/treasury/ClassificationRealProperty_195107_7.pdf.
-
- ***
- Мартин А., Аврамчук Б.**
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ НА ОСНОВЕ МЕЖДУНАРОДНОГО ОПЫТА
- Предложены некоторые институциональные действия и изменения, которые должны быть выполнены для внедрения и успешного функционирования рынка недвижимости сельскохозяйственного назначения.*
- Ключевые слова:** земельный кадастр, недвижимость, агропродовольственная сфера, земельный участок, рынок сельскохозяйственной недвижимости.
- ***
- Martyn A., Avramchuk B.**
IMPROVING OF AGRICULTURAL REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE BASED ON INTERNATIONAL EXPERIENCE
- Proposed some institutional actions and changes that have to be made for the implementation and successful operation of an agricultural purpose the real estate market.*
- Keywords:** land cadastre, real estate, agri-food sphere, land parcel, agricultural real estate market.