

ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ В УМОВАХ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Г. М. КОЛІСНИК

*к.е.н., старший викладач кафедри управління земельними ресурсами
НУБіП України*

І. В. ТРОХИМЕНКО

*магістр кафедри управління земельними ресурсами НУБіП України
hryhoriikolisnyk@gmail.com
igortrohimenko7@gmail.com*

Анотація. Досліджено еволюцію розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні. Визначені основні чинники впливу ринку земель на формування сільськогосподарського землекористування, до них варто віднести: кількість потенційних покупців (землекористувачів) та продавців, терміни закінчення договору оренди, структура земельного банку сільськогосподарського підприємства (оренда, власність), консолідація земель на основі купілі-продажу земельних ділянок. У статті, на прикладі Наріжанської сільської ради Полтавського району встановлено, що лише 30 відсотків землевласників протягом перших 2 років зможуть продати свої земельні ділянки у зв'язку із закінчується строків договір оренди.

Авторами досліджуються фактори впливу ефективності використання сільськогосподарських землекористувань в умовах функціонування ринку земель, до основних варто віднести: порушення системи сівозміни, надмірна сільськогосподарська освоєність та розораність, низький рівень орендної плати та конкуренції землекористувачів, незначна кількість дрібних землекористувань із поганою фінансовою стійкістю, деструктивні процеси зміни природно-кліматичних умов, відсутність дієвих інструментів розірвання договорів оренди, відсутність, у значній мірі, внесених відостей про територіальні обмеження до Державного земельного кадастру та інше.

У статті пропонується внесення пропозицій до нормативно-правової бази у частині можливості одноразового розірвання або перезаключення договорів оренди у зв'язку із зміною істотних умов (обіг земель сільськогосподарського призначення), що спричинить активізацію процесу продажу, дасть можливість підвищити інвестиційну привабливість сільськогосподарських землекористувань шляхом збільшення портфелю приватної власності, консолідації земель, спрощенням процесу обміну земельними ділянками, залученням більшої частки кредитно-фінансових установ до формування землекористувань, а також позитивно вплине на добробут землевласників земельних часток (паїв) та інше.

У статті пропонується забезпечити формування сталого землекористування шляхом удосконалення нормативно-правової бази, забезпечення еколого-безпечної структури посівних площ в першу чергу через посилення ролі власників земельних ділянок, збільшення частки дрібних або середніх сільськогосподарських землекористувачів.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, ринок земель сільськогосподарського призначення, оренда земель, землевласники, землекористувачі.

Актуальність.

Питання теорії та практики формування сільськогосподарського землекористування посідає ключове місце у проведенні аграрної політики держави оскільки агробізнес є одним із основних джерел надходження валюти, при цьому, землі сільськогосподарського призначення займають переважну частину території країни. Особливої гостроти це питання набуває під впливом запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення [12].

У контексті сьогодишнього погіршення умов збалансованого розвитку природокористування, повсюдного переважання економічних пріоритетів над засадами сталого розвитку та суспільним інтересами в Україні відомо, необхідно приймати важливі рішення щодо шляхів запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та забезпечення необхідних інституцій його повноцінного функціонування.

Багато завдань, в тому числі й формування ефективного власника, та інші, які були поставлені перед земельною реформою не виконані й нині, а відкриття ринку вже відбувається у поточному році.

Враховуючи вищезазначене, потребує подальшого дослідження теоретичні, методичні та практичні засади формування сільськогосподарського землекористування в умо-

вах функціонування ринку, а саме: обмеженості ринку; фіскальної політики; встановлення необхідних вихідних умов; наповненість Державного земельного кадастру, в тому числі обмеженнями у використанні земель; а також науково-обґрунтовані просторові параметри землекористувань; гарантування конкурентності; тощо.

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.

Останніми роками дослідження щодо впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення ведуться досить активно. Аналіз різних етапів трансформації аграрних відносин, формування землекористувань у ринкових умовах, створення умов для екологічно безпечного, розвитку орендних відносин та економічного ефективного використання земель в Україні присвячено роботи таких науковців Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк, М. М. Федоров та інших. Питання розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення – Заяць В.М. та інші. Науково-методичні засади трансформації сільськогосподарського землекористування досліджував Колісник Г.М. Теоретико-методологічними засади формування обмежень (обтяжень) у використанні земель займались Й.М. Дорош, О.С. Дорош. Міжнародний досвід

формування ринку сільськогосподарських земель досліджували Р. Левек, О. В. Ходаківська, І. В. Юрченко.

Попри це, залишається широке коло дискусійних питань щодо перспектив запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення, інституційного забезпечення, рівності прав усіх учасників ринку, залучення інвестицій в агробізнес тощо.

Мета дослідження – визначення персектив формування сільськогосподарського землекористування в умовах запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та дослідження особливостей його функціонування.

Матеріали і методи дослідження.

У рамках проведеного дослідження використовувались теоретичний метод, моделювання, аналізу, синтезу, порівняння та узагальнення. Теоретичною основою виступали нормативно-правові акти, дослідження науковців щодо теоретичних та науково-методичних засад формування і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Інформаційною базою для аналізу та порівняння явищ виступали матеріали Державного земельного кадастру (Публічної кадастрової карти).

Для досягнення основного завдання проведеного дослідження міжнародного досвіду функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, у рамках якого проведено порівняння його особливостей. Опіраючись на матеріали Державного земельного кадастру змодельовані перспективні запровадження ринку сільськогосподарських земель та його вплив на формування сільськогосподарського землекористування.

Результати дослідження та їх обговорення.

У результаті еволюції земельних відносин, в тому числі форм власності на землю та інші природні ресурси сформувались основні форми власності, які є рівними між собою – державна, комунальна, приватна. Залежно від соціально-економічного розвитку кожної території або країни співвідношення між ними може змінюватись. При цьому, кожна форма власності відіграє свою важливу функції: комунальна – спрямована на організації повноцінної життєдіяльності мешканців територіальних громад; державна – для забезпечення безпекової, правоохоронної діяльності, інноваційної, соціальної, рекреаційної, спеціальної функцій або забезпечення пріоритетності економічного розвитку різних галузей економіки (землі оборони, ядерної енергетики, природні ресурси спільного користування, непридатні території для економічної діяльності тощо); приватна – орієнтується на задоволення особистих або ринкових пріоритетів [5].

Оскільки кожна форма власності має рівні права та спільні інтереси використання, вони також можуть об'єднуватись у землекористування для досягнення економічних, соціальних чи екологічних цілей, при цьому вважається, що тільки власник може використовувати свою власність найбільш ефективно. У цьому аспекті й формувались основні завдання земельної реформи в Україні – створити ефективного власника. Звичайно з економічної точки зору найбільш привабливою формою власності для задоволення економічних інтересів виступає приватна, але при цьому усі форми власності мають свої переваги та недоліки.

Поступовий перехід України до ринкової економіки призвів до необхідності розпочати процес трансформації земельних відносин. Було розпочато процес приватизації земель. Відповідно сільськогосподарське землекористування пройшло еволюційний шлях в Україні, який умовно можна поділити на такі етапи [7, 8]:

- монополія держави на землю;
- земельна реформа (розпаювання земель колгоспів і радгоспів);
- масова приватизація земель;
- подрібнення земельних масивів;
- функціонування сільськогосподарських землекористувань заснованих переважно на орендних відносин;
- формування повноцінного сільськогосподарського землекористування із запровадженням обігу земель сільськогосподарського призначення.

Важливим аспектом впливу на розвиток ринку земель є дослідження міжнародного досвіду функціонування ринку сільськогосподарських земель. Узагальнюючи досвід інших країн запровадження ринку земель та стан роз-

витку сільськогосподарського землекористування можна виділити ключові його характеристики див.табл. 1.

Переважна частина країн із розвиткою економікою має вільний ринок земель сільськогосподарського призначення, на ряду із цим, кожна має певні особливості (обмеження). При цьому, виробництво сільськогосподарської продукції із наведеного переліку країни займає невелику частину виробництва сукупного валового продукту країни, як правило не більше 10 відсотків. Переважаючою формою власності на сільськогосподарські землі виступає приватна форма власності. Враховуючи дані наведені в таблиці 1 та досвід інших країн можна сказати, що не дивлячись на причини, особливості та шлях до запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в більшості країн він успішно функціонує та є невід'ємною частиною економіки країни, а землі сільськогосподарського призначення на ряду із іншими є товаром.

Таблиця 1. Зарубіжний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Країна	Площа с/г земель	Наявність ринку землі	Обмеження ринку	Вартість, \$/га	Рівень розораності, %	ВВП агро-сектору у загальній структурі, %	Переважаюча форма власності
Англія	36,3%	+	Присутні	23450	25,9 %	0,7%	Приватна
Франція	43,18%	+	Відсутні	6270	33,5%	2,3%	Приватна
Нідерланди	54,9%	+	Відсутні	68200	10,1%	1,8%	Приватна
Польща	47,1%	+	Присутні	10300	35,2%	3,3%	Приватна
Ізраїль	24,1%	+	Присутні	—	13,7%	2,5%	Державна
США	44,3%	+	Присутні	10200	16,6%	1,4%	Приватна
Канада	7,0%	+	Присутні	4450	5,0%	9,0%	Державна
Аргентина	54,5%	+	Присутні	14000	26,6%	8,3%	Приватна
Австралія	53,20%	+	Присутні	1600	6,0%	3,0%	Приватна

Сформовано за матеріалами [1, 9,10]

На сьогодні в Україні налічується майже 41,4 млн. га сільськогосподарських угідь з яких 32,7 млн. га це рілля, що становить рівень розораності близько 54% при середньоєвропейському – 35%, що свідчить про надмірно високий рівень розораності території України. Потрібно розуміти, що 31 млн. га знаходяться у приватній власності, а це 25,3 млн. землевласників та землекористувачів з яких 6,9 млн. власники паїв. При цьому, структура використання с.-г. угідь виглядає наступним чином: обробляються власниками – 29%, орендовані – 56, орендовані у держави – 8, не обробляються 7.

Площа чорноземів, потенційно найбільш привабливих для ведення сільськогосподарського виробництва за оцінками різних джерел становить 15,6-17,4 млн. га, що становить фактично половину орних земель. Соціологічне дослідження «Інституту аграрної економіки» НААН показало, що лише 13 відсотків українців планують продати землю, із тих хто отримав її у спадок, і лише 5 відсотків, які отримали пай за місцем роботи. Частка власників, які бажають розпочати власну справу або залишити для власного використання становить 22 % (хто отримали спадщину) та 13 (отримав перший раз). Найбільша кількість землевласників планують здавати свої ділянки в оренду, а саме 38% ті хто успадкували та відповідно 48 перших власників земельних ділянок [6]. В даному випадку мова йде лише про наміри, а не про фактичний продаж. В цілому наведені дані свідчать про стримані очікування населення щодо продажу власних земельних ділянок.

Окрім даних соціологічного опитування і намірів землевласників об'єктивним стримуючим фактором є перебування земельних ділянок в

оренді, яка фактично нівелює будь-яке бажання на продаж або підвищення вартості орендної плати. Нами проведений аналіз даних Державного земельного кадастру (Публічна кадастрова карта) щодо тривалості оренди земельних ділянок на прикладі земель розташованих на території Наріжанської сільської ради Семенівського району Полтавської області із зробленим припущенням про найменш можливий строк оренди земельної ділянки (7 років), відповідно до Закону України «Про оренду землі» [4, 11].

Найбільшою популярністю користуються договори, які укладаються на 7 років, враховуючи сучасні тенденції які ведуть до відкритого ринку сільськогосподарських земель, а відповідно і можливого збільшення вартості оренди земель більшість орендарів вже зараз намагаються перезаклучити договори оренди на термін більше 10 років.

Термін тривалості оренди земель повинен залежати від наміру орендаря раціонально використовувати земельну ділянку та самої специфіки вирощування сільськогосподарських культур. Оскільки мораторій спотворює функціонування ринку сільськогосподарських земель, більшість приватних сільськогосподарських земель здається в оренду. Зараз близько 4,7 млн приватних власників (70% від загальної кількості) здають в оренду свою землю сільськогосподарським товаровиробникам – загальний розмір офіційного ринку оренди становить близько 17 млн. га.

Проаналізувавши земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею понад 0,8 га на території громади, отримано результати по термінах закінчення оренди земельних ділянок на території Наріжанської

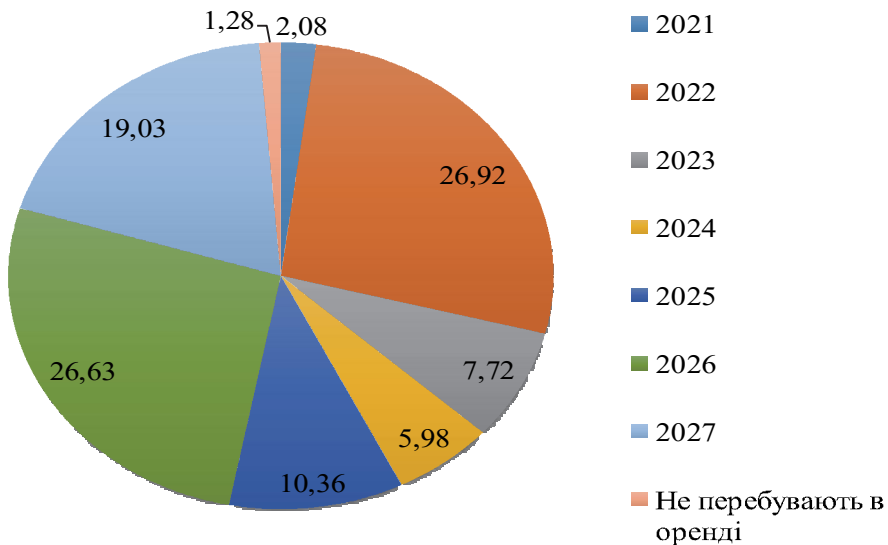


Рис. 1. Термін закінчення договорів оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на території Наріжанської сільської ради, % [11]

сільської ради. В даній діаграмі виділяються три найбільші сектори, які відповідають 2022, 2026 та 2027 роки. При цьому, на 2026 та 2027 роки припадає 45,66% договорів, якщо до цієї цифри додати і 2025 рік, то ми отримуємо понад 56% договорів термін дії яких закінчуються через 4-6 років після запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Тобто, від самого початку запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення його переваги зможуть відчувати не всі землевласники. Враховуючи зазначене, для формування сприятливих умов формування справедливого та прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення нами пропонується внесення змін до законів України можливості одноразового розірвання та/або перегляду умов договорів оренди землі після запуску ринку земель сільськогосподарського призначення, адже виникає ситуація

коли хтось зможе продати ділянку, а комусь доведеться чекати завершення договору оренди. Такі зміни сприятимуть активізації ринку, пришвидшать процес консолідації земель, підвищать пропозицію та збільшать надходження до державного бюджету тощо.

Окрім термінів закінчення договорів оренди головними ринковими факторами, які визначатимуть розмір вартості земель, в тому числі оренди є попит та пропозиція. Орієнтуючись на дослідження «Інституту аграрної економіки» НААН та часові періоди завершення договорів оренди можна говорити про помірну пропозицію земельних ділянок на ринку.

Попит на права оренди залишатиметься стабільним або поволі зростатиме, а бажаючих придбати земельні ділянки сільськогосподарського виробництва буде набагато менше. На прикладі, територіальної громади нами було проаналізовано структу-

■ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "СІЛЬГОСППРОМ"
 ■ ТОВ "ІНВЕСТИЦІЙНО - ПРОМИСЛОВА КОМПАНІЯ "ПОЛТАВАЗЕРНОПРОДУКТ"
 ■ ТОВ "АГРОФІРМА ДНПРОАГРОЛАН" ■ ІНПП ■ Фермерське Господарство «СЕМАГРО-2015»
 ■ ТОВ "ДВК АГРО" ■ Коріяка Олег Васильович ■ ТОВ «АГРОСЕМ ЛТД» ■ Не в оренді

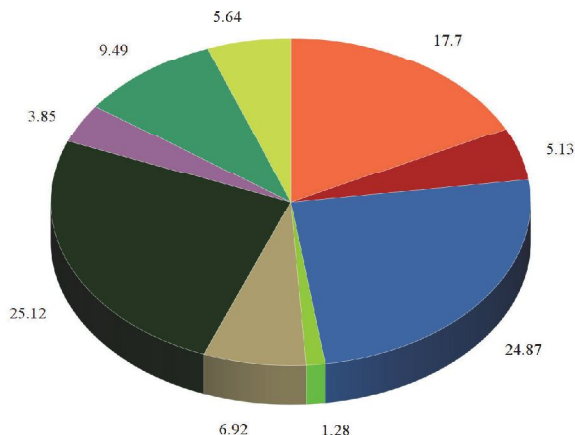


Рис. 2. Структура орендованих земель у розрізі землекористувачів, %

ру орендарів земельних ділянок (земельних часток паїв), відповідно до якої на території сілької ради достатня кількості потенційних покупців та/або орендарів, але при цьому три орендарі мають у користуванні біля 67 відсотків земель сільськогосподарського призначення (див. рис.2). Але зрозуміло, що сама тільки наявність потенційних покупців не робить сільськогосподарське підприємство привабливим для інвестування.

Для забезпечення вдалого інвестування та формування раціонального землекористування необхідно забезпечити можливість консолідації земель, яка буде відбуватись прозоро, раціонально та законно. На сьогоднішній день, держава фактично не отримує ніякої користі від обміну земельними ділянками між землекористувачами, які здійснюють його без будь-якого нотаріального посвідчення та сплати податків, й порушуючи при цьому права орендодавців. На рис. 3 наведений фрагмент поля, на якому із

великою ймовірністю підтверджується даний факт. Наприклад, земельні ділянки зображені синім та жовтим кольором перебувають в оренді, але не у землекористувача земельні ділянки якого виділені червоним кольором, але скоріше за все перебувають у його фактичному землекористуванні.

Одним із важливих факторів інвестиційної привабливості підприємств є його розмір (частка на ринку продукції) та співвідношення активів і пасивів, то й обсяги залучених ресурсів і відповідне співвідношення власних та орендованих засобів виробництва набувають ключового значення [5]. Що стосується сільськогосподарських підприємств (землекористувачів), то принциповим є також значення частки земельного банку, яке має підприємство у власності, а яке у користуванні, що безумовно буде впливати на інвестиційну привабливість. Також важливу роль відіграє частина портфелю компанії в залежності від тривалості оренди

земельних ділянок та ступеня їх консолідації, яка буде відбуватись паралельно із розвитком ринку земель.

При формування землекористувачів, окрім інвестиційного портфелю підприємств а важливу роль відіграють наявні обмеження у використанні земель, які на сьогодні внесені до Державного земельного кадастру у незначній кількості. Саме обмеження забезпечують регулювання правового режиму земель у умовах приватної власності й набувають особливої гостроти в умовах функціонування ринку сільськогосподарських земель. Разом із цим, обмеження у використанні земель та обтяження прав щодо земельних ділянок повинні забезпечити узгодження приватних, державних та суспільних інтересів, в тому числі забезпечуючи при цьому екологобезпечне земле- та природокористування [3, 13]. На сьогодні, землекористувачами

фактично нівелюється питання впровадження і дотримання екологічних та агротехнічних обмежень, особливо при формуванні та використанні масивів земель сільськогосподарського призначення, що є важливим для формування сталого сільськогосподарського землекористування

Окрім необхідності формування територіальних обмежень у Державному земельному кадастрі до запровадження ринку сільськогосподарських земель важливими питаннями, які потребують вирішення є [15]:

- відсутність належного механізму формування сільськогосподарських землекористувачів (визначення розміру земельного банку підприємства, встановлення суб'єктів приватної власності на с.-г. землі та допустимих площ, встановлення моделі сільськогосподарських землекористувачів тощо);



Рис. 3. Схематичне зображення фрагменту землекористування із Публічної кадастрової карти

- удосконалення інституту грошової оцінки земель, як невід'ємної складової фіскальної політики та елемента інформаційного забезпечення проведення операцій із земельними ділянками;
- неповне внесення відомостей про земельні ділянки, їх якісні та кількісні характеристики до Державного земельного кадастру;
- низка вартість орендної плати за сільськогосподарські землі;
- використання не за цільовим призначення та використання переважно орних земель, а також не залучення сінокосів, пасовищ, багаторічних насаджень до використання та інших угідь, які можуть бути залучені для багатоцільового використання;
- використання антиспекулятивних інструментів;
- та інші.

Разом з цим, для ефективного формування сільськогосподарського землекористування в умовах ринку земель необхідно встановити: оптимальні та допустимі значення структури посівних площ, дієвий державний контроль за використання та охороною земель, умови для розірвання договорів оренди. При цьому, чи не найважливішим фактором формування сільськогосподарського землекористування залишається забезпечення фінансово-інвестиційної підтримки сільськогосподарських товаровиробників відповідно до обраної моделі сільськогосподарського землекористування (латиноамериканської чи європейської).

Досліджуючи питання вартості земель сільськогосподарського призначення науковцями [14] було встановлено, що вартість земель сільськогосподарського призначення може визначається на основі рівня доданої вартості сіль-

ськогосподарської продукції на одиницю площі, а не купівлею-продажем земельних ділянок, що заслуговує на увагу, адже важливим критерієм розвитку сільського господарства виступає приріст доданої вартості, яка відображає рівень ефективності землекористування, його відповідність сучасним технологіям, рівню використання інтелектуального потенціалу землекористувача, конкурентоздатності тощо.

Для забезпечення формування ефективного сільськогосподарського землекористування в умовах функціонування повноцінного ринку земель необхідно зосередитись на вирішенні вищезгаданих проблем шляхом: удосконалення механізмів розірвання договорів оренди (порушення допустимих значень співвідношень сільськогосподарських культур у сівозміні, недержавного розірвання та/або перегляду умов договору оренди у зв'язку із зміною істотних умов, а саме запровадження ринку земель; вилучення деградованих та еродованих земель із активного сільськогосподарського землекористування та залучення їх до альтернативних способів використання (садівництво, лісове господарство, тваринництво, відновлювальна енергетика, біоенергетика тощо); фінансування державних програм із кредитування національного с.-г. виробника; внесення до нормативно-правової бази агротехнічних обмежень та інше.

Висновки і перспективи.

Проведений аналіз структури земель у розрізі орендарів на території Наріжанської сільської ради показав,

що лише 1,28% земель розташованих за межами населених пунктів не перебувають в оренді. При тому, що 67% орендованих земель перебувають у користування трьох землекористувачів. Переважна частина орендованих земель на території громади залишатиметься в оренді, як мінімум протягом 4-6 років, відповідно до раніше підписаних договорів, а при існуючій нормативно-правовій базі в перші 2 роки тільки 30% землевласників матимуть можливість реалізувати своє право на продаж земель сільськогосподарського призначення або перезаклучення договорів. Дана ситуація принципово не вплине на зміну сучасних підходів до формування сільськогосподарських землекористувань.

Доведено необхідність внесення змін до законодавства у частині можливості одноразового розірвання або перезаклучення договорів оренди (продаж або підвищення вартості оренди) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із запровадженням ринку земель. Що знівелює дискримінаційний підхід щодо можливості продажу земельних ділянок, пришвидшить розвиток сільськогосподарських землекористувань у контексті формування масивів земель, консолідації земельних ділянок та підвищення інвестиційної привабливості землекористувань, збільшить податкові надходження до бюджетів різних рівнів, а також збільшить частку сільськогосподарських землекористувань громадян. Запропоновані заходи мають позитивно вплинути на розвиток сільських територій та добробут сільського населення, що наблизить земельну реформу до завершення у контексті формування ефективного землевласника.

Одним із ключових завдань, які потребують вирішення залишається наповненість Державного земельного кадастру, в тому числі територіальними обмеженнями, що унеможливило повноцінне функціонування ринку земель та ефективних механізмів формування екологічно безпечних та ефективних сільськогосподарських землекористувань, як сільськогосподарських підприємств, так і землекористувань громадян.

Список літератури

1. Agricultural land prices by region [Електронний ресурс] // Eurostat – Режим доступу до ресурсу: <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>.
2. Добряк Д. С. Розвиток орендних відносин в умовах трансформації сільськогосподарського землекористування у Полтавській області / Д. С. Добряк, Г. М. Колісник // Вісник Сумського національного університету серія "Економіка і менеджмент". – 2014. – №5. – С. 47–51.
3. Дорош Й. М. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / Й. М. Дорош, О. С. Дорош. – Херсон: Видавець Грінш Д.С., 2017. – 650 с.
4. Закон України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV [Електронний ресурс] // Голос України від 23.10.1998. – 1998. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/print>.
5. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія / Заяць В. М. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 390 с.
6. «Земельний довідник України 2020» – база даних про земельний фонд країни [Електронний ресурс]. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelny-dovidnik-ukrayini-baza-danih-pro-zemelny-fond-krayini>.

7. Колісник Г.М. Еколого-економічна оцінка трансформації сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах: дис. на здобуття наук. ступеня канд. економічних наук: 08.00.06 / Київ 2015.
8. Колісник Г.М. Науково-методичні засади трансформації сільськогосподарського землекористування / Г. М. Колісник // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2016. – № 1-2. – С. 101–109.
9. Левек Р. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу / Р. Левек, О. В. Ходаківська, І. В. Юрченко. // *Економіка АПК*. – 2017. – №10. – С. 5–12.
10. Мартин А.Г. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду / А.Г. Мартин, Б. О. Аврамчук // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2016. – №1-2. – С. 116–127
11. Офіційна інформація Державного земельного кадастру (Публічна кадастрова карта України) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://map.land.gov.ua>
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] // *Голос України* від 30.04.2020 — / №№ 74-75 /. – 2020. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20/print>.
13. Третяк А. М. Особливості методологічного процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок / А. М. Третяк, Й. М. Дорош. // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2017. – №2. – С. 13–19.
14. Міф та ризики закону України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Н. А. Третяк, А. С. Поліщук. // *Агросвіт*. – 2020. – №11. – С. 35–41.
15. Третяк А. М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М.

Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с.

References

1. Agricultural land prices by region Available at: <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>.
2. Dobriak D. S., Kolisnyk H.M. (2014) Development of lease relations in the conditions of transformation of agricultural land use in Poltava region. *Visnyk Sumskoho natsionalnoho universytetu seriya "Ekonomika i menedzhment"*, 5, 47–51. [in Ukrainian]
3. Dorosh Y. M., Dorosh O. S. (2017) Formation of restrictions and burdens in land use. Kherson: Vydavets Hrin D.S. [in Ukrainian]
4. Law of Ukraine on the about land lease № 161-XIV. (1998, October 6). *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 46, 280 [in Ukrainian]
5. Zaiats V.M. (2011) *Agricultural land market development*. Kyiv: NNTs IAE [in Ukrainian]
6. Land Directory of Ukraine 2020 - a database of land funds of the country. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelni-y-dovidnik-ukrayini-baza-danih-pro-zemelniy-fond-krayini>.
7. Kolisnyk H.M. (2015). *Ecological and economic assessment of the transformation of agricultural land use in market conditions*. PhD thesis. Kyiv: NUBiP [in Ukrainian]
8. Kolisnyk H.M. (2016). *Scientific and methodological principles of agricultural land use transformation*. *Zemleustrii, kadastr i monitoringh zemel*, 1-2, 101-109 [in Ukrainian]
9. Levек R., Khodakivska O. V., Yurchenko I. V. (2017) Models of regulation of market circulation of agricultural lands in the countries of the European Union. *Ekonomika APK*, 10, 5-12 [in Ukrainian]
10. Martyn A.H., Avramchuk B.O. (2016) Improving the agricultural real estate market of Ukraine on the basis of international experience. *Zemleustrii, kadastr i monitoringh zemel*, 1-2, 116-127 [in Ukrainian]

11. Official information of the State Land Cadastre (Publiczna kadaстрова karta Ukrainy). Available at: <https://map.land.gov.ua>
12. Law of Ukraine on the about modification of some legislative acts of Ukraine concerning conditions of circulation of the lands of agricultural purpose № 552-IX. . (2020, March 31). Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy, 30, 13 [in Ukrainian]
13. Tretiak A. M., Dorosh Y. M. (2017) Features of the methodological process of formation of restrictions on the use of land and land plots. Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel, 2, 13-19 [in Ukrainian]
14. Tretiak A. M., Tretiak V. M., Tretiak N. A., Polishchuk A. S. (2020) Myths and risks of the law of Ukraine on the circulation of agricultural land. Ahrosvit 11, 35-41 [in Ukrainian]
15. Tretiak A. M. (2019) Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice. Lviv: SPOLOM [in Ukrainian]

H.M.Kolisnyk, I. V Trokhymenko
PROSPECTS OF AGRICULTURAL LAND
USE FORMATION IN THE CONDITIONS OF
INTRODUCTION OF AGRICULTURAL LAND
MARKET IN UKRAINE

[https://doi.org/
10.31548/zemleustriy2021.01.06](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.06)

Abstract. The evolution of agricultural land use development in Ukraine has been studied. The main factors influencing the land market on the formation of agricultural land use are identified, they include: the number of potential buyers (land users) and sellers, the expiration of the lease agreement, the structure of the land bank of the agricultural enterprise (lease, ownership), land consolidation based on land purchase and sale. The article, based on the example of Narizhanska village council of Poltava region, established that only 30 percent of landowners will be able to sell their land plots in the first 2 years due to the expiring lease agreement.

The authors study the factors influencing the efficiency of agricultural land use in the land market, the main ones are: disruption of crop rotation, excessive agricultural development and plowing, low rents and competition of land users, a small number of small land uses with poor financial stability, destructive changes -climatic conditions, lack of effective tools for termination of lease agreements, lack, to a large extent, of information on territorial restrictions in the State Land Cadastre and more.

The article proposes to make proposals to the regulatory framework in terms of the possibility of one-time termination or re-conclusion of lease agreements due to changes in significant conditions (turnover of agricultural land), which will intensify the sale process, increase investment attractiveness of agricultural land use by increasing the portfolio private property, land consolidation, simplification of the land exchange process, involvement of a larger share of credit and financial institutions in the formation of land use, as well as positively affect the welfare of landowners (shares) and more.

The article proposes to ensure the formation of sustainable land use by improving the regulatory framework, ensuring an environmentally friendly structure of sown areas primarily through strengthening the role of landowners, increasing the share of small or medium agricultural land use.

Keywords: agricultural land use, agricultural land market, land lease, landowners, land users

Г.Н. Колесник, И.В. Трохименко
ПЕРСПЕКТИВЫ ФОРМИРОВАНИЯ СЕЛЬ-
СКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВА-
НИЯ В УСЛОВИЯХ ВВЕДЕНИЯ РЫНКА СЕЛЬ-
СКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАИНЕ

[https://doi.org/
10.31548/zemleustriy2021.01.06](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.06)

Аннотация. Исследована эволюция развития сельскохозяйственного землепользования в Украине. Определены основные факторы влияния рынка земель на формиро-

вание сельскохозяйственного землепользования, к ним следует отнести: количество потенциальных покупателей (землепользователей) и продавцов, сроки окончания договора аренды, структура земельного банка сельскохозяйственного предприятия (аренда, собственность), консолидация земель на основе покупки-продажи земельных участков. В статье на примере Нарижанского сельского совета Полтавской области установлено, что только 30 процентов землевладельцев в течение первых 2 лет смогут продать свои земельные участки в связи с окончанием сроков договор аренды.

Авторами исследуются факторы влияния эффективности использования сельскохозяйственных землепользования в условиях функционирования рынка земель, к основным следует отнести: нарушение системы севооборота, чрезмерная сельскохозяйственная освоенность, низкий уровень арендной платы и конкуренции землепользователей, незначительное количество мелких землепользований с плохой финансовой устойчивостью, деструктивные процессы изменения климатических условий, отсутствие действенных инструментов расторжения договоров аренды, отсутствие, в значительной степени, внесенных видостей о территориальные ограничения в Государственный земельный кадастр и др.

В статье предлагается внесение предложений в нормативно-правовую базу в части возможности однократного расторжения или перезаключения договоров аренды в связи с изменением существенных условий (оборот земли сельскохозяйственного назначения), что повлечет за собой активизацию процесса продажи, позволит повысить инвестиционную привлекательность сельскохозяйственных землепользования путем увеличением портфеля частной собственности, консолидации земель, упрощением процесса обмена земельными участками, привлечением большей части кредитно-финансовых учреждений к формированию землепользования, а также положительно повлияет на благосостояние землевладельцев земельных долей (паев) и прочее.

В статье предлагается обеспечить формирование устойчивого землепользования путем усовершенствования нормативно-правовой базы, обеспечения эколого-безопасной структуры посевных площадей в первую очередь усиления роли владельцев земельных участков, увеличение доли мелких или средних сельскохозяйственных землепользований.

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование, рынок земель сельскохозяйственного назначения, аренда земель, землевладельцы, землепользователи