

ВПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

НОВАКОВСЬКА І.О. доктор економічних наук, чл.-кор. НААН

Email: novmailll@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

СКРИПНИК Л.Р. доктор філософії з економіки

Email: liliia-nahorna@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ІЩЕНКО Н.Ф. доктор філософії з економіки

Email: natalakai@ukr.net

Національний авіаційний університет

Анотація. Охарактеризовано особливості старту вільного ринку земель сільськогосподарського призначення. Представлено результати відкриття ринку земель з точки зору економічної, земельної та юридичної складових у системі земельних відносин. Висвітлено перелік умов щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано специфіку функціонування вільного ринку земель сільськогосподарського призначення. Надано характеристику основоположних нормативно-правових актів у сфері функціонування ринку земель. Здійснено порівняння показників кількості укладених угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, середнє значення орендної плати за 1 га землі відповідно по областях та коливання цін за 1 га землі при укладанні договорів купівлі-продажу. Проаналізовано зарубіжний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з деталізацією факторів, які впливають на подальший розвиток. Зокрема розглянуто проблеми та потреби у функціонуванні ринку земель Польщі, Бразилії, США та Великій Британії. Запропоновано можливість запровадження електронної системи по типу EMBRAESP, яка відстежує основні показники ефективності ринку міської нерухомості разом із законодавчою базою в сфері містобудування, землекористування та національними, регіональними програмами розвитку, які можуть вплинути на поведінку ринків нерухомості.

Ключові слова: земельні відносини, ринок земель, оренда землі, земельне законодавство.

Постановка проблеми.

Експерти у сфері земельних відносин виділяють ряд проблем, через які ринок земель сільськогосподарського

призначення довелося відкрити. Відтак, ці проблеми стосуються недотримання правового режиму використання земель, а також порушення норм чинного земельного законодавства, а

саме: отримання легальних прав на земельні ділянки, купівля-продаж яких здійснюється з порушенням певних правових норм; використання різноманітних неправомірних схем з порушенням законодавчо-закріплених правил дії мораторію; застосування сумнівних юридичних схем, спрямованих на обхід переважного права орендаря на придбання земельних ділянок та на опосередковане придбання земель юридичними особами (до 2024 року) та нерезидентами України.

Результати відкриття ринку земель з точки зору економічної, земельної та юридичної складових у системі земельних відносин:

Економічна складова: перерозподіл земель сільськогосподарського призначення у власність юридичних осіб для найбільш ефективного їх використання (пропозиції щодо зміни та підвищення цінової політики на землю).

Юридична складова: забезпечення правомірного придбання земельних ділянок с/г призначення.

Земельна складова: інтенсифікація використання земель с/г призначення; охорона та збереження земельних ресурсів від деградаційних процесів; поліпшення стану малопродуктних земель.

Права власності на земельну ділянку будь-якого цільового призначення повинно реалізовуватися виключно з впровадженням заходів щодо охорони та раціонального використання землі.

Аналіз наукових досліджень і публікацій.

Перспективам та проблемам впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення присвячені наукові праці Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, О.С. Дорош, А.Г. Мартина, І. Г. Кири-

ленка, Ю. О. Лупенка, Л.Я. Новаковського, І.О. Новаковської, О.І. Шкуратова та ін. Однак, на сьогодні не існує єдиної думки щодо моделі ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Мета дослідження. Аналіз проблем становлення вільного ринку земель сільськогосподарського призначення на сучасному етапі, визначення специфіки розвитку, зокрема, дослідження та впровадження зарубіжного досвіду щодо його функціонування.

Результати дослідження та обговорення.

Безумовно серед основних нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини в Україні – це, насамперед, Конституція України, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України тощо. Окрім них є низка й інших законодавчих актів (Табл. 1)

Перелік умов щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення: лише фізичні особи з України можуть бути власниками земельних ділянок (не більше 100 га на 1 громадянина); юридичні особи з України зможуть купувати земельні ділянки з 2024 року; переважне право мають громадяни, які заключили договори з 2010 року; до 2030 року включно ціна за 1 га землі не може бути нижчою за нормативну грошову оцінку; має бути надано нотаріальне посвідчення щодо підтвердження особи, а також інформація щодо перевищення ліміту володіння землею; оплата за всіма цивільно-правовими угодами щодо сільськогосподарських земельних ділянок безготівкова; походження коштів для купівлі земельної ділянки має бути документально підтверджене.

Таблиця 1. Характеристика основоположних нормативно-правових актів у сфері функціонування ринку земель

Назва нормативно-правового акту	Функції та завдання
Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [2]	Один із основоположних документів, який став юридичним базисом для запуску ринку земель. Положення даного закону регламентують та забезпечують правомірну участь фізичних, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування у різноманітних земельно-правових угодах, зокрема купівлі-продажу, відчуження тих земельних ділянок, які тривалий період часу піддавалися дії мораторію – землі сільськогосподарського призначення.
Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» [1]	Регламентує основоположні принципи користування та розпорядження земельними ділянками, які розташовані в межах земель сільськогосподарського призначення та полезахисних лісових смуг. Згідно закону, лісосмуги та польові дороги передаються в оренду фізичним та юридичним особам з обов'язковим включенням до договору оренди землі. Зокрема, визначено максимальний строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій), які не можуть перевищувати 50 років.
Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [3]	Визначено особливості використання та розпорядження землями, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, а також розмежування нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв), але які не були виділені в натурі (на місцевості).

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення заборонено продавати у таких випадках: земельні ділянки державної та комунальної форм власності, а також ділянки, розташовані ближче ніж 50 км до державного кордону України; іноземним громадянам до проходження референдуму; юридичним особам, членам-акціонерам або представниками держав-окупантів; особам, які належать або належали до терористичних організацій, а також офшорним компаніям.

Згідно положень сучасного земельного законодавства власник паю/його спадкоємець має оформити право власності на цю земельну ділянку до 2025 року. Адже в будь-яко-

му іншому випадку земельна ділянка визнаватиметься незатребуваною і переходить в комунальну власність територіальної громади.

Ще однією особливістю вільного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є те, що разом із продажем сільськогосподарської землі зникла заборона або мораторій на зміну цільового призначення землі. Якщо земельні ділянки перепрофільовуватимуться під забудову, вартість сільськогосподарської землі поблизу великих міст чи містечок зростатиме, за умови, що місцева містобудівна документація (перспективний план населеного пункту або генеральний план) передбачає на цій території за-

будови. Кількість угод купівлі-продажу є різною за областями (Рис. 1).

Дані спільного проекту AgroPolit.com та Zemelka.ua за підтримки нової земельної агенції засвідчують процес функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Згідно експертних досліджень за 1 добу від 01.07.2021 року було укладено 164 угоди. Найбільше операцій здійснили в Полтавській області – 22, Київській – 20, Сумській – 19 та Луганській – 21. З початку функціонування ринку землі найбільше угод було укладено на території Київської області (Рис. 2).

За експертними даними вартість 1 га землі сільськогосподарського призначення з початку функціонування ринку землі коливається в межах 40 тис. грн за 1 га. Згідно експертних досліджень, середня ціна за 1 га землі становить 27 628 грн за га. Найвища ціна зафіксована у Київській обл. – 43 859 грн/га, далі Житомирська обл. – 42 908 грн/га, Одеська обл. – 38 691 грн/га та Закарпатська обл. – 35 349 грн/га. Найнижча середня ціна прослідковується в Запорізькій обл. – 13 452 грн/га.

Розподіл цін за 1 га землі сільськогосподарського призначення залежить від показників нормативної грошової оцінки та орендної плати, яка сфор-

мувалася в регіоні. Також ціна буде залежати від місця розташування земельної ділянки, якості ґрунтів та конкурентноспроможність об'єктів.

Необхідно відмітити, що найбільшу вигоду в разі продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення отримують саме фермери. Адже завдяки зростанню фінансової допомоги від держави, зменшенню кредитної ставки на придбання землі, а також можливості отримання землі на пільгових умовах за ціною по \$2 тис. за 1 га. рівень прибутковості малих та середніх фермерських господарств підвищиться.

Варто зазначити, що згідно експертних висновків спільного проекту AgroPolit.com агрохолдингам площею від 5 до 50 тис. га вигідно купувати земельні ділянки, якщо період окупності буде становити 5 років. Якщо такий період буде перевищувати вказаний термін, то більше вигіднішою є оренда, бо в такому разі є кращою швидкість повернення капіталу.

Згідно досліджень фахівців в галузі землекористування від \$30 до 300. У Сумській, Чернігівській областях: піщані ґрунти – від \$30 до 100 за 1 га, за чорноземи дають \$120-150 за 1 га на рік. У центральній Україні (Київ,



Рис. 1. Розподіл кількості угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за першу добу від 01.07.2021 року за окремими областями [11]

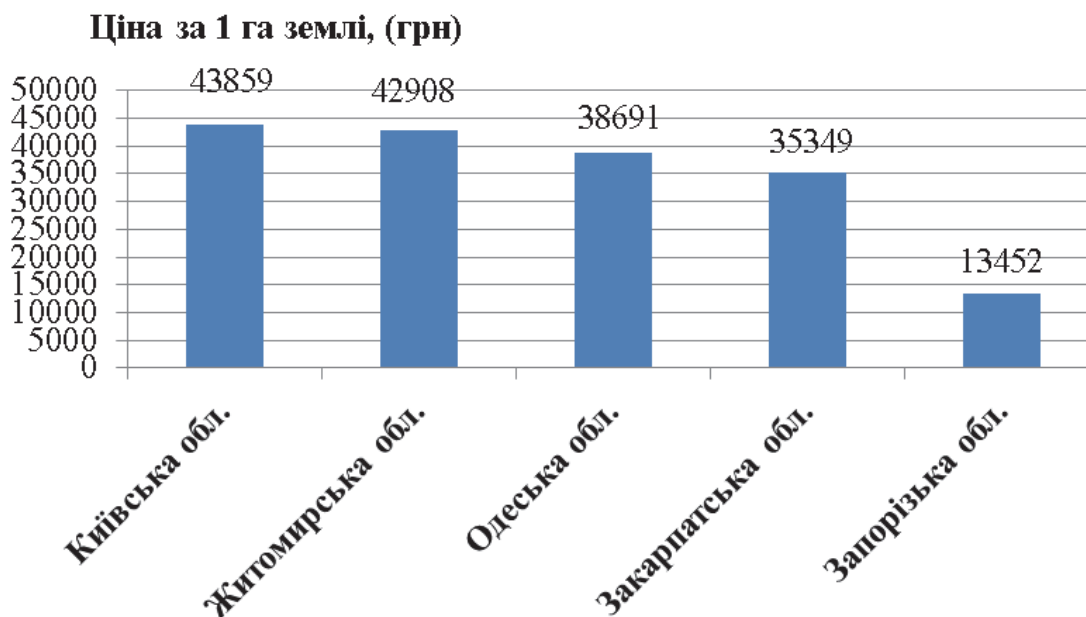


Рис. 2. Коливання та розподіл цін за 1 га землі сільськогосподарського призначення по деяких областях (ціна в грн.) [11]

Черкаси, Вінниця) – \$160-200, Чернівецькій та Кіровоградській областях – \$120-140, Хмельницькій – \$140-160, Запорізькій, Херсонській, Миколаївській, Дніпропетровській та Харківській – \$100-120, Полтавській – \$150-200, Одеській – \$100-120 (Рис. 3).

Аналізуючи функціонування ринку земель важливо розглянути (повто-

рення) причини, через які з 01.07.2021 року було укладено насправді малу кількість угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Основні з них є наступні:

1. Перед самим запуском ринку землі презентували порядок перевірки покупця землі, оновлену процедуру реєстрації земельної ділянки та

Середня вартість орендної плати за 1 га землі (ціна в \$)

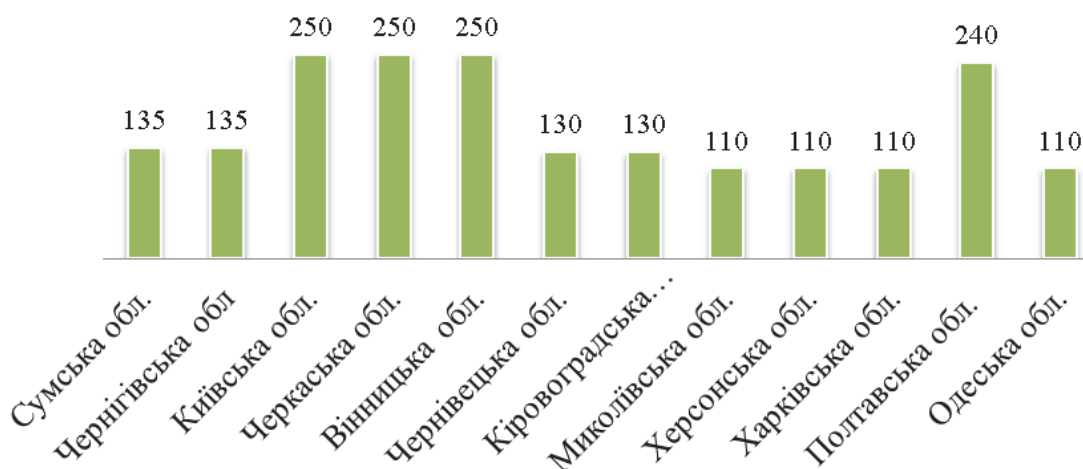


Рис. 3. Коливання середньої вартості орендної плати за 1 га землі (чорноземи) (ціна в \$) по деяким областям України [11]

механізм підключення нотаріусів до «земельної бази», тож кінцеві терміни для спокійної підготовки були нетривалими. Виконати їх за таких умов було неможливо.

2. На момент відкриття вільного ринку земель сільськогосподарського призначення лише незначна кількість нотаріусів отримали доступ до бази Державного земельного кадастру. Частина тих, хто реально здійснює реєстраційні дії із землею (посвідчують угоди щодо відчуження цих земель) незначна – за оцінками опитаних нотаріусів близько 5% від загальної кількості. При цьому зробивши помилку, нотаріуси ризикують втратити ліцензію [11].

Потребує уваги, у зв'язку з вказаним, зарубіжний досвід особливості функціонування ринку земель.

Відомий польський фахівець Ален Берто відмічає, що політика, втілена у генеральних планах та нормативних документах щодо зонування, вкрай не узгоджується з номінальними цілями правил, і призведе до неефективних та дорогих просторових моделей як у місті так і за його межами. Його робота ілюструє цінність даних про ціни на земельні ділянки, нормативні документи та просторову організацію міських поселень та землекористувань за межами міст для оцінки наслідків політики, що стосується використання земель, інфраструктури та оподаткування майна [12].

Пол Чешир з Оберлінського коледжу та Стівен Шеппард з Лондонської школи економіки аналізують витрати на недосконалі складові напрямів земельної політики або, навпаки, переваг, пов'язаних із впровадженням належної політики, породило ряд систематичних зусиль щодо збору та аналізу високоякісних даних про ринки землі та нерухомості в різних інституційних умовах [12].

Для прикладу в Бразилії запровадили електронну систему під назвою EMBRAESP, яка відстежує основні показники ефективності ринку міської нерухомості разом із законодавчою базою в сфері містобудування, землекористування та національними, регіональними програмами розвитку, які можуть вплинути на поведінку ринків нерухомості. Розповсюдження інформації відбувається на самоокупності через контракти з великими мережами газет, продаж періодичних бюлетенів, диски, що містять стандартні дані, та спеціальні звіти, що відповідають індивідуальним вимогам. [12].

Державне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення Німеччини відбувається через спеціалізовану державну установу Агентство з управління і реалізації земель (Bodenverwertungs-undverwaltungs GmbH — BVVG). Основна мета діяльності агентства полягає в управлінні ринковим обігом земель сільськогосподарського призначення державної власності. Ключовими його завданнями є: забезпечення приватизації земель сільськогосподарського призначення державної власності; реституція та розподіл прав на землю. Нагляд за діяльністю агентства BVVG здійснює федеральне міністерство фінансів та міністерство сільського господарства.

Девід Доуолл з Каліфорнійського університету в Берклі (США) розробив систему «Оцінки ринку земель», для аналізу ринків землі та житла, який був застосований у більш ніж 30 країнах, зокрема у розвинених та країнах з перехідною економікою. За порівняно скромні витрати дані збираються за допомогою аерофотознімків та знімків із супутників, опитувань посередників земельних ресурсів та вторинних джерел щодо населення, інфраструктури та нормативно-правової бази [12].

Висновки.

Специфіка та особливості функціонування ринку земель визначаються великою різноманітністю чинників. Значна кількість факторів впливають на особливості розвитку ринку земель, зокрема на ціни земельних ділянок, першочергові цілі землекористування. Та все ж для повного розуміння, яким чином встановлюються ціни, важливо розуміти як фактори взаємодіють. Зокрема, слід було б виявити та проаналізувати просторову організацію між землями населених пунктів та землями сільськогосподарського призначення, що допомогло б визначити певні ризики та відповідні зміни у землекористуванні (які ризики та зміни).

Складність ринку землі сільськогосподарського призначення та його розгалуження є результатом приватизації спільних прав у минулому. Спосіб, яким розподіл та ставлення до землі відбуваються, впливають на суспільство й сьогодні. Саме тому важливо застосовувати досвід зарубіжних країн, який може мати посиленням на диференційні показники в економічній діяльності.

Необхідно звернути увагу на досвід Німеччини через створення спеціалізованої державної установи яка здійснює управління ринковим обігом земель сільськогосподарського призначення, але не лише державної форми власності.

Досить актуальним питанням є запровадження електронної системи яка би систематизувала інформацію та відстежувала б основні показники ефективності функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на прикладі системи EMBRAESP яка впроваджена в Бразилії, а також системи «Оцінки ринку

земель» на прикладі США для отримання повноцінного аналізу даних, прогнозування майбутніх змін та ліквідації негативних наслідків.

Список використаних джерел:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 № 2498-VIII // Законодавство України / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text>
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX // Законодавство України / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
3. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 № 899-IV // Законодавство України / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
4. Добряк Д. С., Шкуратов О. І. Формування і розвиток ринкових земельних відносин на теренах України. Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 6–17.
5. Дорош Й., Дорош О. Методологічні підходи формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2015. № 7. С. 23-27.
6. Кириленко І.Г., Кравчук В.П. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні. Економіка АПК. 2012. № 5. С. 25-29.
7. Лупенко Ю. О. Формування перспективної моделі сільського господарства України. Економіка АПК. 2012. № 11. С. 10-14.
8. Новаковський Л.Я., Мартин А.Г. Запровадження ринку земель сільсько-

- господарського призначення: потрібні відповідальні та зважені рішення. Вісник аграрної науки. Том 97 № 9. 2019. 5-11 с.с. DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201909-01>
9. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: [монографія] – К.: Аграр. наука, 2016. – 304 с.
 10. Ринок землі в Україні: проблеми та перспективи. Частина 1. Правове регулювання земельних відносин в Україні (2021). URL: <http://buk-visnyk.cv.ua/miscve-samovryaduvannya/1781/>
 11. Вільний ринок землі – продаж/купівля паю, ціна землі, переважне право, безоплатна приватизація та правки до закону про землю (2021). URL: <https://agropolit.com/blog/481-vilniy-rinok-zemli--prodaj-kupivlya-payu-tsina-zemli-perevajne-pravo-bezoplatna-privatizatsiya-ta-pravki-do-zakonu-pro-zemlyu>
 12. Land Prices, Land Markets, and the Broader Economy (2018) URL: <https://www.lincolinst.edu/publications/articles/land-prices-land-markets-broader-economy>
 3. Zakon Ukrainy № 899-IV redaktsiia vid 05.06.2003 r. “ Pro porядok vydilennya v naturi (na mistsevosti) zemel'nykh dilyanok vlasnykam zemel'nykh chastok (payiv)”. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
 4. Dobryak D. S., Shkuratov O. I. (2018) Formuvannya y rozvytok rynkovoho zemel'nykh otnoshenny na terenakh Ukrainy. Zbalansovanyy pryrodokorystuvannya. 1, 6-17.
 5. Dorosh Y.M, Dorosh O. S. (2015) Metodolohichni pidkhody formuvannya rynku orendy zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya. Zemlevporядnyy visnyk. 7, 23-27.
 6. Kyrylenko I.H., Kravchuk V.P. (2012) Aktual'ni problemy zemel'noho rynku v Ukraini. Ekonomika APK. 5, 25-29.
 7. Lupenko YU. O. (2012) Formuvannya perspektyvnoyi modeli sil's'koho hospodarstva Ukrainy. Ekonomika APK. 11, 10-14.
 8. Novakovs'ky L.YA., Martyn A.H. (2019) Zaprovdzhennya rynku zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya: potribni vidpovidal'ni ta zvazheni rishennya. Visnyk ahrarnoyi nauky 9(97), 5-11. DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201909-01>
 9. Novakovs'ka I.O. (2016) Upravlinnya mis'kym zemlekorystuvanniam [Management of urban land use]. Ahrar. nauka, 304.
 10. Rynok zemli v Ukraini: problemy ta perspektyvy. Chastyna 1. Pravove rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn v Ukraini. Available at: <http://buk-visnyk.cv.ua/miscve-samovryaduvannya/1781/>
 11. Vil'nyy rynek zemli – prodazh/kupivlya payu, tsina zemli, perevazhne pravo, bezoplatna pryvatyzatsiya ta pravky do zakonu pro zemlyu. Available at: <https://agropolit.com/blog/481-vilniy-rinok-zemli--prodaj-kupivlya-payu-tsina-zemli-perevajne-pravo-bezoplatna-privatizatsiya-ta-pravki-do-zakonu-pro-zemlyu>
 12. Tsiny na zemlyu, rynky zemli ta ekonomika [Land Prices, Land Markets, and the Broader Economy] Available at: <https://www.lincolinst.edu/publications/articles/land-prices-land-markets-broader-economy>

References

1. Zakon Ukrainy № 2498-VIII redaktsiia vid 10.07.2018 r. “Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vyrishennya pytannya kolektyvnoyi vlasnosti na zemlyu, udoskonalennya pravyl zemlekorystuvannya u masyvakh zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya, zapobihannya reyderstvu ta stymulyuvannya zroshennyav Ukrain”. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text>
2. Zakon Ukrainy № 552-IX redaktsiia vid 31.03.2020 r. “ Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya”. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

Novakovska I., Skrypnyk L., Ishchenko N.
**INTRODUCTION OF LAND MARKET:
CURRENT ISSUES AND DEVELOPMENT
PROSPECTS**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.02)

10.31548/zemleustriy2021.03.02

Abstract. *The peculiarities of the free market of agricultural lands are described. The consequences of opening the land market in terms of economic, land and legal components in the system of land relations are presented. The list of conditions for the purchase and sale of agricultural land is highlighted. The specifics of the functioning of the free market of agricultural lands are substantiated. The characteristic of basic normative-legal acts in the sphere of functioning of the land market is given. A comparative analysis of the current state of purchase and sale of land by farms and agricultural holdings. A comparison of the indicators of the number of concluded agreements of purchase and sale of agricultural land, the average value of rent per 1 hectare of land, respectively, by region and price fluctuations per 1 hectare of land when concluding purchase and sale agreements. The foreign experience of land market function with the detailing of the factors influencing the further development is analyzed. In particular, the problems and needs in the functioning of the land market of Poland, Brazil, the United States and the United Kingdom are considered. The possibility of introducing an electronic system such as EMBRAESP, which monitors the main indicators of the efficiency of the urban real estate market, together with city legislation, land regulations and large public works projects that may affect the behavior of real estate markets.*

Key words: land relations, land market, land lease, land legislation.

**Новаківська І.О., Скрипник Л.Р.,
Ищенко Н.Ф.**

**ВВЕДЕНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ: АКТУАЛЬ-
НЫЕ ВОПРОСЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.02)

10.31548/zemleustriy2021.03.02

Аннотация. *Охарактеризованы особенности старта свободного рынка земель сельскохозяйственного. Представлены последствия открытия рынка земель с точки зрения экономической, земельной и юридической составляющих в системе земельных отношений. Освещены перечень условий для купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения. Обоснованно специфику функционирования свободного рынка земель сельскохозяйственного назначения. Охарактеризованы основных нормативно-правовых актов в сфере функционирования рынка земель. Осуществлен сравнительный анализ современного состояния купли-продажи земельных участков фермерскими хозяйствами и агрохолдингами. Проведено сравнение показателей количества заключенных договоров купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, среднее значение арендной платы за 1 га земли в соответствии по областям и колебания цен за 1 га земли при заключении договоров купли-продажи. Проанализирован зарубежный опыт функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения с детализацией факторов, влияющих на дальнейшее развитие. В частности рассмотрены проблемы и потребности в функционировании рынка земель Польши, Бразилии, США и Великобритании. Предоставляются введения электронной системы по типу EMBRAESP, которая отслеживает основные показатели эффективности рынка городской недвижимости вместе с городским законодательством, земельными нормами и большими проектами общественных работ, которые могут повлиять на поведение рынков недвижимости.*

Ключевые слова: *Земельные отношения, рынок земель, аренда земли, земельное законодательство.*