

УДК 331.024.349.2

JEL Classification: H55, Q15, R52

DOI: [https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.3\(36\).24-36](https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.3(36).24-36)

І.М. Миценко, проф., д-р екон. наук

Т.В. Решитько, доц., канд. екон. наук

Центральноукраїнський національний технічний університет, м. Кропивницький, Україна

Проблеми формування ринку землі в Україні в контексті дотримання соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості

В статті розглянуто теоретичні та законодавчі підходи щодо формування ринку землі в Україні. Досліджені погляди вчених та практиків на проблему створення ринку землі, конкретизовані можливі ризики в цьому процесі. Обґрунтовано необхідність створення досконалого законодавчого та нормативно-правового забезпечення засад його функціонування. Проаналізовано історію земельних відносин у Європі. Наголошено на необхідності забезпечення правового захисту національних сільськогосподарських угідь та дотримання соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості при реформуванні земельних відносин.

ринки землі, реформування земельних відносин, землі сільськогосподарського призначення, агрохолдинги

І.М. Миценко, проф., д-р екон. наук

Т.В. Решитько, доц., канд. екон. наук

Центральноукраїнський національний технічний університет, г. Кропивницький, Україна

Проблемы формирования рынка земли в Украине в контексте соблюдения социальных гарантий для жителей сельских территорий

В статье рассмотрены теоретические и законодательные подходы относительно формирования рынка земли в Украине. Исследованы взгляды ученых и практиков на проблему создания рынка земли, конкретизированы возможные риски в этом процессе. Обоснована необходимость создания совершенного законодательного и нормативно-правового обеспечения основ его функционирования. Проанализирована история земельных отношений в Европе. Акцентировано внимание на необходимости обеспечения правовой защиты национальных сельскохозяйственных угодий и соблюдения социальных гарантий для жителей сельских территорий при реформировании земельных отношений.

рынок земли, реформирование земельных отношений, земли сельскохозяйственного назначения, агрохолдинги

Постановка проблеми. З огляду на дискусії навколо законодавчих актів щодо реформування земельних відносин, сьогодні є очевидним, що вони сприятимуть лише розвитку ринку земель, залишаючи поза увагою ряд важливих соціально-економічних питань. Суттєві розбіжності у поглядах вчених, політиків, власників земельних угідь та землекористувачів на майбутню модель ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні зумовлюють загострення протиріч у суспільстві.

Незважаючи на те, що в країні створена певна база щодо формування ринку земель, суперечливими залишаються питання формування ринкової вартості земельних угідь, орендної плати, встановлення обмежень стосовно граничних розмірів земельних ділянок у власності однієї особи, визначення оптимальних розмірів користування землею, недостатньо сформульовані засади щодо зростання зайнятості та зменшення безробіття сільського населення в умовах функціонування ринку земель. За статистичними даними, рівень безробіття (у визначенні МОП) в сільській місцевості у 2018 р. склав 9,2 % [4, с. 48]. Вагомою причиною зростання безробіття на селі став той факт, що нові агроформування порушили існуючу структуру сільськогосподарського виробництва. Вони значно скоротили (або ж зовсім ліквідували) такі трудові галузі,

як тваринництво, птахівництво, овочівництво та інші. Здійснюючи виробництво сільськогосподарської продукції на орендованих землях, вони майже не несуть відповідальності за соціальні проблеми села. І як наслідок, занепад сільської соціальної інфраструктури, погіршення умов життя та зменшення чисельності зайнятих в соціальній сфері селян. Цим і пояснюється актуальність теми даного дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема зв'язку земельних відносин із працею людини здавна привертала увагу вчених. Вивченню та розкриттю сутності цього питання присвячено багато праць вітчизняних та зарубіжних вчених-економістів. Існують різні думки щодо визначення ролі землі в житті людини, форм власності на землю, ринку земель. Зокрема, відомий економіст-аграрник П.Т. Саблук вважає, що багатство держави визначається вмінням народу повною мірою використовувати природний потенціал. В Україні головним потенціалом є земля [17, с. 6]. Видатний англійський вчений у галузі політекономії В. Петті стверджував, що багатство країни поряд із дорогоцінними металами та камінням створюється і землями країни. Він говорив, праця – це батько і активний принцип багатства, а земля – його мати [25, с.51]. Тобто ефективно виробництво сільськогосподарської продукції можливе за рахунок праці на землі. П.А. Столипін переконував, якщо до землі не буде докладена праця найвищої якості, праця вільна, а не примусова, то земля не може витримати змагання з іншими землями [19, с. 141]. М. Гладій наголошує, що головним нашим завданням є докорінне реформування відносин власності у сільському господарстві з метою формування ефективного власника. Критична ситуація в АПК, з якої починає виходити Україна, має один шлях розв'язання: активне і вміле реформування земельних відносин як найважливішої складової аграрної реформи [2, с. 15].

Думки вчених, з приводу приватної власності на землю, можливої її купівлі-продажу суттєво різняться. Одні з них стверджують, що приватна власність на землю не повинна мати обмеження. Це забезпечить свободу сільськогосподарським товаровиробникам щодо можливості застави землі та отримання фінансових засобів для інвестування [9, с. 58]. Інші мають зовсім протилежну думку щодо цієї проблеми. Наприклад, Л.Б. Резніков впевнений, що розгортання вільної купівлі-продажу земель може призвести до відчуження власності на землю від переважаючої кількості її нинішніх власників. Фактично це тотожно змінні власності теперішніх дрібних власників власністю великих землевласників [16, с. 46]. М.Й. Хорунжий переконаний, що будь-які спроби передачі землі у приватну власність, означають ніщо інше, як забрати землю у тих, хто її сьогодні обробляє, і передати тому, хто незалежно від переслідуваної мети її купить [24, с. 108].

Більшість вчених вважає, що власність на землю сприяє більш економічно вигідному та раціональному її використанню. Вона підвищує зацікавленість особистості в результатах своєї діяльності, стимулює до творчого підприємництва, розвиває почуття господаря. Проте, питання зв'язку формування ринку землі в Україні із розв'язанням соціальних питань мешканців села, ще не достатньо вивчені і потребують подальшого дослідження.

Постановка завдання. Метою роботи є дослідження теоретичних та законодавчих підходів щодо формування ринку землі в Україні та необхідності забезпечення соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості при реформуванні земельних відносин.

Виклад основного матеріалу. Земля – найважливіший ресурс, що посідає провідне місце в економіці кожного суспільства. Вона є основним засобом виробництва у сільському господарстві і просторовим базисом розміщення та розвитку всіх галузей

господарства країни. Без земельних ресурсів існування агробізнесу практично неможливе.

Здавна відомо, що земля є матеріальною базою добробуту тих, хто на ній працює, основою продуктивних сил суспільства. В статті 14 Конституції України та статті 1 Земельного кодексу України записано, що земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави [6; 8].

Земельні відносини – це питання, яке зачіпає інтереси не тільки тих, хто живе і працює на селі, а й всього суспільства. Більше того, це питання, яке зачіпає інтереси майбутніх поколінь [21, с. 232].

Земельна територія України становить 60,35 млн. га, що більше за територію будь-якої з європейських країн. Вона входить до п'ятірки держав, в яких на 100 жителів припадає понад 50 га ріллі. Після таких великих за територією країн світу, як США, Росія та Канада, Україна посідає четверте місце і володіє 41,58 млн. га сільськогосподарських угідь, з яких 32,5 млн. га зайнято безпосередньо під ріллею [12, с. 5]. В Україні показник розораності сільськогосподарських земель один з найвищих у світі.

Наша країна прямує курсом у напрямку формування соціально орієнтованої ринкової економіки. Здавна відомо, що у процесі сільськогосподарського виробництва беруть участь три фактори – земля, праця і капітал. Однією з причин нестійкого розвитку сільського господарства є недооцінка значення в економічному обороті одного із найголовніших факторів сільськогосподарського виробництва – землі. Неврахування її вартості у виробничому капіталі вітчизняного сільського господарства призводить до щорічного недоодержання прибутку.

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Але більшість політичних сил визнають неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення, за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування [18].

Думки з цього приводу розподілилися наступним чином:

а) земля має бути товаром, тому необхідно запровадити повноцінний ринок земель;

б) земля не повинна бути об'єктом купівлі-продажу і не може належати конкретним фізичним чи юридичним особам;

в) приватна власність на землю за умови, що соціальний і економічний аспекти розвитку суспільно-виробничих систем будуть розглядатися у нероздільній єдності [1, с. 4-14].

Проблемним є питання: чи негайно запровадити ринок земель в умовах мало привабливого сільського господарства і на світовий рівень його виведе приватний, повноцінний власник, чи допомогти галузі подолати тривалий застій, перетворивши її у привабливу в інвестиційному плані.

«Ціна питання» при цих діаметрально протилежних підходах, за оцінками вчених, різниться разюче: за першим варіантом вона може становити 15-25 млрд. дол., за другим – орієнтовно до 300 млрд. Мова йде про теоретичну вартість усіх земель сільськогосподарського призначення нашої держави [7, с. 26-29].

Ринок землі є життєво важливим для сільського господарства і мешканців села. Він дає змогу землі рухатися від менш ефективного до більш ефективного власника, надає можливість використовувати землю як заставу для сільськогосподарських підприємств, є джерелом доходу для пенсіонерів та інших верств сільського населення, які мають не так багато альтернативних джерел отримання доходів [14, с. 227].

На ринку земель сільськогосподарського призначення відбувається взаємодія між його суб'єктами: органами державної влади, місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами з приводу володіння, користування й розпорядження земельними ділянками та з приводу державного контролю і нагляду за охороною й раціональним використанням земельних ресурсів. Взаємозв'язок між ними відбувається через здійснення обігу земельних ділянок та їх перехід від одного суб'єкта до іншого.

Зміна командно-адміністративної системи на ринкові відносини, потребувала запровадження в Україні приватної власності на землю сільськогосподарського призначення, законодавчого врегулювання питань її купівлі – продажу та оренди землі. Земельна реформа в Україні як було проголошено, проводилася з метою встановлення справжнього господаря на землі, в інтересах мешканців села зайнятих в сільському господарстві та інших сферах діяльності. Приватизація землі здійснювалася шляхом розподілу земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств між їх працівниками. Право на земельну частку (пай) отримали 6,9 млн. громадян України. Середній розмір земельного паю на одну особу складає приблизно 4 га.

Право власності на землю надало можливість сільському населенню самостійно працювати на своїй землі. Проте, лише незначна частина земельних часток (паїв) використовується власниками для ведення товарного виробництва. Більша їх частина передана в оренду сільськогосподарським підприємствам і фермерським господарствам. Сподівання на те, що основна маса селян-власників земельних паїв отримає від них найбільшу вигоду не виправдались. Причини цих явищ полягають у тому, що державою до кінця не були продумані умови та механізми переходу до ринкового використання землі, а у селян не вистачило відповідних знань, коштів та наполегливості для самостійного розв'язання цієї проблеми. Тому, земельна реформа залишається незавершеною, а шляхи її проведення остаточно не з'ясованими.

Сьогодні в державі точиться багато суперечок щодо необхідності купівлі-продажу землі. Стаття 81 Земельного кодексу України твердить, що набувати право власності на землю громадяни України можуть через її купівлю-продаж, дарування, міну, передачу в спадщину, а також безоплатно - із земель державної комунальної власності, приватизації тих земель, що були раніше надані їм у користування та виділення в натурі належної земельної частки [6]. Тобто, чітко визначено купівлю-продаж земель. Без цього процесу, становлення ринкових відносин в сільському господарстві та розвиток підприємництва на селі неможливі.

У зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, в Україні встановлений мораторій (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу), який обмежує конституційні права власників земельних ділянок, що закріплені частиною першою статті 90 Земельного кодексу України. Мораторій постійно продовжується не зважаючи, на те, що його існування стримує створення цивілізованого земельного ринку. Як наслідок – виникнення численних тіньових схем у господарському та ринковому русі сільськогосподарських земель.

Судячи з останніх подій, мораторій на купівлю-продаж земельних угідь з 1 жовтня 2020 року можливо буде відмінено. Однак розробка законодавства щодо вибору шляхів і методів формування земельного ринку ще не завершена.

Створення ринку земель сільськогосподарського призначення не можливе без прийняття цілої низки законодавчих актів України з цього питання [15]. Можна прогнозувати суттєві зміни попиту і пропозиції робочої сили на сільському ринку праці. Особливу тривогу викликає тенденція зменшення на селі фермерських

господарств, суб'єктів малого бізнесу, фізичних осіб – підприємців, сільських домогосподарств та чисельності зайнятого сільського населення.

На жаль, більшість проектів законодавчих актів України щодо ринку земель не дають чіткої відповіді на основне запитання: який земельний устрій ми формуємо на селі, які форми господарювання розвиваємо, яке має бути кількісне співвідношення між особистими селянськими, фермерськими господарствами і кооперативами з одного боку та товариствами з другого. Поза увагою законодавців залишилося питання планування використання земель, коли визначаються три зони: сільськогосподарська, містобудівна і природоохоронна. На думку експертів, заходи земельної реформи реалізовані лише частково.

Безліч питань стосовно створення ринку землі в Україні залишаються законодавчо неврегульованими. А такий ринок загрожує подальшим неконтрольованим збільшенням агрохолдингів. Сьогодні агрохолдинги користуються землею на правах оренди, але після скасування мораторію стануть власниками угідь, фактично господарями країни. В цій ситуації існують певні ризики. Адже вони вирощують дві-три найбільш ліквідні на зовнішніх ринках культури, не дотримуються сівозмін. Ці структури кормо виробництвом та тваринництвом не займаються, відповідно не отримують органічних добрив (порушується зв'язок між рослинництвом і тваринництвом). Але найгірше - вони не створюють робочих місць для сільського населення, а навпаки їх ліквідують, не пропонуючи взамін ніякого вибору щодо адаптації до ринку праці звільнених працівників, як це прийнято в Європейських країнах, не дбають про соціальні проблеми села та соціальний розвиток сільських територій. Головною метою таких агроформувань є отримання якнайбільшого прибутку. Виходячи із комерційних інтересів, воно ніби і правильно. Але в результаті такої нещадної експлуатації земля виснажується, не відтворюється її родючість, знищується головне багатство країни та загострюються соціальні проблеми на селі. З іншого боку, це має негативний вплив і на місцеві бюджети, завдається непоправної шкоди сільським поселенням. У більшості випадків поглинуті сільськогосподарські підприємства втрачають свою юридичну самостійність, а материнські компанії зареєстровані в містах, не платять податків до місцевих бюджетів, що знекровлює можливості розвитку сільських територій [3].

Дослідження свідчать, що деякі агрохолдинги мають у своєму розпорядженні понад 400 тис. га, тоді як на батьківщині латифундій у Південній Америці найбільші з них господарюють на площах близько 40 тис. га. Якщо Україна піде за таким сценарієм розвитку, то в кожній області буде діяти по кілька агрохолдингів. В тваринництві можливо будуть збудовані великі відгодівельні комплекси та потужні переробні підприємства. Завдяки таким підприємствам збільшаться обсяги виробництва та якість сільськогосподарської продукції. Очевидно, працівники таких агрохолдингів матимуть належний соціальний захист, але чи стануть такими працівниками українці, мешканці сільської місцевості? Що ж станеться із сільськими населеними пунктами? За які кошти та як буде здійснюватися їх розвиток і працевлаштування сільського населення?

Негативні наслідки від соціально безвідповідальної поведінки агрохолдингів в масштабах України, вчені і практики порівнюють з господарюванням транснаціональних продовольчих компаній у слаборозвинених країнах.

За прогнозами експертів, якщо справи підуть такими темпами, то в Україні буде не менше 200 агрохолдингових компаній з капіталами різного походження (комерційних, фінансових, промислових тощо), які матимуть в обробітку до 50 % усієї ріллі України [10, с. 378]. Така консолідація земель з невеликою кількістю

агроформувань може призвести до остаточної руйнації сільської поселенської мережі та ринку праці в сільській місцевості.

Проникаючи у найвигідніші галузі сільського господарства, великі компанії забезпечують собі конкурентні переваги шляхом глибокої спеціалізації, високої концентрації та індустріалізації окремих виробництв, застосування великих доз мінеральних добрив і хімічних засобів захисту рослин, генетично модифікованих організмів. Це спонукає до запровадження таких же технологій і решту сільськогосподарських підприємств. Такі тенденції спричинили формування вузькоспеціалізованих виробництв певного виду продукції, орієнтованої на міжнародні ринки і отримання максимальних прибутків. Це, у свою чергу, породжує підвищення продовольчої залежності національного ринку від імпорту низки важливих для громадян видів продовольства, зменшення зайнятості та доходів сільського населення, витіснення його в особисті селянські господарства і за межі сіл.

Такі явища мають неоднозначний вплив не лише на ситуацію в аграрному секторі, а й на весь соціально-економічний розвиток держави. І як наслідок:

- у світі закріплюється імідж України як нерозвиненої країни - експортера сировини;
- тіньові оборудки із землею, посилюють корупцію та кримінальне напруження на селі, кошти від них не поповнюють державний бюджет і спричиняють недосконале нормативно-правове регулювання аграрного сектору;
- процеси концентрації землі провокують погіршення соціально-економічного становища більшості сільського населення, призводять до продажу ним земельних ділянок, одержаних під час аграрної реформи, що, в свою чергу, призводить до зростання бідності мешканців села.

Незважаючи на розбіжності поглядів серед вчених і господарників щодо можливості впровадження ринку землі, вони майже одностайно прогнозують швидку концентрацію земельних ресурсів і капіталу в сільськогосподарському виробництві, суттєве звуження сфери докладання праці в галузі та в сільську місцевість, остаточне витіснення селян в особисті господарства, їх масову натуралізацію, загострення проблем бідності на селі, безпрецедентне майнове розшарування мешканців села і перетворення сільської місцевості в резервації для людей похилого віку [23, с. 6].

З відміною мораторію на продаж сільськогосподарських земель частина сучасних землевласників може виявити високу готовність до продажу своїх земельних часток (паїв). Дослідження свідчать, що значна частина землевласників – пенсіонери. Є очевидним, що вони будуть їх продавати, щоб вижити в умовах мізерних пенсій. Спадкоємці померлих власників паїв, які мігрували до міст, також продадуть свою спадщину, тому що їм потрібні кошти на навчання дітей, придбання житла тощо.

За прогнозами експертів, очікується, що вже в перший рік чинності ринку земель приблизно 10 % громадян продаватимуть землю. Але хто ж її купить? Є дві групи покупців – юридичних осіб: агрохолдинги, що мають величезні доходи та дрібні і середні виробники, які таких доходів не мають.

Якщо середні і дрібні сільгоспвиробники включаться у змагання за викуп земель, вони миттєво збанкрутують, оскільки для них в законодавстві не передбачено механізму державної допомоги при купівлі земель. Виходить, що землі скуплять великі латифундисти. За твердженнями експертів, абсолютна більшість договорів оренди земель була підготовлена так, щоб при її купівлі гарантувати преференції великим сільськогосподарським підприємствам.

Реформатори обіцяють, що із запровадженням ринку землі будуть збережені нинішні робочі місця у сільській місцевості і створені нові. Але в законодавчому

порядку такого механізму не передбачено. Є ймовірність того, що роботу матимуть одиниці, а основна маса селян не зможе працювати у сфері сільськогосподарського виробництва.

Для приведення вітчизняного законодавства у відповідність з міжнародним, Україна ратифікувала ряд міжнародних угод, хартій тощо. В нашій країні, як і в усьому світі діють норми, згідно з якими першочергове право на приватизацію землі чи якогось об'єкта має орендар. Сьогодні в агрохолдингах працює не лише український капітал. Тож, після скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, значну частину суспільства хвилює питання, чи не знайдуться тіньові схеми, за якими земля почне рухатися до рук закордонних магнатів?!

Адже в міжнародній практиці є такі випадки, коли землі сільськогосподарського призначення розкупили громадяни іноземних держав (зокрема, в Болгарії). І працівників на сільськогосподарські роботи вони привозять із своїх держав. Корінні ж мешканці села залишилися поза виробничими процесами - без землі і без роботи.

В українському суспільстві існує певна стурбованість щодо можливості продажу земель іноземцям і спроби обійти законодавство. Селяни стурбовані тим, що через непрозорість процедур купівлі – продажу земель сільськогосподарського призначення, на них можуть прийти власники – іноземці, а корінне населення опиниться в ролі зайвих.

Досвід європейських країн свідчить, що купівля-продаж землі в них становить не більше 2 % від руху земельної власності [11, с. 75]. В цих країнах відсутні безконтрольні операції з купівлею-продажем земельних угідь.

Для більш повного розуміння і узагальнення причин та наслідків можливого впливу від впровадження ринку землі в Україні на діяльність господарств та стан зайнятості сільського населення, нами, спільно з головами сільських Рад проведено соціологічне опитування керівників сільськогосподарських підприємств, які розташовані на території Новопраської селищної ради Олександрійського району та Кетрисанівської сільської ради Бобринецького району Кіровоградської області. Опитано 20 осіб, з них – 17 голів фермерських господарств, 2 – голови товариств з обмеженою відповідальністю, 1 - голову приватного підприємства.

Обстежувані підприємства, що розташовані на території Новопраської селищної ради мали у своєму розпорядженні 3822,4 га земель сільськогосподарського призначення (в середньому 238,9 га на одне підприємство), з них, площа орендованих земель складала 3163,84 га (83,0 %). На території Кетрисанівської сільської ради, сільськогосподарські підприємства здійснювали свою господарську діяльність на площі 1793,6 га (в середньому 448,6 га на одне підприємство), з них, орендовані землі становили 1647,55 га (92,0 %), тобто, у землекористуванні агрогосподарств переважали орендовані сільськогосподарські угіддя, а у структурі виробництва 100 % займала продукція рослинництва [22].

У чотирьох фермерських господарствах с. Кетрисанівка, крім керівників, офіційно працювали ще сім найманих працівників, а у шістнадцяти господарствах смт. Нова Прага, крім голів підприємств, легально було зайнято у виробництві сільськогосподарської продукції ще чотирнадцять найманих працівників.

На запитання «Які позитивні наслідки матиме створення ринку землі в Україні для Вашого підприємства?» відповіді респондентів розділилися так:

- підвищиться надійність, впевненість та стабільність господарської діяльності (с. Кетрисанівка – 50,0 %, смт. Нова Прага – 31,3%);
- з'явиться можливість застави землі при отриманні банківських кредитів (сmt. Нова Прага – 37,4 %);

- покращатися умови для розвитку тваринницької галузі та створення нових робочих місць (с. Кетрисанівка – 25,0 %, смт. Нова Прага – 31,3 %);
- інші наслідки (с. Кетрисанівка – 25,0 %).

Певну спільність поглядів виявили керівники сільськогосподарських підприємств у відповідях на питання «Які негативні наслідки матиме створення ринку земель в Україні?». Зокрема, вони дали такі відповіді:

- існує небезпека того, що землю скуплять олігархічні угруповання (с. Кетрисанівка – 50,0 %, смт. Нова Прага – 25,0 %).

- у важкому стані опиняться відносно невеликі господарські агроформування, які не мають великих коштів для придбання землі (сmt. Нова Прага – 37,5 %).

- непрозорість процедури купівлі-продажу землі та вірогідність зростання корупційних схем у цій діяльності (с. Кетрисанівка – 50,0 %, смт. Нова Прага – 37,5 %).

Серед причин, які хвилюють керівників агроформувань у зв'язку з впровадженням ринку землі в Україні, були названі наступні: недосконалість чинного законодавства, непрозорість процедур пов'язаних із введенням ринку сільськогосподарських угідь, високий рівень корупції та злочинності тощо.

Досить цікавим виявився розподіл думок, на запитання «Які законодавчі зміни слід передбачити, щоб звести до мінімуму негативні наслідки запровадження ринку землі в Україні?»:

- запропонувати прозору та зрозумілу всім процедуру купівлі-продажу землі (с. Кетрисанівка – 25 %, смт. Нова Прага – 31,3 %);

- право придбати землі сільськогосподарського призначення повинні мати ті особи, які краще будуть їх використовувати для виробництва сільськогосподарської продукції (сmt. Нова Прага – 12,5 %);

- обмежити обсяги придбання земель (сmt. Нова Прага - до 100 га - 12,5%; до 300 га - 12,5 %; до 500га - 6,25 %).

- землю продавати тим особам, які гарантуватимуть розширення виробництва та створення нових робочих місць, і в першу чергу, для сільського населення (с. Кетрисанівка – 75 %).

- створити Земельний банк, який гарантуватиме надання недорогих кредитів під 3-4 % на 15-20 років (сmt. Нова Прага – 25%).

Опитані нами керівники сільськогосподарських підприємств вважають, що основними позитивними наслідками створення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні повинні стати: підвищення надійності, впевненості та стабільності господарської діяльності; покращення умов для розвитку тваринницької галузі; створення нових робочих місць для селян; можливість застави землі при отриманні банківських кредитів.

Занепокоєні керівники сільськогосподарських підприємств недостатньою прозорістю та вірогідністю виникнення «тіньових» схем у процесі купівлі-продажу землі і небезпекою того, що землю скуплять олігархічні угруповання, а малі та середні за розмірами господарства залишаться у важкому стані, оскільки на рівних не зможуть конкурувати з великими агрохолдингами. Тривогу викликають питання зайнятості сільського населення в умовах майбутнього функціонування ринку землі в Україні.

Детальний аналіз історії земельних відносин у Європі, дозволяє зробити висновки, що ринок сільськогосподарських земель має право на існування, але він вимагає ретельного обґрунтування та суттєвих обмежень. Необхідно врахувати такі найсуттєвіші обмеження, а саме:

- заборона надмірної концентрації землі;

- право на землю тих, хто на ній працює;
- уникнення створення земельних латифундій;
- обмеження дроблення земельних ділянок;
- резервування землі для суспільних потреб тощо.

Наведені міркування призводять до висновку, що, можливо, прийнятною основою організації ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда.

Наприклад, дві успішні не лише в аграрному плані країни – Нідерланди й Ізраїль – побудували свої земельні відносини саме на оренді. У Європі та Північній Америці орендні відносини поступово витісняють приватну власність на землю.

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення і його регулювання є надзвичайно важливим для більшості країн світу. Особливо це питання гостро стоїть для країн з перехідною економікою, до яких відноситься і Україна [20]. Цікавим і корисним для держави, на наш погляд, є досвід країн Центральної Європи (Польщі, Угорщини, Чехії, Словаччини), оскільки вони порівняно недавно пройшли шлях становлення ринкових відносин. В цих країнах до 1990 р. право власності на землю регулювалось адміністративно-командними важелями та існувало дві форми власності на землю: державна і кооперативна. В силу різних обставин, у кожній з цих країн сформувалися свої характерні особливості щодо відносин власності на землю.

Зокрема, у Польщі власність на землю посвідчується державним актом. Польський селянин має право вільного продажу-купівлі землі. У 90-х роках сільське населення було зайняте в аграрному приватному секторі. Він складався з понад 2 млн. селянських господарств, які володіли 76 % сільськогосподарських угідь (6,3 га кожне господарство). Пізніше реституція власності призвела до надмірного подрібнення земельних ділянок у сільському господарстві Польщі [13, с. 75].

Нині основна частина сільськогосподарських угідь цієї країни поділена майже між 3 млн. приватних селянських господарств. Середня площа одного такого господарства складає до 7 га, що в 10 разів менше від площі раціонального фермерського господарства в країнах ЄС. Розміри сільськогосподарських угідь селянських господарств варіюються за воєводствами: від 2,5 га – в південних передгірних регіонах, до 16,9 га – у північних і західних рівнинних регіонах [5].

Цікавим є той факт, що фермерське господарство Польщі має у 5 разів більший економічний ефект, ніж аналогічне українське. Відзначимо, що доходи одного працюючого в сільській місцевості Польщі у 9 разів більші, ніж в Україні, і вищі, ніж у польській промисловості. Це свідчить про велику інвестиційну привабливість сільської місцевості цієї країни. Тож Україні слід переймати позитивний досвід землевпорядкування сусідів.

Висновки та перспективи подальших досліджень. В ході трансформацій в аграрному секторі України було ліквідовано державну монополію на землю, відбулося роздержавлення сільськогосподарських підприємств (радгоспів і колгоспів) та створено нові господарські структури ринкового спрямування. Тобто, виникли передумови для запровадження ринкового обороту земель та формування вторинного ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проте, проблеми пов'язані з організацією і функціонуванням земельного ринку в Україні ще й досі не врегульовані, що створює економічну і соціальну нестабільність в суспільстві.

На думку багатьох вчених, дійсно вільний продаж землі можливий, але тоді, коли ринок землі буде конкурентним і прозорим. В іншому випадку землю куплять ті суб'єкти, які мають певні інформаційні та фінансові переваги перед власниками землі. З часом, коли ціна на землю зросте, вони матимуть можливість продати її на більш вигідних умовах.

Досвід зарубіжних країн показує, що для забезпечення ефективного розвитку господарських агроформувань потрібне подальше врегулювання земельних відносин. Відсутність справжнього ринку земель сільськогосподарського призначення, стримує їх ефективний розподіл та гальмує довгострокові інвестиції у землю та сільське господарство в цілому.

Для запобігання виникнення можливих негативних наслідків від впровадження ринку в Україні, на наш погляд, державні органи зобов'язані забезпечувати правовий захист національних сільськогосподарських угідь від колонізації їх іноземцями, спекулянтів, повинні захищати інтересів тих, хто живе і працює на землі.

В умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, розмір земельних угідь підприємств, рівень зайнятості сільського населення залежатимуть від умов присутності державних інституцій на ньому, дотримання чинного законодавства, цивілізованої поведінки суб'єктів агробізнесу, інтеграції України в європейські та світові торгівельно-економічні структури тощо. Отже, питання соціальної життєдіяльності українського села стоїть досить гостро і їх потрібно вирішувати разом із реформуванням земельних відносин, усуненням диспропорції в зайнятості селян, забезпеченням соціального захисту та реальних доходів населення.

Якщо земельну реформу буде ухвалено в інтересах українського народу, це допоможе країні посилити інститути земельного врядування, створити умови для надходження інвестицій у сільське господарство, підвищити ефективність використання земельних ресурсів та застосовувати нові фінансові інструменти. Все це є запорукою прискорення економічного зростання та покращення якості життя українців.

Актуальність і важливість питання формування ринку земель в Україні, зумовлює складність його розв'язання. Більшість проблем, які при цьому виникають, є новими для українського суспільства, і в значній мірі підходи до їх розв'язання ще тільки окреслюються, тому питання реформування земельних відносин потребує подальших досліджень.

Список літератури

1. Геєць В. Соціоекономічна модернізація аграрного сектору України (концептуальні положення). *Економіка України*. 2011. № 12. С. 4-14.
2. Гладій М.Г. Використання виробничо-ресурсного потенціалу аграрного сектора економіки України (питання теорії, методології і практики): монографія. Львів: ІРД НАН України, 1998. 294 с.
3. Дайнінгер К. Земельна реформа для України. *Дзеркало тижня*. 2019. №50. 26 грудня: веб – сайт. URL: https://dt.ua/zepovit/zemelna-reforma-dlya-ukrayincya-334094_.html (дата звернення 26.12.2019).
4. Економічна активність населення України. 2018. Статистичний збірник. Київ: Державна служба статистики України. 2019. 205 с.
5. Зарубіжний досвід розвитку ринку землі. веб – сайт. URL: <http://www.dkzem.zt.ua/home/785-2012-02-10-12-15-49.html>. (дата звернення 06.10.2019).
6. Земельний кодекс України: від 25 жовтня 2001 р. №2768 – III станом на 19.12.2019 / Верховна Рада України: веб – сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 19.12.2019).
7. Кириленко І. Г., Кравчук П. В. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 26-29.
8. Конституція України: станом на 03.09.2019 / Верховна Рада України: веб – сайт. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення 15.12.2019).
9. Куликов В. В. О частной собственности на землю и смысле референдума. *Российский экономический журнал*. 2000. № 3. С.53-60.

10. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони й використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. С. 378.
11. Михасюк І. Державне регулювання земельної реформи. *Економіка України*. 1998. № 3. С. 74-77.
12. Могильний О. М. Оцінювання відповідності земельних відносин рівню і характеру розвитку продуктивних сил. *Економіка АПК*. 2018. № 8. С. 5.
13. Онищенко О., Спунер Н., Осташко Т. Сільське господарство в країнах з перехідною економікою: структурна реформа. *Економіка України*. 1996. № 3. С. 74-82.
14. Політика і розвиток сільського господарства в Україні / За ред. Штефана фон Крамона-Таубадея, Сергія Зорі, Людвіга Штріве. Київ. Альфа – Принт, 2001. 312 с.
15. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: проект Закону України від 1 жовтня 2019 року №2194. веб-сайт. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970 (дата звернення 15.12.2019).
16. Резников Л.Б. Нужно ли развивать отношения частноземельной собственности? Российский экономический журнал. 2000. № 5 – 6. С. 42-50.
17. Саблук П.Т. Агропромисловий комплекс: проблеми розвитку. *Урядовий кур'єр*. 1995. № 190. С.6.
18. Сидоренко О. Через терни — до ЄС. веб – сайт. URL: <http://www.propozitsiya.com/?page=149&itemid=2790&number=91> (дата звернення 16.12.2019).
19. Столыпин П.А. Жизнь и смерть за царя. Москва: Рюрик. 1991. 176 с.
20. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. веб – сайт. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення 06.10.2019).
21. Топішко І.І. Деякі соціально-економічні аспекти земельної реформи. Соціально-економічні та екологічні проблеми розвитку адміністративних районів: наук. Доп. міжн. наук.-практ. конф./ Тернопіль, ІРД НАН України, 1997. С. 226-233.
22. Формування концептуальних засад щодо зростання зайнятості та зменшення безробіття сільського населення в умовах функціонування ринку землі: звіт про НДР. Київ: НДІ праці і зайнятості населення, 2012. 191с.
23. Ходаківська О.В., Могильний О. М. Неоліберальні підходи до формування моделі ринкового обігу земель: завищені очікування та реальність. *Економіка АПК*. 2019. № 9. С. 6.
24. Хорунжий М.І. Аграрна політика: навч. посібн. Київ: КНЕУ, 1998. 240 с.
25. Юхименко П.І., Леоненко П.М. Історія економічних учень: навч. посіб. Київ: Знання, 2000. 514 с.

References

1. Heiets', V. (2011). Sotsioekonomichna modernizatsiia ahrarnoho sektoru Ukrainy (kontseptual'ni polozhennia) [Socio-economic modernization of the agrarian sector of Ukraine (conceptual positions)]. *Ekonomika Ukrainy – Economy of Ukraine*, 12, 4-14 [in Ukrainian].
2. Hladij, M.H. (1998). *Vykorystannia vyrobnycho-resursnoho potentsialu ahrarnoho sektora ekonomiky Ukrainy (pytannia teorii, metodolohii i praktyky)* [Use of productive-resource potential of agrarian sector of economy of Ukraine (question of theory, methodology and practice)]. L'viv: IRD NAN Ukrainy [in Ukrainian].
3. Dajninher, K. (2019). Zemel'na reforma dlia Ukraintsia [The landed reform is for Ukrainian]. *Dzerkalo tyzhnia – Mirror of week*, 50. Retrieved from https://dt.ua/zepovit/zemelna-reforma-dlya-ukrayincyia-334094_.html [in Ukrainian].
4. Ekonomichna aktyvnist' naseleння Ukrainy. 2018. [Economic activity of population of Ukraine. 2018.]. (2019). *Statystychnyj zbirnyk – Statistical collection*. Kyiv: Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [in Ukrainian].
5. Zarubizhnyj dosvid rozvytku rynku zemli [Foreign experience of land market development]. (n.d.). *dkzem.zt.ua*. Retrieved from <http://www.dkzem.zt.ua/home/785-2012-02-10-12-15-49.html> [in Ukrainian].
6. Zemel'nyj kodeks Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 r. №2768 – III stanom na 19.12.2019 [Landed code of Ukraine from October, 25, 2001 №2768-III by the state on 19.12.2019]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
7. Kyrylenko, I.H., & Kravchuk, P.V. (2012). Aktual'ni problemy zemel'noho rynku v Ukraini [Actual problems of the land market in Ukraine]. *Ekonomika APK – The Economy of AIC*, 5, 26-29 [in Ukrainian].
8. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]. *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr> [in Ukrainian].

9. Kulikov, V.V. (2000). O chastnoj sobstvennosti na zemlju i smysle referendumu [On private ownership of land and the meaning of the referendum]. *Rossijskij jekonomicheskij zhurnal – Russian economic magazine*, 3, 53-60 [in Russian].
10. Kulynych, P.F. (2011). *Pravovi problemy okhorony j vykorystannia zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennia v Ukraini: monohrafiia* [Legal problems of guard and use of earth of the agricultural setting are in Ukraine]. Kyiv: Lohos [in Ukrainian].
11. Mykhasiuk, I. (1998). Derzhavne rehuliuвання zemel'noi reformy [Government control of the landed reform]. *Ekonomika Ukrainy – Economy of Ukraine*, 3, 74-77 [in Ukrainian].
12. Mohyl'nyj, O.M. (2018). Otsiniuvannia vidpovidnosti zemel'nykh vidnosyn rivniu i kharakteru rozvytku produktyvnykh syl [Evaluation of accordance of the landed relations to the level and character of development of productive forces]. *Ekonomika APK – The Economy of AIC*, 8, 5 [in Ukrainian].
13. Onyschenko, O., Spuner, N., & Ostashko, T. (1996). Sil'ske hospodarstvo v krainakh z perekhidnoiu ekonomikoiu: strukturna reforma [Agriculture in countries with a transitional economy: structural reform]. *Ekonomika Ukrainy – Economy of Ukraine*, 3, 74-82 [in Ukrainian].
14. Shtefana fon Kramona-Taubadelia, Serhiia, Zori, & Liudviha, Shtrive (Eds.). (2001). *Politics and development of agriculture are in Ukraine*. Kyiv. Al'fa – Prynt.
15. Pro vnesennia zmin do Zemel'noho kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv schodo udoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatcii u sferi zemel'nykh vidnosyn: proekt Zakonu Ukrainy vid 1 zhovtnia 2019 roku № 2194 [On amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative acts to improve the system of management and deregulation in the field of land relations: project of Law of Ukraine from October, 1, 2019 №2194]. *rada.gov.ua*. Retrieved from http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970 [in Ukrainian].
16. Reznikov, L.B. (2000). Nuzhno li razvivat' otnosheniia chastnozemel'noj sobstvennosti? [Is it needed to develop the relations of the landed peculiar?]. *Rossijskij jekonomicheskij zhurnal – Russian economic magazine*, 5 – 6, 42-50 [in Russian].
17. Sabluk, P.T. (1995). Ahropromyslovij kompleks: problemy rozvytku [Agroindustrial complex: problems of development]. *Uriadovyj kur'ier – Governmental courier*, 190, 6 [in Ukrainian].
18. Sydorenko, O. (2008). Cherez terny - do YeS [Through thorns - to the EU]. *propozitsiya.com*. Retrieved from <http://www.propozitsiya.com/?page=149&itemid=2790&number=91> [in Ukrainian].
19. Stolypyn, P.A. (1991). *Zhyzn' y smert' za tsaria* [Life and death for a tsar]. Moskva: Riuryk [in Russian].
20. Suprun, O. (2019). Svitovyj dosvid zaprovadzhennia rynku zemli ta joho adaptatsiia do ukrains'kykh realij [World experience of input of market of earth and his adaptation are to Ukrainian realities]. *golos.com.ua*. Retrieved from <http://www.golos.com.ua/article/322369> [in Ukrainian].
21. Topishko, I.I. (1997). *Deiaki sotsial'no-ekonomichni aspekty zemel'noi reformy. Sotsial'no-ekonomichni ta ekolohichni problemy rozvytku administratyvnykh rajoniv* [Some socio-economic aspects of the landed reform. Socio-economic and ecological problems of development of administrative districts]. Ternopil': IRD NAN Ukrainy [in Ukrainian].
22. Formuvannia kontseptual'nykh zasad schodo zrostantia zajniatosti ta zmeshennia bezrobittia sil's'koho naselennia v umovakh funktsionuvannia rynku zemli: zvit pro NDR. [Forming of conceptual principles in relation to the increase of employment and reduction of unemployment of rural population in the conditions of functioning of market of earth: report on SRW] Kyiv: NDI pratsi i zajniatosti naselennia [in Ukrainian].
23. Khodakivs'ka, O.V., & Mohyl'nyj, O.M. (2019). Neoliberal'ni pidkhody do formuvannia modeli rynkovoho obihu zemel': zavyscheni ochikuvannia ta real'nist' [Neoliberal approaches to forming a market model of land circulation: inflated expectations and reality]. *Ekonomika APK – The Economy of AIC*, Vol. 9, 6 [in Ukrainian].
24. Khorunzhyj, M.I. (1998). *Ahrarna polityka* [Agrarian politics]. Kyiv: KNEU [in Ukrainian].
25. Yukhymenko, P.I. & Leonenko, P.M. (2000). *Istoriia ekonomichnykh uchen'* [History of economic is a student]. Kyiv: Znannia [in Ukrainian]. Ivan Mytsenko, Professor, Doctor of Economics

Ivan Mytsenko, Professor, Doctor of Economic Sciences

Tetyana Reshytko, Associate Professor, PhD in Economics (Candidate of Economic Sciences)

Central Ukrainian National Technical University, Kropyvnytskyi, Ukraine

Formation of Land Market in Ukraine and Foreign Experience in This Matter

Significant differences in the views of scientists, politicians, landowners and land users on the future model of the agricultural land market in Ukraine create contradictions in the society. Despite the fact that Ukraine has set up a base for the land market formation, the issues of forming the market value of land, rent, setting limits on the boundary sizes of land owned by one person, determining the optimal size of land use, and insufficiently formulated bases on land use are controversial. The increase of employment and reduction of

unemployment of rural population in the conditions of functioning of the land market also partake a divisive character.

The land market is vital for agriculture and rural residents. It enables to pass land from less efficient to a more efficient owner and as a result the land can be used as a pledge for agricultural enterprises and a source of income for pensioners and other sections of rural population.

The experience of foreign countries shows that further development of land relations is required to ensure an effective development of economic agro-formations. The absence of a genuine agricultural land market hinders effective distribution and long-term investment in land and agriculture in general.

A detailed analysis of the history of land relations in Europe leads to the conclusion that the agricultural land market has the right to exist, but it requires careful substantiation and significant restrictions. Only the most important restrictions should be considered: prohibition of excessive concentration of land; the right to have land by those who work on it; avoiding creation of land latifundia; limitation of land fragmentation; reservation of land for public needs and the like. The issues of social life of the Ukrainian village should be solved together with the reform of land relations, elimination of the disproportion in the employment of rural population, provision of social protection and real income of the population. The creation of the agricultural land market will facilitate the approval of private land ownership.

land market, land relations reform, arable lands, agrohholdings

Одержано (Received) 02.12.2019

Прорецензовано (Reviewed) 16.12.2019

Прийнято до друку (Approved) 23.12.2019

УДК 334.73

JEL Classification: L83, P13

DOI: [https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.3\(36\).36-44](https://doi.org/10.32515/2663-1636.2019.3(36).36-44)

А.О. Пантелеймоненко, проф., д-р екон. наук

Полтавська державна аграрна академія, м. Полтава, Україна

В.В. Гончаренко, проф., д-р екон. наук

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна, м. Харків, Україна

Кооперативи у сфері рекреаційних послуг: досвід США

З'ясовано сутність організації і діяльності рекреаційних кооперативів Сполучених Штатів Америки. Шляхом SWOT-аналізу виявлено їхні переваги для місцевих громад, а також окремі недоліки названих кооперативів, зокрема, залежність від муніципального та державного фінансування. Обґрунтовано висновок про те, що узагальнений досвід рекреаційних кооперативів США має значення для міжнародної практики, у тому числі й для творчого використання в Україні. Його можна враховувати в ході підготовки обласних і міських програм підтримки місцевих громад, у тому числі людей з особливими потребами.

рекреація, кооператив, рекреаційний кооператив, спеціальний рекреаційний кооператив, місцеві громади

А.А. Пантелеймоненко, проф., д-р екон. наук

Полтавская государственная аграрная академия, г. Полтава, Украина

В.В. Гончаренко, проф., д-р екон. наук

Харьковский национальный университет имени В. Н. Каразина, г. Харьков, Украина

Кооперативы в сфере рекреационных услуг: опыт США

Раскрыта сущность организации и деятельности рекреационных кооперативов Соединенных Штатов Америки. Путем SWOT-анализа выявлены их преимущества для местных территориальных общин, а также отдельные недостатки названных кооперативов, в частности, зависимость от муніципального и государственного финансирования. Обоснован вывод о том, что обобщенный опыт рекреационных кооперативов США имеет значение для международной практики, в том числе и для творческого использования в Украине. Его можно учитывать в ходе подготовки областных и городских программ поддержки местных общин, в том числе людей с ограниченными возможностями.

рекреація, кооператив, рекреационний кооператив, спеціальний рекреационний кооператив, місцеві громади

© А.О. Пантелеймоненко, В.В. Гончаренко, 2019