

УДК 332.72:339.9:631.1

DOI: 10.30838/J.BPSACEA.2312.040624.130.1065

## ДОСЛІДЖЕННЯ ДОСВІДУ ФОРМУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В ІНШИХ КРАЇНАХ

ЛАНДО Є. О.<sup>1\*</sup>, *канд. техн. наук, доц.*,  
АНДРЕЄВА І. Г.<sup>2</sup>, *ас.*,  
ТРЕГУБ О. В.<sup>3</sup>, *канд. техн. наук, доц.*,  
СТЕПАНЦОВА О. Є.<sup>4</sup>, *студ.*

<sup>1\*</sup> Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, e-mail: [lando.evgen@pdaba.edu.ua](mailto:lando.evgen@pdaba.edu.ua), ORCID ID: 0000-0002-2608-931X

<sup>2</sup> Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, e-mail: [andreieva.iryana@pdaba.edu.ua](mailto:andreieva.iryana@pdaba.edu.ua), ORCID ID: 0000-0002-7083-8955

<sup>3</sup> Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, e-mail: [tregub.olexandr@pdaba.edu.ua](mailto:tregub.olexandr@pdaba.edu.ua), ORCID ID: 0000-0001-6436-352X

<sup>4</sup> Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, Придніпровська державна академія будівництва та архітектури, вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, e-mail: [19027.stepantsova@365.pdaba.edu.ua](mailto:19027.stepantsova@365.pdaba.edu.ua)

**Анотація.** Україна стоїть перед викликом удосконалення ринку сільськогосподарських земель, що має велике значення для економічного та соціально-економічного розвитку сільського господарства. Відсутність чіткого плану дій у цьому напрямку через розбіжність поглядів учасників процесу потребує уваги. Розглянуто міжнародний досвід та визначено шляхи подальшого розвитку ринку земель в Україні. Аналіз кращих практик з інших країн може допомогти уникнути негативних наслідків та забезпечити відповідність європейським стандартам. Результати дослідження вказують на необхідність регулярного моніторингу ринку та вжиття заходів для забезпечення відповідності використання земель їх призначеності. **Мета** полягає у вивченні міжнародного досвіду з утворення ринку земель в Україні та визначенні можливостей його подальшого розвитку. **Практична значимість.** Важливе стратегічне завдання України – створення умов для дотримання всіх прав людини, включаючи право на вільне володіння, користування та розпорядження власним майном. Упровадження вільного ринку земель в Україні має потенціал сприяти появі свободи вибору, нових можливостей та перспектив розвитку як у сільському господарстві, так і в економіці загалом. **Результати.** Розглянуто як позитивні, так і негативні наслідки впровадження ринкових земельних відносин у різних країнах, визначено пріоритетні етапи розвитку цього процесу в нашій країні. Результати аналізу вказують на необхідність регулярного моніторингу ринку земель та вжиття заходів щодо забезпечення відповідності використання земель їх призначеності.

**Ключові слова:** *соціально-економічний розвиток; організаційно-економічні механізми; ринковий обіг земель; європейські стандарти; міжнародний досвід; використання земель; моніторинг ринку земель*

## STUDYING THE EXPERIENCE OF FORMING AGRICULTURAL LAND MARKETS IN OTHER COUNTRIES

LANDO Ye.O.<sup>1\*</sup>, *Ph. D., Assoc. Prof.*,  
ANDREIEVA I.G.<sup>2</sup>, *Ass.*,  
TREGUB O.V.<sup>3</sup>, *Cand. Sc. (Tech.), Assoc. Prof.*,  
STEPANTSOVA O.Ye.<sup>4</sup>, *Stud.*

<sup>1\*</sup> Department of Highways, Geodesy, and Land Management, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, e-mail: [lando.evgen@pdaba.edu.ua](mailto:lando.evgen@pdaba.edu.ua), ORCID ID: 0000-0002-2608-931X

<sup>2</sup> Department of Highways, Geodesy, and Land Management, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, e-mail: [andreieva.iryana@pdaba.edu.ua](mailto:andreieva.iryana@pdaba.edu.ua), ORCID ID: 0000-0002-7083-8955

<sup>3</sup> Department of Highways, Geodesy and Land Management, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, e-mail: [tregub.olexandr@pdaba.edu.ua](mailto:tregub.olexandr@pdaba.edu.ua), ORCID ID: 0000-0001-6436-352X

<sup>4</sup> Department of Highways, Geodesy, and Land Management, Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture, 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, e-mail: [19027.stepantsova@365.pdaba.edu.ua](mailto:19027.stepantsova@365.pdaba.edu.ua)

**Abstract.** Ukraine is facing the challenge of improving the agricultural land market, which is of great importance for the economic and socio-economic development of agriculture. The lack of a clear action plan in this direction due to divergent views among stakeholders requires attention. International experience has been considered, and pathways for further development of the land market in Ukraine have been identified. Analyzing best practices from other countries can help avoid negative consequences and ensure compliance with European standards. The research findings indicate the need for regular market monitoring and measures to ensure that land use aligns with its intended purpose. **The purpose of the work.** The goal is to study international experience in establishing a land market in Ukraine and identifying opportunities for its further development. **Practical significance.** An important strategic task for Ukraine is to create conditions for the observance of all human rights, including the right to own, use, and dispose of property freely. The implementation of a free land market in Ukraine has the potential to contribute to the emergence of freedom of choice, new opportunities, and development prospects both in agriculture and in the economy as a whole. **Results.** Both positive and negative consequences of implementing market land relations have been considered in various countries, and priority stages of this process have been identified in our country. The results of the analysis indicate the need for regular monitoring of the land market and taking measures to ensure that land use aligns with its intended purpose.

**Keywords:** *social-economic development; organizational-economic mechanisms; land market transactions; European standards; international experience; land use; land market monitoring*

**Постановка проблеми.** Удосконалення ефективного розвитку ринку сільськогосподарських земель у нашій країні надзвичайно актуальне. Це стосується не лише загальної економічної динаміки, а й соціально-економічного розвитку сільського господарства та земельних відносин. Наразі відсутній чіткий план дій через розбіжність поглядів учасників процесу. Проте впровадження ефективних організаційно-економічних механізмів може забезпечити ефективний обіг земель, спрямовуючи їх до раціональних власників, які будуть екологічно використовувати їх та сприятимуть розвитку місцевих громад.

**Виділення невирішеної проблеми.** Основна мета полягає в оцінці міжнародного досвіду у формуванні ринку земель та визначенні можливостей його подальшого розвитку в Україні, з особливим акцентом на стимулюванні внутрішнього підприємництва та залученні іноземних інвестицій.

**Мета дослідження** – аналіз та впровадження кращих практик з інших країн може допомогти уникнути негативних наслідків ринкового обігу земель та забезпечити відповідність європейським стандартам у сільському господарстві.

**Виклад основного матеріалу і отриманих наукових результатів.** Найцінніше багатство України – земля, яка належить до найкращих у світі за своєю природною родючістю. Згідно з

Конституцією України, земля є основним національним багатством, що підлягає особливій охороні держави [1].

Земля в Україні – це важливий національний ресурс, який користується особливим захистом держави, з гарантією права власності як для юридичних, так і для фізичних осіб. Однак дія мораторію перешкоджала малому та середньому бізнесу у втіленні їхніх планів. Ця проблема типова не лише для України, а й для інших країн із перехідною економікою, де земля націоналізована або контрольована владою. Такі проблеми виникали у всіх пострадянських країнах.

Багато вітчизняних та закордонних дослідників приділяють увагу аналізу та систематизації проблем, що стосуються формування та оптимального функціонування ринкового обігу земель, а також ефективного державного управління та регулювання цього процесу.

Наразі існує чітко визначена процедура отримання земель сільськогосподарського призначення у власність. Однак ми розглянемо, що може чекати нас у майбутньому, опираючись на досвід інших країн.

В європейських країнах вважають, що ринок землі буде ефективним, якщо земельні відносини відповідають інтересам держави та існує контроль за обігом земель сільськогосподарського призначення.

Ми дослідимо чотири основні типи регулювання ринку землі та його сучасний стан у Європі та світі.

Перший тип – закритий ринок, де відсутня повна реалізація права на земельну ділянку, характеризується обмеженою можливістю використання землі, зазвичай обмеженої лише орендою, через що відсутня чітка та справедлива ринкова ціна. Цей тип ринку найменш поширений і характерний для країн із низьким рівнем економіки й системною корупцією, таких як Білорусь, Венесуела, Конго, Куба, Північна Корея, Таджикистан, Україна. У Білорусі та Китаї більшість земель перебуває в державній власності, але теоретично громадяни можуть купувати землю, а іноземці можуть орендувати її.

Другий тип закритого ринку – відсутність для іноземців права на власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Цей тип характерний для більшості пострадянських країн та тих, які вступили до ЄС пізніше. У таких країнах іноземці можуть лише орендувати землю. Проте, у багатьох із них ці правила порушуються. Наприклад, у Молдові іноземці можуть купувати земельні ділянки через подвійне громадянство.

Зараз спостерігається згорання цього типу ринку, оскільки країни усвідомлюють важливий внесок іноземців у економіку через укладення угод купівлі-продажу, що зумовлює підвищення продуктивності сільськогосподарського сектора.

Третій тип ринку землі – відкритий з обмеженнями. Отже, доступний для іноземців, але за умови виконання певних вимог, які також стосуються місцевих громадян. Ці умови можуть включати обмеження щодо площі придбання, вимоги до місця проживання та освіти покупця, а також необхідність дозволу від держави для продажу. Такий підхід до ринку землі поширений, оскільки дозволяє державі встановлювати умови, які відповідають потребам сільського господарства.

До країн третього типу належать Аргентина, Болгарія, Бразилія, Гватемала, Гондурас, Греція, Грузія, Данія, Канада,

Латвія, Литва, Мексика, Польща, Румунія, Словаччина, Туреччина, Угорщина, Фінляндія, Франція, Швейцарія та Японія. Наприклад, у скандинавських країнах, таких як Данія, активно підтримується розвиток сімейних фермерських господарств, а для придбання с/г земель вимагається відповідна освіта та професійна кваліфікація.

До четвертого типу належить відкритий ринок – це форма, де відсутні юридичні обмеження. Фізичні та юридичні особи, а також іноземці, мають повний доступ до придбання та використання с/господарських земель (вільного продажу). Цей тип привабливий для залучення інвестицій та використання земель у заставу. Він характерний для країн із високорозвиненою економікою, таких як Австралія, Австрія, Бельгія, Велика Британія, Домініканська Республіка, Естонія, Ірландія, Іспанія, Італія, Нідерланди, Німеччина, Португалія, США та Чехія.

Більшість країн перейшла до відкритого ринку землі після переходу від планової системи господарювання до ринкової економіки. У 1998 році Польща відкрила свій ринок земель, і цей крок вважається найбільш успішним серед усіх постсоціалістичних країн. Польща застосовує тип ринку земель, який можна охарактеризувати як відкритий з обмеженнями. У 2016 році країна відкрила ринок землі також для іноземних громадян, але з певними обмеженнями:

- іноземні громадяни мають право купувати земельні ділянки, лише якщо вони перебувають у шлюбі з громадянином країни та проживають у Польщі останні два роки;
- громадянам ЄС дозволено купувати землі;
- якщо покупець – фізична особа, то він повинен мати сільськогосподарську освіту або певний досвід роботи;
- максимальна площа для купівлі – 500 га;
- ціни регулюються на ринку;
- податок на продаж ділянки становить від 2 до 5 % залежно від суми покупки;

- якщо ділянку орендують протягом трьох років, орендар має право її купити. Всі угоди контролює Сільськогосподарське агентство нерухомості [2; 3].

Після отримання незалежності Латвія стала однією з перших країн на пострадянському просторі, яка почала впроваджувати відкритий ринок земель сільськогосподарського призначення та намагалась повернути у власність землі людям, які втратили це право після 1940 року.

Сільське господарство – важлива складова економіки Латвії: 32,6 % жителів цієї країни проживають у сільській місцевості, 7,3 % зайняті в агропромисловому комплексі, 99 % земель перебуває у приватній власності. У Латвії діють обмеження для іноземців:

- набуття права придбання після трьох років оренди ділянки;
- юридичним особам – іноземцям надається право купівлі, якщо частка акцій компанії належить іноземцю;
- обмеження у площі не встановлюють;
- ціни регулюють ринком;
- податок – 1,55 % від вартості землі;
- власник сусідньої ділянки має переважне право на її придбання [3; 4].

Ситуація на ринку землі в Латвії у 2017 році була така: більшу частку земель викупили іноземці, й жителі країни брали в оренду в принципі свою ж землю. Іноземці купили землю, але насправді не користувались нею: із 2,3 млн га використовували лише половину.

Враховуючи ці факти і масову еміграцію, з 2014 року у Латвії встановили обмеження на купівлю сільськогосподарських земель. Було спрощено продаж землі місцевим жителям, а також заборонено купівлю іноземцям, які не перебувають у країні; особа повинна володіти латвійською мовою і подати подальший план використання земельних ділянок. На сьогодні в одні руки можна купити 2 000 га. Із впровадженням цих правил ринок землі знову зріс, і тепер середня вартість 1 га становить 4 818 євро [3; 4].

Кожна країна сама репрезентує свої обмеження і ставить власні умови, але в усіх є спільна риса: у жодній з перелічених країн немає обмежень у цінах на землю. Найвищий середньорічний темп зростання цін зафіксований у Румунії – близько 40 %, а найвища ціна на землю серед країн Центральної та Східної Європи – у Польщі – 8 500 дол. за 1 га [5].

Проаналізувавши динаміку формування мінімальних і максимальних цін на сільськогосподарські землі в Європі, з'ясували, що найменша вартість земель сільськогосподарського призначення з показником у межах мінімальних цін у Болгарії, Швеції – 1,6 тис. дол./га, та Румунії – 1,9 тис. дол./га, а найбільша – у Нідерландах – 54,2 тис. дол./га, Люксембургу – 35,6 тис. дол./га, Ірландії – 19,9 тис. дол./га. Найменша вартість земель сільськогосподарського призначення із показником у межах максимальних цін у Румунії – 2,3 тис. дол./га, Латвії та Естонії – по 2,9 тис. дол./га, а найбільша – у Нідерландах – 116,1 тис. дол./га, Італії – 57,0 тис. дол./га та Греції – 55,5 тис. дол./га [4; 5].

Отже, у більшості країн світу велика частина сільськогосподарських земель перебуває у приватній власності. У країнах, де ця частка перевищує 70 %, уряд чітко розподілив землю між місцевими фермерами та великими агропромисловими компаніями, і для іноземних громадян практично немає обмежень щодо придбання земельних ділянок. Цей високий рівень приватної власності характерний для країн із розвиненим та ефективним сільськогосподарським сектором.

Також з'ясовано, що у формуванні ціни на землю в Європі важливу роль відіграють такі фактори: якість ґрунтів, наявність інфраструктури навколо ділянки, загальнополітична ситуація, умови для бізнесу, відсутність обтяжень на земельну ділянку та доступність кредитів. У країнах із доступними кредитними умовами ціни на землю значно вищі, що дає можливість фермерам отримувати фінансування для розвитку виробництва. Одночасно існують

чинники, що зумовлюють зниження цін, такі як обмежений доступ до кредитних ресурсів, ускладнені процедури купівлі землі, високі податки та корупція.

### **Висновки.**

Аналіз світового досвіду щодо формування ринку земель – одна з ключових цілей економічного зростання. У цьому процесі держава відіграє важливу роль, визначаючи нормативно-правове середовище для земель сільськогосподарського призначення відповідно до ринкових умов, регулюючи оподаткування та збори під час земельних операцій, проводячи інвентаризацію та планування території, забезпечуючи

контроль за якістю ґрунтів та розвиток інших галузей інфраструктури, надаючи консультації громадянам щодо використання земель та унеможливаючи недозволене передавання земель лісогосподарського та водного фонду.

Важливе стратегічне завдання України полягає у створенні умов для дотримання всіх прав людини, включаючи право на вільне володіння, користування та розпорядження власним майном. Упровадження вільного ринку земель в Україні має потенціал сприяти появі свободи вибору, нових можливостей та перспектив розвитку як у сільському господарстві, так і в економіці загалом.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Конституція України від 28 черв. 1996р. з наст. змінами і допов. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
2. Проніна О. В. Іноземний досвід державного управління ринком землі. URL: [http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1\\_2017/17.pdf](http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1_2017/17.pdf)
3. Створення вільного ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. URL: [https://www.slideshare.net/Easy\\_Business/ss-84109781](https://www.slideshare.net/Easy_Business/ss-84109781)
4. Real estate market report, 2020. Baltic states capitals. Vilnius, Riga, Tallinn. URL: <https://www.oberhaus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States2020>
5. Ciaian P., Kancs D. A., Swinnen J. F., Van Herck K., Vranken L. Institutional factors affecting agricultural land markets. Brussels: Centre for European Policy Studies. Functioning of land markets states under the influence of measures applied under the CAP. URL: [https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/commonagricultural-policy/cmef/products-and-markets/functioning-land-markets-states-under-influencemeasures-applied-under-cap\\_en](https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/commonagricultural-policy/cmef/products-and-markets/functioning-land-markets-states-under-influencemeasures-applied-under-cap_en)

### **REFERENCES**

1. *Konstytutsiya Ukrayiny vid 28 cherv. 1996r. z nast. zminamy i dopov.* [Constitution of Ukraine dated June 28, 1996, with subsequent amendments and additions]. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi> (in Ukrainian).
2. Pronina O. *Inozemnyy dosvid derzhavnoho upravlinnya rynkom zemli* [Foreign experience in state land management]. URL: [http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1\\_2017/17.pdf](http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/1_2017/17.pdf) (in Ukrainian).
3. *Stvorennya vil'noho rynku zemli sil's'kohospodars'koho pryznachennya v Ukrayini* [Establishment of a free market for agricultural land in Ukraine]. URL: [https://www.slideshare.net/Easy\\_Business/ss-84109781](https://www.slideshare.net/Easy_Business/ss-84109781) (in Ukrainian).
4. Real estate market report, 2020. Baltic states capitals. Vilnius, Riga, Tallinn. URL: <https://www.oberhaus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States2020>
5. Ciaian P., Kancs D.A., Swinnen J.F., Van Herck K. and Vranken L. Institutional factors affecting agricultural land markets. Brussels: Centre for European Policy Studies. Functioning of land markets states under the influence of measures applied under the CAP. URL: [https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/commonagricultural-policy/cmef/products-and-markets/functioning-land-markets-states-under-influencemeasures-applied-under-cap\\_en](https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/commonagricultural-policy/cmef/products-and-markets/functioning-land-markets-states-under-influencemeasures-applied-under-cap_en)

Надійшла до редакції: 12.03.2024.