

**Кирдан Александр Петрович**  
**Уманский государственный педагогический университет**  
**имени Павла Тычины, Украина**  
**заведующий кафедрой экономики и социально-поведенческих наук,**  
**кандидат экономических наук, доцент**

***СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭФФЕКТИВНОСТИ  
РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ И СБАЛАНСИРОВАННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
ИНТЕРЕСОВ ЕГО СУБЪЕКТОВ В УКРАИНЕ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ***

**Постановка проблемы (актуальность).** Процессы развития аграрной экономики Украины обуславливают необходимость разработки научно-обоснованных шагов по решению проблем. Перед государством стоит важная научная и практическая задача – создать в Украине высокоэффективную экономику на рыночной основе и обеспечить устойчивый экономический рост всех отраслей и сельского хозяйства, в частности. Решающая роль для обеспечения перспективного развития аграрной экономики принадлежит государственному регулированию экономических интересов, в т.ч. и сфере регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования. Однако существует много проблемных аспектов в свете имеющихся организационно-экономических трансформаций, поэтому обращение к зарубежному опыту регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения приобретает чрезвычайную актуальность.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Свидетельством актуальности проблемы являются многочисленные публикации в научных и научно-популярных изданиях. Среди последних публикаций выделим обстоятельное исследование отечественных ученых ННЦ «Институт аграрной экономики» [1], в котором изложены результаты опроса о состоянии земельных отношений и возможных моделей оборота земель сельскохозяйственного назначения в оценках собственников земельных паев (в зависимости от способа приобретения земельных участков); руководителей сельскохозяйственных предприятий и фермерских хозяйств; руководителей и представителей территориальных общин.

В своих предыдущих научных исследованиях [2–7] мы констатировали, что «в решении этого сверхсложного задания в помощь может стать изучение длительного опыта формирования и функционирования рынка земли в США и странах ЕС. Особое внимание следует обратить на опыт, приобретенный странами бывшего социалистического лагеря, поскольку именно они смогли за относительно короткий промежуток времени сформировать разные по своей сути, но достаточно успешные модели функционирования рынка земли. Это обусловлено не только территориальной принадлежностью Украины к Европейскому континенту, но и определении на государственном уровне

евроинтеграционной политике, что на данном этапе реализуется через соглашение об ассоциации Украины с ЕС» [2, с. 68].

**Цель исследования** – раскрыть особенности регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения и сбалансированности экономических интересов его субъектов в зарубежных странах с тем, чтобы рассмотреть возможность применения данного опыта в Украине.

**Результат исследования.** В контексте регуляции и сбалансирования групп интересов имеет место неразрешенность вопросов собственности на землю, формирования рынка земли, социальные вопросы, которые сдерживают развитие аграрной сферы. В исследованиях ученых акцентировано внимание на создании для этого соответствующих организационно-регулятивных социальных и экономических предпосылок эффективности регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения как составляющей аграрной сферы, удовлетворения потребностей групп интересов – участников аграрного рынка. По этому, сосредоточение внимания отечественных исследователей вокруг проблемы государственного регулирования экономических интересов аграрной сферы в зарубежных странах обусловлено объективными факторами.

В исследовании И. Юрченко установлено, что в основу модели регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения Польши положен главный принцип – развитие семейного фермерства. Рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с целью создания благоприятных условий развития семейных ферм. В Польше он не является свободным и регулируется государством. Основным инструментом регулирования является применение преимущественного права на покупку земельного участка. Польский опыт показывает, что регулирование рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения должно происходить с четко определенной на законодательном уровне целью такого регулирования (развитие семейного фермерства), согласно которой в Польше выстроена модель регулирования с соответствующими инструментами: ограничения на покупку земель сельскохозяйственного назначения юридическим лицам; ограничения площадей земель в собственности и покупаемых; использования преимущественного права на покупку и создание требований к покупателям земельных участков. Рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения не является и не должно быть свободным, а наоборот – контролируемым и регулируемым. С целью реализации модели регулирования рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Польше создан соответствующий институт – Национальный центр поддержки сельского хозяйства [8].

В исследовании И. Юрченко и О. Ходаковской раскрыт опыт Чехии по формированию рыночной цены на земли сельскохозяйственного назначения, освещены основные цели создания и применения систематизированной базы данных почвенно-экологических свойств, построена структурно-логическая схема формирования рыночных цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Чехии. Примечательно, что учеными определен алгоритм формирования рыночной цены земельного участка

сельскохозяйственного назначения в Чехии, включающий определение кода. Согласно присвоенного кода определяется базовая цена земельного участка. В зависимости от факторов, влияющих на сельскохозяйственное использование земельного участка, базовая цена корректируется с помощью специальных коэффициентов. Откорректирована базовая цена земельного участка является начальной ценой предложения на рынке. Рыночная цена земельного участка формируется исходя из откорректированной базовой цены под влиянием спроса и предложения [9].

Импонирует практическая значимость исследования И. Юрченко и О. Ходаковской по результатам которого установлено, что в основе формирования базовой цены земельного участка сельскохозяйственного назначения в Чехии находятся информационные данные о качестве почв, по их основным природным свойствам (бонитировки), в том числе плодородия. Учеными установлено, что подобные подходы используют при определении нормативной денежной оценки, которые применяются в Украине. Такие данные важны в оценке земельного участка, так как отражают урожайность сельскохозяйственных культур, выращиваемых в конкретных природно-климатических условиях. Мы поддерживаем выводы И. Юрченко и О. Ходаковской относительно проведения эффективной информационной кампании по информированию продавцов о ценах на землю для того чтобы избежать проблемы скупки земельных участков сельскохозяйственного назначения по ценам ниже рыночных [9].

Аналізу законодательных актов и практик Евросоюза и отдельных его стран по устойчивому развитию сельских территорий в контексте совершенствования земельных отношений и возможности их адаптации к условиям Украины с учетом вступления в силу Соглашения об ассоциации с ЕС посвящено исследование О. Кононенко [10]. Ученым проведен сравнительный анализ направлений использования средств поддержки сельского развития странами ЕС; осуществлен анализ устойчивого развития сельских территорий ЕС в контексте совершенствования земельных отношений; приведены объемы финансирования стран – членов ЕС на период 2014-2020 гг. с Европейского аграрного фонда развития сельских территорий.

Импонирует, что ученым О. Кононенко на примере Франции, Германии и Польши показано ответственные координирующие органы, приоритеты и задачи программ, направленных на решение экономических, социальных и экологических проблем сбалансированного сельского развития. Отражено состояние и перспективы органического производства в ЕС как составляющей земельных отношений, процесса экологизации и распространение добродетельных практик фермерами. Описаны секторальные обязательства Украины как ассоциированного члена ЕС по сближению политики и законодательства в области сельского хозяйства и развития сельских территорий. В отличие от существующих в Украине теоретико-методических разработок и прикладных организационно-экономических механизмов в сфере регионального менеджмента, предложено отойти от узкоотраслевого подхода к многофункциональному развитию [10].

Научный интерес вызывает исследование А. Шпичака потому, что ученым определен прогнозный уровень цен земли сельскохозяйственного назначения в Украине к снятию моратория, обоснованно предостережение: в современных экономических условиях не стоит ожидать в Украине высокий уровень цен на земли сельскохозяйственного назначения сразу после снятия моратория, что в этих условиях нужно вводить минимальный уровень цен, уровень цен на землю будет зависеть от того, кого из покупателей будет допущено на рынок земли и концепции дальнейшего развития сельских территорий, предложены меры, которые необходимо принять на государственном уровне с целью обеспечения эффективного функционирования рынка земли [11].

За исследованиями С. Антонецкой «сегодня в Болгарии в руках непосредственных землевладельцев сконцентрировано около 98% сельхозземель и это, несмотря на то, что земельная реформа в этой стране началась еще в 1990-х годах. Сейчас приобрести землю могут граждане Болгарии и ЕС, юридические или физические лица, находящиеся на территории страны более 5 лет, а также компании, с которыми государство заключило международные договоры. Стоимость земли государство не регулирует, ограничений по площади, которая может быть продана в одни руки, нет. Налог на сельскохозяйственные наделы тоже отсутствует. Как результат, средняя стоимость аграрной земли составляет за 1 га - 4,6 тыс. долл. [12].

**Выводы.** Для построения и развития украинской модели рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения и сбалансированности экономических интересов его субъектов крайне важным вопросом остается формирование механизма формирования рыночной цены на земельные участки. Поэтому усматривается актуальным использование конструктивного международного опыта по регулированию рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения в Украине.

### Литература

1. Результати опитування щодо моделей обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні / Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Шпичак О.М., Юрченко І.В., Матвієнко А.П. та ін. К. : ННЦ ІАЕ, 2018. – 52 с.
2. Кірдан О. П. Організаційно-політичні засади формування ринку землі в Україні / О. П. Кірдан // Вісник Одеського національного університету. Серія: Економіка. – 2017 р. – Том 22. Випуск 11(64). – С. 68-71.
3. Агропромисловий комплекс України: сучасний стан та проблеми розвитку / Під ред. д.е.н., професора Ю.О. Нестерчук. (п.1.2. Кірдан О.П.) – Умань: Видавець «Сочінський М.М.», 2017 р. – С. 17–22.
4. Кірдан О. П. Формування ринку землі як складник ефективного розвитку аграрного сектора економіки України та збалансованості інтересів учасників аграрного ринку / О. П. Кірдан // Науковий журнал «Економічні горизонти». – 2017. – № 2(3). – С. 9–12.
5. Кірдан О. П. Організаційно-регулятивні та економічні передумови формування соціально-економічних відносин між групами інтересів в

агропромислового виробництва / О.П. Кірдан. – Економіка. Фінанси. Право. – 2018. – №3(2). – С. 18-21.

6. Кірдан О.П. Європейські практики та вітчизняний досвід формування соціально-економічних відносин агропромислового виробництва / О.П. Кірдан // Матеріали X Ювілейної Міжн. наук.-практ. конференції «Європейський вектор модернізації економіки: креативність, прозорість та сталий розвиток». Тези доповідей. Ч. 3. – Харків: ХНУБА, 2018. – С. 45-47.

7. Кірдан О.П. Земельна реформа як ключовий елемент формування нової моделі аграрного сектора / О.П. Кірдан // Економіка і регіон : Науковий вісник Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка – 2011. – № 4 (31). – С. 16-20.

8. Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі / Юрченко І.В. // Економіка АПК. – 2018. – № 4 – С. 88

9. Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чеській Республіці / Ходаківська О.В., Юрченко І.В. // Економіка АПК. – 2018. – № 2 – С. 91

10. Кононенко О.М. Європейські практики підтримки сталого розвитку сільських територій у контексті удосконалення земельних відносин / Кононенко О.М. // Економіка АПК. – 2018. – № 4 – С. 95

11. Шпичак О.М. Рівень цін земель сільськогосподарського призначення – запорука ефективного функціонування їх ринку / Шпичак О.М. // Економіка АПК. – 2018. – № 3 – С. 38

12. Антонецька С. Ринок землі: міжнародний досвід [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://klyuch.com.ua/articles/economy/rynok-zemli-mizhnarodnyy-dosvid>