

УДК 332.05 + 332.2

DOI: <https://doi.org/10.23939/dg2023.02>.**Павлів Оксана Володимирівна***аспірантка Інституту адміністрування,
державного управління та професійного розвитку
Національного університету «Львівська політехніка»*

ORCID:0009-0005-6341-2162

e-mail: Oksana.V.Pavliv@lpnu.ua

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЙОГО АДАПТАЦІЯ В УКРАЇНІ

У статті розкрито шляхи адаптації міжнародного досвіду регулювання земельних відносин в Україні. Проаналізовано досвід Франції, Великобританії, Бельгії, Нідерландів, Швеції, Греції, Іспанії, Португалії, Італії, Німеччині. З'ясовано, що Україні слід займатися пошуком своїх векторів розвитку земельних відносин, відповідаючи на велику кількість складних питань, що виникатимуть під час цього процесу. Виділено напрями регулювання земельних відносин в іноземних країнах, варті імплементації в Україні: забезпечити пріоритизацію аграрно-екологічної системи; розробити систему ризик-менеджменту, що визначає актуальність, сучасність та дієвість превентивних засобів публічного управління земельними відносинами; активізувати подальший розвиток кадастрової системи; залучити громадськість до управління в сфері земельних відносин, що охоплюватиме такі сфери: проекти комплексного розвитку села, виробництво аграрної продукції; стабільність обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, яка визначається потужною дотаційною системою та ін.; забезпечити розподіл земель за правилом «ефективного власника», що передбачає надання земельних ділянок власникам, що самостійно господарюють на землі, проживають на цій території та сприяють розвитку місцевої інфраструктури та наповненню місцевого бюджету; забезпечити перебування сільськогосподарських земель під контролем держави з метою усунення спекулятивних операцій із земельними ресурсами та запобігання подрібненню селянських господарств та земель, що входять до їх складу при зміні власника; створити товариства на зразок французьких САФЕР з метою встановлення фіксованих цін на землю сільськогосподарського призначення, створення єдиної національної бази сільськогосподарських земель, захисту малого та середнього бізнесу, запобігання поширення безробіття у територіальних громадах; організувати малі бізнеси та створити робочі місця на території малих адміністративних одиниць з великими інтенсифікованими вузькоспеціалізованими фермами та малими спеціалізованими господарствами; регулювати ринок земель сільськогосподарського призначення, використовуючи такі важелі, як: ціни, податки, кількісні обмеження продажів, придбання та використання земель, державне замовлення аграрної продукції тощо.

Ключові слова: земельні відносини; регулювання земельних відносин; ризик-менеджмент; сільськогосподарські землі; ринок земель сільськогосподарського призначення.

Постановка проблеми. Для сільського господарства та населення села ринок землі – життєво важливий. Завдяки йому з'являється можливість використовувати землю як заставу для сільськогосподарських підприємств та, крім того, він – джерело доходу для сільських мешканців. На початку 90-х років ХХ ст. Україна обрала курс формування нової економіки, що спричинило потребу здійснення реформ у земельних відносинах на селі. Під час перетворення в аграрній сфері вдалося усунути державну монополію на землю, роздержавити сільськогосподарські підприємства (радгоспи та колгоспи) й сформувати нові господарські структури ринкового спрямування. Іншими словами, було сформовано підґрунтя для введення ринкового обороту земель і створення вторинного ринку земельних ділянок, що мають сільськогосподарське призначення.

Наразі зрозуміло, що для того, аби гарантувати ефективний розвиток новоорганізованих господарських агроформувань, необхідно надалі врегульовувати земельні відносини. Під час формування відкритого механізму ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення велике значення мають позитивні практики іноземних держав щодо зазначеного питання. Українські науковці, опираючись на досвід інших держав, розробляють свою модель ринкового обігу земель, в котрій братимуться до уваги національні особливості та інтереси, а також яка буде відповідною запитами аграрного виробництва. Такий обіг має створювати відповідні умови для розподілу земель, коли відбуватиметься рух земельного ресурсу до ефективного власника, який сам веде господарство на землі, мешкає на території, на котрій розташована земельна ділянка, підтримує розвиток інфраструктури й наповнює місцеві бюджети. Названий шлях – не такий легкий, і попри деякий прогрес в цьому аспекті, чимало питань законодавчого й нормативного плану щодо питань реформування земельних відносин у державі вимагають розуміння та розв'язання. З огляду на це можна стверджувати, що на сьогодні проблематика адаптації міжнародного досвіду регулювання земельних відносин в Україні набуває виняткової актуальності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Цю проблематику досліджували чимало науковців, зокрема І. Миценко, Т. Решитько, Ю. Фесина, О. Ходаківська та інші.

Метою статті є розкриття шляхів адаптації міжнародного досвіду регулювання земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу. Світова аграрна регуляторна політика має вплив на стан глобальної продовольчої безпеки, на кон'юнктуру агропродовольчих ринків, на регенерацію природних ресурсів, додат-

ність навколишнього середовища для життя людей, біологічну різноманітність живої природи, зміну кліматичних умов та ін. Кожного року зростає деструктивний вплив господарської діяльності на планету, котра все більше втрачає життєдайність. Зміни глобальні, однак нищення природного середовища та наслідки кліматичних змін розподіляються нерівномірним чином на певних територіях. По-особливому вразливими до зміни кліматичних умов та адаптаційних змог, спрямованих на їх пом'якшення, є небагаті держави, депресивні регіони, а також соціально вразливі категорії громадян.

Прогнози науковців стосовно асинхронності економічного розвитку територій є невтішними, а всі нинішні глобальні проблеми вважають тільки початком, тому що їм властива тенденція до зростання, подібно до снігової кулі, котру люди поки що здатні зупинити. В останні 10 років особливо зростає світова конкуренція за земельні, водні, лісові ресурси, безпечний простір для проживання людей, ландшафти та інші природні блага. Загроза людству, що весь час наростає, внаслідок виснаження природних ресурсів, антропогенне та похідне від нього техногенне навантаження на навколишнє середовище та зумовлена ними зміна клімату вже відчуються через еколого-продовольчі, політичні, соціально-економічні й інші кризи. Авторитетні науковці, що мають світове ім'я, дедалі сміливіше зазначають про ймовірний «кліматичний апартеїд» та навіть «екоцид».

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та його регулювання – дуже значуще для переважної частини світових держав. В переважній частині розвинених держав ринок землі утворився давно. Його формування пов'язане із загальними процесами створення ринкових економічних відносин, приватної власності на землю та майно, розвитком правових засад існування ринку нерухомості.

Як зазначає І. Миценко, «після другої світової війни в цих країнах відбувалося посилене втручання держави у формування ринку землі, зміна законодавчих норм, спрямованих на задоволення інтересів орендарів. Держава, відстоюючи інтереси орендаря, сприяла ефективному землекористуванню, активно регулювала земельний ринок, орендні відносини, створила ефективну систему контролю, сприяючи зайнятості сільського населення» [1]. В державах Західної Європи ринкова ціна земель сільськогосподарського призначення доволі велика. Вона залежить від ролі їх в економіці держави, характерних ознак застосування (інтенсивного або екстенсивного), природно-кліматичних умов, екологічних, демографічних чинників, ступеня конкуренції на ринку земель та ін. Завдяки

високій вартості на землю у землевласників й орендарів з'являється можливість надавати її в заставу, нарощуючи приплив інвестицій, а також покращуючи продуктивність ринків сільськогосподарських земель. Доволі значною є різниця між ціною на землі сільськогосподарського призначення в певних державах. Наприклад, «ціна за 1 га в Нідерландах становить 63 тис. євро, в Іспанії – 12,7 тис. євро, у Польщі – 9,1 тис. євро, а у Литві – лише 3,5 тис. євро» [2].

Ю. Фесина зазначає, що «у Франції, Великобританії, Бельгії, Нідерландах, Швеції та багатьох інших країнах Євросоюзу існує вільний ринок земельних ресурсів, а ціна на землю визначається попитом – пропозицією. У Великобританії основною формою організації праці і сільськогосподарського виробництва в сільській місцевості є фермерські господарства. Причому, 60 % земель обробляється її власниками. Вартість землі є досить високою, а термін позички для купівлі земельної ділянки не перевищує 10 років» [3]. Водночас «в Греції, Іспанії, Португалії, Італії, де низький рівень доходів на душу населення, селяни зайняті в малих за розмірами особистих господарствах. В цих країнах 45-55 % фермерів у землекористуванні мають до 2 га землі» [4].

Різноплановим вважається формування земельних відносин у провідних державах Європейського Союзу. Наприклад, «у Німеччині для купівлі земельної ділянки слід мати відповідну аграрну освіту та проживати на даній території. Загальна площа землі не повинна бути більшою за середній розмір земельних ділянок в регіоні. Вартість землі має відповідати середній ринковій ціні за землю в цій місцевості. Спеціальні компетентні служби здійснюють нагляд за якістю земель, дотриманням строків внесення добрив, трави – косіння. Значна частка землі орендується у держави» [5]. Вартим для впровадження є досвід Німеччини у контексті того, що ринок сільськогосподарських земель перебуває під контролем держави для того, щоб запобігти спекуляції із земельними ділянками. Відповідно до аграрного права держави, забороняється подрібнення селянських господарств, а також їх земельних ділянок в разі будь-якої зміни власників. Держава контролює операції із землею, заохочує до покращення їх якості, а орендарям надає пільги.

Як вже зазначалося, цікавим є досвід Франції у створенні анонімних товариств САФЕР, які «здійснюють купівлю землі безпосередньо у її власників, з послідувачим її продажем. Ці товариства неприбуткові, покликані покращити рівень життя сільськогосподарських товаровиробників та забезпечити зайнятість селян. При купівлі землі у САФЕР покупець не виплачує податок на купівлю-продаж нерухомості (45 %)» [6].

Формування товариств, подібних до САФЕР, в Україні дозволило б оминути велику кількість помилок під час введення ринку землі, сприяло б встановленню фіксованих цін на землі сільськогосподарського призначення, допомогло запобігти розпорошенню земельних паїв, сформувати створити єдину національну базу сільськогосподарських земель, захистити малий та середній бізнес, здійснити заходи щодо профілактики безробіття серед мешканців сільських населених пунктів.

У Нідерландах тип формування бізнесу й організації робочих місць у сільських населених пунктах – це великі інтенсифіковані вузькоспеціалізовані ферми й малі широко спеціалізовані господарства. Вартість земель, що мають сільськогосподарське призначення, в державі доволі значна. Фермерам надають субсидії, якщо вони випускають екологічно чисту продукцію.

Відповідно до іноземних практик, якраз у держав, в яких основні виробники сільськогосподарської продукції – це малі сімейні ферми, найбільша віддача з 1 гектара (у 5–10 разів вища, порівнюючи з Україною). До таких держав належать Нідерланди, Франція та Німеччина.

Як зазначає О. Ходаківська, «в країнах Східної Європи ціна на землі сільськогосподарського призначення є невисокою. Тому законодавство цих держав передбачає запровадження обмежень на придбання земель у власність іноземцям. Це пояснюється тим, що ринки земель в них проходять стадію становлення та ще не завершено створення земельного кадастру; недосконалою є система реєстрації прав на нерухомість; існує потреба консолідації земель; ціни на земельні ділянки у кілька разів нижчі, ніж у розвинутих країнах ЄС; громадяни мають значно менші доходи, ніж громадяни розвинутих країн і тому не можуть на рівних умовах конкурувати на ринку земель» [7].

Відповідно, «ринок земель країн Центральної Європи характеризується подрібненням земельних масивів, наявністю великої кількості власників, які не мають аграрної освіти та досвіду роботи з ведення фермерського господарювання. Значним недоліком є відсутність механізму застави земель за іпотечними кредитами» [8]. Все це зумовлює зменшення продуктивності сільськогосподарських угідь та неефективність ринку земель. По-особливому гостро стоїть питання ринку землі в державах, що мають перехідну економіку, до них належить також Україна. Викликає інтерес досвід створення земельних відносин країн Центральної Європи (Польщі, Угорщини, Чехії), тому що вони відносно недавно минули шлях розвитку ринкових відносин. У названих державах до 1990 року регуляція права власності на землю здійснювалася за допомогою

адміністративно-командних важелів, також функціонували дві форми власності на землю: державна та кооперативна. Через різні обставини в кожній із цих держав утворилися власні характерні ознаки стосовно відносин власності на землю.

Держави Центральної та Східної Європи різняться насамперед неоднаковою кількістю трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення. А саме кількістю угод стосовно переходу права власності на земельні ділянки. Зокрема, в країнах Центральної Європи зазначений показник значно більший, порівнюючи з країнами Західної Європи, що можна пояснити процесами розвитку ринкових відносин.

Здійснення реформ у земельній власності в країнах Центральної та Східної Європи продемонструвало, що перехід землі у приватну власність реалізувався в межах її колишніх землеволодінь чи шляхом компенсації іншими землями. В названих державах визначено максимальний розмір власності на земельні ділянки, існує заборона надавати у власність землі громадянам інших країн. Купівля-продаж земель відбувається під контролем органів місцевої влади, в той же час відчуження землі, її успадкування, оформлення у продаж передбачають відповідні часові терміни. Виявлено, що найпоширеніша форма господарювання в зазначених державах – це сільськогосподарські кооперативи, де земля перебуває у приватній власності їх членів.

У переважній кількості держав Європейського Союзу відсоток орендованих сільськогосподарських угідь від загальної площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до зростання. Як відомо, «орендні відносини в європейських країнах є об'єктом цивільного права, що визначає основні засади державного регулювання оренди в сільському господарстві. Характер державного регулювання інституту оренди землі визначається як національними особливостями, так і більш загальними факторами, такими як землезабезпеченість та прагнення зберегти землю в ефективних господарів. В аграрній політиці окремих країн вживаються заходи щодо недопущення зосередження в одних руках занадто великих земельних масивів. Нерідко необхідною умовою для набуття права оренди або права на придбання земельної ділянки є вимога, щоб, орендар або покупець був місцевим жителем, мав професійну підготовку, досвід роботи і необхідний капітал для ефективного використання земель, які він отримує у власність або користування» [9].

Великий досвід з налагодження оренди сільськогосподарських земель є у Великобританії. У країні «при оренді земель сільськогосподарського призначення перевага надається претендентам у віці 35-40 років,

що мають стартовий капітал, високу сільськогосподарську кваліфікацію та добрий стан здоров'я. Добросовісні орендарі мають першочергове право на продовження терміну оренди. Сьогодні в цій країні площа земель сільськогосподарського призначення, що перебувають в оренді, складає близько 40%» [10].

У Німеччині практично половина сільськогосподарських земель перебуває в оренді. В Бельгії в орендаря земель сільськогосподарського призначення є право на компенсацію вкладень, що зумовили поліпшення землі, після того, як термін оренди завершився. В разі продажу землі, яка була в оренді, в орендаря існує першочергове право на те, щоб її купити. Характерна ознака бельгійської системи оренди земельних угідь – це те, що в нащадків орендаря у випадку його смерті є право продовжити оренду. В цій державі 70% сільськогосподарських угідь перебувають під орендою. Мінімальний термін оренди землі становить 9 років, а максимальний – 27 років.

У Франції «жорстко контролюється стан використання земель сільськогосподарського призначення. Оренда тут є одним із шляхів укрупнення сімейних господарств. При виявленні випадків нецільового використання земельних ділянок, держава може примусово передати її від одного орендаря іншому. Законодавство країни передбачає припинення оренди землі, у разі досягнення орендарем пенсійного віку, неналежного рівня господарювання на землі або виявлення бажання власника землі самостійно займатися виробництвом сільськогосподарської продукції» [11].

В Голландії «договір оренди сільськогосподарських земель перебуває під наглядом держави, термін дії такого контракту 6–12 років. Дозвіл на поліпшення землі, зміну орендаря, завершення строку оренди достатньо лімітований. При продажу, земельні угіддя, що орендуються, коштують 60 % вартості вільної землі. Ринкова ціна перебуває в межах 404–942 євро/га. Сільськогосподарське підприємство з кількома тисячами свиней розташоване на площі 2 га землі в приміщеннях на кілька поверхів. Причому, всі ферми сімейні» [12; 13].

У державах Євросоюзу орендна плата за оренду 1 га землі сільськогосподарського призначення неоднакова. Наприклад, «в Нідерландах вона складає 791 євро, Данії – 536 євро, Австрії – 348 євро, Франції – 202 євро, Угорщині – 151 євро, Литві – 81 євро, для порівняння, в Україні – 41 євро» [14].

Досвід держав Європейського Союзу демонструє, що в них діє розвинений ринок землі, котрим керують не лише попит та пропозиція, а й часткове адміністративне регулювання, що має розвинений механізм

економічного стимулювання. Зокрема, «у Данії для отримання дозволу на придбання земель сільськогосподарського призначення у власність, покупець зобов'язаний надати документи, які підтверджують його здатність до ведення фермерської сільськогосподарської діяльності (фінансову, технічну, професійну спроможність) та збереження екології і підтримання родючості ґрунту. Перед укладенням угоди про купівлю-продаж земельної ділянки покупець надає документи про наявність аграрної освіти та дає письмове зобов'язання працювати на купленій землі не менше восьми років. Відповідно до данського законодавства, якщо фермер належним чином не веде сільськогосподарське виробництво та не проживає за місцем територіального розміщення своєї земельної ділянки, він буде позбавлений права на неї» [15].

У деяких державах Європейського Союзу державне регулювання земель сільськогосподарського призначення виконується через регулювання цін, податків, кількісні обмеження стосовно продажу, придбання й використання цих земель та ін. Як зазначалось, «у Данії і Німеччині основними напрямками державного регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення для набуття їх у власність фермерам, обов'язковим є наявність аграрної освіти, досвіду роботи в сільському господарстві, проживання за місцем територіального розміщення земельної ділянки. Заборона надмірної концентрації земель характерна для Данії, Німеччини, Іспанії, Франції, Угорщини. Не допускається надмірне подрібнення земельних ділянок у Данії, Німеччині, Ірландії, Італії, Іспанії, Нідерландах, Норвегії, Португалії, Франції. Крім того, у Норвегії практикується надання привілеїв кваліфікованим фермерам для закріплення їх у сільській місцевості» [16]. У таких країнах, як «Великобританія, Бельгія, Данія, Італія, Нідерланди, Німеччина, Франція, Швеція, Чехія законодавство передбачає обмеження використання сільськогосподарських земель не за цільовим призначенням. А у країнах Центральної Європи – Болгарії, Чехії, Литві, Польщі забороняється набуття власності на землю іноземними особами» [17].

Отже, як свідчить дослідження, державне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення держав-членів Європейського Союзу спрямоване на те, щоб зберегти землі, не допустити занадто велику концентрацію або подрібнення масивів, продавати земельні ділянки насамперед фермерам, у котрих є досвід роботи в сільськогосподарському господарстві і які мешкають на цій території.

Розглянувши стан земельних відносин в сільському господарстві іноземних держав, ми пересвідчилися, що позитивний досвід із зазначе-

ного питання може мати користь під час створення ринку земель в Україні. На особливу увагу заслуговує оренда земель сільськогосподарського призначення, що вважається головною формою земельних відносин у великій кількості держав. Водночас важливу роль відіграє чесне партнерство між орендодавцем та орендарем, юридичний захист їхніх прав, раціональне використання й збереження землі, об'єктивне встановлення рівня орендної плати, розв'язання питання зайнятості мешканців села та інші.

В Україні питання подальшого розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення – вкрай складне. Під час його розв'язання необхідно зважати як на вітчизняні характерні ознаки аграрної сфери, сільського способу життя, так і на іноземний досвід. Насамперед ми мусимо з'ясувати, яку модель розвитку сільського господарства будемо формувати та які форми господарювання на селі оберемо. Оскільки досвід світових держав демонструє, що є чимало різних моделей земельних відносин, проте вони стануть результативними лише тоді, коли братимуться до уваги національні ознаки й потреби держави. Україні слід займатися пошуком своїх векторів розвитку земельних відносин, відповідаючи на велику кількість складних питань, що виникатимуть під час цього процесу.

На наш погляд, на основі проведеного дослідження можна виділити такі аспекти регулювання земельних відносин в іноземних країнах, варті імплементації в Україні:

- забезпечити пріоритизацію аграрно-екологічної системи, яка є складовим елементом сфери земельних відносин та є єдиною взаємопов'язаною багатоелементною структурою, яка визначає потребу у розробці єдиної аграрної політики ЄС;

- розробити систему ризик-менеджменту, що визначає актуальність, сучасність та дієвість превентивних засобів публічного управління земельними відносинами;

- активізувати подальший розвиток кадастрової системи, яка лежить в основі системи управління земельними ресурсами, оскільки дає можливість забезпечити просторову цілісність та особливу ідентифікацію землі у підтримку гарантування стабільного землеволодіння і дієвого публічного управління в сфері земельних відносин;

- залучити громадськість до управління в сфері земельних відносин, що охоплюватиме такі сфери: проекти комплексного розвитку села, виробництво аграрної продукції; стабільність обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, яка визначається потужною дотаційною системою тощо;

– забезпечити розподіл земель за правилом «ефективного власника», що передбачає надання земельних ділянок власникам, що самостійно господарюють на землі, проживають на цій території та сприяють розвитку місцевої інфраструктури та наповненню місцевого бюджету;

– забезпечити перебування сільськогосподарських земель під контролем держави з метою усунення спекулятивних операцій із земельними ресурсами та запобігання подрібненню селянських господарств та земель, що входять до їх складу при зміні власника;

– створити товариства на зразок французьких САФЕР з метою встановлення фіксованих цін на землю сільськогосподарського призначення, створення єдиної національної бази сільськогосподарських земель, захисту малого та середнього бізнесу, запобігання поширення безробіття у територіальних громадах;

– організувати малі бізнеси та створити робочі місця на території малих адміністративних одиниць з великими інтенсифікованими вузько-спеціалізованими фермами та малими спеціалізованими господарствами;

– регулювати ринок земель сільськогосподарського призначення, використовуючи такі важелі, як ціни, податки, кількісні обмеження продажів, придбання та використання земель, державне замовлення аграрної продукції тощо..

Висновки. Отже, в глобальних обставинах, які виникли в ХХІ столітті, немає гуманної альтернативи зростанню ефективності сучасного сільського господарства. Зважаючи на мегатренди й загрози в секторі земельних відносин, які ми розглянули, можна вважати, що між світовими гравцями – глобалізаторами агропродовольчих ринків й надалі буде зростати боротьба за те, щоб контролювати дефіцитні сільськогосподарські угіддя. В Україні земельні ресурси буквально потрапили в жорна геополітики, й стейкхолдери в цій боротьбі не будуть зважати на ціну. Зважаючи на глобальні загрози, Україні не треба дублювати моделі ринкового обігу прав на земельні ділянки розвинених економік з неоліберальними системами, а тим паче земельні реформи латиноамериканських або навіть постсоціалістичних держав. Оскільки їх досвід утворювався не тільки при інших геополітичних умовах, динамічних соціально-економічних ситуаціях та викликах, а й на базі сьогодні вже застарілих концепцій наукової картини світу.

Для того, щоб на належному рівні реалізувати місію «світового гаранта продовольчої безпеки», головною вимогою державної регуляторної політики повинне стати пристосування сфери до змін клімату через додержання стандартів екологічної доброчесності із введенням суворого

моніторингу аграрної діяльності, особливо тих, хто отримує бюджетну підтримку; введення дестимулюючого механізму оподаткування експорту аграрної сировини, а також всебічне стимулювання її переробки, реалізація комплексних стратегій, націлених на відновлення екологічного балансу сільських територій, виведення із експлуатації еродованих та малопродуктивних земель, відновлення полезахисних лісосмуг, малих річок, озер, ставків, рекреаційних зон, збільшення площ під органічними культурами, зменшення обсягів внесення мінеральних добрив, пестицидів, антибіотиків, викидів CO₂ та інших еколого-кліматичних безпечних технологій ведення сільського господарства.

Список літератури

1. Миценко І. М., Решитько Т.В. Реформування земельних відносин в Україні: досвід зарубіжних країн. *Центрально український науковий вісник. Економічні науки*. 2020. Вип. 4 (37). С. 25–34.
2. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейського Союзу та Україні. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>
3. Фесина Ю.Г. Особливості організації і розвитку фермерських господарств у Великобританії. *Економіка АПК*. 2000. № 7(1). С. 78–79.
4. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369>
5. 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. 191 с.
6. Le journal du fermier et meayer. novembre – decembre. 2006. Numero special № 561.
7. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30–36
8. Миценко І. М., Решитько Т.В. Реформування земельних відносин в Україні: досвід зарубіжних країн. *Центрально український науковий вісник. Економічні науки*. 2020. Вип. 4 (37). С. 25–34.
9. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30–36.
10. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30–36.
11. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30–36.
12. Daryl Brehm. Regard sur les Etats – Unis: Regards internationaux sur le foncier agricole. Seminaire. URL: www.Agriculteurs defrance.com.
13. Loseph Comby. Panorama sur le foncier. Agricole dans le monde: Regards internationaux sur de foncier agricole. Seminaire. URL: www.agriculteurs de france.com

14. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейсько-го Союзу та Україні. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>

15. The Land Market in Denmark, The Danish Way/ Jens Wolters. URL: http://ida.dk/sites/ddl/Documents/03_landmarket.pdf

16. Миценко І. М., Решитько Т.В. Реформування земельних відносин в Україні: досвід зарубіжних країн. *Центрально український науковий вісник. Економічні науки*. 2020. Вип. 4 (37). С. 25–34.

17. Миценко І. М., Решитько Т.В. Реформування земельних відносин в Україні: досвід зарубіжних країн. *Центрально український науковий вісник. Економічні науки*. 2020. Вип. 4 (37). С. 25–34.

Pavliv Oksana Volodymyrivna

*postgraduate student of Institute of Public Administration,
Governance and Professional Development,
Lviv Polytechnic National University
ORCID: 0009-0005-6341-2162
e-mail: Oksana.V.Pavliv@lpnu.ua*

INTERNATIONAL EXPERIENCE IN REGULATING LAND RELATIONS AND ITS ADAPTATION IN UKRAINE

Abstract. The article reveals ways of adapting the international experience of regulating land relations in Ukraine. The experience of France, Great Britain, Belgium, the Netherlands, Sweden, Greece, Spain, Portugal, Italy, and Germany was analyzed. It was found that Ukraine should search for its vectors of development of land relations, answering a large number of complex questions that will arise during this process.

Areas of regulation of land relations in foreign countries worthy of implementation in Ukraine are highlighted: to ensure prioritization of the agrarian and ecological system; to develop a risk management system that determines the relevance, modernity and effectiveness of preventive means of public management of land relations; to activate the further development of the cadastral system; to involve the public in management in the field of land relations, which will include the following areas: integrated village development projects, production of agricultural products; stability of agricultural production volumes, which is determined by a powerful subsidy system, etc.; to ensure the distribution of land according to the "effective owner" rule, which provides for the provision of land plots to owners who manage the land independently, live in the given territory and contribute to the development of local infrastructure and filling of the local budget; to ensure that agricultural lands are under state control in order to eliminate speculative transactions with land resources and to prevent fragmentation of peasant farms and the lands included in them when the owner changes; create companies like the French SAFER with the aim of establishing fixed prices for agricultural land, creating a single national base of agricultural land, protecting small and medium-sized businesses, preventing the spread of unemployment in territorial communities; organize small businesses and create jobs on the territory of small administrative units with large intensive highly specialized farms and small specialized farms; to regulate the agricultural land

market using such levers as: prices, taxes, quantitative restrictions on sales, acquisition and use of land, state ordering of agricultural products, etc.

Keywords: land relations, regulation of land relations, risk management, agricultural land, agricultural land market.

References

1. Mytsenko, I. M., & Reshytko, T.V. (2020). Reformuvannia zemelnykh vidnosyn v Ukraini: dosvid zarubizhnykh krain [Reforming land relations in Ukraine: experience of foreign countries]. *Tsentrlnoukrainskyi naukovyi visnyk. Ekonomichni nauky – Central Ukrainian scientific bulletin. Economic sciences*, 4 (37), 25-34 [in Ukrainian].

2. Vartist silskohospodarskykh zemel ta yikh orendy u krainakh Yevropeiskoho Soiuzu ta Ukraini [The cost of agricultural land and its lease in the countries of the European Union and Ukraine]. *zemvisnuk.com.ua*. Retrieved from <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi> [in Ukrainian].

3. Fesyha, Yu.H. (2000). Osoblyvosti orhanizatsii i rozvytku fermerskykh gospodarstv u Velykobrytanii [Peculiarities of the organization and development of farms in Great Britain]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, 7(1), 78-79 [in Ukrainian].

4. Svitovi dosvid zaprovadzhennia rynku zemli ta yoho adaptatsiia do ukrainskykh realii [World experience of introducing the land market and its adaptation to Ukrainian realities]. *golos.com.ua*. Retrieved from <http://www.golos.com.ua/article/322369> [in Ukrainian].

5. Zvit pro NDR «Formuvannia kontseptualnykh zasad shchodo zrostannia zainiatosti ta zmeshennia bezrobittia silskoho naseleння v umovakh funktsionuvannia rynku zemli» (2012). [Report on the NDR «Formation of conceptual principles regarding the growth of employment and reduction of unemployment of the rural population in the conditions of the functioning of the land market»]. Kyiv: NDI pratsi i zainiatosti naseleння [in Ukrainian].

6. Le journal du fermier et meayer. novembre – decembre. 2006. Numero special № 561.

7. Khodakivska, O.V. (2012). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh YeS: mozhlyvosti vykorystannia dosvidu v Ukraini [Market of agricultural land in EU countries: possibilities of using experience in Ukraine]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, 5, 30-36 [in Ukrainian].

8. Mytsenko, I. M., & Reshytko, T.V. (2020). Reformuvannia zemelnykh vidnosyn v Ukraini: dosvid zarubizhnykh krain [Reforming land relations in Ukraine: experience of foreign countries]. *Tsentrlnoukrainskyi naukovyi visnyk. Ekonomichni nauky – Central Ukrainian scientific bulletin. Economic sciences*, 4 (37), 25-34 [in Ukrainian].

9. Khodakivska, O.V. (2012). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh YeS: mozhlyvosti vykorystannia dosvidu v Ukraini [Market of agricultural land in EU countries: possibilities of using experience in Ukraine]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, 5, 30-36 [in Ukrainian].

10. Khodakivska, O.V. (2012). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh YeS: mozhlyvosti vykorystannia dosvidu v Ukraini [Market of agricultural land in EU countries: possibilities of using experience in Ukraine]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, 5, 30-36 [in Ukrainian].

11. Khodakivska, O.V. (2012). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh YeS: mozhlyvosti vykorystannia dosvidu v Ukraini [Market of agricultural land in EU countries: possibilities of using experience in Ukraine]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, 5, 30-36 [in Ukrainian].

12. Daryl Brehm. Regard sur les Etats – Unis: Regards internationaux sur le foncier agricole. Seminaire. Retrieved from [www. Agriculteurs defrance.com](http://www.Agriculteurs defrance.com).

13. Loseph Comby. Panorama sur le foncier. Agricole dans le monde: Regards internationaux sur de foncier agricole. Seminaire. Retrieved from www.agriculteurs de france.com

14. Vartist silskohospodarskykh zemel ta yikh orendy u krainakh Yevropeiskoho Soiuzu ta Ukraini [The cost of agricultural land and its lease in the countries of the European Union and Ukraine]. *zemvisnuk.com.ua*. Retrieved from <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi> [in Ukrainian].

15. The Land Market in Denmark, The Danish Way / Jens Wolters. Retrieved from http://ida.dk/sites/ddl/Documents/03_landmarket.pdf.

16. Mytsenko, I. M., & Reshytko, T.V. (2020). Reformuvannia zemelnykh vidnosyn v Ukraini: dosvid zarubizhnykh krain [Reforming land relations in Ukraine: experience of foreign countries]. *Tsentrlnoukrainskyi naukovyi visnyk. Ekonomichni nauky – Central Ukrainian scientific bulletin. Economic sciences*, 4 (37), 25-34 [in Ukrainian].

17. Mytsenko, I. M., & Reshytko, T.V. (2020). Reformuvannia zemelnykh vidnosyn v Ukraini: dosvid zarubizhnykh krain [Reforming land relations in Ukraine: experience of foreign countries]. *Tsentrlnoukrainskyi naukovyi visnyk. Ekonomichni nauky – Central Ukrainian scientific bulletin. Economic sciences*, 4 (37), 25-34 [in Ukrainian].