

**Фрайер О. В.**  
молодший науковий співробітник відділу економіки  
і політики аграрних перетворень  
Інституту економіки та прогнозування  
Національної академії наук України

**Frayer O. V.**  
Junior Researcher of Department  
of Economy and Policy of Agrarian Transformations  
Institute for Economics and Forecasting  
Ukrainian National Academy of Science

## УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СІЛЬСЬКОГО РОЗВИТКУ: ДОСВІД КРАЇН ЄС

### IMPROVEMENT OF LAND RELATIONS FOR RURAL DEVELOPMENT: EXPERIENCE OF EU COUNTRIES

**Анотація.** У статті висвітлено актуальні проблеми земельних відносин у вітчизняному сільському господарстві. Приділено увагу соціоекономічним наслідкам сучасного сільськогосподарського землекористування в Україні. Розглянуто досвід країн ЄС у реалізації механізмів оренди, купівлі-продажу та консолідації земель.

**Ключові слова:** земельні відносини, сільський розвиток, оренда, купівля-продаж, консолідація земель, землекористування, дрібнотоварне сільськогосподарське виробництво.

**Постановка проблеми.** Розвиток земельних відносин в Україні відбувається із певними перешкодами, які здебільшого виникають унаслідок невідповідності інституційного забезпечення змін вимогам часу. Регуляторна політика держави недостатньо сприяє зміцненню дрібнотоварного виробництва. Разом із тим уже тривалий час відбувається нарощення сільськогосподарського виробництва великоземельними, як правило вертикально інтегрованими агропідприємствами. З кожним роком зростає соціальна напруга на селі, погіршуються умови проживання у сільській місцевості, звужується сфера прикладання праці, погіршується стан навколишнього середовища та ін. Пошук адекватних заходів з регулювання землекористування набуває все більшого значення. При розробці пропозицій щодо удосконалення земельних відносин в Україні варто звернутися до успішного досвіду розвинених країн, де пріоритетом регуляторної політики держав є забезпечення сільського розвитку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження земельних відносин в Україні завжди перебувало у центрі уваги науковців. Окремі аспекти сільського розвитку висвітлювалися у роботах О.М. Бородіної, О.І. Гуторова, Т.А. Заяць, А.Г. Мартина, Л.В. Молдаван, І.В. Хвесика та ін. Автори наголошують на необхідності впровадження успішних практик землекористування розвинених країн та формування земельних відносин у вітчизняному сільському господарстві із акцентуванням уваги на землі як факторі сільського соціоекономічного розвитку.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Оскільки земля виконує важливі суспільні функції на селі, земельні відносини потребують чіткої регламентації з боку держави. У ході реформування аграрного сектора економіки у земельних відносинах та їх регулюванні відбулись серйозні зміни: прийняття Земельного Кодексу, роздержавлення і приватизація сільськогосподарських земель, зміна форм власності на землю тощо.

Як показує практика, у сучасному сільському господарстві певною мірою через недосконалість наявних нині механізмів регулювання земельних відносин, відбулася поляризація між індивідуальним сектором (особисті селянські господарства, фермерські господарства та ін.) і великим агробізнесом, соціоекономічні наслідки діяльності якого часто мають негативний характер. Тому, на наш погляд, існує нагальна потреба у розробці адекватних заходів, спрямованих на дотримання засад сільського розвитку.

**Мета статті.** Мета статті полягає у висвітленні актуальних проблем земельних відносин в Україні, пошуку можливостей удосконалення державної регуляторної політики на основі аналізу зарубіжного досвіду купівлі-продажу, оренди та консолідації земель як інструментів сільського розвитку.

**Виклад основного матеріалу.** Пріоритет, поставлений на початку проведення земельної реформи, так і не був досягнутий. Його суть полягала у «формуванні ринкових земельних відносин, котрі забезпечили б подальший ефективний перерозподіл земельних ресурсів на основі ринкової саморегуляції» [1]. Ринкова саморегуляція не діє ефективно у неефективному інституційному середовищі. Невизначеність земельної реформи обумовлює зосередження виробництва аграрних підприємств на одному сегменті ринку, а саме вирощуванні сільськогосподарських культур, орієнтованих на збільшення прибутковості і тим самим, розвитку монокультури.

Враховуючи те, що виробництво рослинницької продукції в аграрних підприємствах залежить від змін на зовнішніх ринках, потреби яких у продовольстві поступово зростатимуть, очевидно, що необхідність у нарощенні виробництва в подальшому збільшуватиметься. Інше питання – за якими цінами буде реалізуватися сільськогосподарська продукція і який розмір доданої вартості вона буде мати? В умовах інтеграції України у ринки ЄС головною проблемою в державному регулюванні земельних відносин є необхідність поєднання ефектив-

ного землекористування, забезпечення продовольчої безпеки країни та дотримання вектору сільського розвитку.

Результатом розвитку процесів корпоратизації сільського господарства стало поширення негативних тенденцій у землекористуванні: монокультуризація, нерациональне внесення мінеральних добрив, виснаження земельних ресурсів тощо [2]. Як зазначено у Стратегії розвитку аграрного сектора економіки на період до 2020 року, внаслідок недостатньо відповідних стимулюючих заходів у підприємств відсутня мотивація до дотримання агроекологічних вимог при виробництві сільськогосподарської продукції [3]. На часі залишаються не вирішені питання зміни акцентів державної політики. Законодавча регламентація корпоратизації в сільському господарстві потребує уточнень. Так, за свідченням О.М. Бородіної і І.В. Прокопи, «чинні законодавчі акти, які формально являють собою правову підставу для функціонування суб'єктів господарювання в аграрному секторі, уже не служать достатнім підґрунтям для розв'язання ряду актуальних проблем його розвитку» [4]. Застосування механізму забезпечення сільського розвитку на основі належного землекористування, охорони та відтворення родючості ґрунтів дасть змогу впровадити інституційні зміни для вдосконалення структури земельних відносин. В Україні необхідно розробити національну модель державного управління і регулювання земельних відносин, у якій враховувалися б історичні та соціальні особливості розвитку країни і яка б увібрала сучасний зарубіжний досвід.

У Концепції державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 р. зазначені основні проблеми володіння, користування і розпорядження землею, а саме: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель; нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру; відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель [5]. Ці проблеми нині актуальні, оскільки протягом тривалого періоду в Україні так і не створені належні інституційні передумови для збалансованого розвитку сільського господарства.

З огляду на вищевикладене, на нашу думку, ключовими аспектами удосконалення державного управління та регулювання земельних відносин, є такі:

1. Вирішення актуальних проблем, що виникли внаслідок недорозвиненості інституту приватної власності на землю.

2. Розробка та імплементація інструментів сільського розвитку.

На початку земельної реформи метою інституційних змін було формування інституту приватної власності і, як наслідок, формування конкурентного середовища в аграрному секторі економіки. Проте на практиці у ході передачі земельних і майнових паїв селянам такі перетворення зіткнулися із низкою перешкод. Після розформування колективних господарств селянам не було проведено виділення сільськогосподарських земель в натурі. Не було чітко прописаних заходів щодо закріплення і реалізації права власності. У результаті утворилась велика кількість номінальних власників сільськогосподарських земель. Виділення земельних паїв здійснювалося в умовах повної відсутності інформації і безконтрольності процесу. При оформленні земельних паїв переважна більшість селян зіштовхнулася із проблемами документального оформлення земельних часток та виділення їх в натурі. Часто відбувалося затягування процесу оформлення земельних

паїв, зловживання та неналежне виконання обов'язків посадовими особами органів виконавчої влади.

Велика частина невиділених в натурі земельних паїв продовжує використовуватись аграрними підприємствами. Власники таких земель не можуть вільно й ефективно розпоряджатися своєю власністю. Проте і для інших власників земельних паїв через недосконалість ринку оренди земель існують певні складнощі у зміні орендаря. Створення же власного сільськогосподарського виробництва потребує значних капіталовкладень, що неможливо без належної державної підтримки. Розпаювання сільськогосподарських земель серед населення в кінцевому результаті призвело до концентрації землекористування корпоративним сектором. Отже, інститут приватної власності в Україні не відображає ринкову спрямованість трансформації аграрного сектора економіки, оскільки його формування обмежується недосконалим механізмом реалізації прав власності на землю і не може вирішувати проблему покращення сільського розвитку.

Управління і регулювання земельних відносин повинні бути спрямованими на задоволення державних і суспільних потреб, забезпечення продовольчої безпеки країни, рациональне використання земель, захист навколишнього середовища. Належні механізми управління земельними відносинами обумовлюють сталий розвиток сільського господарства та сприяють формуванню конкурентоспроможної економіки країни. При формуванні механізму регулювання земельних відносин необхідно використовувати вже наявний світовий досвід разом із урахуванням особливостей вітчизняного сільського господарства.

Зарубіжний досвід свідчить, що якісні зміни в земельних відносинах будуть результативними у разі, коли здійснюватиметься ефективно державне регулювання на основі виправлення уже зроблених помилок у минулому та застосування розроблених і обґрунтованих пропозицій. Регуляторна політика різних країн відрізняється умовами надання земельних ділянок в оренду, порядком придбання і продажу земельних ділянок, розміром і формою орендної плати за землю, державною підтримкою малого та середнього бізнесу у сільському господарстві, дозвільною системою тощо.

У багатьох європейських країнах давно функціонують ринки земель сільськогосподарського призначення із чітко прописаними законодавчими нормами, серед яких особливу увагу приділено обмеженню концентрації значної кількості земель в одних руках. Наприклад, у Австрії, Данії, Німеччині, Норвегії придбання сільськогосподарських земель відбувається на дозвільній основі. Дозволи надаються органами влади (міністерство сільського господарства, місцеві органи влади) при наявності обґрунтування цільового використання земельної ділянки та засвідчення професійної аграрної спеціальності потенційного землевласника. У Данії для того щоб придбати земельну ділянку, фермер ще й повинен проживати у цій місцевості не менше восьми років. Дозвільна система спрямована на упередження надмірної концентрації земель, купівлі із метою спекуляції, нецільового використання, порушення екологічних вимог використання земельних ресурсів, порушення аграрної структури тощо. У Франції та Італії встановлюються обмеження в розмірі на придбання земельних ділянок, у Новій Зеландії їх розмір не повинен перевищувати 2 га. Для більших ділянок необхідно отримувати адміністративний дозвіл [6]. У Болгарії, Словаччині, Угорщині та Чехії діє обмеження на несільськогосподарське використання протягом перших п'яти років, тобто вільно розпоряджатися придбаною

землею можливо лише після закінчення обмежувального періоду. У багатьох країнах продаж сільськогосподарських земель для несільськогосподарського використання взагалі забороняється [7]. У разі отримання земельної ділянки в оренду у низці зазначених країн, так само як і при купівлі, від орендарів вимагається здійснювати заходи із збереження та покращення стану природних ресурсів та навколишнього середовища. Громадяни, які ведуть сільське господарство, зобов'язані постійно проживати на території здійснення господарської діяльності.

Ще однією особливістю земельних відносин у світі є розвиток оренди земель і підтримка орендарів. Оренда земель сільськогосподарськими виробниками має свої переваги порівняно із набуттям землі у власність. Так, землекористувачі мають можливість формувати більш оптимальну структуру посівних площ, аніж коли б вони були власниками земель. Наприклад, коли виникає ситуація, в якій виробнику стає невигідно обробляти наявні площі угідь, існує можливість без зайвих затрат зменшити їх розміри. По-друге, оренда дає змогу уникнути капітальних витрат на купівлю земель, що дає можливість займатись господарською діяльністю навіть при відносно не високому фінансовому забезпеченні. Таким чином, збільшується коло осіб, що бажають займатися сільськогосподарською діяльністю. До сільськогосподарських товаровиробників різні країни застосовують механізми підтримки та встановлюють оптимальні строки оренди сільськогосподарських земель. У світі ринки купівлі-продажу, оренди земель та сільгосппродукції є інструментами реалізації аграрної політики, що поміж іншого спрямована на дотримання конкуренції та належне використання земельних ресурсів.

З метою запобігання надмірної концентрації земель у Данії, Іспанії, Франції, Німеччині, Новій Зеландії застосовуються відповідні регуляторні заходи щодо оренди земель. Наприклад, в Данії, з метою недопущення формування землекористувань за типом латифундій, прийнятий закон в якому встановлюється верхня межа земель у використанні – 150 га власних і орендованих сільськогосподарських угідь. Лише в окремих випадках фермери мають можливість розширювати площу земель, що пов'язано із специфікою ведення господарської діяльності. Варто зазначити, що рішення про розширення площ земель поза встановлені межі узгоджуються із місцевим населенням. З метою оптимізації землекористування і створення єдиних масивів в межах доступної інфраструктури, на законодавчому рівні передбачено оптимальне розміщення земельних ділянок і відстань між ними. У Німеччині максимальний розмір землекористування обмежується 400-500 га сільськогосподарських угідь. В Іспанії державою встановлені верхні межі площ зрошуваних земель у використанні до 50 га або 1 тис. га пасовищ [8].

В Україні на ринку оренди земель крупні аграрні підприємства займають монополічне становище, що унеможливило оренду земель для малих підприємств та фермерських господарств. Ситуацію, що склалася, можна вважати великим прорахунком державної політики.

Відсутність відповідних регуляторних актів, недосконалість адміністративних та ринкових важелів регулювання ринку, загострюють низку проблем на селі, пов'язаних зі зростанням безробіття населення, низькою орендною платою на землю, руйнуванням сільської інфраструктури, погіршенням агроекологічних вимог щодо землекористування, погіршенням стану ґрунтів тощо.

Кращий спосіб розв'язати проблему монополізації ринку в Україні – припинити підтримку «особливих» організаційних форм і механізмів. Це повинно бути підкрі-

плене, по-перше, конкурентною політикою з використанням засобів контролю й управління за злиттями компаній, щоб запобігти створенню підприємницьких організацій, які загрожують конкуренції; по-друге, спостереженням за вже існуючими потужними групами (моніторинг, статистичний облік), щоб не допустити уникнення ними обмежувальних методів; по-третє, переглянути низу обмежувальних заходів із недопущення монополізму. Аграрна політика держави у сфері конкурентних відносин має бути спрямована на недопущення монополізації ринку оренди земель і ринку сільгосппродукції та втрати конкуренції на них і на створення рівних економічних умов для розвитку підприємств різних розмірів й організаційно-правових форм.

Головною проблемою сільського господарства в Україні є тривале погіршення умов проживання у сільській місцевості. Життя на селі стає все менш привабливим, чисельність селян, зацікавлених у веденні сільськогосподарської діяльності, зменшується, відбувається зміна вікової структури на селі внаслідок старіння населення, поширюються процеси міграції людей у пошуках кращих умов для проживання, відбувається трудова міграція економічно активного населення з сільської місцевості тощо. Однією з причин такого стану речей можна назвати ускладнення ведення дрібномасштабної господарської діяльності. Продовження міграції економічно активного населення, яке могло б вести господарську діяльність на селі, старіння сільського населення, погіршення умов проживання призводять до стрімкої деградації сіл та їх зникнення із мапи України. У зв'язку із стрімким збільшенням великих землекористувачів постає проблема ефективного використання сільськогосподарських угідь.

Руйнівні процеси триватимуть до того часу, поки не буде розроблено і реалізовано ефективних державних програм сільського розвитку. Програми повинні сприяти створенню нових місць прикладання праці, покращенню інфраструктури, відтворенню природних ресурсів за рахунок створення належних умов для ведення сільськогосподарської діяльності дрібними та середніми товаровиробниками.

Інструментом для виходу із ситуації, що склалася, може бути консолідація сільськогосподарських земель на основі адаптації успішних світових практик до українських умов.

Серед науковців немає єдиної думки щодо того, чи надвеликі агроформування краще впливають на розвиток сільського господарства, ніж дрібнотоварні сільськогосподарські товаровиробники. Приблизники великотоварного аграрного виробництва, як такого, що забезпечує покращення експортного потенціалу країни, забезпечення цінової стабільності, модернізацію матеріально-технічної бази тощо, наголошують на пріоритетності розвитку крупних агроформувань, тоді як інші трактують дрібнотоварне виробництво як таке, що здатне вирішити соціально-економічні проблеми, зокрема забезпечити створення місць прикладання праці для селян і сприяти їх добробуту, адже сільськогосподарське виробництво є основним джерелом доходів для сільського населення.

Вітчизняний досвід діяльності крупних агроформувань свідчить, що у сільському господарстві внаслідок інституційних пасток концентрація агровиробництва не завжди призводить до зростання прибутковості. Зокрема, починаючи з 2013 року у низці агрохолдингів спостерігається переддефолтний стан [9]. На відміну від капіталістичного виробництва, дрібне сільськогосподарське виробництво у вигляді ОСГ і фермерських господарств виконує низку інших важливих функцій. Саме тому при



формуванні регуляторної державної політики, доцільно сприяти розвитку дрібнотоварного виробництва так, як це відбувається в ЄС, де за допомогою добре відпрацьованих механізмів створюються всі умови для ефективної діяльності фермерів. Одним із головних таких механізмів є консолідація землеволодінь.

Варто зазначити, що останні декілька років перспектива застосування механізму консолідації земель є досить актуальним питанням у наукових колах і вищих органах державної влади. Механізм полягає у перерозподілі земельних ділянок таким чином, щоб можна було оптимізувати їх використання з урахуванням низки зовнішніх чинників. Тобто консолідація передбачає усунення фрагментації земельних ділянок із максимальним наближенням до місць проживання, доріг, інфраструктури, ринків збуту сільськогосподарської продукції. В європейських країнах цей механізм поступово вийшов далеко за межі аграрного розвитку і впливає не лише на економічні аспекти господарювання.

Так, перші ініціативи консолідації земель, що відбувалися у 1750-х роках у Західній Європі, здійснювалися у контексті соціальної реформи. Тоді уряд Данії ставив за мету створення приватних фермерських господарств, які незалежні від землевласників. Тобто здійснювалися заходи із розвитку незалежних дрібних та середніх фермерів шляхом оптимізації земельних ділянок, що сприяло сільському розвитку. У Нідерландах перший проект з консолідації земель здійснювався ще раніше – у 1612 р. у м. Бенстер. Суть проекту полягала у приведенні до належного сільськогосподарського стану заболочених земель шляхом їх осушення за допомогою вітряків. У 1960 р. Німеччина проводила програми відновлення, стабілізації і розвитку несприятливих сільських територій, що стримувало урбанізацію і сприяло заселенню сільських територій. Поряд із консолідацією земель здійснювалися заходи, спрямовані на створення сільської інфраструктури, будівництво доріг, захист навколишнього середовища.

Наприкінці ХХ ст. проекти консолідації земель у Європі набули масового впровадження. Таким чином, здійснювалося контрольоване скорочення аграрного виробництва і підвищення ефективності виробництва шляхом зменшення виробничих витрат. Процес торкався економічних, соціальних, екологічних, культурних аспектів у сільському господарстві. У Центральній Європі консолідація використовувалася як потужний інструмент сільського розвитку для покращення інфраструктури, захисту навколишнього середовища, впровадження різноманітних рекреаційних проектів. Консолідація далеко виходить за межі сільськогосподарського виробництва. Даний механізм чітко прописаний у низці таких законодавчих актів різних країн: «Акт сільського розвитку» у Нідерландах, «Акт консолідації земель» у Німеччині, «Акт формування нерухомості» у Фінляндії [10] та ін.

У сучасному законодавстві ЄС зазначені деякі аспекти підтримки розвитку сільських територій, зокрема консолідації земель. Наприклад, у постанові (ЄС) № 1305/2013 європейського парламенту і ради від 17 грудня 2013 р. щодо підтримки розвитку сільських територій (EAFARD) та скасуванні постанови ради (ЕК) № 1698/2005 у статті 17, частині (с) зазначається: інвестиції у матеріальні та/або нематеріальні активи стосуються інфраструктури, пов'язаної з розвитком, модернізацією або адаптацією сільського і лісового господарства, включаючи доступ до ферм і лісових земель, консолідацію земель, постачання і збереження енергії та води. Тобто надається підтримка у вигляді інвестицій для приведення діяльності у відповід-

ність зі стандартами ЄС, що сприяє реалізації заходів сільського розвитку. Зокрема, у частині 5, ст. 17 зазначено, що підтримка може надаватися молодим особам, які створюють ферму, максимум на 24 місяці з дати заснування, що сприятиме покращенню та розвитку фермерства. Для осіб, що здійснюють господарську діяльність на момент прийняття змін, підтримка поширюється на 12 місяців з дати, коли зміни стали обов'язковими для ферм (п. 6, ст. 17).

В якості інструменту сільського розвитку консолідація земель чинить суттєвий вплив на трьох рівнях: мікрорівні (низовому), мезорівні (регіональному) і макрорівні (державному) [11]. На мікрорівні у сільському господарстві країн Європи, консолідація дає змогу поєднати розрізнені земельні ділянки і таким чином сприяти більш ефективному сільськогосподарському виробництву за рахунок економії витрат на пересування між ділянками, їх обробіток, економії часу тощо. На мезорівні позитивний вплив від консолідації земель проявляється у покращенні навколишнього середовища та інфраструктури, створенні додаткової сільськогосподарської діяльності. Існують випадки, коли проекти з консолідації реалізуються урядом з метою збереження природних ресурсів, тобто коли певну частину земель необхідно вивести з обігу. Також проекти консолідації реалізуються при здійсненні програм регіонального або державного значення (встановлення іригаційних і дренажних систем, прокладання доріг тощо). Ще в деяких випадках консолідація може бути інструментом реалізації стратегії відновлення сіл і покращення умов проживання і умов праці. Проекти реалізуються у разі необхідності зосередження людей навколо нових поселень, створених місць прикладання праці тощо. Вплив консолідації на макрорівні проявляється в покращенні загальних сільськогосподарських показників, поліпшенні навколишнього середовища, зміцненні контактів і взаємодій між учасниками проектів консолідації.

У ЄС усі країни єдині в розумінні мети, з якою здійснюється консолідація земель, проте організаційні підходи відрізняються. Наприклад, у Норвегії діє агентство (земельний суд), якому надано широке коло повноважень в операціях із правами на землю, здійснення консолідації земель, вирішення спірних питань щодо меж земельних ділянок, виведення ділянок з користування тощо. Німеччина і Нідерланди здійснюють консолідацію земель відповідно до загальних планів з реорганізації сільськогосподарських земель, вдосконалення інфраструктури, відновлення сіл, управління природними ресурсами і захисту навколишнього середовища. Спеціалізоване агентство визначає функції, які можуть виконувати місцеві органи влади тієї чи іншої країни. Данія здійснює консолідацію лише сільськогосподарських земель і земель, відведених під ліси. Як правило, на основі добровільної участі із допомогою агентства, що змінює і ліквідує дороги та здійснює захист навколишнього середовища [12].

Відповідно до поставлених цілей, потреб сільських громад, соціоекономічного становища, наявних земельних ресурсів на окремій території, стану навколишнього середовища проекти консолідації завжди відрізняються. Проте головна мета полягає в отриманні належних результатів, перевірених досвідом у різних країнах, а саме стимулювання дрібнотоварного сільськогосподарського виробництва. Обов'язковим пунктом у проектах консолідації земель є покращення родючості ґрунтів. Це такі заходи, як вирівнювання ділянок, застосування належних практик землекористування, відновлення іригаційних і дренажних систем відповідно до потреб землевласників. Таким чином, уряди європейських країн за допомогою консолідації земель створюють належні умови для

ведення сільськогосподарської діяльності водночас із вирішенням широкого кола соціоекономічних проблем.

**Висновки.** У країнах Європи регуляторна політика побудована таким чином, щоб безпосередньо селяни, які бажають здійснювати фермерську діяльність, мали надійну державну підтримку. Така практика дала змогу країнам виробляти продовольство із високою часткою доданої вартості і вивести сільське господарство на високий рівень самозабезпечення. Відтак, особливу роль у нормалізації ситуації в Україні може відігравати оптимізація сільськогосподарського виробництва, з урахуванням досвіду країн ЄС, де пріоритети сталого сільського розвитку мають першочергове значення. Удосконалення земельних відносин за зразком розвинених країн певною мірою дасть змогу переорієнтувати вітчизняне сільське господарство на шлях покращення сільського розвитку. Заходи державної регуляторної політики у галузі земельних відносин повинні враховувати стимулювання дрібнотоварного виробництва через оптимізацію землекористування сільськогосподарських товаровиробників, зменшення рівня концентрації та монополізації ринку оренди землі великоземельними аграрними підприємствами.

Напрями подальших досліджень. На сучасному етапі розвитку глобалізаційних процесів, розвинені країни мінімізують заходи регулювання сільськогосподарського виробництва, відбувається стрімкий розвиток глобальних ринків, розвиваються міжнародні ринкові інститути на засадах вільного ринку та критеріях прибутковості і раціональності. У зв'язку з цим у країнах, що розвиваються, із багатими природними ресурсами і в яких не підготовлене інституційне середовище, формується відповідна структура сільського господарства із акцентом до великотоварного виробництва. Відповідно, виникає необхідність визначення ролі сільського господарства у забезпеченні продовольчої безпеки країни та місця України у світі як аграрної держави.

Подальші дослідження полягатимуть у узагальненні агроекологічних, соціальних та економічних цілей сільського розвитку на основі досвіду країн ЄС, визначенні ролі агропідприємств у дотриманні основних засад сільського розвитку в Україні, пошуку шляхів вирішення загроз сільському розвитку, що виникають унаслідок діяльності агробізнесових структур у сільському господарстві.

#### Список використаних джерел:

1. Мартин А.Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р. : У 3-х частинах / РВПС України НАН України. – К. : РВПС України НАН України, 2009. – Ч. 3. – С. 289-292.
2. Концептуальні засади соціально-екологічного розвитку сільських територій / [Бородіна О.М., Заяць Т.В., Куценко В.І. та ін.] ; за наук. ред. Я.В. Остафійчука ; Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України». – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. – 48 с.
3. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.10.2014 № 806-р «Про схвалення Стратегії розвитку аграрного сектора економіки України на період до 2020 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/806-2013-%D1%80>.
4. Бородіна О.М., Прокопа І.В. Сімейні фермерські господарства: проблеми формалізації [Електронний ресурс] : Дзеркало тижня. – 2014. – № 35. – Режим доступу : [http://gazeta.dt.ua/ariculture/simeyni-fermerski-gospodarstva-problemi-formalizaciyi-\\_html](http://gazeta.dt.ua/ariculture/simeyni-fermerski-gospodarstva-problemi-formalizaciyi-_html).
5. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 р. № 743-р «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80>.
6. Серова Е.В. Аграрная экономика : учебник для студентов экономических вузов, факультетов и специальностей / Е.В. Серова. – М. : ГУ ВШЭ, 1999. – 480 с.
7. Альошкіна Л.П. Зарубіжний досвід розвитку земельних відносин: можливості застосування в Україні / Л.П. Альошкіна // Інноваційна економіка. – 2012. – № 3. – С. 291-294.
8. Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка / В.И. Назаренко // Имущественные отношения в РФ. – 2003. – № 9. – С. 35-51.
9. Бородіна О.М. Сімейне фермерство: куди загаяють його законотворці? / О.М. Бородіна, І.В. Прокопа. // Агробізнес сьогодні. – 2014. – № 22. – С. 36-39.
10. Vitikainen A. An Overview of Land Consolidation in Europe / A. Vitikainen // Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. – 2004. – № 1. – С. 25-44.
11. Opportunities to mainstream land consolidation in rural development programmes of the European Union [Електронний ресурс] // FAO. – 2008. – Режим доступу : <http://www.fao.org/3/a-i0091e.pdf>.
12. Operations manual for land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe [Електронний ресурс] // FAO. – 2004. – Режим доступу : <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/ai142e/ai142e00.pdf>.

**Аннотация.** В статье освещены актуальные проблемы земельных отношений в отечественном сельском хозяйстве. Уделено внимание социально-экономическим последствиям современного сельскохозяйственного землепользования в Украине. Рассмотрен опыт стран ЕС в реализации механизмов аренды, купли-продажи и консолидации земель.

**Ключевые слова:** земельные отношения, сельское развитие, аренда, купля-продажа, консолидация земель, землепользование, мелкотоварное сельскохозяйственное производство.

**Summary.** The paper highlights actual problems of land relations in the national agriculture. Attention to the socio-economic consequences of current agricultural land use in Ukraine is given. The experience of EU countries in implementation mechanisms of lease, sale and land consolidation is considered.

**Key words:** land relations, rural development, rent, sale, land consolidation, land use, small-scale agricultural production.