

ПРАВОВІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВИКЛИКІВ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ

Ольга Зигрій - кандидат економічних наук,
доцент кафедри цивільного права і процесу
юридичного факультету Тернопільського
національного економічного університету
Olga Zigriy (Ph.D., Associate Professor)

Олеся Зигрій – студентка 1 курсу юридичного
факультету Тернопільського національного
економічного університету спеціальності
«Правознавство»
Olesia Zyhrii (student)

Актуальність теми дослідження. Процеси глобалізації стають дедалі інтенсивнішими та відчутнішими. Не існує держави, яка б спромоглася уникнути впливу цього процесу на ті чи інші сфери суспільного життя. Адже глобалізація справляє потужний вплив на всі грані життєдіяльності суспільства загалом та на ринок землі зокрема.

За останні роки в Україні відбулися зміни, де гостро постало питання щодо проведення ринкових реформ. Вважається, що головною з причин дисбалансу економіки країни виступає недосконале проведення односторонньої земельної реформи, де кінцевою метою має бути реформування цивілізованого ринку землі. Дискусії щодо введення вільного продажу землі викликають запеклі суперечки між противниками й прихильниками цієї теми. Питання власності на землю, а саме: володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами, в сільському господарстві потребують подальшого обговорення та є нагальними для сьогодення. Земельна політика має важливе значення для забезпечення стійкого розвитку, добробуту населення, раціонального управління й економічних можливостей громадян України. Дослідження у сфері земельної політики та аналіз конкретних заходів з вирішення проблем, пов'язаних із землею, є завжди актуальними й викликають інтерес суспільства, особливо якщо це питання розглядається в умовах глобалізації.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідження правових засад становлення та функціонування ринку землі в Україні неодноразово висвітлювались у наукових працях Г.І. Балюк, А.П. Гетьмана, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченка, О.С. Лисанець, Н.І. Титової, А.М. Третяка, О. Пендзин, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина, М. В. Шутьги та багатьох інших учених. Питання щодо становлення ринку землі в умовах глобалізації розглядалися багатьма вітчизняними науковцями, зокрема В. Андрійчук, Т. Ліщенко, П. Онищенко, А. Попова, В. Савчук, О. Шпичак, В. Юрчишин та ін. Однак, незважаючи на значні наукові напрацювання, дане питання потребує подальших

вивчень та досліджень з урахуванням глобалізаційних процесів, що мають суттєвий вплив на світовий ринок купівлі-продажу земель. Слід зауважити, що відкриття земельного ринку підтримує Міжнародний валютний фонд і настоює на знятті мораторію на землю в Україні. Проте в Україні є противники введення вільного продажу землі, що і вплинуло на продовження мораторію терміном ще на один рік. Питання мораторію на землю й надалі залишається одним із найбільш дискусійних, оскільки розглядає великі бізнес-інтереси, за які дискутують політики та аграрні магнати уже багато років. Враховуючи це, окремі особливості даних питань залишаються до кінця не розкритими, що зумовлюють необхідність проведення подальшого аналізу.

Метою дослідження є вивчення й дослідження правових засад становлення та особливостей функціонування ринку землі в умовах глобалізації.

Виклад основного матеріалу дослідження. Глобалізація все частіше приваблює дослідників з усього світу. Термін введено у науковий обіг у середині 80-х рр. ХХ століття американськими авторами, походив від англ. globalization та позначав процес всесвітньої економічної, політичної і культурної інтеграції та уніфікації¹.

Globalization – in the simplest sense – an umbrella concept that seeks to capture the growing interconnectedness and integration of human society at the planetary scale².

“Globalization” – with its connotations of a development, a process, a trend, and a change – is a relatively new word, coming into use during the latter part of the 20th century³.

Як подає зазначене джерело, глобалізація виступає як перехід до домінування у політиці наднаціональних установ (НАТО, ООН, «Велика вісімка»), в економіці – транснаціональних корпорацій й наднаціональних органів (Світова організація торгівлі, Всесвітній банк, Міжнародний валютний фонд тощо), становленням глобальної культури, переважно масової (література, кіно, рок- і поп-музика тощо) та виникненням глобально-однорідного способу життя⁴.

На основі цього можна стверджувати, що глобалізація – це процес всесвітньої політичної, економічної, соціальної, екологічної, культурної інтеграції та уніфікації, яка охоплює всі сфери життя та має системний характер.

¹ Радзівська С. О. Глобальна економіка: конспект лекцій для студентів економічних напрямів підготовки усіх форм навчання / С. О. Радзівська. – К.: «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. – 344 с.

² Jones A. Dictionary of Globalization / Andrew Jones. – Cambridge, UK; Malden, MA, USA: Polity, 2006. – 258 .

³ Encyclopedia of Globalization / Ed. by R. Robertson, J.A. Scholte. – N.Y.; Lnd: Routledge, 2007. – Vol. 2. F to M. – XVII, 427-845.

⁴ Радзівська С. О. Глобальна економіка: конспект лекцій для студентів економічних напрямів підготовки усіх форм навчання / С. О. Радзівська. – К.: «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. – 344 с.

В умовах глобалізації, під впливом невідомого зростання світових потреб у продовольстві, збільшення попиту на виробництво біопалива, при нестачі земельних і водних ресурсів дедалі більше зростає зацікавленість країн у купівлі земель сільськогосподарського призначення. Питання землі завжди гостро висвітлювалися у суспільстві.

Земля є єдиним товаром, який не виробляється, а тому й цінується значно вище, ніж усі інші товари. Ситуація із забезпеченням країн світу продовольчими продуктами потребує більш раціонального використання земельних ресурсів, підвищення їх родючості. Це особливо актуально для держав, залежних від імпорту продукції сільськогосподарського виробництва. Значна частина країн вирішує це питання, купуючи землі сільськогосподарського призначення. Такі тенденції суттєво впливають на світове продовольче забезпечення населення.

Земельна реформа в Україні діє з 1991 року та спрямована на подолання монополії права державної власності на землю, створення належних умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання та раціонального використання й охорони земель, а також на формування та розвиток ефективного ринкового обігу земель. Здійснення земельної реформи змінило сутність і характер земельних відносин в Україні та призвело до появи механізму ринкового обігу земель як нового інституту земельного права⁵.

З прийняттям низки законодавчих актів наша держава з 2001 року позбавила власників земельних часток (паїв), окремих земельних ділянок сільськогосподарського призначення права розпоряджання ними. Введений в дію мораторій на землю обмежив їхні права відповідно до п.15 Закону України „Про внесення змін до розділу X „Перехідні положення” Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель” від 06.10.2016 р. № 1669-VIII, де вказано, що не допускається продавати чи у інший спосіб відчужувати та змінювати цільове призначення належних їм ділянок й земельних часток (паїв), крім міни, передачі їх у спадщину й вилучення земель для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами⁶.

Дане положення суперечить правам власників земельних ділянок закріпленому в п. 1

⁵ Караханян К.М. Правові засади конкурентного продажу земельних ділянок в Україні : автореф... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К.М. Караханян. - Київ – 2017. – с. 21

⁶ Закон України „Про внесення змін до розділу X „Перехідні положення” Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель” № 1669-VIII від 06.10.2016. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1669-19>

ст. 90 Земельного кодексу України, де вказано, що власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину⁷.

Питання щодо відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є давно наболілими та нагальними. Україна і Міжнародний валютний фонд оновлюють меморандум про співпрацю. Для отримання подальших траншів від міжнародного кредитора до кінця березня 2017 року повинен був вступити в дію закон про обіг земель сільськогосподарського призначення, який передбачатиме терміни скасування мораторію на продаж і сам механізм майбутнього продажу. У квітні 2017 року МВФ оприлюднив меморандум з Україною, що передбачає низку структурних реформ, зокрема земельну. Україна до кінця травня 2017 року зобов'язується ухвалити закон, який буде регламентувати обіг земель сільськогосподарського призначення, і з 2018 року – після закінчення мораторію – запустити продаж сільгоспземель⁸. Однак, вимоги МВФ і необхідність зовнішнього фінансування для країни можуть змінити ситуацію щодо вільного продажу землі. Розуміємо, що в умовах глобалізації продовження мораторію стримує створення цивілізованого земельного ринку, не вирішує існуючих проблем, а, навпаки, призводить до нагромадження нових.

Як показує світовий досвід другої половини ХХ століття, неминучу дію об'єктивних законів глобалізації не можуть відмінити ніякі специфічні умови й особливості національного розвитку, ніякі кризові стани й внутрішні трансформації. Держави, які не володіють достатніми конкурентними перевагами, щоб отримати місце в експресі світової глобалізації, опиняються поза світових політичних, економічних, соціальних і культурних процесів. Дане явище практично неминуче.

Україна не стоїть осторонь глобалізаційно-інтеграційних процесів. Вступ до СОТ, приєднання до Конвенції про торгівлю зерном є потизивними прикладами цього. Однак слід визначити межі, коли інтеграція має стати благом для нашої держави, відкриваючи нові можливості, а не руйнівною силою, здатною завдати серйозний удар вітчизняній економіці.

Сьогоднішній стан та тенденції використання земельних ресурсів характеризуються критичними, а подальші деградаційні процеси потенціалу сільськогосподарських земель можуть мати катастрофічні наслідки. Поза увагою залишається збереження й підтримання

⁷ Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III / Відомості Верховної Ради України, 2002. - № 3 - 4. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>

⁸ Меморандум з МВФ: пенсійна реформа, продаж землі і прослушка для НАБУ / Факти, від 4 квітня 2017 р. – Режим доступу : <http://fakty.ictv.ua/ua/ukraine/20170404-memorandum-z-mvf-pensijna-reforma-prodazh-zemli-i-proslushka-dlya-nabu/>

належного рівня родючості ґрунтів, дотримання раціональних сівозмін, забезпечення проведення полезахисних заходів та багато ін.

Через відсутність вільного ринку сільськогосподарських земель Україна з 2004 року по 2016 рік недорахувалась приблизно 43 млрд доларів. Щорічна втрата проявляється у зіставленні урожайності - це 3,3 млрд доларів⁹.

Основною загрозою є неефективне використання землі, низька орендна плата (близько 900 грн/га), висока конкурентоспроможність українського зерна, функціонує велика кількість сільськогосподарських підприємств різних форм власності та господарювання, які використовують сільськогосподарські землі здебільшого з метою максимального власного збагачення, нехтуючи при цьому технологічними нормами виробництва продукції сільського господарства. Вважається, що земля як основний фактор виробництва в Україні є недооцінена, оскільки виробники користуються нею фактично за безцінь¹⁰.

Однією з болючих проблем сьогодення є оформлення договорів оренди землі. Відповідно до діючого законодавства України земельні паї можуть оформлятися в оренду строком до 50 років або шляхом емфітевзису безстроково. Ці норми діють уже більше 10 років, однак активізація оформлення договорів оренди на 50 років та емфітевзису відбулася саме у 2016 році. За допомогою емфітевзису до кінця 2016 р. укладено близько 14 тис. договорів оренди землі загальною площею 65 тис. га, що в порівнянні з 2015 роком більше на 80%¹¹.

Вітчизняний аграрний сектор не пристосований до умов ринкової економіки у порівнянні з іншими країнами Східної Європи. За роки незалежності, незважаючи на велику кількість проведених реформ, структура виробництва й інфраструктура агроринку майже не змінилася.

Сільське господарство позбавлене регульованої ролі держави, через що і зазнає величезних втрат аграрного потенціалу. Повністю погоджуємося з науковцями, що враховуючи вище сказане, сільське господарство інноваційно й інвестиційно непривабливе, структура економіки викривлена, пріоритети належать обслуговуючим і посередницьким структурам, а не виробничим сферам.

⁹ Ексклюзиви 23 грудня 2016 року. - Режим доступу : - AgroPortal.ua

¹⁰ Зигрій О.В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О.В. Зигрій // Актуальні проблеми правознавства. - Випуск 3. (7). - 2016 р. - С. 64-69. - Режим доступу : <http://www.tneu.edu.ua/uf/scientific-journal-uf/>

¹¹ Тінювий ринок обороту сільгоспземель складе 10 млрд грн від 20 грудня 2016. - Режим доступу : - AgroPortal.ua

Безробіття, погіршення демографічної ситуації, міграцію, руйнація соціальної сфери, втрата матеріально-технічної бази, індустріальних технологій у сільськогосподарських підприємствах призвело до бідності та вимирання сільської місцевості.

Такий сучасний стан аграрного сектору економіки засвідчує, що глобалізаційні процеси не дали очікуваних можливостей економіці України, а, навпаки, стали причиною поглиблення її відсталості від розвинених країн. Тому важливим завданням зараз є визначення стратегії дій уряду та приватних підприємців, задля адаптації до нових світових умов господарювання. Дана ситуація потребує вивчення та визначення слабких сторін сільського господарства, які зумовлені розмиттям національних кордонів й поглибленням міжнародного співробітництва.

Як уже зазначалося, глобалізаційні зміни мають безпосередній вплив на сільське господарство, яке перебуває на стадії глибокої структурної трансформації під впливом гео економічних, геополітичних, гео екологічних і геосоціальних чинників, що впливають на особливість агропродовольчого ринку. Слід мати на увазі, що аграрний сектор являється найбільш вразливою й підтримуваною галуззю економіки будь-якої держави, незалежно від рівня її соціально-економічного розвитку. Валова додана вартість у Статистичному щорічнику України наводиться разом по сільському господарству, мисливству і лісовому господарству (частка сільського господарства домінуюча)¹².

Разом із тим, обмеження на ринку землі не завадили АПК стати феноменально успішним, генеруючи до 12% ВВП країни, забезпечуючи третину експортного виторгу і вивівши Україну в рейтинг ТОП-10 постачальників зернових на світовий ринок.

Проводячи детальний аналіз впливу відкриття ринку сільськогосподарських земель на економічний добробут і потенційний прибуток/збиток різних зацікавлених сторін, а саме: дрібних фермерів, які проживають у сільській місцевості, та тих, хто фермерською діяльністю не займається; середніх і великих сільськогосподарських підприємств, відстежується динаміка сільського населення та національна економіка (вплив на експорт, іноземні інвестиції, впровадження технологій).

Аналізуючи дану ситуацію розуміємо, що продовження дії мораторію на продаж сільськогосподарських земель може призвести до того, що через декілька років його скасування буде зайвим, оскільки більшість земель відійдуть у власність аграрних підприємств. Саме зараз необхідно замислитися, що дасть Україні вільний продаж землі, і які ризики й можливості він несе. Зазвичай прихильники і противники ринку землі впадають у

¹² Статистичний щорічник України за 2015 рік: стат. зб. – К.: Держ. комітет статистики України, 2016.

крайнощі й обіцяють або обов'язковий колапс і соціальний вибух на селі, або негайне процвітання й залучення багатомільярдних інвестицій.

Заслуговує на увагу проведене Київським міжнародним інститутом соціології опитування громадян, незалежно від наявності у їх власності земельної ділянки, так і окремо – власників земельних паїв за стохастичною вибіркою, репрезентативною для населення України. Як зазначає джерело, вибірка була стратифікована за областями, триступенева, випадкова і репрезентувала всіх власників земельних паїв України¹³. Серед опитаних 1/3 власників паїв та понад 1/2 загального населення вважають, що скасування мораторію принесе вигоди для економіки країни. Проведений нами аналіз, дає зрозуміло, що у перспективі зростання добробуту населення, зокрема 23%, відводиться на розвиток дрібного сільськогосподарського підприємництва, 13% - на розвиток інфраструктури в сільській місцевості та збільшенням на 9% податкових надходжень до державного бюджету через продаж землі. Працюючи в реальних умовах власники паїв, а це близько 37% з опитаних, взагалі ніяких змін не прогнозують, а разом з ними і пересічні громадяни (близько 26%) губляться з висновками щодо зняття дії мораторію¹⁴.

На основі статистичних даних Мінюсту, у 2017 році аналогічна кількість площ буде оформлена шляхом довгострокової оренди на 50 років і кількість укладених договорів емфітевзису буде близько 40 тис. та аналогічна кількість договорів на загальну площу 300 тис. га.

Розвиток таких подій на земельному ринку України свідчить про активізацію тіньових схем, адже оформлення договорів на 50 років та емфітевзису де-факто означає продаж земельних ділянок¹⁵. Це пов'язано із зростанням бідності сільського населення, занепаду інфраструктури на селі.

Зрозуміло, що можливість купівлі-продажу землі за умов глобалізації підвищить ефективність сільськогосподарських підприємств, сприятиме зростанню економіки села, аграрного сектору, підвищить експортний потенціал країни, спростить доступ до кредитів для малого і середнього бізнесу. Зокрема, відкриття ринку землі для іноземних інвесторів

¹³ Чому українці бояться ринку сільгоспземель та чи виправдані ці побоювання?/ Agravery від 19 січня 2017. – Режим доступу: [//agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdani-ci-robouvanna](http://agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdani-ci-robouvanna)

¹⁴ Зигрій О.В. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / О.В. Зигрій // Економіка та суспільство. - 2017. - №8. - Режим доступу до журналу : <http://economyandsociety.in.ua>

¹⁵ Лисанець О. С. Щодо впливу мораторію на становлення й розвиток ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / О. С. Лисанець // Порівняльно-аналітичне право : наук. фах. вид. – Електрон. текст. дані. – 2016. – №3. – С. 128–130. – Режим доступу: http://pap.in.ua/3_2016/36.pdf.

підвищить попит на землю та забезпечить більш конкурентоспроможні ринкові ціни на цей ресурс, що потенційно поліпшить економічний добробут громадян, що погодилися на продаж земельних ділянок.

Ратифікація Угоди про асоціацію з ЄС, вступ України до СОТ потребує адаптації земельного законодавства України до світових та європейських вимог. Тому питання завершення земельної реформи, створення повноцінного ринку землі сільськогосподарського призначення є нагальним у своєму вирішенні. У Європейському Союзі земля виступає товаром з майже вільним обігом. Міжнародні та європейські інвестори повноцінно вкладатимуть свої ресурси у розвиток АПК України, коли відчуватимуть захищеність своїх активів.

Однак, скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення може призвести до незадоволення сільське населення. Існують побоювання, що іноземці та агрохолдинги скуплятимуть землю. Досвід зарубіжних країн показує, що володіння землею пов'язане з багатьма юридичними, економічними та політичними ризиками, які у свою чергу залежать від загального інвестиційного клімату в країні. Заслуговує на увагу досвід Польщі, де заборонено продаж землі іноземним громадянам й встановлено максимальний розмір земельних володінь не більш ніж 300 га на одну особу. Купівля землі дозволена громадянам, які проживають у даній місцевості п'ять років, при цьому зобов'язання щодо обробітку купленої землі складає 10 років. В балканських країнах також діє заборона на продаж земель іноземцям. Слід розуміти, що дане питання є досить делікатне та потребує ґрунтовного вивчення, оскільки ринок землі необхідно ще й забезпечити від спекулянтів, підсиливши це прийняттям низки законопроектів.

На сьогодні основний тип продажу землі в Україні - це аукціони¹⁶, де покупці, продавці і брокери, які представляють їх інтереси, проводять торги і визначають ціну в режимі реального часу або за допомогою неформального договору купівлі-продажу. Це досить прозорий та ефективний механізм ціноутворення, однак в поєднанні з високим попитом на землю досвід аукціонів показав, що покупці зробили ставки значно вищі, ніж реальна економічна вартість самої землі із-за тиску з боку інших учасників.

За умов глобалізації важливим виступає визначення вартості землі, на яку впливає сукупність факторів: макроекономічні чинники, рівень життя населення, інвестиційний клімат, соціальні норми і демографічні особливості населення, заходи державного регулювання, природні особливості, фізичні характеристики земельних ділянок. Головним

¹⁶ Зигрій О.В. Електронна платформа земельних аукціонів: проблеми застосування / О.В. Зигрій // Матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». – Тернопіль : Економічна думка, 2017. – С. 305-308.

аспектом є те, що фактична вартість землі відрізняється від розміру земельної ділянки. Розрізнені земельні ділянки користуються набагато меншим попитом, тому окремі паї можуть виявитися нікому не потрібними, крім орендаря. У цьому разі не має потреби пропонувати ціну за землю вищу за кадастрову вартість. Зрозуміло, що на орендованій землі виробник не мотивований вкладати довгострокові інвестиції. Однак, без створення надійних інституційних і регуляторних засад функціонування ринку й реального захисту прав власників вільний ринок працювати не може й не буде. Якщо ж говорити про оцінку власниками паїв ймовірності різних негативних наслідків скасування мораторію безпосередньо для них та їхніх сімей певною мірою залежить від фінансового становища домогосподарства.

У зв'язку із цим важливо розуміти, що законодавчим регулюванням відкриття ринку землі не можна вберегти всі без винятку домогосподарства від системних ризиків, які стосуються всіх сфер або є об'єктивною складовою ринкової економіки.

Слід зазначити, що частина найчастіше згадуваних загроз або вже врегульована українським законодавством, або може бути мінімізована через ухвалення відповідних законів. За чинним законодавством іноземці, незалежно від мораторію, не мають права набувати у власність землю сільськогосподарського призначення (ч. 5 ст. 22 Земельного кодексу України). Інші ризики проявляються у небезпеці концентрації землі у власності невеликої кількості осіб та витіснення малого сільськогосподарського підприємництва, також можуть і мають бути мінімізовані відповідними запобіжними заходами при розробці та ухваленні закону про обіг земель сільгосппризначення. Проте навіть за відсутності таких заходів, небезпеки запровадження ринку землі не можуть мати негативних масштабів, адже тільки 12% власників паїв має намір продати свою землю протягом перших двох років (з них 8% всю землю, а 4% – її частину)¹⁷.

Представники ООН із сільського господарства в 2014 р. подали доповідь щодо скуповування земель у найбідніших країнах, у якій говориться, що така тенденція може спричинити небезпечні наслідки — відсталі в розвитку країни не зможуть самостійно забезпечити продуктами харчування власне населення. Фахівці FAO відзначають, що лише за перше півріччя 2011 р. продано майже 25 млн га земель сільськогосподарського призначення, що за площею перевищують половину оброблюваних земель у Європі¹⁸.

¹⁷ Чому українці бояться ринку сільгоспземель та чи виправдані ці побоювання?/ Agravery від 19 січня 2017. – Режим доступу : [//agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdani-ci-robouvanna](http://agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdani-ci-robouvanna)

¹⁸ Статистичний щорічник FAO «World Food and Agriculture 2012»: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.fao.org/economic/ess/ess-publications/ess-yearbook/yearbook2012/en>

Як подає джерело у 2012 р. високорозвинуті країни придбали або орендували ще близько 30 млн га земель сільськогосподарського призначення¹⁹.

У східноєвропейських країнах з моменту відкриття ринку землі, ціни на землю зросли в 4–5 разів. За останні 15 років дії ринку землі багаторазово зросло ВВП, рівень життя та ціни на нерухомість. Про те це лише приклад, а наша держава повинна виходити з реальних можливостей та ситуацій, які є притаманними для української економіки.

Висновки з цього дослідження. Підсумовуючи дане дослідження необхідно відмітити, що земельним законодавством України передбачено низку заходів щодо правового регулювання земельних ресурсів, їх становлення, функціонування, охорона та контролювання. Однак, дію об'єктивних законів глобалізації не можуть відмінити ніякі специфічні умови й особливості національного розвитку, ніякі кризові стани й внутрішні трансформації. Без існування земельного ринку не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських. На сьогоднішній день одним з важливих завдань сучасної земельної реформи в Україні є включення такого ресурсу, як земля до економічного обороту й напрацювання прозорих інструментів його регулювання. Розглядати ринок землі у відриві від економіки країни і її інвестиційного клімату неможливо, тому потрібне негайне встановлення особливого правового режиму у використанні земельних ділянок, при якому забезпечується посилена охорона земель, обмеження можливостей виведення їх із сільськогосподарського обігу, підвищення родючості ґрунтів. Відкриття земельного ринку дійсно може дати певний поштовх для українського агросектору.

Список використаних джерел

1. Encyclopedia of Globalization / Ed. by R. Robertson, J.A. Scholte. – N.Y.; Lnd: Routledge, 2007. – Vol. 2. F to M. – XVII, 427-845.
2. Jones A. Dictionary of Globalization / Andrew Jones. – Cambridge, UK; Malden, MA, USA: Polity, 2006. – 258 .
3. Данкевич В.Є. Світові тенденції розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / В.Є. Данкевич // Землекористування. - №1. – 2014. – С. 121-125. – Режим доступу : http://natureus.org.ua/repec/archive/1_2014/21.pdf
4. Ексклюзиви 23 грудня 2016 року. - Режим доступу : - AgroPortal.ua
5. Закон України „Про внесення змін до розділу X „Перехідні положення” Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель” № 1669-VIII від 06.10.2016. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1669-19>

¹⁹ Китай, Індія та США скуповують сільськогосподарські землі [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net/business/>

6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III / Відомості Верховної Ради України, 2002. - № 3 - 4. - Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>
7. Зигрій О.В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення / О.В. Зигрій // Актуальні проблеми правознавства. - Випуск 3. (7). - 2016 р. – С. 64-69. - Режим доступу : <http://www.tneu.edu.ua/uf/scientific-journal-uf/>
8. Зигрій О.В. Деякі питання щодо впливу мораторію на становлення та розвиток ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / О.В. Зигрій // Економіка та суспільство. - 2017. - №8. - Режим доступу до журналу : <http://economyandsociety.in.ua>
9. Зигрій О.В. Електронна платформа земельних аукціонів: проблеми застосування / О.В. Зигрій // Матеріали II Міжнар. наук.-практ. конф. «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід». – Тернопіль : Економічна думка, 2017. – С. 305-308.
10. Караханян К.М. Правові засади конкурентного продажу земельних ділянок в Україні : автореф... канд. юрид. наук : 12.00.06 / К.М. Караханян. - Київ – 2017. – с. 21
11. Китай, Індія та США скуповують сільсько- господарські землі [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://ua.korrespondent.net/business/>
12. Лисанець О. С. Щодо впливу мораторію на становлення й розвиток ринку землі в Україні [Електронний ресурс] / О. С. Лисанець // Порівняльно-аналітичне право : наук. фах. вид. – Електрон. текст. дані. – 2016. – №3. – С. 128–130. – Режим доступу: http://pap.in.ua/3_2016/36.pdf.
13. Радзівєвська С. О. Глобальна економіка: конспект лекцій для студентів економічних напрямів підготовки усіх форм навчання / С. О. Радзівєвська. – К.: «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. – 344 с.
14. Статистичний щорічник України за 2011 рік: стат. зб. / за ред. О. Г. Осауленка. – К.: Держ. комітет статистики України, 2012. – 559 с.
15. Статистичний щорічник ФАО «World Food and Agriculture 2012»: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.fao.org/economic/ess/ess-publications/ess-yearbook/yearbook2012/en/>
16. Тіньовий ринок обороту сільгоспземель складе 10 млрд грн від 20 грудня 2016. - Режим доступу : - AgroPortal.ua
17. Чому українці бояться ринку сільгоспземель та чи виправдані ці побоювання?/ Agravery від 19 січня 2017. – Режим доступу : [//agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdani-ci-pobouvanna](http://agravery.com/uk/posts/show/comu-ukrainci-boatsa-rinku-silgospzemel-ta-ci-vipravdani-ci-pobouvanna)

SUMMARY

Olga Zigriy - Doctor of Philosophy, Ph.D., associate professor of department of civil law and process of the Law Faculty Ternopil National Economic University

Olesia Zyhrii (student)

LEGAL BASIS OF FORMATION AND PECULIARITIES OF FUNCTIONING OF LAND MARKET UNDER CONDITIONS OF CHALLENGES OF GLOBALIZATION

The article deals with issues related to market reforms in Ukraine, including land. The primary importance is to provide the sustainable development, good management, welfare and economic opportunities for citizens. It is very actual research in the field of land policy and analysis of concrete measures for solution of problems related to land under conditions of globalization.

It is considered that the impact of the requirements of the International Monetary Fund, where there is the urgent problem of the enactment of the law of the turnover of agricultural land. Situations that may occur in Ukraine due to the removal of the moratorium on land sales are analyzed. Positive and negative sides of the moratorium and the introduction of the land market are investigated. It is revealed that the issue of land ownership, namely the possession, use and disposal of land resources in agriculture which require further discussion. It is made the detailed analysis of the impact of market opening of agricultural land on economic well-being and potential profit (loss) of various stakeholders. It is established that the influence of globalization, purchase and sale of land will increase farm efficiency, promote economic growth in of the village, agricultural sector, increase the export potential of the country, facilitate access to credit for small and medium businesses. The opening of the land market for foreign investors will increase the demand for land and provide a more competitive market prices for the resource, which potentially improve the economic well-being of citizens. All existing threats must be minimized and regulated by the Ukrainian legislation through the adoption of appropriate laws. We consider macroeconomic factors, standard of living, investment climate, social norms and demographic characteristics of the population, measures of state regulation, natural features, physical characteristics of the land. It is proposed suggestions concerning the formation and development of the agricultural land, the establishment of reliable institutional and regulatory framework of functioning market and real protection of rights of owners.

Key words: globalization, land, land relations, moratorium, land market regulation, agricultural sector.

ПРАВОВІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВИКЛИКІВ ГЛОБАЛІЗАЦІЇ

Olga Zigriy (Ph.D., Associate Professor)

Olesia Zyhrii (student)

У статті розглянуто проблемні питання щодо проведення ринкових реформ в Україні, зокрема земельної. Першочергове значення полягає у забезпеченні стійкого розвитку, раціонального управління, добробуту населення та економічних можливостей громадян. Дослідження у сфері земельної політики та аналіз конкретних заходів з вирішення проблем, пов'язаних із землею в умовах глобалізації, є завжди актуальними.

Розглядають наслідки прийняття вимог Міжнародним валютним фондом, де нагальною проблемою постає прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано ситуації, які можуть виникнути в Україні у зв'язку з зняттям мораторію на продаж земель. Проведено дослідження позитивних і негативних сторін дії мораторію та введення ринку землі. Виявлено, що питання власності на землю, а саме: володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами в сільському господарстві потребують подальшого обговорення. Проведено детальний аналіз впливу відкриття ринку сільськогосподарських земель на економічний добробут і потенційний прибуток (збиток) різних зацікавлених сторін.

Встановлено, що із впливом глобалізаційних процесів, купівля-продаж землі підвищить ефективність сільськогосподарських підприємств, сприятиме зростанню економіки села, аграрного сектору, підвищить експортний потенціал країни, спростить доступ до кредитів для малого і середнього бізнесу. Відкриття ринку землі для іноземних інвесторів підвищить попит на землю та забезпечить більш конкурентоспроможні ринкові ціни на цей ресурс, що потенційно поліпшить економічний добробут громадян. При цьому всі існуючі загрози мають бути мінімізовані та врегульовані українським законодавством через ухвалення відповідних законів. Розглянуто макроекономічні чинники, рівень життя населення, інвестиційний клімат, соціальні норми і демографічні особливості населення, заходи державного регулювання, природні особливості, фізичні характеристики земельних ділянок.

Подано пропозиції щодо становлення та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, створення надійних інституційних і регуляторних засад функціонування ринку й реального захисту прав власників.

Ключові слова: глобалізація, земля, земельні відносини, мораторій, ринок землі, правове регулювання, аграрний сектор.