

and Development /THE WORLD BANK 1818 H Street, N.W. Washington, D.C. 20433.U.S.A.-1997.

8. Messel-Veselyak V.Ya., Fedorow M.M. Ukrainian Land for Investors //Welcome. –1995. - №9. – С. 9–10.

УДК: 332. 72

Горлачук В.В., Бульбук Ю.В.

У ПОШУКУ НОВОЇ МОДЕЛІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Вступ. Визначальним економічним наслідком стратегії забезпечення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки має стати становлення потужного ринку земель. При цьому, слід стимулювати ринок земельних паїв, як земельних ділянок, призначених не тільки для організації ведення крупнотоварного сільськогосподарського виробництва, але й подолання відставання у структурі та обсягах сільськогосподарської продукції, що може стати центром концентрації та централізації національного капіталу, виконати функцію локомотиву розвитку національної економіки.

З цієї точки зору, реалізація ідеї цілеспрямованого розвитку ринку землі, як основи суспільного прогресу, визначає необхідність розроблення Концепції розвитку ринку землі, яка б спиралась насамперед на синергетичний ефект, що виникає в результаті господарської діяльності на землі та адекватного законодавчого забезпечення на базі потенціалу відповідних територій. Не в меншій мірі розвиток цивілізованого ринку земель залежить від реалізації та розширення прав місцевого самоврядування територіальної громади, яке бере на себе велику відповідальність за організацію раціонального використання земельних ресурсів.

Способи вирішення проблем формування ринку земель як умови розвитку конкурентоспроможного аграрного сектора постійно згадуються в сучасній економіці і науці.

Основоположниками теорії ринку землі вважаються українські економісти – А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, В.М. Месель-Веселяк, І.А. Розумний, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, Д.І.Гнаткович, Л.Я. Новаковський, В.В. Юрчишин, П.І. Гайдуцький.

Подальший розвиток теорії ринку землі здійснили А.Г. Мартин, А.Г. Тихонов, Г. Новіков, Є. Будніков та ін. Водночас, дотепер питання ринку земельних паїв залишається надзвичайно дискусійним як у теоретичному, так і в прикладному аспектах, що заважає гнучко використовувати земельно-ресурсний потенціал та швидко реагувати на зміни умов ринку.

Мета статті - обґрунтувати теоретичні засади та практичні аспекти розвитку ринку земель як складової суспільно-економічних відносин.

Виклад основного матеріалу. Формування сучасного конкурентоспроможного аграрного сектора економіки, що відповідає національним інтересам держави та прагненням суспільства, вимагає прискорення земельної реформи. Власне, логічним завершенням земельної реформи, перехід від політики стабілізації землекористування до стратегії економічного зростання є запровадження обігу земельних паїв. За розрахунками Національного наукового центру “Інститут аграрної економіки”, формування прозорих взаємовідносин на ринку земельних ресурсів дозволить збільшити прибутковість сільського господарства України до 70 мільярдів гривень при сьогоднішніх 5 млрд. грн. [4].

Водночас, створення прозорого ринку земельних паїв вимагає формування необхідної законодавчої та нормативної бази, механізмів його регулювання та ефективного обігу земельних ділянок.

Першим, і головним, поступом що дозволить зняти мараторій на продаж земельних паїв, за словами фахівців Держземагенства України є закони про “Про державний земельний кадастр” та “Про ринок земель” [9], що дозволить залучити додаткові інвестиційні ресурси на розвиток галузі та інфраструктури села.

Але, співставивши приведені Закони з реальною дійсністю, що існують в Україні, де процвітають корупційні схеми первісного нагромадження капіталу, мають місце злочинство і грабіж, як способи привласнення благ, можна зробити важливий висновок, що саме зняття мараторію на продаж земельних паїв регламентованого вище приведеними законами є кроком до голоду на землі бідної верстви населення (70%) та отримання мільярдних статків невеликою групою багатіїв. Міфи про те, що господарями землі будуть громадяни України та люди, що працюють на ній не витримують ніякої критики. Вже нині 60 тис. га землі на Черкащині, Полтавщині і Харківщині знаходяться в руках Латвійської зернової компанії DOBELES DZIRNAVNIKS, 130 тис. га на Кіровоградщині у датської компанії Trigon Agri, 40 тис. га на Київщині у сербського аграрного концерну MK Group, 30 тис. га в Україні вже орендувала англійська зернова компанія “Landkom international Plc” (і до 2015 року вона планує збільшити площу підконтрольних земель до 600 тис. га [3]. Крім того українські олігархічні клани, які скористалися своїм унікальним доступом до земельних ресурсів вже створили небачені за розмірами – від 100 до 300 тис. га майже два десятки латифундії, на основі довгострокових договорів оренди земельних паїв, з правом першочергового їх викупу.

Необхідно визнати, що вже сьогодні українців витискають із сіл: колись гамірні і багатолюдні, а тепер темні і порожні села, звідки майже повністю виїхала молодь і все працездатне населення, нагадуючи собою не еміграцію, – а евакуацію.

Певна річ, нині існують різноманітні погляди серед вчених, економістів органів виконавчої влади щодо продажі земельних паїв.

Одні виступають відкрито проти їх продажі, інша група людей – за купівлю–продажу земель сільськогосподарського призначення (від авт. - паїв), не усвідомлюючи того, що землі сільськогосподарського призначення включають, крім сільськогосподарських і несільськогосподарські угіддя – господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо, які як відомо, згідно чинного законодавства, не підлягають паюванню.

Крім того, до земель сільськогосподарського призначення відносяться земельні ділянки особистих селянських господарств, ведення підсобного господарства, земельні ділянки для садівництва, городництва та ін., на які теж не поширюється мараторій на купівлю – продаж земель.

Водночас, земельної реформи, яка за словами Президента України “дозволить якісно зміцнити наше сільське господарство” [16] вже не зупинити. Необхідно зосередитись лише на пошуках шляхів оптимізації чіткого законодавчого забезпечення її завершення, що дозволить створити середовище, сприятливе для реалізації тенденцій економічного зростання.

Відмітимо, що право власності на землю означає можливість користування корисними властивостями землі, тобто розпоряджатись нею на розсуд власника. При цьому, розпорядження землею, як підфункція управління ототожнюється з функцією управління, в цілому, що означає планування, організацію, координацію і контроль за процесом реалізації розпорядження. З цього випливає, що власник паю сам визначає, чи земельний пай використовувати для товарного сільськогосподарського виробництва, чи для будівництва котеджів, які забезпечують прибуток у десятки разів вищий, ніж прибуток від вирощування на цій площі сільськогосподарських культур. Але,

зосереджуючи увагу на такому виді бізнесу очевидним є швидке скорочення площі орних земель як головного джерела продовольчої безпеки країни. У цьому зв'язку, основоположним законодавчим актом земельної реформи повинен стати закон “Про заборону зміни цільового призначення земельних паїв”.

Для того, щоб цей Закон здобув відповідне наукове обґрунтування необхідно впровадити механізм його реалізації, який би посилив важливість цілеспрямованої стратегії використання землі за цільовим призначенням. У цьому зв'язку необхідно ухвалити закон України “Про зонування земель”, завданням якого є встановлення зон для сільськогосподарської діяльності, житлової та громадської забудови, природно-заповідної і природоохоронної діяльності, рекреаційної, оздоровчої, історико-культурної та водогосподарської діяльності, промисловості, транспорту, зон земель щодо яких застосовуються обмеження у їх використанні, зон особливо цінних сільськогосподарських та лісових угідь тощо.

Така стратегія, як цілісна система дій, забезпечить науково обґрунтований розподіл земель з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, забезпечить збереження, відновлення і розвиток існуючих природних та формування урбанізованих ландшафтів та інші заходи раціонального використання та охорони земель прийнятих територіальними громадами.

Необхідним ключовим організаційним елементом з позицій зняття мараторію на продажу земельних паїв є ухвалення закону “Про розвиток сільських територій”. Підставою прийняття такого закону є забезпечення адекватного відтворення капіталу України, розвиток інфраструктури, шкіл, лікарень, дитсадків тощо на території, на якій скуплено або отримано в оренду земельні паї.

Формування відповідного середовища на селі повинно здійснюватись на основі інвестиційних зобов'язань суб'єктів господарювання на землі за зразком колгоспно-радгоспної форми господарювання, коли останні займаючись агровиробництвом активно інвестували грошові кошти на розвиток села, формування відповідної узгодженої системи довгострокових заходів, спрямованих на оптимальне отримання позитивних результатів для зміцнення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки.

На тлі високого рівня загрози розвитку тваринницької галузі на селі, переважно через низьку її рентабельність, потрібно на законодавчому рівні прийняти норму, яка б регламентувала утримування на одиниці площі сільськогосподарських угідь певної кількості поголів'я ВРХ, свиней, птиці тощо, як головну умову відродження тваринництва, не поступаючись провідним країнам Європи і світу. Ця умова нині є особливо важливою, оскільки, наприклад, у Миколаївській області за роки земельної реформи кількість ВРХ зменшилась з 60 до 4 голів на 100 га сільськогосподарських угідь.

Не виключається, що фізична особа може виступити з пропозицією розвитку тваринництва на тій чи іншій території. Важливим у цьому контексті є усвідомлення важливості прав власності або прав користування земельною ділянкою, з метою виробництва на ній кормів для тварин. Це найліпше відповідає феномену конкурентоспроможності галузі тваринництва, як одного із сегментів вітчизняного і світового ринків. Але на первинному ринку земельних паїв землі для цих цілей вже може не виявитись, оскільки вона перейде у власність тих, хто скористається цим правом раніше. Отже особа не зможе реалізувати свого права на власність землі з метою організації виробництва тваринницької продукції. Тому для того, щоб зацікавлена людина могла використати земельне благо в будь-який період свого життя необхідно створити державний земельний фонд, який слугуватиме джерелом доступу до земельної ділянки тих, хто поки не є її власником. З цією метою необхідно ухвалити закон “Про державний земельний фонд”.

Формування земельного фонду буде здійснюватись за рахунок земель запасу і резерву, площа яких складає майже 7 млн. га з яких 6 млн. га використовується

неефективно, викупу землі у селян, бажаючих її продати, вилучення землі у суб'єктів господарювання, які своєю діяльністю погіршують її якісні характеристики та ін.

Визначальною умовою зняття мараторію на продаж земельних паїв є визначення реальної ціни землі, адаптувавши її до світових цін на основі розкриття національних конкурентних переваг та досягнення кращих, ніж у конкурентів соціально-економічних параметрів. У цьому зв'язку грошова оцінка орних земель України повинна складати щонайменше 10-15 тис. дол. США, а не 2 тис. дол. за гектар родючих чорноземів. Між тим, на вторинному ринку земельних паїв їх ціна і буде складати 10-15 тис. дол. США. Тому не випадково нині товстосуми квапляться скупити весь простір України за ринковою ціною не вище 6 тис. грн./га [1]. Зважаючи на вищевикладене логічно ставити питання про прийняття закону "Про грошову оцінку сільськогосподарських угідь", забезпечивши тим самим здатність економіки до саморозвитку.

Принципово важливою передумовою скасування мараторію є ухвалення закону "Про плату за землю", який справить сприятливий вплив на стійкість економіки та її здатність адаптуватись до зовнішніх змін. Нинішній розмір земельного податку за орні землі, що складає 0,1% їх грошової оцінки, або приблизно 10 грн. / га викликав деформацію основних складових процесу конкуренції, зумовивши неадекватну ситуацію у регулюванні земельних відносин. Саме цей чинник справляє визначальний вплив на розмір надходжень до державного і місцевого бюджетів з метою фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, виконання робіт із землеустрою, ведення земельного кадастру, економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості землі, надання пільгових кредитів тощо, що підвищить стійкість національної економіки загалом. Аналіз економічних процесів в Україні засвідчує, що розмір земельного податку за сільськогосподарські угіддя повинен складати щонайменше 0,6-0,7 % грошової оцінки земель, тобто 110-120 грн. за гектар. Враховуючи той факт, що у Миколаївській області до бюджету надійшло у 2009 році 5 млн. грн. податку за землі сільськогосподарського призначення, то нині ця сума може скласти 55-60 млн. грн. Тому, ті громадяни, що вдаються до тактики отримання права власності на землю повинні власні інтереси підпорядковувати національним, справляючи справедливий податок за використання землі, хоч і, на перший погляд, за більш високими цінами.

Посилення уваги до необхідності підвищення родючості ґрунтів та створення конкурентних переваг для сільськогосподарських товаровиробників шляхом виробництва екологічно чистої, збалансованої на вміст мінералів, вітамінів, амінокислот тощо сільськогосподарської продукції зумовлює необхідність ухвалення закону "Про родючість землі", у якому "червоною ниткою" повинно проходити питання збереження гумусного стану орних земель. Важливість цього закону проявляється у тому, що він розширює місткість вимог до потенційних власників землі, в результаті чого останні можуть відмовитись від ідеї купівлі землі через нездатність забезпечити розширене відтворення родючості ґрунту, не допустити процесів його деградації, або ж навпаки згадуваний закон може активізувати процес її купівлі. Головне, що цей закон залучить широкий спектр засобів та інструментів для об'єднання зусиль щодо раціонального використання і охорони землі, дозволить апелювати до вирішення суперечностей у системі земельних і виробничих відносин на юридичних підставах. Між тим, принципово наголосити, що закон посилить відповідальність за розвиток деструктивних процесів на кожному полі чи робочій ділянці землекористування, буде інструментом політико-економічних стосунків між суб'єктами господарювання на землі і державою у контексті цілеспрямованої підтримки їх на внутрішньому і зовнішньому ринках.

В умовах слабкої передбачуваності динаміки відносин власності на землю, які являють собою сукупність економічних та правових відносин, що регулюють порядок отримання суб'єктами господарювання на землі корисності із земельних благ важливо забезпечити адекватну протидію населення антропогенного впливу на землю. Механізмом

адаптації сучасних умов економічної діяльності в агросфері до цілей стратегії забезпечення конкурентоспроможності землекористування є землеустрій. Тому цілеспрямоване та свідоме управління земельними ресурсами зумовлює необхідність прийняття законодавчого акту “Про обов’язковість використання землі на основі проектів землеустрою”, що формує та реалізує економічну політику щодо нівелювання негативних та максимального використання позитивних наслідків у процесі використання землі. Проект землеустрою являє собою не тільки проект організації території, але є бізнес-планом розвитку землекористування. В ньому комплексно вирішуються питання перспективного розвитку галузей та організації використання землі. Тому юридичне оформлення права власності на куплені земельні паї повинне відбутися за умови наявності проекту землеустрою на ці землі як достатній аргумент для створення сприятливого середовища для формування конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств, що є ключовим чинником відтворення національної економічної системи.

Без такого проекту претендент на отримання права власності на земельні паї повинен бути позбавлений можливості до набуття землі у власність, отримання пільг, преференцій та безпосередніх надходжень з державного бюджету та ін. Така постановка питання є закономірною, оскільки відповідає процесуальному порядку передачі земельних ділянок у власність, що забезпечує умови для сталого, ефективного і паритетного розвитку всіх суб’єктів земельних відносин. Ті “правила гри”, які регламентують виготовлення спочатку проекту будівництва, наприклад, житлового будинку чи іншого промислового об’єкту, а тільки тоді передачу землі у власність повинні бути перенесені і на суб’єктів земельних відносин, що претендують на використання орних земель. Відтак необхідна цілісна стратегія щодо створення економічної мотивації та відповідного інституційного середовища для досягнення поставленої мети.

Зняття мараторію на купівлю-продажу земельних паїв вимагає посилення дії захисту існуючих товаровиробників сільськогосподарської продукції, розроблення комплексу заходів орієнтованих на збереження компактних землекористувань, недопущення руйнування цілісних господарств. Наприклад, продаж власниками паїв земельних ділянок, що знаходяться в масиві фермерського господарства чи інших сільськогосподарських підприємств призведе до створення мережі вкраплених, важкодоступних контурів, що ускладнить процес обробітку цих земель та цілої низки інших незручностей, що справляють негативний вплив на конкурентоспроможність виробництва.

Єдиною можливістю забезпечення компактності землекористування, його стабільності, стимулювання ефективної конкуренції на внутрішньому ринку є ухвалення закону, який би регламентував взаємний обмін земельними ділянками таким чином, щоб вони були концентровані в єдині масиви, будучи привабливими для активізації інвестиційного процесу. Таким законодавчим актом, який би дав відповідь на поставлену проблему є закон “Про консолідацію (об’єднання) земельних ділянок”.

З іншого боку, активна продаж земельних ділянок власниками паїв, що знаходяться в оренді сільгоспвиробників може суперечити їх стратегічним завданням розвитку економіки. Адже на сучасному етапі розвитку аграрного сектора економіки переважна кількість суб’єктів господарювання на землі 100-відсотково забезпечена технічними засобами, складськими приміщеннями тощо. Але, враховуючи високу чутливість сільськогосподарських підприємств, організованих на базі оренди земельних паїв до будь-яких змін, пов’язаних із структурними реформами господарства, може призвести до послаблення позитивних зрушень в аграрній сфері, загалом. Треба сказати, що стабільність нині діючих сільськогосподарських підприємств українські економісти, експерти, лінійне міністерство пов’язують з політикою підвищення та своєчасності виплати орендної плати за землю, з правом першочерговості продажі землі тим суб’єктам господарювання, що вже її орендують.

Але скористатись таким правом вітчизняним сільськогосподарським підприємством не легко, оскільки фіскальне стимулювання орендавців земельних паїв зовсім не означає, що воно може позитивно вплинути на стимули відмови від продажу земельних ділянок іншим людям. Окремо зупинимось на проблемі права першочергового викупу земельних ділянок, що орендуються суб'єктами господарювання на землі. Найімовірніше, що пасивне очікування факту першочергового викупу земельних паїв фермерам у межах свого господарства може закінчитись поразкою, оскільки інший покупець зможе заплатити за земельний пай вищу ціну, ніж ціну, яку спроможний заплатити фермер, отримавши земельну ділянку у власність. В результаті цього, цілеспрямоване застосування “сили” грошей може призвести до руйнування фермерського господарства, оскільки останні нині не здатні протистояти тиску товстосумів, через низьку фінансову незалежність. Аналогічно цьому можуть втратити своє функціонування інші форми господарювання (господарські товариства, виробничі кооперативи та ін.).

Це означає, що тільки після ухвалення закону “Про захист суб'єктів господарювання на землі” можна сподіватись на мінімізацію руйнівного впливу системи купівлі-продажу земельних паїв.

У контексті зміцнення конкурентоспроможності землекористування, приведений перелік необхідності ухвалення законодавчих актів є лише тим мінімумом економічної безпеки, який, хоч частково, але знизить рівень загрози на ринку земельних паїв.

В цілому, є очевидним, що модель становлення і розвитку земельних відносин в Україні з приватною власністю на землю не є оптимальною. Навіть такі країни, як США, Голландія, Китай, Ізраїль, Скандинавські та багато інших країн відмовились від неї.

Логічним кроком на шляху до розвитку конкурентоспроможного землекористування є оренда землі терміном до 49 років, що дозволить заощадити гроші на її купівлю. З точки зору власників земельних паїв це теж економічно вигідно, оскільки один раз продавши земельний пай за 4-5 тис. грн./га людина втрачає назавжди землю як капітал, який може забезпечувати стабільний дохід, причому, який буде з кожним роком зростати у ціні. Але, здаючи землю в оренду з розміром орендної плати 3% від грошової оцінки ріллі, її власник щорічно за один гектар ріллі може отримати 500 і більше гривень орендної плати. Враховуючи вищенаведене, випливає висновок, що не більше, ніж за 10 років, у формі орендної плати, власник земельного паю отримає ті ж 4-5 тис. грн./га, про що приведено вище, але залишивши за собою назавжди право власності на землю.

Треба сказати, що нині знаходить вияв суперечлива природа прав власності на землю, що породжує сумніви щодо утвердження власності на землю, як такої. Це стає очевидним, ознайомившись із статтею 79 Земельного кодексу України [10], у якому відзначено, що “право власності на земельну ділянку поширюється в її межах поверхневий (грунтовий) шар...”. Тобто все, що знаходиться нижче ґрунтового шару приватизації не підлягає, оскільки порушуються права і свободи людей на вільне їх переміщення по території.

Принагідно зауважимо, що як не можна продати будинок чи іншу будівлю без фундаменту, так і не можна продати ґрунт без його основи (материнської породи). Так, згідно чинного законодавства влада може продати ґрунт для виробництва сільськогосподарської продукції, але вона не має права продавати землю як територію, яка є власністю українського народу, оскільки це є прямим порушенням ст.13 Конституції України [11]. Це дає підстави для досить важливого висновку: продавати земельні паї України – це продавати саму Україну, торгувати нашою країною.

З огляду на те, що у 2011 році валовий збір зернових культур склав 50 млн. тонн, що на 11 млн. т. більше, ніж у 2010 році, валовий збір цукрових буряків очікується на рівні 16 млн. т, що також майже на 3 млн. т. більше за попередній рік є ще одним свідченням того, що ефективно розвивати аграрний сектор, забезпечити соціальний розвиток села можна і без продажу земельних паїв.

З нашої точки зору, формування практичної моделі ринку земельних паїв повинне виражатись в їх оренді, емфітевзисі, заставі, передачі у спадщину, міні, самостійному господарюванні тощо. Щодо купівлі-продажі земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва нині в Україні згідно чинного законодавства обмежень теж не існує.

Найтиповішим сценарієм купівлі орних земель для організації ведення товарного сільськогосподарського виробництва є землі запасу та резерву, площа яких в Україні складає 7 млн. га, що перебувають у державній власності і використовуються неефективно.

Висновки. Україна не повинна стати ареною широкомасштабного продажу земельних паїв, оскільки це суперечить статті 79 Земельного кодексу України та статті 13 Конституції України. Визначальним орієнтиром розвитку конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств має стати довгострокова оренда земельних паїв, або емфітевзис спираючись на державну стратегію, орієнтовану на активізацію інноваційних чинників конкурентоспроможності національної економіки України.

Модель створення ринку земель, орієнтованого на купівлю-продажу земельних паїв, що активізуються Главою держави, урядом України, національним науковим центром “Інститут аграрної економіки”, як головна умова стратегії соціально-економічного розвитку держави та конкурентних стратегій суб’єктів господарювання спонукатиме до зловживань і корупції у сфері земельних відносин, оскільки це питання на нормативно-правовому рівні практично не врегульовано, не створено передумов повноцінного функціонування ринку земельних паїв, механізмів його регулювання, і, врешті-решт не визначено, що влада планує продавати, - чи землі сільськогосподарського призначення, чи земельні паї, що є не одним і тим же. Якщо землі сільськогосподарського призначення, то до них, крім ріллі відносяться і господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації і багато інших угідь, які, як відомо не паювались, і про них у конкретному випадку мова не йде.

У світлі сказаного, відзначимо, що одним із перспективних напрямів розвитку ринку земель є купівля - продаж земель запасу та резервного фонду, площа яких в Україні складає 7 млн.га.

Анотація

Досліджено проблеми формування ринку землі в умовах зростання та поширення тенденції економічної глобалізації. Визначено теоретико-методологічні засади оцінки ринку земельних паїв та розвитку інституційних передумов його функціонування.

Ключові слова: конкурентоспроможність землекористування, земельні ресурси, глобалізаційні процеси, земельні угіддя, грошова оцінка земель, модель ринку землі, ринок землі, земельні відносини, землі сільськогосподарського призначення.

Аннотация

Исследованы проблемы формирования рынка земли в условиях развития тенденций экономической глобализации. Определены теоретико-методологические положения оценки моделей рынка земельных долей и развития институциональных предпосылок его функционирования.

Ключевые слова: конкурентоспособность землепользования, земельные ресурсы, глобализационные ресурсы, земельные угодья, денежная оценка земель, модель рынка земли, земельные отношения, земли сельскохозяйственного назначения.

Summary

Are investigated the problems of formation of land market under the conditions of development of trends of economic globalization. Are identified the theoretical and

methodological positions of market models of land shares and institutional prerequisites for its functioning.

Key words: competitiveness, land resources, globalization processes, landed lands, monetary land valuation, models of market land, the market of the land, land relations, the land of the agricultural purpose.

Список використаних джерел:

1. Без скасування мараторію на продаж земель сільгоспризначення повноцінний ринок земель не можливий. Земельне право України. - №5. - 2011. - с. 8-9.
2. Бердніков Є. У пошуку національної моделі. // Земельне право України. № 9. - 2011. - с. 37-38.
3. Витренко Н. Пять бомб для уничтожения Украины. Газ. Предрасветные огни. № 27 (498), вересень 2011 року.
4. Внаслідок завершення земельної реформи збільшиться прибутковість сільського господарства. Земельне право України. - № 5. - 2011. - с.5.
5. Гайдучий П.І., Стельмашук А.М. Земля: власність, оренда, рента. - К.: Урожай, 1994.- 184с.
6. Гнаткович Д.І. Земельна реформа в Україні. ЛДСГІ, 1993. - 37с.
7. Добряк Д.С. Економічний оборот землі в Україні. Теорія, методологія, практика // Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук. - К.; Урожай, 2004. - 136с.
8. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Теоретичні засади функціонування ринку земель як складової суспільно-економічних відносин. // Землеустрій і кадастр. № 4. - 2010. с. 3-8.
9. Закон про ринок земель буде прийнятий у першому півріччі цього року. Земельне право України. - № 5. - 2011. с. 8.
10. Земельний кодекс України: Правова основа управління земельними ресурсами. / за ред. В. Горлачука. - Львів: НВФ "Українські технології" 2001. - 88 с.
11. Конституція України. К.: Українська правнича фундація, 1996. - 64 с.
12. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання та механізм // Землеустрій і кадастр № 1, 2008. - с. 35-41.
13. Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Земельні відносини. // Сільські обрії. - 1994. - №11-12. - с. 35-37.
14. Новаковський Л.Я., Третьак А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні. ІЗУ УААН. К.: 2008. - 138с.
15. Новіков Г. Гектари золотовалютного запасу. // Земельне право України. № 9. - 2011. - с. 36-37.
16. Президент України Віктор Янукович визначив завдання у земельній сфері. Прес-служба Президента України Віктора Януковича. Земельне право України. № 9. - 2011. - с. 4-6.
17. Саблук П.Т., Месель-Весель В.Я., Федуров М.М. Реформування земельних відносин, форм власності і господарювання. - К.: ІАЕ УААН. - 1995. - 16с.
18. Саблук П.Т., Юрчишин В.В. Сучасна аграрна політика України: проблеми становлення. - К.: ІАЕ УААН, 1996. - 663с.
19. Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я., Розумний І.А. Відносини власності на землю. // Власність у сільському господарстві. - К.: Урожай, 1993. - с. 241-252.