

ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

А. Галайко

*Львівський національний університет імені Івана Франка
79008, м. Львів, проспект Свободи, 18
e-mail: andriy.galayko.12@ukr.net*

Дослідженню проблем і перспектив функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Досліджено порядок земельних відносин в сільському господарстві. Розглянуто переваги і недоліки мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель. Представлено переваги і недоліки функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано зарубіжний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Надано практичні рекомендації щодо перспектив формування ринку сільськогосподарської землі в Україні.

Ключові слова: земля, ринок, сільське господарство, фінансові ресурси, мораторій, держава.

Функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні дало б ширші можливості ведення господарської діяльності в сільському господарстві. Більші можливості зазвичай несуть у собі більші ризики, котрі неодмінно треба враховувати. Тому формування ринку земель сільськогосподарського призначення є важливим, складним та відповідальним завданням, яке повинне раціонально вирішуватися з врахуванням міжнародного досвіду.

У цій роботі буде зроблено акцент на оцінці сучасних земельних відносин в сільському господарстві та визначенні напрямів їх поліпшення. Ефективна модель відносин з приводу користування сільськогосподарської землі забезпечить збільшення виробництва в сільському господарстві та податкових надходжень до державного та місцевих бюджетів.

Темі сільськогосподарських земель, зокрема ринку земель сільськогосподарського призначення приділяється значна увага.

Необхідно виділити плідну роботу таких українських вчених, зокрема: Ю. Кернасюк, Е. Юрченко та багато інших. Попри здійсненні дослідження в цій сфері, існує недостатність наукових розробок, котрі б враховували більші ризики внаслідок більших можливостей, які дає ринок земель сільськогосподарського призначення. Потрібно ще врахувати переваги і недоліки ринку сільськогосподарських земель, а також його вплив на діяльність підприємств в сільському господарстві.

Метою дослідження є оцінка ефективності сучасної практики земельних відносин в сільському господарстві та формування перспективної моделі таких відносин, котрі б забезпечили збільшення сільськогосподарського виробництва і податкових надходжень до державного бюджету.

Ринок землі є сукупністю суспільних відносин стосовно набуття і відчуження земельних ділянок. В процесі ринкового обігу здійснюється конкурентна зміна землевласників чи землекористувачів. Фактично за весь період незалежності України відбувається земельна реформа, яка за часом є рекордною [5].

Суб'єктами права власності на землю є: 1) юридичні особи і громадяни, – на землі приватної власності; 2) територіальні громади, що реалізують дане право безпосередньо чи через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; 3) держава, котра реалізує дане право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності [2].

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на основі: 1) придбання за угодою купівлі-продажу, ренти, дарування, міни та іншими цивільно-правовими договорами; 2) безоплатної передачі із земель комунальної власності та державної власності; 3) приватизації земельних ділянок, котрі були раніше надані їм в користування; 4) прийняття спадщини; 5) виділення у натурі (на місцевості) належної їм земельної ділянки (паю) [2].

Іноземні особи і особи без громадянства мають можливість набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів, а також за земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, на котрих розміщені об'єкти нерухомого майна, які належать їм на правах приватної власності. Землі сільськогосподарського призначення, що були прийняті у спадщину іноземцями або особами без громадянства, впродовж року підлягають відчуженню [2].

Зараз в Україні діє мораторій (тимчасова заборона) на купівлю-продаж сільськогосподарської землі, який регулярно продовжується Верховною Радою України. Це означає, що власники землі не мають можливості вільно розпорядитися землею, а єдиним способом передачі землі іншим особам є укладення угоди про оренду. Відповідно до даного мораторію, забороняється:

1) купівля-продаж чи інший спосіб відчуження земельних ділянок, котрі перебувають у власності громадян і юридичних осіб для здійснення товарного сільгоспвиробництва, земельних ділянок, що виділені на місцевості власникам земельних часток (паїв), крім передання їх в спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку із однаковою нормативною грошовою оцінкою чи різниця між нормативними грошовими оцінками, котрі становлять не більше 10 % і вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб і крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з ціллію надання їх інвесторам – учасникам договорів про розподіл продукції для проведення діяльності за такими договорами;

2) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення комунальної і державної власності, земель, котрі перейшли до комунальної власності чи передані до такої власності [2].

Існують переваги та недоліки мораторію на продаж та інші способи відчуження земель сільськогосподарського призначення.

До переваг слід віднести: 1) для землекористувачів перевагами дії мораторію є користування земельними активами за невеликою ціною, а також спрямування вільних фінансових ресурсів на оновлення технічного парку, інфраструктури, купівлі насіння, добрив, засобів захисту рослин; 2) для суб'єктів розпорядження комунальними і державними сільськогосподарськими землями перевагою дії

мораторію є змога незаконної передачі земель у користування і привласнення грошових коштів.

Крім переваг, мораторій має низку недоліків, до котрих належать:

1) порушення конституційних прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

2) формування сірого ринку землі. Земельні ділянки комунальної і державної власності можуть передаватися в користування незаконно, внаслідок чого не надходять фінансові ресурси до державного і місцевих бюджетів. Землі приватної власності можуть передаватися у “вторинне” користування без відповідної згоди власника і результаті чого землевласник не знає фактичного землекористувача. Крім того, інформація про “вторинне” землекористування є відсутньою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

3) зниження валового внутрішнього продукту України на 1 %;

4) складна процедура консолідації сільськогосподарських земель. З ціллю консолідації земель сільськогосподарського призначення виробники використовують не тільки передбачені чинним законодавством правові механізми набуття прав на землю (оренди, суборенди землі, емфітевзису і постійного користування), але і вдаються до укладання цих угод як обмін правами користування земельними ділянками;

5) гальмування сільськогосподарського розвитку. В умовах дії мораторію власники сільськогосподарських земель, котрими переважно є мешканці сіл не можуть відчужувати їх земельні ділянки та одержати фінансові ресурси, котрі потенційно можуть бути інвестовані в розвиток підприємництва у селі (відкриття крамниць, кафе, готелів, надання послуг);

6) відсутність змоги залучати додаткові інвестиції у сільськогосподарське виробництво, тому що не всі права сільськогосподарського землекористування можуть бути предметом купівлі-продажу і банківської застави, внаслідок чого сільськогосподарські підприємства позбавлені змоги одержувати кредити банківських установ і залучати додаткові інвестиції для аграрного бізнесу;

7) Складна процедура збільшення обсягів оброблювальних масивів. Оскільки купівля сільськогосподарських земель заборонена, суб'єкти мусять використовувати складні моделі набуття прав сільськогосподарського землекористування в процесі поглинання і злиття в аграрному бізнесі: купівля-продаж корпоративних прав юридичної особи, купівля-продаж прав користування сільськогосподарськими землями; купівля-продаж сільськогосподарської компанії, як єдиного майнового комплексу. Усі ці моделі є складними, довгостроковими і несуть ризики втрати деякої частини земель, права на котрі планувалися набути;

8) занепад зрошуваного землеробства. Більшість користувачів не є зацікавленими у будівництві і відновленні меліоративних систем, тому що необхідно вкладати великі інвестиції в землі котрі належать іншому суб'єкту. Навіть встановлення мінімального десятирічного терміну оренди для меліорованих земель не заохочує фермерів вкладати фінансові ресурси у зрошення. За розрахунками експертів, розвиток осушуваного і зрошуваного землеробства дає можливість незалежно від погодних умов збільшити врожайність сільськогосподарських культур в 2-3 рази, якщо порівнювати з погодними умовами [3].

Єдиним законом, який залишається прийняти для запуску ринку є Закон України “Про обіг земель сільськогосподарського призначення”. Кабінет Міністрів України розробив такий законопроект, але не вносить його до Верховної Ради України. На

цьому фоні аграрний комітет Верховної Ради України розробив власний. Його обговорення в комітеті було 16 січня 2019 року, а протягом року планується його обговорити у широкому колі на рівні місцевих громад [5].

За даними “Економічної правди” планується встановлення таких параметрів функціонування ринку сільськогосподарських земель [5]:

1) іноземці та іноземні фірми не мають можливості володіти землею в Україні. Впродовж 2019–2024 років право придбати землю одержать тільки фізичні особи – громадяни України;

2) до 2021 року пропонується дати змогу придбати комунальну та державну землю фермерським господарствам і громадянам України для розширення чи створення сімейного господарства: без статусу юридичної особи – до 20 гектарів, з статусом юридичної особи – до 200 гектарів;

3) Після 2024 року право купувати землю отримають аграрні підприємства, котрі за останні три роки є сільгоспвиробниками.

4) Фізична особа, що не займалася сільським господарством, матиме можливість купити до 200 гектарів землі. Коли фізична особа була фермером п’ять року, то їй дадуть можливість придбати до 500 гектарів, коли десять років – 2 000 гектарів;

5) Українські фірми матимуть змогу накопичити 30 % аграрних земель району, 15 % земель області, 0,5 % земель України. За рішенням обласної ради, загальний обсяг земельних ділянок фірм на території області може бути знижений;

6) обов’язки з контролю концентрації земель будуть покладатися на орган, котрий веде державний земельний кадастр. Крім цього, він буде проводити моніторинг стану земельних відносин;

7) ціна на землю буде визначатися експертною грошовою оцінкою, яка встановлена на час реалізації земельної ділянки, крім тих, котрі виставлені на земельні торги. Ціна не може бути меншою за нормативну грошову оцінку;

8) першими придбати землю будуть мати право члени сім’ї власника земельної ділянки, її орендарі, власники і користувачі суміжних ділянок, а також місцеві фермерські господарства;

9) власники будуть мати право реалізовувати землю через електронні аукціони (для комунальної і державної землі – обов’язково).

Минулий рік був досить успішним для великої кількості господарств, котрі одержали рекордні врожаї олійних та зернових культур. Незважаючи на це, прибутковість вітчизняного аграрного бізнесу є порівняно низькою, а за певними видами економічної діяльності – збитковою [4].

Оцінюючи перспективи стосовно економіки аграрного бізнесу в 2019 році, багато хто з аграрних виробників здійснює його порівняння з минулим сезоном, витратами і цінами. Це дає змогу проаналізувати можливі економічні вигоди чи зорієнтуватися, щоб не отримати надмірні витрати від значно мінливої кон’юнктури, валютних коливань або інших ризиків. Агрокліматичні та економічні умови цього року значно відрізняються від попередніх років. Агрокліматичні умови суттєво характеризуються перепадами добових температур повітря та понаднормовими опадами. Стосовно економічних умов, то слід зазначити зменшення цін на основні сільськогосподарські культури, що зумовлено високим врожаєм. Проте загальна тенденція останніх років на зниження рівня прибутковості сільськогосподарських підприємств залишається основною і найскладнішою проблемою для розвитку вітчизняного аграрного бізнесу. За даними вітчизняної статистики, в останні роки рівень прибутковості вирощування основних сільськогосподарських культур

стабільно зменшується, яке негативно впливає на можливість аграрних виробників до розширеного відтворення виробничого потенціалу та запровадження нових технологій [4].

В Угорщині земля сільськогосподарського призначення вільно купується та продається, здається в оренду та передається в спадщину, але всі дії із землею є обмеженими. В цій країні покупцем земельної ділянки можуть бути тільки громадяни Угорщини і держава в особі Національного земельного фонду. Юридичні особи не можуть набувати у власність земельні ділянки. Також обмеження стосуються розмірів земельної ділянки. Одна особа має можливість набувати у власність не більше 300 гектарів, а сім'я – не більше 1 000 гектарів в межах одного населеного пункту. Необхідно зазначити, що верхня межа встановлена без економічного обґрунтування. Сьогодні вартість одного гектара землі становить від 2,5 тис. євро до 3 тис. євро. Землевласник має змогу подарувати земельну ділянку лише близьким родичам. Громадяни інших держав мають можливість успадкувати земельну ділянку. Обмін земельними ділянками є можливий лише в межах одного населеного пункту та має бути рівноцінним. Передача в оренду земельної ділянки відбувається через аукціон. Також встановлена максимальна площа орендованої земельної ділянки, яка становить 2 500 гектарів на юридичну чи фізичну особу. Іноземна юридична особа має можливість орендувати земельну ділянку в межах, які встановлені законодавством. Орендна плата за один гектар ріллі в середньому в Угорщині складає від 160 євро до 200 євро [1].

Національний земельний фонд в цій державі був створений в 2002 році як господарюючий суб'єкт, котрий потім реформували в бюджетну установу. Цей фонд не є органом виконавчої влади. Він є підпорядкований Міністерству землеробства Угорщини. Фонд очолює Голова, котрий має заступника і 145 працівників, з яких 60 в центральному офісі і 85 на місцях. Сьогодні Фонду передано 1,8 млн гектарів, з яких 1 млн гектарів лісів та 800 тис. гектарів земель сільськогосподарського призначення. Фахівці Фонду займаються проблемами передання в оренду земельних ділянок, придбанням, продажем земельних ділянок і їх консолідацією. Фонд продає земельну ділянку, а за одержані грошові кошти є зобов'язаний придбати іншу земельну ділянку. За необхідності Фонд має можливість придбати і інші землі для сільськогосподарського виробництва. В Угорщині для його роботи було створено належні умови: національний земельний фонд має першочергове право на купівлю земельної ділянки за ціною, що встановлена продавцем. Впродовж 15 днів Фонд повинен дати згоду на купівлю земельної ділянки чи відмовитись. За цей період в продавець не може змінити ціну. Також першочергове значення на купівлю земельної ділянки мають сусіди продавця земельної ділянки, орендар і особи, котрі проживають у радіусі 15 кілометрів, проте після Фонду. Національний земельний фонд має право передавати земельну ділянку територіальній громаді для соціальних потреб. У випадку реалізації земельної ділянки площею понад 100 гектарів тоді цим питанням займається Рада, утворена при Фонді [1].

В Угорщині є запроваджена єдина автоматизована система кадастру, до котрої входять земельні ділянки та інше нерухоме майно. Цю систему розробив Інститут геодезії та кадастру та є державною власністю. Всі відомості у електронному вигляді було внесено. Обов'язки із внесення відомостей до автоматизованої системи ведення кадастру покладаються на територіальні управління земельних ресурсів. В системі працює чотири тисячі осіб і діяльність їх здійснюється на принципах самоокупності. Впродовж року земельні управління одержують за реєстрацію і витяги більше сто

мільйонів євро. Усі відомості в автоматизованій системі ведення кадастру є загальнодоступними, проте надаються за плату. Обов'язки з ведення земельпорядних робіт покладаються на земельпорядників (геодезистів), які одержали ліцензію, котрі потім подають відомості в земельні управління. Після перевірки здійснюється попередня реєстрація. Коли впродовж п'ятнадцяти днів ніхто не заявив претензії, об'єкт є зареєстрованим. Правовстановлюючим документом являється реєстраційна картка власника. Державних актів в Угорщині не має [1].

Україна володіє великим земельним потенціалом, котрий становить 5,7% Європи. З 60,3 млн гектарів майже 70% становлять сільгоспугіддя із високою родючістю. Такий потенціал можна розглядати як потужну конкурентну перевагу, але його практична реалізація потребує запровадження ефективної моделі земельних відносин, адекватної сьгоднішнім жорстким умовам міжнародної конкуренції. В умовах глобальної економіки і зростаючої інтеграції України у світові економічні відносини тільки агропромисловий комплекс може стати в авангарді розвитку економіки України [6].

На нашу думку, ринок земель сільськогосподарського призначення має свої переваги та недоліки. До переваг слід віднести наступне: 1) власник може повністю розпоряджатися своєю землею; 2) можливість отримання власником землі банківського кредиту під заставу землі; 3) збільшення податкових надходжень до державного і місцевого бюджетів в процесі обігу земель сільськогосподарського призначення.

До недоліків потрібно віднести: 1) внаслідок торів із землею може збільшуватися її ціна. Зростання цін на землю буде впливати на термін окупності придбаної сільськогосподарської землі, який може збільшуватися. Зменшити термін окупності сільськогосподарських земель можна буде лише через збільшення цін на продукцію в сільському господарстві. Сільськогосподарські виробники не зможуть підвищити ціни через їх високий врожай. Тому єдиним виходом для аграріїв може стати збільшення терміну окупності сільськогосподарських земель, що призведе до більшого зменшення їх прибутковості. Зниження прибутковості скорочує власний капітал аграрних виробників і в наступному періоді діяльності вони матимуть уже менші фінансові можливості виробляти сільськогосподарську продукцію, що може спровокувати зниження виробництва в сільському господарстві; 2) частинна учасників ринку земель сільськогосподарського призначення може займатися спекуляцією (купівля землі з ціллю її перепродажу в подальшому за більшою ціною), що за звичайних умов може призвести до порушення ринкової рівноваги; 3) існує досить висока ймовірність того, що власник може втратити свою ділянку землі в тому випадку, коли він дав її під заставу за банківський кредит і не погасив його внаслідок отримання збитків від своєї діяльності або невеликих прибутків. Причиною цього мажуть стати вплив несприятливих погодних умов і невеликі ціни на сільськогосподарську продукцію. Про це свідчить загальна тенденція зниження прибутковості сільськогосподарського виробництва.

Для того щоб вирішити проблему занепаду зрошуваного землеробства необхідно те, щоб держава надавала свої земельні ділянки в оренду підприємствам на максимальний термін, який становить 50 років, а потім коли цей термін закінчиться вона повинна укладати наступний договір оренди сільськогосподарських земель з тим самим суб'єктом господарювання на максимальний термін оренди. Тоді виробники, котрі будуть планувати зрошуване землеробство будуть укладати договір оренди сільськогосподарських земель з державою.

Вважаємо, що Україна ще не готова до ринку землі, що обумовлено низькою рентабельністю сільськогосподарських підприємств. Ринок землі потрібно вводити тоді, коли виробники в сільському господарстві будуть мати значні прибутки. В тому випадку у них будуть резерви покриття вартості сільськогосподарських земель. Тоді в Україні необхідно запроваджувати ринок земель сільськогосподарського призначення поступово. Спочатку право купівлі-продажу сільськогосподарських земельних ділянок мають мати фізичні особи і держава. Юридичні особи та іноземні громадяни не повинні мати право купувати і продавати землю сільськогосподарського призначення. Це забезпечить фізичних осіб від масової скупки юридичними особами великої кількості сільськогосподарських земельних ділянок. Громадянам України потрібно надати можливість успадкувати, подарувати і обміняти сільськогосподарські землі. Іноземним громадянам варто надавати право на успадкування сільськогосподарських земельних ділянок тільки в їх родичів в Україні. Через деякий час коли будуть розвинуті ринкові відносини та інфраструктура в сфері обігу сільськогосподарських земель право купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення потрібно буде надати юридичним особам. Від створення ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні буде залежати динаміка розвитку агропромислового комплексу, земельних відносин та національної економіки в цілому.

Висновки. Сьогодні в Україні діє мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, а єдиним способом передачі землі іншим особам є укладення угоди про оренду. Це суттєво обмежує власників розпоряджатися своєю землею. Існують переваги і недоліки мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель. Скасування цього мораторію передбачає запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, який дає більші можливості для ведення господарства в сільському господарстві і, відповідно, вищі ризики. Даний ринок дає змогу власникам землі додаткові джерела фінансових ресурсів, що створює передумови для збільшення сільськогосподарського виробництва і податкових надходжень до державного і місцевих бюджетів. Ризики ринку земель сільськогосподарського призначення полягають в тому, що власник може втратити землю внаслідок неповернення банківської застави. Така ймовірність є значною, тому що на вирощування сільськогосподарських культур можуть вплинути негативні погодні умови і власник землі може не отримати достатньо доходів, щоб погасити банківський кредит.

Сьогодні Україна є неготовою до запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Це пов'язано з тим, що торгівля землею може зумовити зростання її ціни, а це в свою чергу – на збільшення терміну окупності земельних ділянок. Разом з тим, аграрні підприємства мають невелику рентабельність виробництва і їм важко буде покрити витрати на купівлю землі. Це зумовить ще більше зменшення рівня рентабельності та виробництва сільськогосподарської продукції.

У формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно враховувати фінансові можливості суб'єктів ринкових відносин для того, що уникнути накопичення великого обсягу земель в одних руках, і невеликого розміру – в інших. Для цього цей ринок треба формувати поступово. Спочатку право на купівлю-продаж сільськогосподарської землі треба буде надати фізичним особам і державі. Громадяни України повинні мати право успадкувати, подарувати і обміняти сільськогосподарські землі. Іноземним громадянам слід надавати право успадкувати в Україні землі сільськогосподарського призначення в їх родичах. В майбутньому з розвитком інфраструктури та ринкових відносин таке право можна буде надати і юридичним особам.

Перспективами подальших досліджень є вдосконалення застосування мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель, аналіз прибутковості сільгосп-підприємств і визначення доцільності запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

1. Зарубіжний досвід: ринок земель сільськогосподарського призначення в Угорщині і перспективи його застосування в Україні [Електронний ресурс] // Земельна спілка України: веб-сайт. – Режим доступу: <https://zsu.org.ua/40-2010-11-28-09-45-44/2010-11-28-10-00-48/631-2011-02-24-10-01-53> (дата звернення: 20.12.2019).
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс] // Сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 19.12.2019).
3. Юрченко Е. Плюси та мінуси: хто виграє від дії мораторію на продаж землі: Юридична газета онлайн: веб-сайт [Електронний ресурс] / Е. Юрченко. – Режим доступу: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/plyusi-ta-minusi-hto-vigrae-vid-diyi-moratoriyu-na-prodazh-zemli.html> (дата звернення: 21.12.2019).
4. Кернасюк Ю. Рентабельність агробізнесу: Агробізнес сьогодні: веб-сайт [Електронний ресурс] / Ю. Кернасюк. – Режим доступу: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichni-hektar/item/14820-rentabelnist-ahrobiznesu.html> (дата звернення: 21.12.2019).
5. Ринок землі в Україні: Вікіпедія. веб-сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/Ринок_землі_в_Україні (дата звернення: 18.12.2019).
6. Ринок земель [Електронний ресурс] // Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру: офіційний веб-сайт. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/icat/rynok-zemel/> (дата звернення: 20.12.2019).

References

1. Zarubizhnyy dosvid: rynek zemel silskohospodarskoho pryznachennya v Uhorshchyni i perspektyvy yoho zastosuvannya v Ukraini [Foreign experience: agricultural land market in Hungary and prospects for its use in Ukraine]. Zemelna spilka Ukrainy: veb-sayt. – Association “Land Union of Ukraine”. (2011). *zsu.org.ua*. Retrieved from <https://zsu.org.ua/40-2010-11-28-09-45-44/2010-11-28-10-00-48/631-2011-02-24-10-01-53> [in Ukrainian].
2. Zemelnyy kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy № 2768-III [The Land Code of Ukraine № 2768-III. (2001, October 21). Sayt Verkhovnoyi Rady Ukrainy – Site of The Verkhovna Rada of Ukraine. *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (accessed on: 19.12.2019). [in Ukrainian].
3. Yurchenko, E. (2019). Plyusy ta minusy: khto vyhraye vid diyi moratoriyu na prodazh zemli [Pros and cons: Who will gain from moratorium on the sale of land]. Yurydychna hazeta onlayn: veb-sayt - Online Law Journal: Website. *yur-gazeta.com*. Retrieved from <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/plyusi-ta-minusi-hto-vigrae-vid-diyi-moratoriyu-na-prodazh-zemli.html> (accessed on: 21.12.2019). [in Ukrainian].
4. Kernasiuk, Yu. (2019). Rentabelnist ahrobiznesu [The profitability of agribusiness]. Ahrobiznes sohodni: veb-sayt – Agribusiness Today: Website. *agro-business.com.ua*. Retrieved from <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichni-hektar/item/14820-rentabelnist-ahrobiznesu.html>. [in Ukrainian].
5. Wikipedia. (2019). Rynok zemli v Ukraini. – The market of land in Ukraine. *uk.wikipedia.org*. Retrieved from https://uk.wikipedia.org/wiki/Ринок_землі_в_Україні [in Ukrainian].

6. Rynok zemel [The market of land]. (2019). Derzhavna sluzhba z pytan heodeziyi, kartohrafiyi ta kadastru: ofitsiynny veb-sayt. – The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre. Retrieved from <https://land.gov.ua/icat/rynok-zemel/>. [in Ukrainian].

THE PROBLEMS AND THE PROSPECTS OF THE FUNCTIONING OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

A. Halaiko

*Ivan Franko National University of Lviv, 79008, Lviv, Svoboda Avenue, 18
e-mail: andriy.galayko.12@ukr.net*

The investigation of the problems and the prospects of the functioning of agricultural land market in Ukraine are focused on. The order of land relationship in agriculture is investigated. The advantages and the disadvantages of moratorium on the purchase and the sale of agricultural lands are considered. The advantages and the disadvantages of the functioning of agricultural land market are presented. It is determined that disadvantages of moratorium on the purchase and the sale of agricultural lands are much greater than of advantages. The parameters of the functioning of agricultural land market in Ukraine are established.

The solution of the problem of the decline of irrigated farming in the conditions of moratorium on the purchase and the sale of agricultural lands is given. It includes granting by state in lease to companies agricultural lands on maximum term and the conclusion of the new contract of lease with same firm also on maximum term after finish tentative the contract of lease. The foreign experience of the functioning of agricultural land market is analyzed.

Ukraine is not prepared to introduction agricultural land market is established. It is related to the fact that value of land would increase as result of bidding. As result of the increasing of the value of land will increase the term of it payback. For the decreasing of the term of the payback of the lands of agricultural purpose producers will have necessity in the increasing of prices on products. They cannot rise prices through high the yields of agricultural crop. Therefore, agricultural enterprises will be increasing the term of the payback of lands that It will cause to greater of decreasing their profitability. The decreasing of profitability will cause to decreasing their own capital and they will get less financial possibility for producing in next period of activity. It will cause to the decreasing of agricultural manufacture.

Practical recommendations regarding the formation of agricultural land market in Ukraine is given. It is includes the formation of agricultural land market in that case when agrarian firms will be getting sufficient profitability in order to cover the value of the land of agricultural purpose.

It is determined that creation of agricultural land market should be carried out gradually for decreasing risks at presence greater opportunities of the doing of economic activity in agriculture.

Keywords: land, market, agriculture, financial resources, moratorium, state.