

РИНОК ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ

Ожелевська Т.С., Королік М.О.

Київський національний торговельно-економічний університет

Проаналізовано сучасний стан та перспективи запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Обґрунтовано необхідність поетапного запровадження обігу сільськогосподарських земель. Доведено, що наявність агрохолдингів відрізняє передумови запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні від країн ЄС і тому їх досвід не може бути використаний при формуванні ринкових земельних відносин. Окреслені позитивні наслідки та загрози запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні. Визначені основні напрями державної регуляторної політики в ефективному обігу сільськогосподарських земель.

Ключові слова: ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, земельні відносини, земельна реформа, регулювання ринку землі, агрохолдинг, оренда землі.

Постановка проблеми. Трансформація земельних відносин та формування ринку землі в Україні проходить вкрай хворобливо. Від дня оголошення усіх земель України 18 грудня 1990 року об'єктом земельної реформи Україна пройшла важливі етапи реформування земельних відносин: проведено роздержавлення і приватизацію більше двох третин площі сільськогосподарських угідь, їх грошову оцінку. На новій організаційно-правовій основі сформовані підприємства ринкового спрямування, громадяни розширили особисті селянські господарства за рахунок земельних паїв [1, с. 55]. Проте, незважаючи на те, що для запровадження ринкового обігу та формування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення були створені всі передумови, й досі земля залишається об'єктом земельної реформи, а тема мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є однією з найбільш дискусійних як серед політиків, так і науковців.

Гальмування введення ринку земель сільськогосподарського призначення призвело до: формування «тіньового» ринку землі; відсутності механізму формування ефективного власника та виробника сільгосппродукції; значного відставання розміру орендної плати від земельної ренти, що веде до зuboжіння власників землі; відсутності механізму залучення кредитів під заставу прав власності й користування землями сільськогосподарського призначення; зниження доходів держави, які могли б направлятися на розвиток інфраструктури та сільських територій; земельного рейдерства; соціальної напруги в суспільстві; концентрації земельних ресурсів агрохолдингами, які стали регіональними монополістами і використовують дешевий земельний ресурс, виснажуючи його порушеннями сівозмін у гонитві за надприбутками тощо.

Через мораторій на купівлю-продаж ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні не виконує важливих функцій, а саме: визначення реальної вартості земельних ділянок; стимулювання ефективного використання землі; регулювання процесів розподілу земельних ресурсів на макро- та мікрорівнях відповідно до змін попиту та пропозиції; забезпечення мобільності використання землі як фактора виробництва, що пов'язана зі зміною структури

виробництва та можливістю альтернативного використання ресурсів; санації, тобто очищення через конкуренцію економічного середовища від неефективних господарств; інформування суб'єктів ринку про ціни, стан попиту та пропозиції [2, с. 665–666].

Тому зусилля економістів зосереджені на розробці механізму регулювання та розвитку земельних відносин у напрямі ринкових трансформацій, виходячи з того, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, регіональному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві [3, с. 82].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми впровадження ринку землі в Україні досліджувались багатьма вченими-економістами, серед яких слід виділити праці: В.Г. Андрійчука, О.І. Гуторова, Ю.О. Лупенко, М.П. Мартинюка, О.О. Непочатенко, О.В. Ходаківської та інших. Зокрема, науковцями О.О. Непочатенко, С.М. Колодухою, П.М. Боровиком та Б.С. Гузаром проаналізований економічний ефект від земельної реформи в залежності від обраної моделі (запуску ринку землі у два етапи або продажу права оренди (емфітевзису)) [4, с. 43–44]. Але при дослідженні міжнародного досвіду запровадження ринку сільськогосподарських земель у Болгарії, Румунії, Хорватії, Сербії [4, с. 44–45] авторами не проаналізовані передумови проведення земельної реформи та її наслідки. Вченими наведений економічний ефект від запровадження повністю відкритого вільного ринку землі: Україні це дасть 122 млрд дол. через приріст ВВП (83 млрд), інвестицій (32 млрд) і додаткових податків [4, с. 44–45], але соціальний та економічний ефекти при цьому не досліджені. Вченими-аграрниками Ю.О. Лупенко та О.В. Ходаківською здійснений прогноз щодо попиту та пропозиції на ринку української землі сільськогосподарського призначення у разі скасування мораторію на купівлю-продаж [5, с. 11–12], але їх дослідження базувалися на соціологічних опитуваннях Центру соціальних експертиз Інституту соціології. При цьому загальновідомо, що відповідь респондента кардинально може змінитися при зміні ситуаційних умов, наприклад, надання держав-

ної допомоги при купівлі ділянки землі чи підвищення орендної плати, яке прогнозується за умови зняття мораторію.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Жоден з науковців, на відміну від політиків-популістів, не бере до сумніву необхідність запровадження ринку сільськогосподарської землі в Україні, але й досі не існує єдиної думки щодо механізму його запуску та регуляторних інструментів держави.

Мета статті. Головною метою цієї роботи є аналіз передумов впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та наслідків зняття мораторію на купівлю-продаж землі в Україні.

Виклад основного матеріалу. Раціональне використання землі дозволяє отримати конкурентні переваги у розвитку як аграрної сфери, так і національної економіки в цілому на світовому ринку. В теперішній час орендні відносини займають домінуючу позицію в сільському господарстві [6, с. 81]. При цьому переважаючою є середньострокова оренда терміном дії 6–10 років [5, с. 8; 6, с. 82], і зростає частка довгострокової – більше 10 років, яка є ознакою ринкового характеру орендних земельних відносин в Україні, і відображає цивілізований підхід до формування ринкових відносин в аграрному секторі економіки, дає отримати додаткові інвестиції у довгострокове поліпшення землі.

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. Недосконаlostі на ринку оренди землі в Україні (мінімальна орендна плата, 7-річний мінімальний термін оренди, місцеве монополіє становити орендарів тощо) та на ринку купівлі-продажу земель сільгосппризначення (передовсім – мораторій на відчуження земельних ділянок сільгосппризначення призначення) дозволяють тримати витрати на оренду сільськогосподарських земель на досить низькому рівні [6, с. 82].

Важливим кроком впровадження земельної реформи став Закон України № 1012–VIII від 18.02.2016 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», яким виключена можливість проведення низки операцій з оренди державних та комунальних сільськогосподарських земель поза аукціонами. Його основними наслідками стали: зростання кількості та ролі аукціонів на ринку оренди державних та комунальних сільськогосподарських земель; кількість орендованих ділянок зросла на 30,5%, площа – на 38,2%; розширилася географія результативних земельних торгів від 175 районів у 2015 році до 238 у 2016 році; зросла стартова ціна на 38,1% та ціни оренди на 52,8%; збільшилася конкуренція на земельних торгах з 2,7 до 2,8 учасників; зросли надходження до державного та місцевого бюджетів; зростала продуктивність сільськогосподарського виробництва; скоротився час оформлення землевпорядної документації та підготовки аукціонів; зріс рівень прозорості проведення земельних торгів; виникли конфлікти інтересів через підготовку земельних торгів зацікавленими сторонами [7].

В Україні відповідно до статті 13 Конституції України держава охороняє право власності та забезпечує рівність усіх суб'єктів права влас-

ності перед законом. Щодо права власності на землю, то протягом 15 років власники земель не мають права вільно розпоряджатися своїм майном. Але Верховна Рада України в черговий раз продовжила мораторій на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2018 року. «Цей ринок має бути прозорим і справедливим, конкурентним і ефективним, він має унеможливити будь-які тіньові обороти із землею. Саме тому є необхідність продовжити мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до належного законодавчого забезпечення запровадження і регулювання обігу земель, але не раніше 1 січня 2018 року», – йдеться у пояснювальній записці до законопроекту [8]. Наразі відповідно до українського законодавства власникам паїв забороняється продавати свої ділянки, можна лише їх обмінювати на інший, здавати в оренду та залишати у спадок. На нинішньому етапі в Україні понад 96% сільськогосподарських земель підпадають під дію мораторію; ситуація безпосередньо стосується щонайменше 16% громадян. Найбільша кількість «підмораторних» земель перебуває у власності пайовиків – близько 68% [9]. Крім того, слід урахувати, що нині 1,6 млн. власників земельних паїв, або 23% від загальної чисельності, мають вік понад 70 років, 1,4 млн (20%) – померли, з яких 0,5 млн не мали спадкоємців [10, с. 15]. Це свідчить про нагальність запуску ринку сільськогосподарської землі в Україні.

На сьогоднішній день ціна на українську землю не досягла європейської, однак, якість українського чорнозему набагато вища, ніж, наприклад, у Франції чи Німеччині. Проте, якщо в Україні співвідношення орендних ставок і цін буде таким же, як у ЄС, варто очікувати, що середня ціна на землю буде становити \$2990 за гектар. За даними IMF Group Ukraine (Незалежної макроекономічної прогнозувальної організації в Україні) очікувана ціна за 1 га сільськогосподарських угідь через рік після скасування мораторію на продаж землі становитиме 1337 дол США та з кожним роком зростатиме [11, с. 825]. За даними статистичного щорічника «Моніторинг земельних відносин в Україні», станом на 01.01.2017 року нормативна грошова оцінка 1 га сільськогосподарських угідь в Україні становила 30927,8 грн/га [7].

Серед вимог до українського уряду, які висунуто Міжнародним валютним фондом, йдеться про необхідність відкриття ринку землі. Не можна погодитись з тими науковцями, які вважають, що «...для забезпечення повноцінної реалізації прав власності 6,9 млн селян-власників земельних паїв є всі передумови» [10, с. 15]. Досі не створено відповідного інституційного забезпечення функціонування ринку сільськогосподарської землі; спеціалізованої інфраструктури; відсутній єдиний електронний земельний кадастр; немає чіткого механізму державного регулювання щодо формування та функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення; нормативно-правової бази та інституцій для регулювання негативних соціально-економічних та екологічних наслідків землекористування агрохолдингів тощо.

Визначаючи дорожню карту земельної реформи не варто покладатися на досвід розви-

нених країн світу, оскільки Україна наразі має інші вихідні передумови запуску ринку земель сільгосппризначення. Наявність агрохолдингів, які є сьогодні головними бенефіціарами діючої моделі землекористування, кардинально відрізняє Україну від інших європейських країн. Будь-які заходи, які будуть гальмувати чи перешкоджати їх діяльності, блокуватимуться їх потужним аграрним лобі у Верховній Раді України. Саме цим можна пояснюється гальмування розвитку сільськогосподарської обслуговуючої кооперації, яка в розвинених країнах світу є одним з головних чинників зростання конкурентоспроможності фермерських господарств. Таким чином, при формуванні дорожньої карти земельної реформи треба шукати компромісні заходи, які будуть враховувати й інтереси агрохолдингів.

При цьому цілком погоджуємося з тезою О.В. Ходаківської, що кожна країна у той чи інший спосіб регулює ринковий обіг земельних ділянок і прав на них, виходячи з *конкретних особливостей та національних інтересів* [5, с. 10]. Головним же національним інтересом в аграрній сфері є розвиток фермерства та сільських територій. Зважаючи на це, більшість економістів-аграрників вважає, що алгоритм запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель має включати кілька етапів. Найбільш обґрунтованими, на нашу думку, є результати дослідження Ю.О. Лупенка та О.В. Ходаківської, які вважають, що на першому етапі запровадження ринку земель повинно бути виключно для фізичних осіб, що дозволить сформувати конкурентоспроможні особисті селянські господарства та сімейні ферми, а також сприятиме забезпеченню продовольчої безпеки, розв'язанню проблем сільської зайнятості й обезлюднення сільських територій. На наступному етапі коло потенційних покупців розширити фермерськими господарствами, які нині в Україні зареєстровані як юридичні особи [5, с. 12–13].

Окремої уваги заслуговує законодавче обмеження розміру площі землекористування на одного суб'єкта господарювання. При її визначенні деякі вітчизняні науковці звертаються до досліджень російського економіста початку ХХ століття О.В. Чайнова [12, с. 23], але зміна технології сільськогосподарського виробництва за століття суттєво змінила й характер ефекту масштабу. Тому, погоджуючись з А.С. Данкевичем, вважаємо, що «...розміри сільськогосподарських підприємств формуються під впливом багатьох чинників, цілей і задач, які ставить перед собою суб'єкт господарювання: природних умов, наближеності до транспортних шляхів та ринків збуту, спеціалізації, технології виробництва, технологічного оснащення, способів формування статутного капіталу, методів здійснення виробничо-господарської діяльності, форм організації виробництва» [13, с. 30]. Світова і вітчизняна практика дає підстави стверджувати, що досягти ефективного використання ресурсів та господарювання спроможні підприємства різного розміру. Для цього існують важливі об'єктивні передумови. Найперша з них – широкий вибір техніки різної потужності, що може бути раціонально використана в підприємствах із різним розміром земельної площі і тим самим створює

для них можливість для механізації та автоматизації виробничих процесів, а отже, й для прибуткового господарювання. Інша річ, що вищої ефективності можуть досягти більші підприємства за рахунок ефекту масштабу [12, с. 25]. На нашу думку, помилковим є визначення оптимального розміру землекористування на одного суб'єкта господарювання, беручи за основу світовий досвід, оскільки країни різняться як за якістю, а отже, й продуктивністю земельних ресурсів, так і за соціально-економічними та політичними передумовами впровадження ринку землі.

Зокрема, слід звернути особливу увагу на одну із найсерйозніших загроз, що несуть в собі українські агрохолдинги – це загроза монополізації ринку оренди землі. З метою недопущення такої монополізації, на нашу думку, доцільно застосувати запропонований В.Г. Андрійчуком методичний підхід до визначення граничних меж землекористування агропромислових компаній. Його зміст у тому, щоб «агрохолдинги мали право орендувати лише стільки землі, скільки їм необхідно для повного забезпечення переробних потужностей власною сировиною, й не більше. У такому разі відпадуть підстави для нарощування однією компанією земельного банку в сотні тисяч гектарів, як тепер» [12, с. 32].

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення потребує запровадження ефективних державних регуляторних механізмів. За державою повинно залишитися право обмежень на ринковий обіг земельних ділянок, вилучення їх у разі нецільового використання та здійснення контролю за процесом ціноутворення на організованому земельному ринку, особливо на початкових етапах його запровадження [5, с. 9; 14, с. 55]. Вважаємо за необхідне також надати право державі вилучати земельні ділянки у разі погіршення їх якості через недбале господарювання. Взагалі, важливим аспектом при запровадженні ринку сільськогосподарських земель є формування нормативно-правової бази та відповідних державних та регіональних інституцій контролю за еколого-агрохімічним станом ґрунтів. Через діяльність агрохолдингів та запровадження експорторієнтованої монокультури рівень розораності (78,3%) українських земель є загрозливим, що свідчить про високе антропогенне навантаження на ґрунтовий покрив та підвищує ймовірність виникнення загроз поширення ерозійних процесів та деградації земельного фонду країни. Також є необґрунтованою структура посівних площ, де суттєво збільшується площа під технічні культури за рахунок кормових культур, особливо соняшнику, як виснажливої для ґрунтів культури [15, с. 86].

При формуванні ефективної моделі запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно врахувати такі загрози: хвижацький викуп земель іноземцями; купівля земель заможними покупцями та створення ними латифундій із найманими працівниками; заволодіння банками великих ділянок в процесі переходу заставної землі у власність заставаутримувача; купівля фінансовими спекулянтами землі і швидка їх перепродаж, що відіб'ється на вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію. Тому відкриття ринку землі сьогодні вимагає

прийняття багатьох зважених та добре обдуманих рішень. Треба бути вкрай обережними, розглянути всі негативні та позитивні наслідки цього впровадження. А зробити це зможе лише держава за допомогою контролю та застосування заходів, які «змусять» власників використовувати землі цілеспрямовано та за призначенням [11, с. 828].

Вибір ефективної моделі впровадження ринку землі в Україні може дати такі позитивні наслідки: перехід землі від неефективних виробників до ефективних; формування конкурентного середовища на ринку землі; перетворення землі на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників; підвищення інвестиційної привабливості українських земель; оптимізація структури сільськогосподарського землекористування; підвищення рівня кредитування агропромислового комплексу; зниження рівня «тіньового» ринку та корупції; перерозподіл земельної ренти на користь власників землі (орендодавців) та зростання розміру орендної плати і відповідне зниження вартості (цінності) права оренди таких земель; збільшення доходів землевласників; створення нових робочих місць в сільській місцевості; збільшення доходної частини державного та місцевих бюджетів, що дозволить збільшити фінансування сільської інфраструктури тощо. Але бажаний ефект від земельної реформи може бути отриманий лише за умови фінансової, мате-

ріально-технічної, інформаційної та організаційної підтримки держави й дотриманням принципів соціальної справедливості.

Висновки і пропозиції. Проведені дослідження свідчать, що на нинішньому етапі Україна ще не готова до запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель, але наслідки продовження мораторію на купівлю-продаж земель можуть бути вкрай небезпечними. Тому для пом'якшення негативних наслідків запуск ринку земель сільськогосподарського призначення повинен відбуватися поетапно, враховуючи загальнонаціональні інтереси і виправляючи помилки попередніх етапів. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення може мати як позитивні наслідки, так і створити серйозні загрози. Для апробації можливих проблем пропонуємо зняти мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення у пілотних районах країни і після врахування всіх вад й доопрацювання інституціонального забезпечення запровадити ринок землі сільськогосподарського призначення по всій країні.

Не можна спиратися на світовий досвід запровадження ринку землі, оскільки вже існуючі в Україні агрохолдинги, яких не було в жодній європейській країні у відповідний період, не дозволять отримати від земельної реформи ідентичних результатів. Тому дорожня карта земельної реформи повинна поєднувати суперечливі інтереси всіх українських стейкхолдерів.

Список літератури:

1. Стратегічні напрями розвитку земельних відносин у сільському господарстві на період до 2020 року / [Федоров М.М., Ходаківська О.В., Корчинська С.Г., Солов'яненко Н.А.]; за ред. Ю.О. Лупенка, М.М. Федорова. – Київ: ННЦ ІАЕ, 2012. – 60 с.
2. Карпова І.В. Ринок землі в Україні як чинник розвитку іпотечного кредитування аграрного сектору економіки / І.В. Карпова // Молодий вчений. – 2017. – № 3(43). – С. 664–667.
3. Богач Л.В. Стан і тенденції формування земельно-орендних відносин сільськогосподарських підприємств / Л.В. Богач // Вісник Харківського національного технічного університету сільського господарства імені Петра Василенка. – 2014. – Вип. 150. – С. 82–90. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vkhdtusg_2014_150_12
4. Непочатенко О.О. Земельні відносини та фінансові аспекти їх розвитку / О.О. Непочатенко, С.М. Колотуха, П.М. Боровик, Б.С. Гузар // Економіка АПК. – 2017. – № 6. – С. 42–53.
5. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Ю.О. Лупенко, О.В. Ходаківська // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 5–15. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_3
6. Гуроров О.І. Орендні відносини – як гнучкий інструмент землегосподарювання в період становлення ринку землі в Україні / О.І. Гуроров, М.Ю. Ярута // Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Економіка і менеджмент. – 2017. – Вип. 4. – С. 81–85. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_ekon_2017_4_17
7. Огляд стану земельних відносин. Випуск 31 січня 2017 року. Держгеокадастр [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/01/Land-Review-Monthly_2_submit_final.pdf
8. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60199
9. Нізалов Д. Мораторій на землі с/г призначення для чайників і не тільки... [Електронний ресурс] / Д. Нізалов, К. Івїнська, С. Кубах, О. Нів'євський. – Режим доступу: <https://voxukraine.org/2016/06/03/moratory-na-zemli-ua/>.
10. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження / М.П. Мартинюк // Економіка АПК. – 2017. – № 3. – С. 15–21. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2017_3_4
11. Сальникова Т.В. Ринок землі: чи готова Україна до нього та які наслідки несе зняття мораторію / Т.В. Сальникова, С.О. Колеснік, І.С. Сіліна // Молодий вчений. – 2017. – № 3. – С. 824–829.
12. Андрійчук В.Г. Методичні підходи до визначення меж землекористування в умовах загрози монополізації ринку оренди землі / В.Г. Андрійчук, І.С. Сас // Економіка АПК. – 2017. – № 8. – С. 22–33.
13. Данкевич А.Є. Оптимальні розміри сільськогосподарських землекористувань промислового типу в Україні / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2008. – № 9. – С. 30–34.
14. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
15. Данкевич В. Є. Розвиток земельних відносин в умовах глобалізації: монографія / Данкевич В. Є. – Житомир: Видавець О.О. Євенок, 2017. – 392 с.

Ожелевская Т.С., Королик М.О.

Киевский национальный торгово-экономический университет

РЫНОК ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УКРАИНЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ

Аннотация

Проанализированы современное состояние и перспективы введения рынка земель сельскохозяйственного назначения в Украине. Обоснована необходимость поэтапного введения оборота сельскохозяйственных земель. Доказано, что наличие агрохолдингов отличает условия, в которых находилась страна, перед введением рынка сельскохозяйственных земель в Украине от стран ЕС и потому их опыт не может быть использован при формировании рыночных земельных отношений. Очерчены положительные последствия и угрозы введения рынка сельскохозяйственных земель в Украине. Определены основные направления государственной регуляторной политики в эффективном обороте сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения, земельные отношения, земельная реформа, регулирование рынка земли, агрохолдинг, аренда земли.

Ozhelevska T.S., Korolik M.O.

Kyiv National University of Trade and Economics

AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE: PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE IMPLEMENTATION

Summary

In the article the authors analyzes the current state and prospects of implementation of agricultural land market in Ukraine. The necessity of the phase implementation of turnover of agricultural land is justified. It's proved that the availability of agricultural holdings differ conditions of the introduction of the market for agricultural land in Ukraine from EU countries and therefore their experience cannot be used in the formation of market land relations. The positive effects and threats of the introduction of the market for agricultural land in Ukraine have been outlined. The main directions of the state regulatory policy for the effective commerce in agricultural land have been determined.

Keywords: agricultural land market, land relations, land reform, land market regulation, agricultural holding, land rent.