

DOI: [https://doi.org/10.26642/jen-2023-2\(104\)-129-136](https://doi.org/10.26642/jen-2023-2(104)-129-136)  
УДК 35:574:32(477):342

**І.О. Драган, д.держ.упр., проф.**  
**Л.В. Сергієнко, д.держ.упр., доц.**  
**Ю.В. Шпак, д.держ.упр., доц.**

*Державний університет «Житомирська політехніка»*

## **Специфіка розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення: досвід Європи та країн Центральної Азії**

*Ефективне функціонування ринків сільськогосподарських земель є передумовою розвитку сільського господарства та сільських територій в цілому. Проте ринки землі сільськогосподарського призначення залишаються слабкими та стикаються з багатьма обмеженнями у Східній Європі та Центральній Азії. Застосовуючи концептуальну основу для розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення в п'ять етапів, у статті оцінюється поточний етап розвитку ринку землі в країнах Східної Європи та Центральної Азії та обговорюються основні обмеження, включаючи неформальність, відсутність власників, технічні помилки та процедури транзакцій. У більшості країн сільськогосподарські структури характеризуються надмірною фрагментацією земель і невеликі середні розміри ферм. Аргументується необхідність узгодженої національної земельної політики. Крім того, інструменти землеустрою, такі як консолідація землі та земельний банк, окрім сприяння розвитку сільського господарства та сільських територій, також сприяють розвитку ринку землі. Незважаючи на численні зусилля з початку переходу в 1990 році з боку урядів і донорів у країнах Східної Європи та Центральної Азії, ринки сільськогосподарських земель загалом все ще слабкі з численними взаємопов'язаними обмеженнями, які перешкоджають їх розвитку.*

*Мета дослідження надати огляд рівня розвитку ринків сільськогосподарських земель у країнах Східної Європи та Центральної Азії, проаналізувати та систематизувати основні обмеження, які перешкоджають подальшому розвитку сільськогосподарських земель та земельних ринків. Запропонувати шляхи вирішення цих проблем, наприклад такі як: інструменти землеустрою, консолідація землі та земельні банки. Це сприятиме розвитку сільського господарства та сільської місцевості, а також розвитку ринку землі в цілому. Країни та території, які аналізуються в цій статті, це Албанія, Вірменія, Азербайджан, Білорусь, Боснія та Герцеговина, Грузія, Казахстан, Косово, Киргизька Республіка, Республіка Молдова, Чорногорія, Північна Македонія, Сербія, Таджикистан, Туреччина, Туркменістан, Україна та Узбекистан. Загальний досвід країн Східної Європи та Центральної Азії щодо специфіки розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення має бути врахований в сфері земельної політики України.*

**Ключові слова:** *публічне управління; земельна політика; розвиток земельного ринку; інструменти землеустрою; консолідація земель; земельні відносини; земельний банк; аграрний сектор економіки; проблеми сталого розвитку; Східна Європа та Центральна Азія.*

**Актуальність теми.** Структури фермерських господарств у більшості країн Східної Європи та Центральної Азії повністю змінилися після проведення земельних реформ на початку перехідного періоду в 1990-х роках. У деяких країнах приватна власність на сільськогосподарські землі стала результатом земельних реформ, тоді як у більшості країн Центральної Азії фермери отримали права користування сільськогосподарськими землями, які залишилися у державній власності. Права на землю були офіційно зареєстровані в земельних реєстрах та кадастрових органах. У більшості країн це забезпечило базову інфраструктуру для функціонування офіційних ринків сільськогосподарської землі.

Право на землю є і результатом еволюції екологічної політики держави, особливо в сучасних умовах, підвищення необхідності збереження довкілля, безпечного природокористування та ефективного використання ресурсів. «Людина – невіддільна складова природи, яка володіє певними екологічними правами та, відповідно, має екологічні обов'язки. Насамперед це пріоритетне право на здорове та гармонійне довкілля. Тому питання безпечного та якісного природного навколишнього середовища є фундаментальними для західної цивілізації, частиною якої є й Україна» [12].

**Аналіз останніх досліджень та публікацій, на які спирається автор.** Проблематика специфіки розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення перебуває у центрі уваги як українських, так і закордонних науковців. Зокрема, дослідженнями функціонування ринків землі займалося чимало вітчизняних науковців: В.Боклаг, Я.Голобородько, Д.Добряк та ін. Проблематика генезису відносин власності на землю як основа формування інформаційного забезпечення системи землеустрою піднімалася вітчизняними вченими у праці [10]. Вивченню питань ідентифікації особливостей

функціонування ринку землі в країнах, що розвиваються присвячено працю [13]. Сутність та особливості розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення в країнах Східної Європи та Центральної Азії, його структури та системоутворюючих чинників присвячено дослідження зарубіжних авторів [1]. Хоча в роботах цих та інших авторів розглянуто різні аспекти реалізації земельної політики, залишається низка, не повною мірою висвітлених питань, пов'язаних з особливостями політики функціонування ринків землі, зокрема з урахуванням досвіду в країн Східної Європи та Центральної Азії та пошуком шляхів її удосконалення.

**Метою статті** є вивчення досвіду Східної Європи та країн Центральної Азії розвитку ринків землі сільськогосподарського призначення.

**Викладення основного матеріалу.** Діючі ринки сільськогосподарських земель є передумовою розвитку сільського господарства та села в цілому. Щоб мати можливість підтримувати та сприяти розвитку ринків сільськогосподарських земель, важливо мати концептуальну основу.

Низку інструментів землеустрою можна застосувати для вирішення структурних проблем, пов'язаних із фрагментацією землі та малими розмірами ферм, а також багатьох інших визначених обмежень для розвитку ринку землі. Ці інструменти включають в себе консолідацію землі, земельний банк, посередництво в оренді, а також активне управління державними сільськогосподарськими землями. Продовольча та сільськогосподарська організація Об'єднаних Націй (ФАО) відіграла провідну роль у запровадженні згаданих інструментів землеустрою в регіоні та активно підтримує розвиток офіційних ринків сільськогосподарських земель [1].

Країни Центральної та Східної Європи (ЦСЕ) та Центральної Азії (ЦА) розпочали чудовий перехід від централізованої планової економіки до ринкової економіки у 1989 році, коли впала Берлінська стіна та піднялася залізна завіса. Земельні реформи з метою приватизації та/або індивідуалізації державної сільськогосподарської землі, якою керують великі колгоспи та радгоспи, займали важливе місце в політичному порядку денному в більшості країн регіону.

Двома фундаментально різними загальними підходами до земельної реформи в країнах ЦСЕ були повернення прав на землю колишнім власникам і розподіл прав на землю серед сільського населення. Багато, і часто суперечливих, факторів, таких як історичне походження, ситуація із землеволодінням під час колективізації та етнічна приналежність, були важливими при розробці процесу земельної реформи в кожній країні. У трьох країнах Балтії сільськогосподарські землі були повернуті власникам до Другої світової війни та їхнім наступникам, що призвело до структури власності, подібної до тієї, що була до 1940 року. Також у Чехії та Словаччині сільськогосподарські землі були повернуті колишнім власникам. У Польщі та країнах колишньої Югославії колективізація зазнала невдачі, і 75–80 % сільськогосподарських угідь залишилися у приватній власності та використовувалися невеликими сімейними фермами в епоху соціалізму, а земельні реформи мало вплинули на структуру господарств у ті країни. В Албанії, Молдові, Вірменії, Грузії та Азербайджані колишня державна сільськогосподарська земля в 1990-х роках була розподілена порівну серед сільського населення [3].

У більшості країн Центральної та Східної Європи земельні реформи після 1989 року повністю змінили структуру господарств, яка існувала в епоху соціалізму, тоді як в інших країнах структури господарств залишаються в основному такими ж. На Західних Балканах, Кавказі та в Центральної Азії в структурі фермерських господарств переважають дрібні власники та невеликі сімейні ферми. У таких країнах, як Албанія, Вірменія, Боснія та Герцеговина, Грузія, Північна Македонія та Киргизстан, середній розмір ферм становить від одного до трьох гектарів, а від 95 до 99 % усіх ферм мають площу менше 5 га. Малі сімейні ферми стали основою постперехідних структур ферм у Центральної Азії. Інші країни, такі як Сербія, Молдова та Казахстан, мають подвійні фермерські структури з великою кількістю невеликих сімейних ферм і кількома великими корпоративними фермами [6].

На додаток до невеликих середніх розмірів ферм характерною рисою структур ферм у багатьох країнах є надмірна фрагментація як землеволодіння, так і землекористування. Рівень фрагментації як землеволодіння, так і землекористування у 18 країнах, де ФАО надає технічну допомогу в Європі та Центральної Азії, представлено наступним чином, найменшу підтримку отримують як правило колишні пострадянські країни такі як Україна, Білорусія, Казахстан, Киргизстан, Таджикистан, Туркменістан, Узбекистан, виключення складає лише Молдова, вона отримує найбільшу підтримку. Найбільшу допомогу від ФАО отримують: Албанія, Вірменія, Азербайджан, Боснія та Герцеговина, Македонія, Грузія, Косово, Туреччина, Сербія [7].

Структурна проблема з надмірною фрагментацією землі та невеликими розмірами ферм перешкоджає розвитку сільського господарства та сільської місцевості, а отже, і більшості ініціатив на підтримку розвитку. Мале сільськогосподарське виробництво триває здебільшого в натуральних та напівнатуральних господарствах, де більша частина продукції споживається у домогосподарствах і на фермах слабкий доступ до ринків і ланцюжків вартості продуктів харчування. Господарства мають низьку продуктивність і низьку конкурентоспроможність.

У Вірменії, роздробленість землі та малі розміри ферм також є одними з основних причин міграції із сільської місцевості, а в кількох країнах регіону є основною причиною залишення орних сільськогосподарських угідь.

Згідно з переписом, 33 % земель сімейних ферм і 38 % земель корпоративних ферм є покинутими. Залишення землі широко поширене в більшості країн Західних Балкан. У Північній Македонії також близько 1/3 всієї орної сільськогосподарської землі не використовується. У Боснії та Герцеговині аналогічний показник становить 45 %. Це створило невикористаний потенціал для місцевого економічного зростання шляхом посилення місцевого виробництва продуктів харчування. Це питання, яке набуло особливого значення внаслідок пандемії COVID-19.

Добре функціонуючі ринки сільськогосподарських земель є передумовою розвитку сільського господарства та села в цілому. Щодо ринків землі загалом існує загальний консенсус, що для того, щоб ринок землі працював, повинно існувати: чітке визначення та ефективне управління правами власності, мінімальний набір обмежень щодо використання власності відповідно до загального блага, передача прав власності має бути простою та недорогою, у всіх питаннях має бути прозорість та має бути наявність капіталу та кредиту. Передумовою існування офіційних ринків землі є офіційна реєстрація прав на землю в земельному кадастрі.

Однак, ринки землі сільськогосподарського призначення в більшості країн Східної Європи та Центральної Азії та їх розвиток страждають від багатьох різноманітних обмежень.

Ринки землі розвиваються через п'ять етапів еволюції (модель Вільямсона та ін.). Основою розвитку (стадія 1) є наявність земель сільськогосподарського призначення. На етапі 2 офіційні права на землю встановлюються та реєструються в земельному кадастрі. У більшості країн результатом земельних реформ стала приватна власність на більшість сільськогосподарських угідь, зокрема орних сільськогосподарських угідь, і приватна власність на майно, включно з сільськогосподарськими землями, захищена Конституціями в цих країнах. Однак права на продаж землі не обов'язково мають бути у формі приватної власності, але також можуть бути офіційно зареєстрованими та захищеними правами користування сільськогосподарською землею, яка є власністю держави. В принципі також можна торгувати правами приватного користування державною землею на офіційному ринку землі сільськогосподарського призначення [8].

На наступному етапі розвитку торгівля землею відбувається, але часто між членами громади (наприклад, родичами та сусідами), які знають один одного, і діяльність на ринку землі (кількість угод) все ще відносно обмежена. Розпочинається комерціалізація сільськогосподарської землі, яка пропонує широкий спектр прав, повноважень і можливостей. Чим краще вони організовані та зрозумілі, тим краще працюватиме ринок.

На етапі 4 ринок землі стає більш зрілим, а кількість угод із землею зростає. Торгівля також відбувається між сторонами, які заздалегідь погано зв'язані. Також на етапі 4 починають бути доступні кредитні механізми. Права на землю починають перетворюватися на оборотні товари.

На п'ятій стадії розвитку ринку землі – стадії ринку складних товарів – ринок землі повністю розвинений і повністю інтегрований в економіку, земля приймається як застава та використовує свою роль у примноженні багатства. Система значною мірою покладається на когнітивну здатність суспільства розуміти та використовувати ринкові товари, верховенство права, спроможність уряду та національну здатність конкурувати за капітал на міжнародних ринках.

Передумовою існування офіційного ринку землі сільськогосподарського призначення є те, що права на землю офіційно зареєстровані в земельному кадастрі та що інформація в земельному реєстрі оновлюється, коли відбуваються зміни. У більшості країн, де ФАО надає технічну допомогу в регіоні, перша реєстрація офіційних прав на землю майже завершена. У багатьох країнах це було зроблено в межах завершення процесу земельної реформи. Винятком є Грузія, де формально зареєстровано лише близько третини всіх земельних ділянок. Крім того, у кількох країнах є менші чи більші «кишені» незареєстрованої землі.

Після проведення земельних реформ, починаючи з 1990 року, системи управління земельними ресурсами, включаючи кадастрові агентства та земельні реєстри, були створені в країнах за значної підтримки донорів. Права на землю були офіційно зареєстровані після земельної реформи та підтримано ринок землі, в тому числі сільськогосподарських земель. З середини 1990-х років Світовий банк профінансував 42 земельні проекти в 24 країнах Європи та Центральної Азії (ЄЦА).

Різного роду обмеження гальмують розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення. Обмеження та їх характеристики відрізняються від країни до країни, а іноді й від села до села. У країнах колишньої Югославії офіційні ринки землі були дуже обмежені, а реєстрація землі здебільшого знехтувалася протягом десятиліть колективізації. Ситуація майже не змінилася після розпаду Югославії та появи нових незалежних країн. Значний відсоток офіційно зареєстрованих власників померли протягом десятиліть, і спадщина залишається невирішеною в сім'ях. Невирішене успадкування широко поширене в багатьох країнах Східної Європи та Центральної Азії.

Іншим важливим обмеженням у багатьох країнах є поширена практика неофіційних операцій із землею. Продавець і покупець погоджуються щодо угоди із землею сільськогосподарського призначення та її умов, але угода часто формально не реєструється в земельному кадастрі. Серед основних причин цього – складні процедури угод, високі витрати на угоду (порівняно з вартістю землі), оподаткування угод із землею та корупція. Зазначені вище неформальні дії перешкоджають доступу земельних ділянок до офіційних ринків землі сільськогосподарського призначення.

Досвід пілотних проєктів ФАО з консолідації землі в Албанії та Азербайджані показує, що більшість продажів сільськогосподарських земель у пілотних громадах після розподілу земель у 1990-х роках не були офіційно зареєстровані. Це підриває стабільність формальних систем управління земельними ресурсами, а високий ступінь неформальності земельних ринків знову призводить до незахищеності прав на землю та ризику виникнення суперечок і конфліктів, які дуже важко вирішити в судовій системі після десятиліть неформальності. Згадані вище масштабні інвестиції в розбудову систем реєстрації землі в регіоні підриваються, оскільки права власності переходять з офіційної реєстрації в неформальну, зокрема в сільській місцевості, де вартість землі значно нижча, ніж у містах.

Крім того, досвід показав, що в багатьох країнах існує великий перелік більш «технічних» проблем реєстрації землі, які також уповільнюють або навіть перешкоджають діяльності ринку землі. Деякі з них легко вирішити, наприклад неправильно написані імена власників або нове ім'я власника після одруження. Невідповідність між назвами власності та реальністю на землі (наприклад, невідповідність площі поверхні, неточності меж) вирішити складніше. Такі ситуації з різною частотою виникають у всіх країнах Східної Європи та Центральної Азії. В Албанії розбіжності між правостановлюючим документом, так званим Тарі, виданим під час розподілу землі в 1991–1992 роках, і першою реєстрацією в середині 1990-х років потребують повторного обстеження, щоб привести територію відповідно до другої реєстрації. В Азербайджані ситуація є досить схожою, і існуючі невідповідності у площі та розмірі ділянок можна усунути шляхом проведення нових геодезичних робіт за рахунок власників землі до того, як можна буде офіційно зареєструвати угоду із землею.

Усі зазначені вище обмеження необхідно вирішити до того, як земельні ділянки зможуть вийти на офіційні ринки сільськогосподарських земель.

Статус розвитку офіційних ринків сільськогосподарської землі. Розвиток офіційних ринків сільськогосподарської землі знаходиться на різних стадіях у Східній Європі та Центральній Азії, але в цілому ринки все ще слабкі, наприклад порівняно з країнами-членами ЄС. З наявністю сільськогосподарських угідь у всіх оцінюваних країнах усі вони за замовчуванням досягли етапу 1 моделі.

У всіх країнах і територіях, крім Білорусі, на землі сільськогосподарського призначення встановлені права на землю (2 етап). У Білорусі сільськогосподарські землі залишаються у державній власності та користуванні. Білорусь є єдиною країною в регіоні, де сільськогосподарські землі водночас перебувають у власності та розпорядженні держави. Аграрний сектор планується централізовано і представлений державними сільськогосподарськими підприємствами. Приватна власність існує лише на невеликі присадибні ділянки навколо сіл, розподілені в останні роки Радянського Союзу, а Земельний кодекс 1999 року підтвердив, що громадяни можуть володіти до одного гектара сільськогосподарської землі в присадибній ділянці та до 0,25 га сільськогосподарської землі під та навколо приватного будинку.

Країни досягають етапу 3, коли проста торгівля землею починає часто відбуватися між родичами та сусідами, а діяльність ринку землі все ще відносно обмежена. Більшість країн Східної Європи та Центральної Азії досягли цього етапу. Винятком є Білорусь (як уже згадувалося на етапі 1, Казахстан, Таджикистан, Туркменістан, Україна та Узбекистан, тобто переважно країни Центральної Азії. Україна здійснила земельну реформу у два етапи. Спочатку державна сільськогосподарська земля була розподілена порівну в паях сільському населенню [9].

Другий етап земельної реформи в Україні розпочався з указу Президента в грудні 1999 року, який підтвердив право власників земельних паїв на розподіл землі як фізичних земельних ділянок і згодом призвів до широкомасштабного перетворення земельних паїв на фізичні посилки. Проте з 2001 року було введено мораторій на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення, і офіційний ринок землі сільськогосподарського призначення закрито. Оцінки Світового банку та інших свідчать, що скасування заборони на ринок землі сільськогосподарського призначення матиме дуже позитивний вплив на економіку країни в цілому. У березні 2020 року було прийнято відповідний закон Парламент, який відкриє офіційний ринок продажу землі сільськогосподарського призначення з липня 2021 року, і Україна перейде на 3 етап моделі.

У чотирьох країнах Центральної Азії на етапі 2 (усі країни ЦА, крім Киргизстану), сільськогосподарська земля залишається у державній власності, а права землекористування все ще не підлягають торгівлі на офіційному ринку землі. В Узбекистані сільське господарство є одним із найбільш регульованих секторів економіки, і права на землю (користування) часто недостатньо захищені та незахищені. У Таджикистані ситуація подібна до Узбекистану, оскільки селянським господарствам надано право користування сільськогосподарськими землями. Земельний кодекс в принципі відкриває

для торгівлі правами приватного користування землею, але досі не супроводжується прийняттям детального законодавства та створенням інфраструктури для ринку землі на основі права користування державною землею [5].

Сім із 18 країн і територій зараз перебувають на етапі 3 (стадія торгівлі землею). У Грузії торгівля землею можлива, але лише з земельними ділянками, які вперше офіційно зареєстровані.

На Західних Балканах Албанія, Боснія та Герцеговина, Косово та Чорногорія, за оцінками, знаходяться на стадії 3. В Албанії ринок сільськогосподарської землі не є жвавим із операціями з продажу, що охоплюють загалом 700–800 га/рік. Крім того, очікується, що більшість із цих операцій здійснюються не для сільськогосподарських цілей, а з метою зміни землекористування (наприклад, будівництво). На додаток до офіційних операцій із землею, неофіційні операції, як згадувалося, широко поширені в Албанії.

Киргизстан є єдиною країною в Центральній Азії, де земельні реформи, які проходили в основному з 1997 до 1999 рік, призвели до приватної власності на землю, оскільки орні сільськогосподарські землі були розподілені серед сільських домогосподарств. Водночас було запроваджено мораторій на ринку землі, який було скасовано у 2001 р.

Сьогодні 90 % усіх орних земель належить приватному сектору, функціонує земельно-кадастрова служба. Однак кількість щорічних продажів землі все ще невелика (близько 3600 угод у 2009 році), і багато угод на ринку землі пов'язані з розростанням міст і житловим будівництвом [2].

П'ять із 18 країн і територій наразі оцінюються як такі, що знаходяться на стадії 4 (стадія земельного ринку), і жодна країна ще не досягла 5-ї та останньої стадії (ринку складних товарів). П'ять країн: Вірменія, Молдова, Північна Македонія, Сербія та Туреччина.

Оборот землі на ринку землі є одним із способів вимірювання рівня активності на ринку землі сільськогосподарського призначення та певною мірою ефективності ринку.

Крім обговорюваної кількості транзакцій (обіг землі), ринок землі також можна розглядати через інші аспекти, такі як ціни на землю та їх розвиток, кредитні ринки, учасники ринку землі та те, як вони регулюються. Зокрема, важливо, щоб система регулювання, з одного боку, не загрожувала функціонуванню ринку землі, а з іншого боку спрямовувала ринок і сприяла його досягненню бажаних цілей політики. Важливим шляхом до досягнення цілей політики розвитку сільського господарства шляхом підвищення продуктивності та конкурентоспроможності фермерських господарств є уникнення спекуляцій на ринку землі сільськогосподарського призначення шляхом надання пріоритету місцевим фермерам і забезпечення проведення та виконання просторового планування для захисту від незапланованої та нерегульованої міської забудови. розростання на сільськогосподарських угіддях. Детальний аналіз цих додаткових аспектів виходить за рамки цієї статті.

У країнах, які зараз перебувають на стадії 3 або 4, в цілому у 12 з 18 країн і територій, розвиток ринків сільськогосподарської землі, як продажу, так і оренди, перешкоджає великій кількості офіційно зареєстрованих власників, які відсутні в селі, де земельна ділянка знаходиться. Деякі з цих власників емігрували з країни десятиліття тому і часто мало цікавляться своєю землею [11].

У завершених і поточних проектах консолідації земель у Північній Македонії, які підтримують ФАО, було виявлено, що в середньому понад 1/3 усіх власників були відсутні в регіоні, де розташована земля.

Ринки землі сільськогосподарського призначення або не існують, або залишаються слабкими в більшості країн Східної Європи та Центральної Азії. Це разом із структурними проблемами, що лежать в основі, такими як фрагментація землі та невеликі середні розміри ферм, які в цілому перешкоджають сільськогосподарському та сільському розвитку. Однак існує низка інструментів землеустрою, які можна використовувати для вирішення згаданих структурних проблем, а також для підтримки розвитку офіційних ринків землі сільськогосподарського призначення. Ці інструменти землеустрою включають консолідацію земель, земельний банк, посередництво в оренді, а також активне управління державними сільськогосподарськими землями.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Малі сімейні ферми домінують у структурі ферм у більшості з 18 програмних країн і територій ФАО на Західних Балканах, у Східній Європі, на Кавказі та в Центральній Азії. У таких країнах, як Албанія, Вірменія, Боснія та Герцеговина, Грузія, Північна Македонія та Киргизстан, середній розмір ферм становить від одного до трьох гектарів, а від 95 до 99 відсотків усіх ферм мають площу менше 5 га. Крім того, у більшості країн фрагментація як землеволодіння, так і землекористування є надмірною. Малі ферми поділені на кілька невеликих і часто погано сформованих земельних ділянок і часто мають проблеми з доступом до відповідної сільськогосподарської інфраструктури, такої як дороги, зрошення та дренаж.

Доцільно також додати до окреслених структурних проблем, які перешкоджають розвитку як ринків сільськогосподарських земель, так і сільського господарства та сільських територій загалом, те, що офіційні земельні ринки обмежені низкою додаткових проблем, таких як: високий ступінь неофіційності, зокрема, неофіційні операції із землею та неможливість вирішити питання спадкування, коли земельний реєстр не оновлюється. Крім того, у багатьох країнах існує великий перелік більш «технічних» проблем із реєстрацією землі, включаючи невідповідність між титулами власності та реальністю на місці.

Коли п'ятиетапна модель розвитку ринку землі Вільямсона та ін. (2010) застосовано до країн Східної Європи та Центральної Азії, очевидно, що всі країни, крім Білорусі, досягли 2-го етапу розвитку, де встановлюються права на землю у формі приватної власності або права користування державними сільськогосподарськими землями. У Білорусі сільськогосподарські землі залишаються у державній власності та користуванні.

Дві третини країн за оцінками перебувають на етапі 3, де почалася проста торгівля землею, але ринок продажу сільськогосподарської землі все ще обмежений. Земельні ринки в більшості країн на третьому етапі зазвичай характеризуються високим ступенем неформальності. Наразі лише п'ять країн, Вірменія, Молдова, Північна Македонія, Сербія та Туреччина, оцінюються як такі, що перебувають на стадії 4, стадії ринку землі, і жодна країна ще не досягла стадії 5 (ринок складних товарів) або досягне цього у короткостроковій перспективі. У цих країнах річний обіг приватних сільськогосподарських угідь досяг рівня 0,5–1 % використовуваних сільськогосподарських угідь. Це все ще нижче ринкової активності в більшості країн-членів ЄС.

Доведено, що інструменти землеустрою, такі як консолідація земель, посередництво в оренді та активне управління державними сільськогосподарськими землями можуть сприяти розвитку ринків сільськогосподарських земель. Інструменти зазвичай застосовуються з метою зменшення фрагментації землі та сприяння добровільному збільшенню ферм. Консолідовані та більші фермерські господарства позитивно сприяють подальшому розвитку ринку землі. Крім того, побічним ефектом консолідації землі є те, що земельний кадастр «очищається» від неформальних речей, а проблеми з реєстрацією землі вирішуються в рамках процесу консолідації землі.

Активне використання земельних банків, державних земель та посередництво в інструментах оренди дозволяє проводити активну земельну політику, часто перетворюючи натуральні або напівнатуральні господарства в комерційні сімейні ферми, тип ферм, який є основою фермерських структур у більшості країн-членів ЄС. Результатом є підвищення конкурентоспроможності та продуктивності ферм. Активна земельна політика також дозволяє забезпечити доступ до землі молодих фермерів. Нарешті, розглянуті інструменти управління земельними ресурсами також мають вирішальне значення для вирішення проблеми занедбаності земель і, таким чином, зміцнення місцевого виробництва продуктів харчування. Це питання, яке набуло особливого значення під час пандемії COVID-19 та інших викликів.

#### Список використаної літератури:

1. Дрібні власники та сімейні ферми в Сербії – FAO (2020d) : Звіт про дослідження країни 2019 – Будапешт, 2019.
2. Балтійські уроки земельної реформи [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/09/9/651332/>.
3. Боклаг В.А. Формування та розвиток державної політики у сфері державного управління земельними ресурсами в Україні : автореф. дис... д.держ.упр. : 25.00.02 / В.А. Боклаг // Класичний приватний університет. – Запоріжжя, 2015. – 40 с.
4. Юридичний посібник із консолідації земель – на основі нормативної практики в Європі / Т.Версінкас, М.Відар, М.Хартвігсен та ін. – 2020.
5. Вільний обіг землі в ЄС – 8 моделей, про які не розкажуть експерти [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://agropolit.com/news/5307-vilniy-obig-zemli-v-yes-8-modeley-pro-ya-ki-ne-rozkajut-eksperti>.
6. Голобородько Я. Земельна реформа: зарубіжний досвід / Я.Голобородько // Аграрна газета [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.agrarnagazeta.com.ua/zemelna\\_reforma\\_zarubizhniy\\_dosvid.html](http://www.agrarnagazeta.com.ua/zemelna_reforma_zarubizhniy_dosvid.html).
7. Добряк Д.С. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні / Д.С. Добряк // Землепорядний вісник. – 2015. – № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zemvisnuk.com.ua/news/avtoritetna-dumka>.
8. Земельна реформа нових країн членів ЄС – досвід Польщі [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi>.
9. Обіг сільськогосподарських земель – досвід Латвії та п'ять паралелей для України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel-dosvid-latviyi-ta-ryat-paraleley-dlya-ukrayini>.
10. Генезис відносин власності на землю як основа формування інформаційного забезпечення системи землеустрою / Т.Остапчук, Л.Сергієнко, С.Бірюченко, О.Лавренчук // East journal of security studies. – 2020. – Вип. 6 (1). – С. 141–155.
11. Ринок землі: як це працює в світі [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://ucab.ua/ua/pres\\_sluzhba/blog/ellina\\_yurchenko/riнок\\_zemli\\_yak\\_tse\\_pratsyue\\_v\\_svitі](http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/ellina_yurchenko/riнок_zemli_yak_tse_pratsyue_v_svitі).
12. Сергієнко Л. Державна екологічна політика України та правовий механізм її формування і реалізації / Л.Сергієнко, О.Дзюбенко, С.Ожго // Економіка, управління та адміністрування. – 2019. – № 3 (89). – С. 191–200.
13. Шпак Ю.В. Особливості функціонування ринку землі в країнах що розвиваються: африканський досвід / Ю.В. Шпак, Л.В. Сергієнко // Держава та регіони. Серія : Публічне управління і адміністрування. – 2022. – № 3 (77). – С. 95–99.
14. Сергієнко Л.В. «Державна екологічна політика України та правовий механізм її формування і реалізації» / Економіка, управління та адміністрування // Сергієнко Л.В., О.М. Дзюбенко, С.В. Ожго. – 2019. – № 3 (89), С. 191–200. doi: 10.26642/ema-2019-3(89)-191-200.

15. Vasilieva L.M. Development of partnership relations of state and banking sector / L.M. Vasilieva, L.V. Serhienko // *Економіка, управління та адміністрування*. – 2020. – № 1 (91). – С. 96–98. doi: 10.26642/ema-2020-1(91)-96-98.
16. Сергієнко Л.В. Напрями трансформації системи публічного управління в умовах урбанізаційних змін / Л.В. Сергієнко, І.В. Новосолов // *Економіка, управління та адміністрування*. – № 2 (92). – 2020. – С. 107–113. doi: 10.26642/ema-2020-2(92)-107-113.
17. Сергієнко Л.В. Теоретико-методологічна конструкція дослідження проблем державної політики гарантування безпеки урбанізованих територій / Л.В. Сергієнко // *Економіка, управління та адміністрування*. – 2022. – № 3 (101). – С. 55–69. doi: 10.26642/ema-2022-3(101)-55-69.
18. Легенчук С.Ф. Модель оптимізації ризиків благодійної діяльності соціально відповідального бізнесу в умовах гібридної війни / С.Ф. Легенчук, І.М. Вигівська, Г.Ю. Хоменко // *Економіка, управління та адміністрування*. – 2020. – № 3 (93), С. 35–41. doi: 10.26642/ema-2020-3(93)-35-41.
19. Свірко С.В. Державно-приватне партнерство як інструмент інноваційного розвитку урбанізованих територій / *Економіка, управління та адміністрування*, // С.В. Свірко, Т.О. Власюк, О.А. Шевчук, І.В. Супрунова. – 2023. – № 1 (103). – С. 118–127. doi: 10.26642/ema-2023-1(103)-118-127.

#### References:

1. FAO (2019), «Smallholders and family farms in Serbia», *Country Study Report 2019*, Budapest.
2. Baltic lessons of land reform, [Online], available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/09/9/651332/>
3. Boklag, V.A. (2015), «Formation and development of state policy in the field of state management of land resources in Ukraine», Abstract of D.Sc. dissertation, 25.00.02, Classical private university, Zaporizhzhia, 40 p.
4. Versinskas, T., Vidar, M. and Hartvigsen, M. et al. (2020), *Legal guide to land consolidation – based on regulatory practice in Europe*.
5. «Free movement of land in the EU – 8 models that the expert will not tell about», [Online], available at: <https://agropolit.com/news/5307-vilniy-obig-zemli-v-yes-8-modeley-pro-ya-ki-ne-rozkajut-eksperti>
6. Holoborodko, Ya., «Land reform: foreign experience», *Agrarna gazeta*, [Online], available at: [http://www.agrarnagazeta.com.ua/zemelna\\_reforma\\_zarubizhniy\\_dosvid.html](http://www.agrarnagazeta.com.ua/zemelna_reforma_zarubizhniy_dosvid.html)
7. Dobriak, D.S. (2015), «The current state of land reform and prospects for the development of land relations in Ukraine», *Land Management Herald*, No. 4, [Online], available at: <http://zemvisnuk.com.ua/news/avtoritetnadumka>
8. «Land reform of the new EU member states – Poland's experience», [Online], available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi>
9. «Circulation of agricultural land – experience of Latvia and five parallels for Ukraine», [Online], available at: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel-dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini>
10. Ostapchuk, T., Sergiienko, L., Biriuchenko, S. and Lavrenchuk, O. (2020), «The genesis of land ownership relations as a basis for the formation of information support of the land management system», *Eastern research journal security*, No. 6 (1), pp. 141–155.
11. «The land market: how it works in the world», [Online], available at: [http://ucab.ua/ua/pres\\_sluzhba/blog/ellina\\_yurchenko/market\\_land\\_how\\_it\\_works\\_in\\_the\\_world](http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/ellina_yurchenko/market_land_how_it_works_in_the_world)
12. Sergiienko, L., Dziubenko, O. and Ozhho, S. (2019), «State environmental policy of Ukraine and the legal mechanism of its formation and implementation», *Economy, management and administration*, No. 3 (89), pp. 191–200.
13. Shpak, Yu.V. and Sergiienko, L.V. (2022), «Peculiarities of the functioning of the land market in developing countries: African experience», *State and regions, Series Public management and administration*, No. 3 (77), pp. 95–99.
14. Serhiienko, L.V., Dziubenko, O.M. & Ozhho, S.V. (2019), «Derzhavna ekolohichna polityka Ukrainy ta pravovyi mekhanizm yii formuvannya i realizatsii», *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, 3 (89), pp. 191–200, doi: 10.26642/ema-2019-3(89)-191-200.
15. Vasilieva, L.M. & Serhienko, L.V. (2020), «Development of partnership relations of state and banking sector», *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, № 1 (91), pp. 96–98. doi: 10.26642/ema-2020-1(91)-96-98.
16. Serhiienko, L.V. & Novosolov, I.V. (2020), «Napriamy transformatsii systemy publicznego upravlinnia v umovakh urbanizatsiinykh zmin», *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, № 2 (92), pp. 107–113. doi: 10.26642/ema-2020-2(92)-107-113.
17. Serhiienko, L.V. (2022), «Teoretyko-metodolohichna konstruktsiia doslidzhennia problem derzhavnoi polityky harantuvannya bezpeky urbanizovanykh terytorii», *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, № 3 (101), pp. 55–69. doi: 10.26642/ema-2022-3(101)-55-69.
18. Lehenchuk, S.F., Vyhivska, I.M. & Khomenko, H.Yu. (2020), «Model optymizatsii ryzykiv blahodiinoi diialnosti sotsialno vidpovidalnoho biznesu v umovakh hibrydnoi viiny», *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, № 3 (93), pp. 35–41. doi: 10.26642/ema-2020-3(93)-35-41.
19. Svirko, S.V., Vlasiuk, T.O., Shevchuk, O.A. i Suprunova, I.V. (2023), «Derzhavno-pryvatne partnerstvo yak instrument innovatsiinoho rozvytku urbanizovanykh terytorii», *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*, № 1 (103), pp. 118–127. doi: 10.26642/ema-2023-1(103)-118-127.

Драган Іван Олександрович – доктор наук з державного управління, професор, завідувач кафедри права та правоохоронної діяльності, публічного управління та адміністрування Державного університету «Житомирська політехніка».

Наукові інтереси:

- правове забезпечення державного управління;
- публічне управління та адміністрування;
- проблеми забезпечення сталого розвитку.

**Сергієнко** Лариса Василівна – доктор наук з державного управління, доцент, декан факультету національної безпеки, права та міжнародних відносин Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0000-0003-3815-6062>.

Наукові інтереси:

- національна безпека та стратегічні сфери її забезпечення;
- циркулярна економіка, урбанізація.

**Шпак** Юрій Валерійович – доктор наук з державного управління, доцент, професор кафедри національної безпеки, публічного управління та адміністрування Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0000-0003-0922-2550>.

Наукові інтереси:

- державне управління аграрним сектором національної економіки в умовах глобалізації ринків;
- основи публічного управління та антикорупційна діяльність.

**Dragan I.O., Sergiienko L.V., Shpak Yu.V.**

**The specifics of the development of the agricultural land market:  
the experience of Europe and the countries of Central Asia**

Effective functioning of agricultural land markets is a prerequisite for the development of agriculture and rural areas as a whole. However, agricultural land markets remain weak and face many constraints in Eastern Europe and Central Asia. Applying a five-stage agricultural land market development conceptual framework, the paper assesses the current stage of land market development in Eastern Europe and Central Asia and discusses key constraints, including informality, lack of ownership, technical errors and transaction procedures. In most countries, agricultural structures are characterized by excessive land fragmentation and small average farm sizes. The necessity of a coordinated national land policy is argued. In addition, land management tools such as land consolidation and the land bank, apart from promoting the development of agriculture and rural areas, also contribute to the development of the land market. Despite numerous efforts since the start of the transition in 1990 by governments and donors in Eastern Europe and Central Asia, agricultural land markets in general are still weak, with numerous interrelated constraints preventing their development.

The purpose of the study is to provide an overview of the level of development of agricultural land markets in the countries of Eastern Europe and Central Asia, to analyze and systematize the main limitations that prevent the further development of agricultural land and land markets. The other goal is to propose solutions to these problems, such as: land management tools, land consolidation and land banks. This will contribute to the development of agriculture and rural areas, as well as the development of the land market as a whole. The countries and territories analyzed in this article are Albania, Armenia, Azerbaijan, Belarus, Bosnia and Herzegovina, Georgia, Kazakhstan, Kosovo, the Kyrgyz Republic, the Republic of Moldova, Montenegro, North Macedonia, Serbia, Tajikistan, Turkey, Turkmenistan, Ukraine and Uzbekistan. The general experience of Eastern Europe and Central Asia regarding the specifics of the development of the agricultural land market should be taken into account in the field of land policy of Ukraine.

**Keywords:** public administration; land policy; land market development; land management tools; land consolidation; land relations; land bank; agrarian sector of the economy; problems of sustainable development; Eastern Europe and Central Asia.

Стаття надійшла до редакції 11.04.2023.