

СЕКЦІЯ 6 ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 332.3

Гулько Л.А.*кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри землевпорядного проектування
Національного університету біоресурсів і природокористування України***Колганова І.Г.***здобувач,
асистент кафедри землевпорядного проектування
Національного університету біоресурсів і природокористування України***Баранцов Б.В.***магістр факультету землевпорядкування
Національного університету біоресурсів і природокористування України*

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В КРАЇНАХ ЄС

АНОТАЦІЯ

Проведено аналіз особливостей регулювання земельної політики та органів, які регулюють питання, пов'язані із землею, на прикладах країн ЄС, а саме Німеччини, Франції, Італії та Польщі. Світова практика реформування земельних ресурсів показує, що система управління земельними ресурсами базується на земельному кадастрі та оцінці землі. Для стимулювання розвитку реформування земельних ресурсів в Україні першочергово необхідно зміцнити правову та законодавчу базу.

Ключові слова: управління земельними ресурсами, земельні відносини, правова база, законодавство, система управління, державне регулювання.

АННОТАЦИЯ

Проведен анализ особенностей регулирования земельной политики и органов, регулирующих вопросы, связанные с землей, на примерах стран ЕС, а именно Германии, Франции, Италии и Польши. Мировая практика реформирования земельных ресурсов показывает, что система управления земельными ресурсами базируется на земельном кадастре и оценке земли. Для стимулирования развития реформирования земельных ресурсов в Украине в первую очередь необходимо укрепить правовую и законодательную базу.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, земельные отношения, правовая база, законодательство, система управления, государственное регулирование.

ANNOTATION

The analysis of the peculiarities of regulation of land policy and bodies regulating land-related issues on the examples of the EU countries, namely Germany, France, Italy and Poland was carried out. The world practice of reforming land resources shows that the land administration system is based on the land cadastre and land valuation. To stimulate the development of land reform in Ukraine, first of all, it is necessary to strengthen the legal and legislative framework.

Key words: land management, land relations, legal framework, legislation, management system, state regulation.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Зміни в економічному житті, пов'язані зі створенням сучасної ринкової економіки, вимагають принципово

нових підходів до формування та здійснення земельної політики. Проблема управління земельними ресурсами є найголовнішою у вирішенні завдань соціально-економічного розвитку. Земля – національне багатство, яке було і завжди буде особливим об'єктом суспільних відносин. Узагальнення досвіду землекористування низки передових країн дає змогу виявити основні закономірності та принципи, з використанням яких відбувається ефективно управління земельними ресурсами в різних країнах світу. Фундаментальною основою ефективного управління земельними ресурсами є державне регулювання правовідносин на землю, хоча форми і підходи до правового вирішення цього питання у різних країнах істотно розрізняються. Сьогодні Україна є одним зі світових рекордсменів за тривалістю земельної реформи. Для розв'язання протиріч, що виникли в системі земельних відносин, корисним є вивчення успішного міжнародного досвіду та його адаптація до вітчизняних реалій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спираються автори. З огляду на актуальність даної проблеми, її дослідженням займалися зарубіжні та вітчизняні вчені, серед яких: А.М. Третяк, Г.Е. Бистров, Д.С. Добряк, С.І. Дем'яненко, О.В. Кірейцева та ін. Однак низка питань усе ж залишається недостатньо висвітленою і потребує подальшого опрацювання.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою даного дослідження є узагальнення передового міжнародного досвіду розвитку системи управління земельними ресурсами, особливостей функціонування ринку землі в різних країнах та визначення на цій основі

пріоритетних напрямів ефективного землекористування в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Земельні ресурси відіграють важливу роль в економічному житті кожної країни, адже земля – це одне з основних багатств країни, тому раціональне управління земельними ресурсами є запорукою успіху розвитку країни.

Тенденції розвитку та основні принципи управління земельними ресурсами в країнах ЄС спираються на припущення, що кожна країна повинна мати офіційну систему реєстрації земель і нерухомість для сприяння хорошому управлінню на вищому рівні і забезпечення гарантій права власності на землю, інвестицій та інших приватних і публічних інтересів у нерухомості. Ефективні системи обліку прав власності на землю, оцінки земель та використання земель є фундаментом, від якого залежить ефективна робота ринкової економіки й який лежить в основі стійкого та продуктивного управління використанням земельних ресурсів. Такі системи зменшують ризик для кредиторів по іпотеці, а отже, сприяють більшій ефективності та економічному зростанню [10].

Хороша система управління земельними ресурсами гарантує право власності та його захист, підтримує оподаткування землі та нерухомості, забезпечує гарантії кредиту, розвиває земельні ринки і здійснює їх моніторинг, захищає земельні ресурси та підтримує моніторинг навколишнього середовища, сприяє землеустрою державних земель, зменшує кількість земельних спорів, сприяє земельній реформі в сільській місцевості, поліпшує міське планування і розвиток інфраструктури, а також забезпечує статистичні дані, які допомагають здійснювати хороше управління на вищому рівні. Вона повинна бути прийнятною за коштами і відкритою для кожного, задовольняючи потреби всіх її користувачів, і повинна бути стійкою.

Місцеві традиції та наявна інфраструктура будуть мати результат різних рішень щодо того, як можна досягти цього краще всього, особливо в країнах, де кадастри функціонували багато десятиліть. Зокрема, рекомендується, щоб [9]:

- закон визначав сутність землі, форму і характер власності, юридично визнані форми володіння і прав, обмежень та зобов'язань, які повинні реєструватися;

- система управління земельними ресурсами експлуатувалася комерційно, згідно з довгостроковою фінансовою моделлю і відповідною системою правового і нормативного регулювання та адміністративного управління, яка орієнтована на задоволення запитів клієнтів;

- роботи системи управління земельними ресурсами були прозорими, з надійним і вільним доступом до земельного ринку і низькими витратами для всіх учасників;

- ефективність, цілісність і прозорість системи управління земельними ресурсами постійно

визначалися і контролювалися за допомогою показників роботи, пов'язаних, наприклад, із часом і витратами на вчинення кожної угоди і з задоволенням споживачів;

- підвищення вартості базової інформації, облікові дані про право власності, вартість і використання землі були інтегровані або в одній організації, відповідальної за їх відання, або шляхом з'єднання даних із декількох організацій за допомогою електронних засобів;

- текстові звіти та набори графічних даних були пов'язані через єдину систему посилань.

Більшість європейських країн уже автоматизували свої офіційні земельні інформаційні системи. Це призвело до того, що обробляється та спрямовується в електронну комерцію більш широкий асортимент даних і документів. Ключовим є питання, як найкраще вести облікові записи про землі на сучасному рівні і за гарної якості, повністю використовуючи наявні технології. Це може зажадати змін організаційної структури і фінансових механізмів, а також технічних рішень. Досвід показує, що проблеми, пов'язані із законодавством, організацією та фінансуванням, вирішувати часто складніше, ніж технічні питання. Ключем до хорошого управління земельними ресурсами є хороше керівництво.

У системі управління земельними ресурсами основними продуктами є набори даних, пов'язаних із землею. Вони від самого початку повинні бути обмежені тим, що дійсно потрібно для задоволення першорядних потреб користувачів. Прийняття підходу, орієнтованого на комерційну діяльність, має гарантувати, що процеси управління земельними ресурсами здійснюються економічно ефективно і мають результат можливості отримувати дохід, який може використовуватися для фінансування роботи та оновлення технічних засобів.

Важко визначити механізми, за допомогою яких початок створення земельної інформаційної системи може фінансуватися тільки за рахунок плати користувачів. Країни повинні розцінювати побудову своїх систем як довгострокові державні інвестиції в інфраструктуру, при цьому плата користувачів покриває лише частину загальних витрат на організацію системи. Витрати ведення та оновлення системи становлять лише невелику частину економіки, яку вона підтримує. Ці витрати можуть бути повністю покриті за рахунок зборів і податків, які справляються за обладнання із землею, якщо ці платежі не такі великі, щоб відбити у людей бажання брати участь у земельному ринку.

Управління земельними ресурсами часто передбачає партнерство з приватним сектором. Багато країн використовують приватних юристів, нотаріусів, оцінювачів та геодезистів, які виробляють кадастрову зйомку, а в деяких країнах надання приватних послуг за контрактом із відповідним органом державної влади експлуатують і підтримують ІТ-системи, включаючи бази

даних, хоча дані є державною власністю. Технічне обслуговування та супровід програмного забезпечення зазвичай здійснюються зовнішніми виконавцями за контрактом, а деякі разові роботи, такі як перетворення даних, часто виконуються приватним сектором. Державно-приватне партнерство має спиратися на сильні сторони кожного сектора [8].

Аналізуючи земельні відносини у Франції, можна зробити висновок, що одним із найважливіших джерел одержання прибутку є оренда. Французьке законодавство детально регламентує порядок і процедуру оренди, її продовження та припинення. Для цього законодавство встановлює мінімальні і максимальні строки оренди. Наприклад, у Франції та Бельгії не менше ніж на дев'ять років, в Італії – на 15, Португалії – на 10, Іспанії та Люксембурзі – на шість років. Переважне право на оренду земель сільськогосподарського призначення мають особи, які мають сільськогосподарську спеціальну освіту, стаж роботи у сільському господарстві [1].

У Франції для власників не передбачено обмеження розміру землеволодіння. Для орендарів максимально дозволено 200 га землі. Мінімальна площа земельної ділянки для початку сільськогосподарської діяльності у Франції фіксована в кожному регіоні. Середня по Франції – 25 га. Для запобігання спекуляції землею діють високі податки на прибуток від швидкого перепродажу сільськогосподарських ділянок [3].

Законодавство Німеччини розмежовує поняття «землеволодіння» і «земельна власність». Під власністю розуміється юридичні права особи на земельну ділянку, під володінням – фактичні права на неї, які не є формою правовідносин, а можуть бути предметом успадкування, дарування, інших форм відчуження.

Законодавством визначено право переважного придбання землі тими, хто живе та працює на ній, регулюється порядок забудови земельних ділянок, а також устанавлюється досить детальна процедура видання дозволів на угоди із земельними ділянками. Покупець землі стає її власником та отримує права на землю тільки після того, як буде здійснена державна реєстрація прав на нерухоме майно, а не після підписання договору щодо купівлі землі [2].

Також потрібно зазначити, що у цій країні практикується оренда земель сільськогосподарського призначення з подальшим їх викупом, як правило, довгострокова оренда – 10 років і більше.

Німецьке земельне право встановлює законодавчо механізм регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення і лісового фонду, що передбачає заборону дроблення лісових і сільськогосподарських ділянок, їх відчуження зі зміною цільового призначення і забезпечуючи розвиток вискоелективного агропромислового виробництва на користь сусільства [2].

В Італії державний контроль над використанням земельних ресурсів реалізується через примусову оренду (продаж) ділянки більш ефективним користувачам, якщо фермер не забезпечує ефективне господарювання. Існують обмеження на придбання землі у власність іноземцям у прикордонних зонах, що забезпечує національну безпеку країни. Введено жорсткі умови цільового використання земель різних категорій, зокрема екологічного характеру, які визначаються з урахуванням зонування територій, санкції за порушення встановлених правил землекористування [6].

Спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення визначено в Польщі Законом від 10.19.1991 «Про управління державними сільськогосподарськими землями» (Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), а також Законом від 11.04.2003 «Про формування сільськогосподарської системи» (Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego), що визначив особливості втручання держави в обіг цивільних прав – застосування переважного права на придбання земель. Згідно із Законом від 19 жовтня 1991 р. було створено Агентство сільськогосподарської нерухомості (Agencji Nieruchomości Rolnych), завданням якого стало:

- створення й удосконалення територіальної структури сімейних ферм;
- створення сприятливих умов для раціонального використання виробничого потенціалу державної сільськогосподарської нерухомості;
- упорядкування державних сільськогосподарських угідь та сприяння організації приватних фермерських господарств на державних землях.

Агентством сільськогосподарської нерухомості застосовуються такі форми управління майновими правами, як лізинг та оренда, продаж, обмін нерухомості, передача в управління.

Передача земельних ділянок в оренду здійснюється без обмежень. Натомість Агентство може продавати сільськогосподарські землі за умови, що в результаті продажу загальна площа сільськогосподарських земель у власності покупця не буде перевищувати 500 га. Пріоритет надається покупцям, які мають належну кваліфікацію [5].

У країнах – членах ЄС держава регулює максимальну величину земельної власності на сім'ю (Чехія), контролює дотримання цільового призначення земельної ділянки та підтримання рівня її родючості (Литва), регулює трансформацію земель з однієї категорії в іншу (Болгарія).

В усіх країнах уряд є головним власником землі та нерухомості на своїй території. Він впливає на ринок нерухомості не тільки в ролі регулятора, а й як учасник ринку. Держава має розглядатися так само, як і будь-який інший землевласник, щодо реєстрації земель, щоб можна було зменшити конфлікти інтересів, які

в іншому разі можуть бути результатом поєднання цих двох ролей. Повинен бути рівний, відкритий і прозорий доступ до інформації, пов'язаної із землею, для всіх учасників земельного ринку.

Більшість країн, досліджених нами, щодо розвитку системи управління земельними ресурсами, характеризуються значною різноманітністю економічних і географічних умов, загальною вимогою до підтримки ефективного функціонування земельного ринку є обов'язкова державна реєстрація земельних операцій і прав на землю. У світовій практиці під час формування системи управління земельними ресурсами, крім регулювання правовідносин на землю, центральне місце займають ведення земельного кадастру і формування кадастрової оцінки земель. У більшості країн практикують зонування земель, планування, регулювання їх використання і землеволодіння на основі відповідного законодавства, спрямованого передусім на обмеження виведення земель із сільськогосподарського обороту. Також варто відзначити, що земельний ринок у чистому вигляді не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості з них існує мораторій на продаж землі іноземцям. Як правило, управління земельними ресурсами здійснюється на трьох рівнях: 1. На рівні держави забезпечують збереження сільськогосподарського земельного фонду. 2. Регіональний рівень – розробляють карти і зони землекористування, плани трансформації угідь, пов'язують загальнодержавну земельну політику з регіональними умовами. 3. Районний або муніципальний рівень – проводять картування земель, забезпечують дотримання правил по захисту сільськогосподарських угідь. Для більшості країн, що успішно реформували аграрний сектор економіки і земельні відносини, спільним є реалізація таких заходів, як: прийняття концептуальних законодавчих актів; визначення порядку приватизації земель і стимулювання приватного сектору; вільна конкуренція та ринок з елементами державної регуляторної політики; запровадження системи соціального захисту населення від негативних явищ, пов'язаних із реформуванням та реорганізацією земельних відносин і аграрного сектору економіки [6].

Отже, за останнє десятиліття в ЄС засвоєно чотири основних уроки управління земельними ресурсами.

Перший урок – проект будь-якої системи управління земельними ресурсами повинен бути закладеним стійкістю. Обладнання, особливо електронне, повинно регулярно модернізуватися, а цифрові дані повинні постійно оновлюватися. Бази даних будуть періодично потребувати реструктурування згідно зі швидко змінною технологією, при цьому забезпечуючи, щоб цифрові файли, що містяться в архівах, можна було знайти і використовувати. Щоб фінансувати цю модернізацію, необхідно знайти способи

покриття витрат. Потреби користувачів та можливості, що створюються технічними засобами і зростаючими обсягами даних, означають, що системи управління земельними ресурсами повинні бути динамічними і постійно аналізуватися, щоб переконатися у тому, що вони все ще придатні для сучасного використання.

Другий урок – системи йдуть до того моменту, коли всі угоди, пов'язані із землею, та ведення обліку буде здійснюватися з допомогою електроніки. Контроль якості повинен включатися у проект систем, щоб перевірялася автентичність тих, хто використовує систему, гарантувалася чесність угод і не було ніякої можливості для сторін заперечувати свою участь. Повинні забезпечуватися захист та конфіденційність персональних даних, і це повинно бути збалансовано з прагненням до гласності. Отже, повинні бути чіткі норми щодо того, хто може використовувати інформацію, на яких умовах і якими способами.

Третій урок – успіхи та невдачі реформ управління земельними ресурсами майже цілком можуть бути віднесені на рахунок якості керівництва і рівня тих, хто відповідає за системи. Навіть в електронне століття саме людський фактор визначає, чи є реформи успішними. У створенні і підтриманні здатності людей забезпечувати роботу систем управління земельними ресурсами повинні бути вкладені значні сили і ресурси.

Останній урок – усі країни відрізняються одна від одної, і, хоча можна багато чого навчитися з досвіду інших, у кінцевому підсумку це внутрішня справа будь-якої конкретної країни вирішувати, яка система найбільш придатна для неї [9].

Висновки з цього дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Проаналізувавши діяльність країн ЄС у сфері земельної політики, розглянувши особливості таких земельних відносин, як оренда, продаж, придбання, відчуження, обмеження на придбання землі та використання земель різних категорій досліджених нами країн, можемо зробити висновки про достатньо високий розвиток у них систем управління земельними ресурсами, що ґрунтуються на законодавчій базі. Вони дещо відрізняються, але все ж ефективно використовуються. Основною метою аграрної політики є охорона, збереження та раціональне використання земельних ресурсів. Досягнення країн ЄС у земельній політиці з упевненістю могли б бути використані й на території нашої держави.

Досвід країн ЄС щодо регулювання земельних відносин у сільському господарстві доцільно врахувати у процесі завершення земельної реформи в Україні, адже європейська та світова практика нерідко вже має відповіді на ті питання, які лише починають виникати в Україні. Зокрема, це проблеми регулювання розвинутого ринку земель сільськогосподарського

призначення, консолідація парцельованих сільськогосподарських земель, розвиток сільськогосподарської інфраструктури.

Звичайно, слід мати на увазі, що значні конкурентні переваги фермери європейських країн отримують за рахунок прямої фінансової підтримки товаровиробників у контексті Спільної сільськогосподарської політики (Common Agricultural Policy) Європейського Союзу. Водночас головну конкурентну перевагу українського сільського господарства становлять найродючіші у світі землі, збереження та примноження продуктивного потенціалу яких має стати головним завданням землевпорядної служби України у середньостроковій перспективі.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Бігуненко О.Г. Міжнародний досвід управління земельними ресурсами: можливості застосування в Україні. Науковий вісник Херсонського державного університету. 2015. № 15. С. 24-27.
- Дудар В.Т. Аграрний сектор економіки Східної Німеччини. Економіка АПК. 2004. № 6. С. 153-159.
- Кірейцева О.В. Іноземний досвід формування земельного ринку. Економіка АПК. 2011. № 10. С. 174-178.
- Проніна О.В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду. Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування. 2014. № 1. С. 76-82.
- Коник О., Мартин А. Польський досвід регулювання ринкових земельних відносин. URL: [http:// https://zsu.org.ua/andrij-martin/90-2011-05-08-06-38-07](http://https://zsu.org.ua/andrij-martin/90-2011-05-08-06-38-07).
- Ясінецька І.А. можливості застосування міжнародного досвіду управління земельними ресурсами в Україні. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. № 12. С. 188-192.
- Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets / P. Ciaian, d'Artis Kancs, J. Swinnen, K. Herck, Vranken. Brussels: Centre for European Policy Studies, 2012. – 22 p.
- The effects of the Common Agricultural Policy on exit strategies and land reallocation / M. Raggi, L. Sardonini, D. Viaggi. Land Use Policy. 2013. P. 114-125.
- European Union accession and land tenure data in Central and Eastern Europe / Food and Agriculture Organization of The United Nations. Rome: FAO, 2006. 312 p.
- Possible effects on EU land markets of new cap direct payments. Study / Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Kristine Van Herck, Liesbet Vranken. Brussels, 2013. 96 p.

REFERENCES:

- Bihunenکو, O.H. (2015), "International Experience in Land Management: Opportunities in Ukraine", *Naukovyy visnyk Khersons'koho derzhavnoho universytetu*, vol. 15, pp. 24-27.
- Dudar, V.T. (2004), "Ahrarnyy sektor ekonomiky Skhidnoyi Nimechchyny", *Ekonomika APK*, vol. 6, pp. 153-159.
- Kireytseva, O.V. (2011), "Foreign experience in the formation of the land market", *Ekonomika APK*, vol. 10, pp. 174-178.
- Pronina, O.V. "Regulation of land relations on the example of foreign experience", *Teoriya ta praktyka derzhavnoho upravlinnya i mistsevoho samovryaduvannya*, vol. 1, pp. 76-82.
- Konyk, O. and Martyn, A. (2011), "Polish experience in regulation of market land relations", available at: [http:// https://zsu.org.ua/andrij-martin/90-2011-05-08-06-38-07](http://https://zsu.org.ua/andrij-martin/90-2011-05-08-06-38-07).
- Yasinets'ka, I.A. "The possibility of using international experience in land management in Ukraine", *Hlobal'ni ta natsional'ni problemy ekonomiky*, vol. 12, pp. 188-192.
- Ciaian, P. d'Artis Kancs, Swinnen, J. Herck, K.Vranken (2012), "Institutional Factors Affecting Agricultural Land Markets", *Centre for European Policy Studies*, Brussels.
- Raggi, M. Sardonini, L. and Viaggi, D. (2013), "The effects of the Common Agricultural Policy on exit strategies and land reallocation", *Land Use Policy*.
- European Union accession and land tenure data in Central and Eastern Europe / *Food and Agriculture Organization of The United Nations*. – Rome: FAO, 2006. – 312 c.
- Johan Swinnen, Pavel Ciaian, d'Artis Kancs, Kristine Van Herck, and Liesbet Vranken (2013), "Possible effects on EU land markets of new cap direct payments. Study", *Brussels*.

Hunko L.A.

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Senior Lecturer at Department of Land Management,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

Kolhanova I.H.

*Degree Seeking Applicant at Department of Land Management,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

Barantsov B.V.

*Master of Faculty of Land Management,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine*

MANAGEMENT FEATURES OF LAND RESOURCES IN EU COUNTRIES

Changes in economic life, associated with the creation of a modern market economy, require fundamentally new approaches to the formation and implementation of land policy. The problem of land resources management is the most important in solving the problems of socio-economic development. The land is a national wealth that was and will always be a special object of social relations. The generalization of the land use experience of a number of advanced countries allows us to identify the basic laws and principles that make use of the effective management of land resources in different countries of the world. The fundamental basis of effective land management is the state regulation of land relations, although the forms and approaches to the legal solution of this issue vary considerably from one country to another. Today, Ukraine is one of the world record holders for the duration of the land reform. To solve the contradictions that arose in the system of land relations, it is useful to study successful international experience and its adaptation to domestic realities.

The development trends and basic principles of land management in the EU countries are based on the assumption that each country should have an official land and property registration system to promote good governance at the highest level and secure land ownership, investment, and other private and public interests in real estate. Effective systems of land ownership, land valuation, and land use are the foundation, upon which effective work of a market economy depends and which underlies sustainable and productive management of land use. Such systems reduce the risk for mortgage lenders and thus contribute to greater efficiency and economic growth.

A good land management system guarantees ownership and protection, supports land and property taxation, provides loan guarantees, develops land markets and monitors them, protects land resources and supports environmental monitoring, promotes land management of the state lands, reduces the number of land disputes, promotes rural reform in the countryside, improves urban planning and infrastructure development, and provides statistical data that helps to make a good management at the highest level.

The purpose of this study is to summarize the best international experience in the development of the land management system, the peculiarities of the functioning of the land market in different countries, and the identification of priority areas of effective land tenure in Ukraine on this basis.