

**ДОСВІД РЕФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В КРАЇНАХ
ЦЕНТРАЛЬНОЇ І СХІДНОЇ ЄВРОПИ**

**THE EXPERIENCE OF LAND MARKET REFORMS IN CENTRAL
AND EASTERN EUROPEAN COUNTRIES**

**ОПЫТ РЕФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В СТРАНАХ
ЦЕНТРАЛЬНОЙ И ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ**

Анотація. У статті висвітлюються ключові риси реформування ринку землі в країнах ЦСЄ. Проаналізовані основні моделі розвитку земельних відносин, зокрема репатріація та безкоштовний розподіл земельних наділів. Аналіз ілюструється прикладами практики різних країн ЦСЄ та порівняльними даними, що дозволяють порівняти політику в сфері земельних відносин даних країн. Автори роблять висновок, що ефективність реформ у сфері земельних відносин залежить від державних витрат на інформування суспільства, існуючих недосконалостей ринку факторів виробництва, технологічного рівня сільгоспвиробництва та витрат на впровадження реформ.

Ключові слова: *країни ЦСЄ, реформа ринку землі, репатріація землі, купівля-продаж і оренда землі.*

¹ Заблоцька Ріта Олександрівна – д.е.н., професор, професор кафедри світового господарства і міжнародних економічних відносин Інституту міжнародних відносин Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

² Рибчук Анатолій Васильович – д.е.н., професор кафедри економіки та менеджменту Дрогобицького державного педагогічного університету імені Івана Франка

Annotation *The article highlights the key characteristics of the reforming process of the land market in CEE countries. Two main models of development of land relations, in particular repatriation and free distribution of land allotments, are analysed. The analysis is illustrated by examples of practice of CEE countries and comparative data, allowing to compare the policy in the field of land relations of these countries. The authors conclude that the effectiveness of reforms in land relations depends on government spending on informing society, the existing imperfections in the factors of production markets, technological level of agricultural production and costs of implementing the reforms.*

Keywords: *CEE countries, land market reform, land repatriation, purchase and sale and lease of land.*

Аннотация *В статье рассматриваются основные характеристики процесса черты реформирования рынка земли в странах ЦВЕ. Проанализированы основные модели развития земельных отношений, в частности репатриация и бесплатное распределение земельных наделов. Анализ иллюстрируется примерами практики разных стран ЦВЕ и сравнительными данными, позволяющими сравнить политику в сфере земельных отношений данных стран. Авторы делают вывод, что эффективность реформ в сфере земельных отношений зависит от государственных расходов на информирование общества, существующих несовершенств рынка факторов производства, технологического уровня сельхозпроизводства и затрат на внедрение реформ.*

Ключевые слова: *страны ЦВЕ, реформа рынка земли, репатриация земли, купля-продажа и аренда земли.*

Постановка проблеми. В Україні знаходиться приблизно чверть світових і половина європейських чорноземів високої якості, а її розташування на континенті робить ці землі дуже привабливими для іноземного інвестування та за фактом дуже дорогими. Однак продуктивність українських земель втричі нижче, ніж в розвинених країнах. Наприклад, якщо в розвинених країнах середня урожайність зернових культур становить 7–8 т на га, то в Україні – лише 2,5–3,0.

За підсумками 2018 р. агропромисловий комплекс України забезпечив 15% ВВП і 42% валютних надходжень від експорту. За перше півріччя 2019 року експорт продукції аграрного сектору склав \$ 10,3 млрд, що на \$ 1,6 млрд (або на 18,6%) більше в порівнянні з аналогічним періодом 2018 року. Зовнішньоторговельний оборот агропромислового комплексу сягнув \$ 13,1 млрд або 25,1% сукупного зовнішньоторговельного обороту України.

Територіальна приналежність України до європейського континенту і євроінтеграційні перспективи інтеграції агропромислового комплексу України обумовлюють актуальність аналізу досвіду формування і функціонування земельного ринку в країнах Центральної та Східної Європи (ЦСЄ) в якості позитивного прикладу для України.

Мета статті. Земельна політика має першорядне значення для забезпечення сталого економічного розвитку, раціонального управління ресурсів і добробуту населення. У зв'язку з цим дослідження в сфері становлення державної земельної політики та аналіз конкретних заходів щодо вирішення проблем, що мають відношення до землі, представляють науковий і практичний інтерес.

Метою статті є узагальнення досвіду реформування земельних відносин в країнах ЦСЄ та систематизації сильних і слабких сторін основних моделей відкриття ринку землі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідження процесів реформування ринку землі в країнах ЦСЄ проведено в роботах таких вчених, як Т. ван Дійка, Й. Суиннена, К. Дейнінгера, К. Ван Херк, Л. Вранкена Й. Томаса, М. Хартвігсена та ін.

Виклад основного матеріалу. Перші зміни в галузі сільського господарства в країнах ЦСЄ в 90-х рр. XX ст. відбувались на тлі системних трансформацій їх економіки. Процес приватизації землі також супроводжувався пристосуванням до нових економічних реалій. Приєднання країн ЦСЄ до ЄС

відкрило можливість для отримання фінансової підтримки, яка була надана з метою прискорення темпів змін у сільському господарстві. Отже, протягом останніх 25 років ринок землі в країнах ЦСЄ зазнав докорінних змін. В більшості цих країн було здійснено земельну реформу, яка охоплювала права на землеволодіння, систему землекористування, створення фермерських господарств, лібералізацію торгівлі землею. Однак значні розбіжності в глибині реформ і способах їх проведення обумовили нинішні відмінності між ринками землі в країнах ЦСЄ. У таких країнах як Чехія та Словаччина переважна більшість (80-90%) земель сільськогосподарського призначення здається в оренду, тоді як в інших країнах, таких як Польща та Латвія, оренда використовується значно менше (20-30%) [1].

Приватизація сільськогосподарських земель в країнах ЦСЄ відбувалася на основі двох моделей – безкоштовний розподіл наділів і реституція та приватизація. В республіках колишнього Радянського Союзу (за винятком 3 прибалтійських республік) вибір першої моделі був обумовлений більш раннім початком приватизації. В Албанії, де весь земельний фонд знаходився в державній власності, розподіл землі відбувався на безкоштовній основі. В Угорщині та Румунії було застосовано обидві моделі – безкоштовний розподіл та реституція колишнім господарям або їх нащадкам. За даними деяких досліджень, досвід реституції землі в Угорщині в 90-х рр. ХХ ст. був найбільш вдалим: замість наділів, які належали громадянам раніше, їм пропонували еквівалентні ділянки землі в іншій частині країни або аналогічні за вартістю неземельні активи в результаті участі в аукціонах [2]. В Чехії, Словаччині та Болгарії застосовувалась тільки модель реституції. В Польщі та республіках колишньої Югославії, де з початку 90-х рр. ХХ ст. переважали невеликі індивідуальні фермерські господарства, земельна реформа охопила лише незначну частину земель.

Земельна реформа, результатом якої є формування ринку купівлі-продажу землі, часто вважається більш продуктивним шляхом порівняно з реформою, спрямованою на формування орендних відносин.) Аргументами на підтримку ринку купівлі-продажу землі є такі: а) вільний продаж сприятиме більш ефективному управлінню земельними ресурсами через ринкову конкуренцію. Головна умова для цього – створення правового поля, що регулює земельні відносини; б) збільшення доступу до кредитних ресурсів, оскільки приватні земельні ділянки можуть бути використані як інструмент застави. Це особливо важливо для малих і середніх виробників, адже для них земельні ділянки – чи не єдиний актив, який можна використовувати в якості застави; в) поява нового ринкового сегмента (земельного ринку) сприятиме розвитку земельної інфраструктури (земельні аукціони, торгові доми, біржі тощо); г) в разі існування відкритого ринку землі можна очікувати на появу спеціалізованих банків (іпотечних, земельних), страхових компаній, кадастрових бюро, навчальних закладів, інформаційних і дослідницьких центрів; д) стимулювання інвестицій в сільське господарство, що забезпечить виконання прав власності і, врешті-решт, призведе до покращення інвестиційного клімату в країні [3, 4].

Однак слід зазначити, що вищезгадані аргументи ґрунтуються на низці спрощених припущень, які не завжди узгоджуються з економічними реаліями, особливо в країнах, що розвиваються. На ефективне функціонування ринків землі впливає недосконалість ринків сировинних товарів, готової продукції, капіталів і послуг. Слабкій розвиток ринку капіталу може обмежувати ефективність функціонування земельного ринку, оскільки: а) недорозвиненість кредитного ринку потребуватиме фінансування з власних заощаджень; б) довіра до грошей як засобу накопичення є низькою, тому земля може використовуватися для нагромадження багатства і бути придбана для спекулятивних цілей [5]; в) в багатьох країнах, що розвиваються, фінансові

установи не приймають землю в якості застави через проблеми з правом власності на землю або з передачею та продажем землі [6]; г) земля може бути придбана або утримуватися у власності як захист від інфляції або як інвестиційний актив за відсутності альтернативних інвестицій або засобів хеджування; д) в разі обмеженого доступу до кредитів інвестиції у земельні ділянки зменшують наявні у фермерів вільні грошові кошти для інвестицій технології, обладнання чи якісні ресурси) [7]. Нарешті, люди володіють землею з багатьох інших причин, окрім виробничих: земля – це цінний актив, засіб підтримання престижу або збереження сімейних традицій. Деякі з цих факторів також призводять до підвищення ціни продажу землі порівняно з її виробничою вартістю [3]. Законними власниками землі можуть ставати іноземні компанії, тим самим завдаючи шкоди національному надбанню країни.

Крім того, можуть бути великими трансакційні витрати при продажу землі, особливо через причини, пов'язані з корупцією чи неефективним управлінням, коли майбутньому власникові доведеться переплачувати за отримання доступу до необхідних документів і дозволів місцевих органів. Трансакційні витрати можуть означати не лише значні витрати покупця на придбання землі, а й значні збитки через її перепродаж, а відтак продаж землі перестає бути інструментом підвищення ефективності землекористування [7, 8]. Як наслідок, ринки сільськогосподарських земель зазвичай слабо розвинуті в країнах з низьким рівнем доходу. У деяких випадках продаж земельних ділянок може навіть обмежуватися необхідністю розпродажу майна в рахунок погашення боргів. Також слід зазначити, що доходи сільськогосподарського виробництва мають високу коваріантність і тому ціни на землю будуть високими в урожайні роки, в умовах економічного зростання, низької пропозиції та високого попиту. І навпаки, коли доходи падають, попит на землю також є низьким. Однак необхідність задоволення основних життєвих

потреб може спричинити велику пропозицію землі з боку власників, які змушені її продавати, щоб вижити [9].

Отже, в країнах або регіонах зі слабо розвиненими страховими та інвестиційними послугами операції на ринку землі можуть бути обмежені вимушеними продажами, що значно вплине на ефективність його функціонування. Ефективний ринок землі має перерозподілити землю від менш до більш продуктивних землекористувачів, але вищезгаданий бар'єр (тобто вимушені продажі) обмежує передачу землі від менш ефективних до більш ефективних користувачів, що знижує ефективність ринку землі, оскільки нові власники інвестують в землю як у засіб для спекуляцій, страхування чи накопичення багатства. Тому обмеження на продаж земельних ділянок на земельному ринку мають важливе значення не лише для забезпечення ефективності останнього, а й для зменшення рівня бідності в країнах, що розвиваються, бо інакше такі країни ще більше залежатимуть від недосконалостей ринків капіталу та страхування.

Однією з поширених форм земельних трансакцій на ринку сільськогосподарських земель в країнах ЦСЄ є оренда землі. Перевагами ринку оренди землі є такі: а) він дозволяє більш гнучко коригувати площу використовуваної землі при відносно низьких трансакційних витратах); б) він вимагає лише невеликих витрат капіталу, відтак залишаючи більше ліквідних ресурсів для здійснення інвестицій; в) він полегшує перерозподіл землі на користь більш ефективних користувачів, ніж нинішні власники; г) він забезпечує перехідний шлях до впровадження прав власності на безгосподарну землю; д) довгострокова оренда забезпечує стабільність землекористування орендарями, що покращує планування та сприяє залученню інвестицій, а також дозволяє застосовувати багатопільну сівозміну.

Трансакційні витрати на продаж землі в країнах ЦСЄ були дуже високими під час перехідного періоду, якщо її продаж було дозволено. В умовах

невизначеності особливо важливе значення мали гнучкі варіанти використання землі, оскільки під час перехідного періоду в країнах ЦСЄ, коли ринок землі тільки формувався, господарства і власники земель часто не знали, як розвиватимуться ринкові інститути і чи гарантуватимуть вони верховенство права. Отже, в таких умовах гнучкі та короткострокові договори оренди могли бути кращим варіантом для обох сторін угоди, ніж купівля-продаж або довгострокова оренда.

Протягом останніх 50 років в країнах ЄС частка орендованої землі становить від майже 20% до понад 80% загальної площі сільськогосподарських земель, і такі відмінності не дуже пов'язані з географічним положенням або геоінституційною історією східних і західних країн-членів. Наприклад, у Західній Європі частка земель сільськогосподарського призначення, орендованих фермерами, коливається від менш ніж 20% в Ірландії до приблизно 70% у Бельгії та Франції.

Водночас ринок оренди землі також стикається з певними проблемами, пов'язаними зі стимулюванням інвестицій через відсутність довгострокової надійності орендних відносин. Однак емпіричні дослідження показують, що вплив прав власності на землю (а відтак на вигоду від продажу землі порівняно з орендою) на ефективність інвестицій часто є доволі малим також через проблеми забезпечення прав власності [10]. Це пояснюється декількома причинами. По-перше, те, що зовнішнім спостерігачам здаватиметься сумнівними правами на землю, в конкретних умовах цих країн виявиться довгостроковими правами (тут, мабуть: довгостроковою угодою) [11]. По-друге, достатнє стимулювання інвестицій може бути забезпечено правами користування, які надаються землекористувачам на певний період. По-третє, в деяких випадках існує причинний зв'язок між інвестиціями та надійністю таких орендних відносин: орендарі вкладають в землю додаткові кошти (в зелені насадження, благоустрій землі), для підвищення своєї безпеки. Нарешті,

інвестиційний ефект також залежатиме від характеру інвестицій, і слід очікувати, що тривалість амортизації інвестицій визначатиметься тривалістю забезпечення застави.

Ще одна потенційна слабкість оренди землі полягає в тому, що вона не покращує доступ до кредиту, оскільки орендована земля не може використовуватися як застава. Однак доступність кредиту сильно залежить від існування фінансових установ у сфері сільського господарства та їх готовності приймати землю як заставу, чого вони часто не роблять [6]. Крім того, недотримання існуючих прав власності є проблемою не лише для ринків продажу землі, а й для ринків оренди. Слабкий рівень захисту прав власності або високі трансакційні витрати, часто в поєднанні з відсутністю надійних механізмів врегулювання конфліктів, можуть спричинити значні витрати для орендодавців [12]. Все це в сукупності зменшує стимули для власників землі здавати її в оренду. Ця проблема часто призводить до сегментованості ринків оренди землі, коли оренда відбувається між агентами, а права власності при цьому забезпечуються через різні механізми, наприклад соціальний тиск або сімейні зв'язки [13, 14].

Важливо відзначити й інші ризики, пов'язані з орендою. Наприклад, в умовах девальвації національної валюти постає питання про індексацію орендної плати. Як показує практика, механізм індексації орендної плати не є досконалим і вказується у всіх орендних договорах, особливо в країнах, що розвиваються, для яких характерні нерозвинені ринки оренди землі.

Формування правових основ купівлі-продажу та оренди землі не одразу призвело до зростання кількості операцій на земельному ринку країн ЦСЄ. Це суттєво стримувало процес консолідації сільськогосподарських земель після закінчення процесу приватизації. Низька активність купівлі або оренди землі була пов'язана з високими виробничими ризиками, нерозвиненістю інститутів фінансування та лізингу, низькими закупівельними цінами на аграрну

продукцію, а також із наявністю неформальних бар'єрів. У огляді Світового банку зроблено висновок, що високі транзакційні витрати, інвестиційні ризики, обмежений доступ до кредитних ресурсів і нерухомість землі означають, що фактичні показники рівня розвитку ринку купівлі-продажу земельних ділянок можуть бути далекими від теоретичного ідеалу і що ринки оренди землі можуть пройти довгий шлях до наближення реального розподілу земельних ділянок до оптимального, враховуючи існуючі обмеження [15]. Крім того, уряди більшості країн ЦСЄ застосовували обмеження на участь іноземних юридичних і фізичних осіб в купівлі та оренді сільськогосподарських земель.

Хоча обмеження на купівлю землі іноземцями існували у всіх східних країнах-членах (за винятком Словенії), впровадження нових правил після вступу до ЄС відбувалось в цих країнах у різний спосіб. Обмеження були найсильнішими в таких країнах як Польща та Угорщина – які мають сильне політичне представництво дрібних фермерів і межують зі значно багатшими сусідами (Німеччиною та Австрією відповідно). Очікувалось, що обмеження на купівлю землі іноземцями негативно впливатимуть на ефективність функціонування земельного ринку і зростання продуктивності в сфері виробництва сільгосппродукції, але емпіричні дані свідчать, що вплив був досить низьким. Потенційний негативний вплив таких обмежень було пом'якшено кількома факторами [16]. По-перше, відсутність обмежень на оренду землі іноземцями. Це важливо, оскільки оренда землі поширена насамперед серед великих компаній, які є привабливими для іноземних інвесторів. По-друге, існування винятків з обмежень на іноземну власність на сільськогосподарські угіддя. Наприклад, у Литві та інших країнах Прибалтики придбання іноземними компаніями права власності на землю не обмежується, а в Естонії воно обмежується певною сумою. У сукупності ці фактори пом'якшують вплив вищезгаданих обмежень. Наприклад, якщо іноземці можуть придбати господарські будівлі та землю, на якій вони побудовані, це дозволить

поєднувати оренду та володіння землею для ведення фермерських операцій, як це робиться у сільському господарстві, де немає обмежень. По-третє, функціонування земельних ринків стримують інші фактори, наприклад високі трансакційні витрати. Нарешті, хоча обмеження на купівлю землі іноземцями стримували пряму вигоду від іноземних інвестицій, сільське господарство в країнах СНД отримало велику користь від великих обсягів іноземного капіталу в харчовій промисловості та агробізнесі. Ці інвестиції мали значні позитивні наслідки для фермерських господарств, оскільки іноземні компанії впровадили технології, ноу-хау та капітал у харчовий ланцюг створення доданої вартості, що сприяло збільшенню інвестицій та підвищенню якості продукції в сільському господарстві [17, 18].

Обмеження на купівлю землі іноземцями стримують приплив необхідного капіталу, ноу-хау і технологій у сільське господарство. Однак вдале поєднання лібералізації та регулювання, наприклад встановлення максимальної частки іноземної власності на землю та забезпечення стабільних орендних угод, може як зняти як політичну напругу, так і сприяти досягненню значної економічної вигоди. Важливо також зазначити, що значна частина переваг від іноземних інвестицій у сільське господарство опосередковано пов'язана з позитивними наслідками іноземних інвестицій у харчову промисловість та агробізнес, що полегшує доступ до фінансів, збільшує інвестиції, забезпечує технологічний розвиток і підвищує якість продукції місцевих сільгоспкомпаній.

На формування ринку землі в країнах ЦСЕ вплинули різні фактори, включаючи процедури земельної реформи, забезпеченість факторами виробництва, недосконалість ринку, існуючі інститути та трансакційні витрати. Зокрема, існує взаємозв'язок між інституційною організацією та розвитком земельних ринків. Великі відмінності у ринку оренди землі між країнами ЦСЕ пов'язані з різним значенням форм корпоративної організації земельних відносин. Наприклад, у Чехії та Словаччині понад 70% загальної площі

сільськогосподарських угідь використовується великими агрохолдингами; в Угорщині та Болгарії корпоративні ферми все ще використовують близько половини всієї землі. Натомість корпоративні господарства практично зникли в таких країнах як Латвія та Литва, де менше 15% землі використовуються корпоративними господарствами. Ці відмінності мають важливе значення для розвитку ринків оренди землі, оскільки ці ферми орендують більшу частину землі, на якій вони працюють [1].

В країнах, які обрали модель реституції землі, після реституції склалися дуже широкі та активні ринки оренди землі, на яких домінують великі агрохолдинги. Оренду землі в основному використовують як невеликі фермерські компанії, так і великі корпоративні господарства. Прикладами такої моделі є Словаччина та Чехія (і частково Угорщина). У Чехії та Словаччині ринок оренди дуже активний. Великі корпоративні фермерські господарства, на які припадає понад 70% використовуваних сільськогосподарських земель, 99% землі орендують, значну частину – у домогосподарств, які отримали право власності на землю через процес реституції земель у 1990-х роках і більше не займаються сільським господарством. Договори оренди найчастіше формальні та довгострокові.

Цілком інша модель застосовується в більш трудомісткій аграрній економіці, де земля або знаходиться у власності дрібних фермерських господарств, або (принаймні частково) була розподілена натуральними паями і де панують невеликі домашні господарства. В цій моделі оренда землі використовується меншою мірою, переважно малими фермерськими господарствами. Прикладами такої моделі серед країн ЦСЄ є Польща та Румунія. В цих країнах більшість використовуваних сільськогосподарських угідь перебувають у власності господарств, переважно малих сімейних ферм. Менше 30% земель здаються в оренду.

Порівняння моделей формування ринку землі в країнах ЦСЄ свідчить, що значні відмінності в розвитку ринку земельних відносин обумовлені вибором шляхів земельної реформи, а також технологічним рівнем сільського господарства і його часткою в зайнятості та економіці. В країнах, що пішли шляхом реституції землі колишнім власникам, які в більшості вже не займалися сільським господарством, а частка сільського господарства в зайнятості до 1990-х років становила 11%, земельна реформа в поєднанні з високим технологічним рівнем виробництва сприяла консолідації масштабних фермерських структур, які використовують понад дві сільськогосподарських земель у Чехії та Словаччині. Ці господарства продовжують користуватися землею, на якій працювали раніше, але тепер повинні сплачувати ренту новим власникам. В орендних відносинах сторони віддають перевагу більш довгостроковим контрактам, оскільки це забезпечує стабільність їх економічної діяльності. Отже, формальна оренда є дуже поширеною в моделі розвитку ринку землі, згідно з якою земля в основному належить несільським власникам, що отримали її шляхом реституції, і землею в основному користуються великі фермерські господарства.

Підсумовуючи аналіз досвіду формування ринків землі та ефективності політики приватизації в сільському господарстві країн ЦСЄ, можна констатувати, що не існує єдиної оптимальної політики або моделі земельної реформи. Натомість ефективність реформ у сфері земельних відносин залежить від державних витрат на інформування суспільства, існуючих недосконалостей ринку факторів виробництва, технологічного рівня сільгоспвиробництва та витрат на впровадження реформ.

ЛІТЕРАТУРА

1. J. Swinnen, L. Vranken, V. Stanley. (2006). Emerging challenges of Land rental Markets. A review of Available Evidence for the Europe and Central Asia region. World Bank paper, Washington D. C.: World Bank.
2. J. Swinnen, L. Vranken. Reforms and agricultural productivity in Central and Eastern Europe and the Former Soviet Republics: 1989–2005. *Journal of Productivity Analysis*. 2010, Vol.33, Issue 3, p. 241–258.
3. H. Binswanger, K. Deininger, G. Feder. (1995). Agricultural Land Relations in the Developing World. *American Journal of Agricultural Economics*, Vol. 75, Issue 5, p 242– 1248.
4. K. Deininger, S. Jin. (2003). Land Sales and Rental Markets in Transition: Evidence from Rural Vietnam. World Bank Policy Research Working, No. 3013, Washington D. C.: World Bank.
5. S.R. Boucher, B.L. Barham, M.R. Carter. (2004). The Impact of Market-Friendly Reforms on Credit and Land Markets in Honduras and Nicaragua. *World Development*, Vol 33, Issue 1, p.107-128.
6. J. Swinnen, H. Gow (1999). Agricultural credit problems and policies during the transition to a market economy in Central and Eastern Europe. *Food Policy*, Vol. 24, p.21-47.
7. M. R. Carter, F. Zimmerman, (2000). The Dynamic Costs and Persistence of Asset Inequality in an Agrarian Economy. *Journal of Development Economics*, Vol.63, Issue 2, p. 265-302.
8. A. de Janvry, J.P. Platteau, G. Gordillo, E. Sadoulet. (2001). Access to Land and Policy Reforms. In A. de Janvry, G. Gordillo, J. P. Platteau & E. Sadoulet (Eds.), *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action* (pp. 1-26). Oxford: Oxford University Press.
9. E. Sadoulet, R. Murgai, A. de Janvry. (2001). Access to Land via Land Rental Markets. In A. de Janvry, G. Gordillo, J.P. Platteau & E. Sadoulet (Eds.), *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action* (pp. 197-227). Oxford: Oxford University Press.
10. Plumecocq, G., T. Debril, M. Duru, M.-B. Magrini, J. Sarthou, and O. Therond. 2018. The plurality of values in sustainable agriculture models: diverse lock-in and coevolution patterns. *Ecology and Society* Vol. 23, Issue 1:21. URL: <https://www.ecologyandsociety.org/vol23/iss1/art21/>
11. Braselle, A.S., Gaspart, F. & Platteau J.P. (2002). Land Tenure Security and Investment Incentives. *Journal of Development Economics*, 67(2), p.373-418.
12. S. Tione, S. Holden. (2019). Transaction costs and land rental market participation in Malawi, CLTS Working Papers 9/19, Norwegian University of Life Sciences, Centre for Land Tenure Studies, revised 10 Oct 2019.

13. Macours, K., de Janvry, A. & Sadoulet, E. (2010). Insecurity of property rights and social matching in the tenancy market. *European Economic Review*, 54, 880- 899.
14. Vranken, L., Macours, K., Noev, N. & Swinnen, J. (2011). Property rights imperfections and asset allocation: co-ownership in Bulgaria. *Journal of Comparative Economics*, 39(2), 159-175.
15. K. Deininger. (2003). *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. World Bank Policy Research Report, Washington, D. C.: World Bank.
16. Swinnen, J. & Vranken, L. (2009). *Land and EU Accession: Review of the Transitional Restrictions by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*. Brussels: Centre for European Policy Studies.
17. Dries, L. & Swinnen, J. (2004). Foreign Direct Investment, Vertical Integration and Local Suppliers: Evidence from the Polish Dairy Sector. *World Development*, 32(9), 1525–1544.;
18. World Bank (2005). *When the Market Comes to You - Or Not. The Dynamics of Vertical Co-ordination in Agro-Food Chains in Europe and Central Asia*. Report, Washington D. C.: World Bank.).