

[http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2006/pr/prm\\_ric/prm\\_ric\\_u/vov2005\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2006/pr/prm_ric/prm_ric_u/vov2005_u.html)

"Vyrobnystvo vynomaterialiv u hrupovomu asortymenti, vykorystannia spyrту-rektyfikatu za rehionamy u 2017 rotsi. Vyrobnystvo vynomaterialiv u hrupovomu asortymenti, vykorystannia spyrту-rektyfikatu za rehionamy u 2018 rotsi" [Production of Wine Materials in Group Assortment, Use of Rectified Alcohol, by Region in 2017. Production of Wine Materials in Group Assortment, Use of Rectified Alcohol by Region in 2018]. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/sg/pvvv/arh\\_pvvv\\_u.html](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/sg/pvvv/arh_pvvv_u.html)

"Zovnishnia torhivlia okremymy vydamy tovariv za krai-namy svitu za sichen - hruden 2018 r." [External Trade in Selected Commodities by Countries of the World for January– December 2018]. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. [http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/zd/e\\_iovt/arh\\_iovt2018.htm](http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2018/zd/e_iovt/arh_iovt2018.htm)

Zinchuk, T. "Heohrafichni zaznachennia ahroprodo-vochoi produktsii yak intelektualna skladova yevrointehratsiinoi perspektyvy Ukrainy" [Geographical Indications of Agro-food Products as an Intellectual component of Ukraine's European Integration Perspective]. <http://znau.edu.ua/images/images-news/2016/05/konf/%D0%97%D1%96%D0%BD%D1%87%D1%83%D0%BA%20%D0%A2.%D0%9E.ppt>

УДК 332.2.021  
JEL: Q15

## АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ВПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

©2019 ГАВРИСЬ П. О., ГАВРИСЬ О. М.

УДК 332.2.021  
JEL: Q15

### Гавриць П. О., Гавриць О. М. Актуальні питання впровадження ринку землі та проведення земельної реформи в Україні

Метою статті є вивчення проблем зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та впровадження вільного обігу таких земель. У статті проаналізовано аргументи як прихильників, так і супротивників впровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення. Спрогнозовано як короткострокові, так і довгострокові наслідки негайного та безумовного зняття мораторію, як це вимагається прихильниками впровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано прогноз негативних наслідків від негайного та безумовного зняття мораторію. Зокрема, очікується, що цей крок призведе до концентрації основної маси земельних угідь у власності невеликої кількості великих інвесторів, і, як наслідок, до зниження продуктивності використання землі сільськогосподарського призначення через використання землі для виробництва сільськогосподарської продукції з більш низькою доданою вартістю порівняно з малими та середніми фермерськими господарствами. Також прогноуються такі довгострокові негативні соціально-економічні наслідки, як зниження зайнятості сільського населення та, як результат, – створення передумов для подальшої міграції працездатного населення за кордон. Визначено принципові відмінності між простим зняттям мораторія та проведенням повноцінної земельної реформи. Запропоновано перелік основних завдань земельної реформи, яка має бути здійснена перед відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення, а також детальний перелік основних напрямків та окремих елементів цієї реформи. При цьому до основних напрямків віднесено заходи правового регулювання, економічні та фіскальні заходи, а також організаційно-технічні заходи, які створюють засади для організації справжнього ринку земель сільськогосподарського призначення, функціонування якого дійсно забезпечило б дотримання законних інтересів як власників паїв, так і держави та українського народу в цілому.

**Ключові слова:** ринок землі, земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення, вартість землі, мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-11-179-186>

Табл.: 1. Бібл.: 19.

**Гавриць Петро Олександрович** – кандидат економічних наук, внутрішній аудитор відділу внутрішнього аудиту, Хереус Холдінг ГмБХ (Хереусштрассе, 12-14, Ханау, 63450, Німеччина)

E-mail: [petro.gavrys@gmail.com](mailto:petro.gavrys@gmail.com)

ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-1493-8721>

**Гавриць Олександр Миколайович** – кандидат економічних наук, професор, професор кафедри комерційної, торговельної та підприємницької діяльності, Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут» (вул. Кирпичова, 2, Харків, 61002, Україна)

E-mail: [agavrys@gmail.com](mailto:agavrys@gmail.com)

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-7394-6276>

УДК 332.2.021  
JEL: Q15

UDC 332.2.021  
JEL: Q15

### Гавриць П. А., Гавриць А. Н. Актуальные вопросы внедрения рынка земли и проведения земельной реформы в Украине

Целью статьи является изучение проблем снятия моратория на продажу земель сельскохозяйственного назначения и внедрения свободного оборота таких земель. В статье проанализированы аргументы как сторонников, так и противников внедрения свободного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Спрогнозированы как краткосрочные, так и долгосрочные последствия немедленного и безусловного снятия моратория, как этого требуют сторонники внедрения свободного оборота земель сельскохозяйственного назначения. Обоснован прогноз негативных последствий от немедленного и безусловного снятия моратория. В частности, ожидается,

### Gavrys P. O., Gavrys O. M. Topical Questions of the Land Market Introduction and Land Reform in Ukraine

The article is aimed at studying the problems of lifting the moratorium on the sale of agricultural land and the introduction of the free circulation of such land property. The article analyzes the arguments of both supporters and opponents of the introduction of free trade of agricultural land. Both the short-term and long-term effects of the immediate and unconditional lifting of the moratorium are forecasted, as required by proponents of the introduction of the free circulation of agricultural land property. The forecast of negative consequences because of the immediate and unconditional lift-

что этот шаг приведет к концентрации основной массы земельных угодий в собственности нескольких крупных инвесторов, результатом чего станет снижение продуктивности использования земли сельскохозяйственного назначения вследствие использования земли для производства сельскохозяйственной продукции с более низкой добавленной стоимостью в сравнении с малыми и средними фермерскими хозяйствами. Также прогнозируются такие долгосрочные негативные социально-экономические последствия, как снижение занятости сельского населения и, как результат, – создание предпосылок для дальнейшей миграции работоспособного населения за границу. Определены принципиальные отличия между простым снятием моратория и проведением полноценной земельной реформы. Предложен перечень основных заданий земельной реформы, которая должна быть осуществлена перед открытием рынка земель сельскохозяйственного назначения, а также детальный перечень основных направлений и отдельных элементов этой реформы. При этом к основным направлениям отнесены мероприятия правового регулирования, экономические и фискальные мероприятия, а также организационно-технические мероприятия, которые создадут фундамент для организации настоящего рынка земель сельскохозяйственного назначения, функционирование которого действительно обеспечило бы соблюдение законных интересов как собственников земельных паев, так и государства и украинского народа в целом.

**Ключевые слова:** рынок земли, земельная реформа, земли сельскохозяйственного назначения, стоимость земли, мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения.

**Табл.: 1. Библ.: 19.**

**Гаврись Петр Александрович** – кандидат экономических наук, внутренний аудитор отдела внутреннего аудита, Хереус Холдинг ГмБХ (Хереусштрассе, 12-14, Ханану, 63450, Германия)

**E-mail:** petro.gavryts@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-1493-8721>

**Гаврись Александр Николаевич** – кандидат экономических наук, профессор, профессор кафедры коммерческой, торговой и предпринимательской деятельности, Национальный технический университет «Харьковский политехнический институт» (ул. Кирпичёва, 2, Харьков, 61002, Украина) **E-mail:** agavryts@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0001-7394-6276>

ing of the moratorium is substantiated. In particular, the move is expected to result in the concentration of the bulk of land property owned by several large investors, accompanied by reduction in the productivity of agricultural land as a result of the use of land for lower value-added agricultural products competing with small and medium-sized farms' output. Long-term negative socio-economic consequences such as a decline in rural employment and, as a consequence, creation of preconditions for further migration of working people abroad are also projected. The fundamental differences between the simple lifting of the moratorium and the implementation of a full-fledged land reform have been defined. A list of the main tasks of land reform, which should be implemented before the opening of the agricultural land market, as well as a detailed list of the main directions and separate elements of this reform are proposed. The main directions include measures of legal regulation, economic and fiscal measures, as well as organizational and technical measures that will create the foundation for the organization of the real land market for agricultural purpose, the operation of which would really ensure respecting the legitimate interests of the owners of land units, the State, and the Ukrainian people in general.

**Keywords:** land market, land reform, agricultural land, land value, moratorium on the sale of agricultural land.

**Tabl.:** 1. **Bibl.:** 19.

**Gavryts Petro O.** – PhD (Economics), Corporate Auditor of the Department of Corporate Audit, Heraeus Holding GmbH (Heraeusstrasse, 12-14, Hanau, 63450, Germany)

**E-mail:** petro.gavryts@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-1493-8721>

**Gavryts Oleksandr M.** – PhD (Economics), Professor, Professor of the Department of Commercial, Trade and Entrepreneurial Activity, National Technical University «Kharkiv Polytechnic Institute» (2 Kyrpychova Str., Kharkiv, 61002, Ukraine)

**E-mail:** agavryts@gmail.com

**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0001-7394-6276>

**З**емля – це основа життєвого простору для людських суспільств, тому в історії вона завжди грала особливу роль. Крім того, земля є головним джерелом забезпечення продовольчих потреб людства, а отже, і ключовим фактором забезпечення соціальної стабільності. Таким чином, можна зробити висновок, що земля є унікальним, стратегічним активом, нерозривно пов'язаним з історією, сьогоденням і майбутнім суспільств, які населяли окремі території в різні проміжки історії. Отже, було б некоректно її розглядати як звичайний товар чи сировину (*commodity*). Водночас земля, зокрема і земля сільськогосподарського призначення, має й економічні аспекти, оскільки є об'єктом господарської діяльності людини. Відповідно постає питання врегулювання правових питань, пов'язаних з користуванням та власністю на землю.

Згідно з Конституцією (статті 13, 14) та Земельним кодексом України земля є основним національним багатством і об'єктом права власності українського народу [3; 4]. Разом із тим, Конституція (стаття 14) та Земельний кодекс України також гарантують право власності на землю [3; 4]. Однак порядок набуття та реалізації цього права досі не був достатнім чином урегульований, оскільки закон України про обіг

земель сільськогосподарського призначення досі не був розроблений і прийнятий. Натомість на сьогодні продовжують діяти перехідні положення Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель, або так званий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення (далі – Мораторій) [2]. Відповідно, можна констатувати, що на сьогодні існує потреба законодавчого врегулювання питань набуття та реалізації права власності на землю сільськогосподарського призначення. Водночас, враховуючи унікальну природу та стратегічну цінність землі для українського народу, правове регулювання цього питання має відбуватися максимально виважено, з урахуванням інтересів поточних власників землі та всього українського народу і беручи до уваги значні довгострокові наслідки, у тому числі соціальні, від імплементації закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення. Отже, зняття Мораторію має передувати масштабна підготовча робота в різних сферах, тобто справжня земельна реформа, яка б забезпечила максимальний позитивний ефект перш за все для широких верств населення України.

Останнім часом в Україні загострилася дискусія щодо зняття мораторію на продаж земель сіль-

ського господарського призначення і створення в Україні ринку землі сільськогосподарського призначення (ЗСП). Президент та Уряд навіть озвучили конкретні строки реалізації цього задуму [19]. Водночас прихильники [18] впровадження вільного обігу землі сільськогосподарського призначення (далі – землі) наводять кілька основних аргументів. Основним аргументом називається начебто величезний позитивний економічний ефект від такого кроку у формі інвестицій та економічного зростання. Також стверджується, що обмежувати право розпоряджатися власністю є незаконним і шкодить інтересам теперішніх власників землі, які не можуть розпоряджатися своєю власністю. Далі наводяться аргументи, що впровадження вільного обігу ЗСП вимагає МВФ та ЄС і що ринок землі вже діє в усіх розвинутих країнах тощо. З іншого боку, противники зняття Мораторію стверджують, що такий крок без серйозної підготовчої роботи та впровадження стримуючих механізмів і ефективного державного регулювання призведе до концентрації землі в руках невеликої групи великих агроконцернів та іноземних інвесторів, зокрема мультинаціональних корпорацій на кшталт Cargill та ADM, а теперішні власники не отримають справедливої ціни за свою власність і в результаті залишаться без землі та без роботи [1]. Відповідно, люди втратять засоби для існування, і додатково посиляться міграційні тенденції.

**Щ**об зрозуміти, які результати принесе поспішне впровадження вільного обігу ЗСП, варто проаналізувати конкретні аргументи, які наводять його прихильники, оскільки саме вони прагнуть змінити статус кво, у той час як аргументи противників впровадження вільного обігу ЗСП є значною мірою запереченням цих аргументів.

Мабуть, основним аргументом прихильників впровадження вільного обігу ЗСП є обіцянки економічного зростання. Водночас конкретних аргументів щодо того, за рахунок чого має відбуватися економічне зростання, не надається. Щоб оцінити, чи відбудеться обіцяне економічне зростання, потрібно розуміти, хто стане новим власником землі та що ці нові власники будуть з нею робити. Для того, щоб відповісти на це питання, треба подивитися, хто цікавиться купівлею землі та має фінансові ресурси для її придбання. Таких категорій можна виділити дві. Перша категорія – це основні орендарі землі на сьогодні: агроконцерни, які зацікавлені в тому, щоб стати власниками і таким чином гарантувати довгостроковий захист існуючої бізнес-моделі від ризиків того, що власник може вирішити розірвати з ними договори про оренду. До їх числа можна також віднести деяких представників великого бізнесу, так званих «олігархів», які озвучили інтерес до придбання сільськогосподарських активів. Друга категорія – великі транснаціональні корпорації (ТНК) та інші іноземні інституційні інвестори, які теж проявили за-

цікавленість у придбанні земельних активів. Зокрема, свій інтерес вже озвучили потенційні інвестори з Китаю [16] та Близького Сходу. Чи приведе отримання цими двома категоріями землі до економічного зростання здогадатися не важко – достатньо подивитися на те, як вони розпоряджаються землею зараз. Великі агроконцерни, і вітчизняні, і мультинаціональні, займаються масовим вирощуванням і експортом монокультур (сояшник, пшениця тощо) з широким застосуванням механізації та автоматизації. У результаті ґрунти виснажуються, навколишнє середовище забруднюється, тваринний світ страждає, але це так і не приводить до створення робочих місць, адже високотехнологічне вирощування монокультур не потребує значної кількості робочої сили. Водночас держава практично не отримує ніяких податків. Так, попри оптимістичні заяви урядовців про нарощування аграрного експорту, рекордні доходи найбільших агрохолдингів [5] не трансформуються у збільшення податкових надходжень. Навпаки, статистика Офісу великих платників податків Державної фіскальної служби за 2018 р. свідчить про те, що серед 100 найбільших платників податків не було жодного підприємства агропромислового комплексу [11].

Досвід країн, що розвиваються, з вільним обігом ЗСП теж не дає підстав для оптимізму. Методи ведення бізнесу ТНК у цих країнах не відрізняються суттєвим чином від тієї ситуації, яка склалася в сільськогосподарській сфері в Україні.

Таким чином, немає причин очікувати суттєвого збільшення ВВП від впровадження вільного обігу ЗСП. У найкращому випадку цей крок матиме одноразовий ефект від заведення в Україну коштів для придбання землі. Втім, цей ефект буде короткостроковим, оскільки перед новими власниками землі не стоятиме завдання створення робочих місць чи підвищення податкових надходжень. Основна їх мета – це довгострокова максимізація власного прибутку, яка, як зазначалося, досягатиметься, передусім, шляхом високотехнологічного вирощування монокультур.

**С**вітова практика переконливо засвідчує, що існує чітка негативна кореляція між розмірами сільськогосподарських господарств і їх продуктивністю у грошовому еквіваленті на гектар обробленої землі. Іншими словами, у всіх досліджених країнах існує однозначна залежність: чим меншою є площа оброблюваної землі фермерського господарства, тим вищим є виробництво продукції, та, відповідно, більше людей залучено на одиницю обробленої землі [6, с. 17; 7, с. 8; 15, с. 10]. Таким чином, попри твердження прихильників, впровадження вільного ринку ЗСП матиме негативні економічні наслідки та не дасть можливості повною мірою використати потенціал української землі, оскільки сприятиме її концентрації у великих власників.



Щодо позитивного ефекту від грошей, отриманих власниками за свою землю, то він теж буде короткотривалим. Оскільки в абсолютній більшості теперішніх власників немає суттєвих заощаджень, то отримані гроші підуть не на довгострокові інвестиції, а на покриття поточних витрат – купівлю побутових приладів тощо. Тобто, значною мірою стимулюватимуть імпорт і таким чином будуть втрачені для економіки України.

**В**ажливим питанням, дискусії про яке уникають прибічники вільного обігу ЗСП, є те, як саме має функціонувати ринок землі та скільки земля має коштувати. Оскільки в аргументації прихильників, як правило, мова йде про «вільний» ринок, то можна припустити, що в їх уявленні при впровадженні вільного обігу ЗСП ніяких обмежень купівлі та продажу землі не повинно бути, а ціна має встановлюватися безпосередньо за домовленістю між продавцем і покупцем. До чого призведе реалізація такого сценарію, здогадатися не важко – оскільки Україна є однією з найбідніших країн Європи, то очевидно, що звичайні громадяни і дрібні фермери не матимуть змоги придбати землю. Отже, придбають її ті, хто має для цього ресурси і бажання, а саме – ті самі дві категорії, що були названі вище.

Очевидним є і те, що потенційні покупці землі не готові купувати її за реальною вартістю. Так, прибічники вільного обігу ЗСП називають для України оціночні цифри в районі €1 тис./га [17], у той час як земля сільськогосподарського призначення у країнах ЄС коштує в середньому від €6,5 тис./га (у Чехії) до €60 тис./га (Нідерланди). Детальний огляд цін на землю сільськогосподарського призначення наведено в табл. 1.

Таблиця 1

**Середні ціни на землю сільськогосподарського призначення у 2018 р. у різних країнах**

№ з/п	Країна	Ціна, євро/га
1	США*	14,600
2	Нідерланди	55,930
3	ФРН	24,000
4	Іспанія	12,820
5	Італія	33,530
6	Великобританія	23,450
7	Польща	9,700
8	Чехія	6,460

**Примітка:** \* – Наводяться дані по середніх цінах для штатів так званого «кукурудзяного поясу» (Індіана, Іллінойс, Айова, Міссурі, Огайо); клімат і якість ґрунтів у цих штатах є найбільш порівнюваними з Україною.

**Джерело:** складено за [8, 10, 12, 13, 14].

Враховуючи те, що якість української землі в середньому вища, ніж у більшості країн, наведених у табл. 1, можна зробити висновок, що автори «ре-

форми» з впровадженням вільного обігу ЗСП сподіваються, що скрутне матеріальне становище теперішніх власників землі змусить їх продати її за безцінь, таким чином забезпечивши надприбутки для нових власників. Отже, можна стверджувати, що впровадження вільного обігу ЗСП за запропонованим сценарієм проводиться в інтересах не теперішніх власників, а потенційних покупців, тобто великого капіталу. Питання, чи відповідає це інтересам української держави та народу, видається риторичним. Реалізація цього сценарію призведе до збільшення прибутків агроконцернів, але аж ніяк не до економічного пожвавлення або збільшення податкових надходжень. Більше того, після продажу землі її теперішні власники будуть позбавлені засобів для існування. Вони не матимуть землі та не зможуть її обробляти, оскільки новим господарям для вирощування монокультур така кількість працівників не потрібна. Відповідно, це ще більше посилить соціальну напругу в сільській місцевості та створить додаткові умови для міграції населення в інші країни, яка і так набула катастрофічних масштабів. У перспективі це становить загрозу національній безпеці, оскільки подібна втрата працездатного населення не тільки унеможливає стале економічне зростання та забезпечення мінімальних соціальних стандартів, але і робить країну нездатною фізично захистити свою територію.

**Щ**одо іншого аргументу прихильників впровадження вільного обігу ЗСП, то можна констатувати, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення певною мірою обмежує права користування власністю. Разом із тим, таке обмеження не є унікальним. Навпаки, існує багато прикладів таких обмежень. Зокрема, законодавство обмежує право людей керувати транспортним засобом без водійського посвідчення або в нетверезому стані. Також законодавство забороняє виробництво, зберігання та продаж наркотичних засобів. Іншим прикладом є правовий статус неповнолітніх, майнові права яких також суттєво обмежуються. Більше того, закон зобов'язує всіх громадян платити податки із власних доходів. Усе це є прикладами обмеження певних майнових прав, втім, ці правила стали результатом колективного досвіду людства і були впроваджені задля захисту громадян і суспільних інтересів. Отже, не можна стверджувати, що обмеження вільного обігу ЗСП є поганим за визначенням. Навпаки, у теперішніх умовах воно захищає власників земельних паїв від дій, що можуть зашкодити їх власним інтересам, зокрема продажу своєї землі за суттєво заниженими цінами [1].

Інші аргументи, що наводяться прихильниками на захист швидкого впровадження вільного обігу ЗСП, є одночасно маніпулятивними і безглуздими. Зокрема, твердження, що МВФ та ЄС вимагають впровадження вільного обігу ЗСП, є некоректним. Ці

організації виступають за (а не вимагають) впровадження прозорого (а не вільного) ринку землі сільськогосподарського призначення. Крім того, будь-які їх «вимоги» чи заклики не можуть бути аргументом при прийнятті рішень зі стратегічних питань, таких, як впровадження вільного обігу ЗСП, адже в таких рішеннях Україна має керуватися виключно власними національними інтересами.

**І**, нарешті, аргумент про те, що вільний обіг ЗСП існує в усіх розвинутих країнах, не відповідає дійсності. Насправді, у більшості розвинутих країн питання обігу земель сільськогосподарського призначення та пов'язане з ним питання підтримки національних виробників сільськогосподарської продукції чітко регулюється законодавством. Зокрема, у Німеччині є обмеження купівлі та продажу земель сільськогосподарського призначення, а фермери-сусіди мають право пріоритетного викупу землі у продавця. У Польщі іноземці мають право купувати землю, тільки якщо польський громадянин має 51% власності. У більшості розвинутих країн, зокрема в США, Японії та практично в усіх країнах ЄС існують і активно діють різноманітні програми розвитку та допомоги фермерам, наприклад у формі пільгового довгострокового кредитування, гарантування цін на майбутній врожай, вигідних умов лізингу на сільськогосподарську техніку чи навіть прямого субсидування [1]. Водночас було б некоректно порівнювати ситуацію в Україні та у країнах ЄС у даному контексті, адже умови для фермерства є принципово відмінними. У нашій країні фермерам доводиться покладатися на свої сили (державна підтримка є мінімальною і, як правило, надається, перш за все, наближеним до уряду великим агрохолдингам) у той час, як у ЄС субсидії для локальних виробників сільськогосподарської продукції є найбільшою статтею витрат, сягнувши позначки €58,82 млрд у 2018 р. [9].

Втім, той факт, що запропоновані ініціативи з лібералізації господарських відносин у сфері ЗСП є відверто шкідливими з точки зору інтересів суспільства, не означає, що зміни у цій сфері не потрібні взагалі. Очевидно, що теперішня ситуація, що склалася в умовах дії Мораторію, є далекою від оптимальної, оскільки вона лише консервує існуючі проблеми, не даючи можливості повним чином реалізувати величезний потенціал українського села. Тому, щоб відповісти на питання, чи потрібен Україні ринок землі, необхідно, перш за все, розуміти мету, з якою він повинен створюватися. Ці питання мають визначитися засадами державної політики в галузі використання та охорони земель [3]. Конкретна реалізація цієї державної політики має відбуватися шляхом розробки та впровадження комплексної земельної реформи, наслідком якої і повинно стати поступове відкриття ринку ЗСП. На наше переконання, основні завдання земельної реформи мають бути такими:

- 1) забезпечення зайнятості та створення нових робочих місць у сільській місцевості;
- 2) створення нового масового класу заможних господарів – власників землі, так званого «нового селянства», які повинні стати економічною та військовою опорою Української Держави (пріоритетна категорія власників землі);
- 3) розвиток економіки, зростання ВВП і збільшення податкових надходжень;
- 4) захист інтересів теперішніх дрібних власників землі шляхом гарантії мінімальної справедливої ціни на землю.

**А**налізуючи пропозиції авторів останніх ініціатив впровадження вільного обігу ЗСП, можна зробити висновок, що реалізація цих ініціатив не наблизить вирішення жодного з поставлених завдань. Більше того, у більшості випадків, враховуючи наведені вище аргументи, ефект буде зворотним. Символічним є те, що в той час, коли метою земельної реформи в інших країнах ставав перерозподіл землі від великих власників до дрібних фермерів, то запропонований варіант «земельної реформи» у формі впровадження вільного обігу ЗСП в Україні матиме прямо протилежний результат: втрату землі дрібними власниками та її концентрацію в руках невеликої кількості великих гравців.

Відповідно, на наш погляд, для кардинального покращення ситуації в цій сфері потрібно не швидко впровадження вільного обігу ЗСП, що в довгостроковій перспективі матиме катастрофічні наслідки, а послідовна стратегія розвитку українського села, яка повинна бути реалізована шляхом впровадження масштабної земельної реформи. Така реформа повинна включати широкий комплекс заходів у декількох основних напрямках. Водночас деякі елементи (заходи) можуть впроваджуватися паралельно і незалежно один від одного, у той час як передумовою для імплементації інших елементів є успішне впровадження одного чи декількох попередніх елементів. Нижче пропонується список основних напрямків та окремих елементів земельної реформи.

### **1. Заходи правового регулювання.**

1.1. Законодавче формулювання державної політики в галузі використання та охорони ЗСП і механізмів її реалізації:

- ✦ визначення мети та завдань державної політики у сфері ЗСП;
- ✦ визначення механізмів реалізації державної політики в галузі використання та охорони ЗСП;
- ✦ визначення строків та відповідальних за впровадження земельної реформи.

1.2. Законодавче забезпечення створення та визначення механізмів функціонування ключових інститутів, необхідних для ефективного впровадження земельної реформи, зокрема, Земельного Банку, Дер-

жавної експортно-імпортової агенції та Державного продовольчого резерву.

1.3. Впровадження в законодавство податкових механізмів реалізації завдань земельної реформи.

1.4. Визначення категорій потенційних власників ЗСП:

- ✦ визначення обмежень на право власності (пропонується залишити в силі обмеження, визначені статтею 22 Земельного Кодексу України, що забороняє передавати ЗСП у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам [3]);
- ✦ визначення пріоритетних категорій власників землі (наприклад, такими можуть бути дрібні (до 20 га) та середні (до 200 га) ферми. Ферми можуть складатися з фермера та безпосередніх членів його родини. Водночас фермерами можуть бути громадяни України, що проживають на території даної громади не менше п'яти років і займаються сільським господарством);
- ✦ визначення інших категорій потенційних власників землі.

1.5. Визначення та встановлення мінімальної ціни на землю.

1.6. Визначення обмежень по придбанню землі (наприклад, до 1000 га на одного кінцевого власника):

- ✦ заборона на створення великих агрохолдингів з реєстрацією права власності на ЗСП на підставні фізичні чи юридичні особи з одними і тими ж кінцевими власниками (бенефіціарами);
- ✦ введення зобов'язання розкривати кінцевих бенефіціарів права власності на землю;
- ✦ при порушенні вищезазначених умов – введення зобов'язання до примусового продажу надлишкової землі в установлений термін (наприклад, протягом одного року); у разі невиконання – примусовий викуп землі Земельним Банком за встановленою мінімальною ціною.

1.7. Встановлення переважного права викупу землі для пріоритетних категорій власників і механізму його реалізації.

1.8. Встановлення обмежень на перепродаж землі та впровадження механізмів запобігання спекуляції:

- ✦ обмеження на перепродаж землі на встановлений строк для пріоритетних категорій власників землі (наприклад, на 15 років);
- ✦ обмеження на перепродаж землі на встановлений строк для інших категорій власників (наприклад, на п'ять років);
- ✦ у разі порушення обмежень – стягнення спеціального податку на продаж землі (наприклад, у розмірі 50% від фактичної або ринкової ціни угоди) або викуп землі Земельним Банком за встановленою мінімальною ціною;

- ✦ визначення поняття «фіктивної угоди на продаж землі» (наприклад, за суттєво заниженими цінами порівняно з ринковими) та визначення покарань за спроби укладення таких угод.

## 2. Економічні та фіскальні заходи.

2.1. Залучення коштів на створення та створення Земельного Банку:

- ✦ здійснення викупу ЗСП у власників за переважним правом;
- ✦ продаж ЗСП пріоритетним категоріям власників землі за переважним правом;
- ✦ пільгове кредитування та фінансова підтримка пріоритетних категорій власників землі.

2.2. Створення та запуск системи пільгового кредитування пріоритетних категорій власників землі.

2.3. Створення умов до залучення виробників сільськогосподарської техніки для налагодження локального виробництва.

2.4. Створення та запуск системи пільгового надання в лізинг сільськогосподарської техніки власного виробництва.

2.5. Державна допомога у створенні торговельних і кредитних спілок з метою більш ефективного відстоювання інтересів їх членів.

2.6. Створення Державної експортно-імпортової агенції для допомоги у виході на зовнішні ринки та фінансуванні експортних контрактів.

2.7. Створення Державного продовольчого резерву та гарантування мінімальних державних цін на викуп сільськогосподарської продукції у пріоритетних категорій власників землі.

2.8. Визначення умов та механізму фінансової допомоги, зокрема прямого субсидування для пріоритетних категорій власників землі.

2.9. Створення прозорої, максимально автоматизованої платформи для проведення земельних торгів шляхом відкритого аукціону для дозволених категорій потенційних покупців.

2.10. Розробка податкових механізмів реалізації завдань земельної реформи:

- ✦ визначення механізмів стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- ✦ визначення механізмів стимулювання розвитку пріоритетних категорій потенційних власників землі;
- ✦ визначення механізмів запобігання нераціональному використанню землі та стримування великого землевласництва (наприклад, шляхом застосування диференційованих систем оподаткування для різних категорій для власників земель і залежно від способів використання землі);
- ✦ визначення механізмів стимулювання вітчизняного виробництва сільськогосподарської техніки.



### 3. Організаційно-технічні заходи.

#### 3.1. Підготовка кадастру та землеустрій:

- ✦ верифікація прав власності, розмірів і точного розміщення земельних ділянок;
- ✦ визначення спільних меж;
- ✦ забезпечення науково обґрунтованого перерозподілу земель та формування раціональної системи землеволодінь [3].

#### 3.2. Розвиток сільськогосподарської інфраструктури:

- ✦ розбудова дорожніх мереж для забезпечення вільного доступу власників до їх ділянок;
- ✦ побудова елеваторів і централізованих баз зберігання готової продукції.

#### 3.3. Залучення виробників сільськогосподарської техніки для налагодження локального виробництва.

Необхідно зазначити, що деякі окремі заходи, що стосуються земельної реформи в широкому сенсі, можна впроваджувати прямо зараз. Реалізація цих заходів повинна принести негайний позитивний ефект для власників земельних паїв. Наприклад, можна звільнити від оподаткування дохід від здачі в оренду ЗСП для власників паїв передпенсійного та пенсійного віку. Також можна розробити і впровадити автоматизовану платформу для здачі в оренду ЗСП шляхом відкритого аукціону. Ця платформа в майбутньому може стати основою для проведення земельних торгів.

Лише після реалізації ключових елементів земельної реформи, перш за все правового регулювання та створення Земельного Банку, можна говорити про поступове поетапне зняття обмежень на обіг земель сільськогосподарського призначення. Водночас починати потрібно з пілотного етапу, під час якого обмеження на обіг ЗСП знімаються лише на певній території та для певних категорій пріоритетних потенційних власників. Після успішного тестування має відбуватися відкриття ринку землі для категорії пріоритетних власників з переважним правом на викуп землі на певний період (скажімо, на п'ять років). Після цього можна говорити про остаточне відкриття ринку землі для дозволених категорій потенційних власників землі.

### ВИСНОВКИ

Отже, можна зробити висновок, що справжня земельна реформа – це складний і взаємопов'язаний комплекс заходів. Необхідними умовами для її реалізації є наявність продуманої стратегії, ретельна підготовка, а також тривала кропітка та злагоджена робота великої кількості фахівців з різних сфер. Усе це вимагає неабияких організаційних, технічних і фінансових зусиль з боку держави. Однак тільки так можна досягти виконання основних завдань земельної реформи: підвищити продуктивність використання української землі, створити нові робочі місця та за-

безпечити самозайнятість широких верств сільсько-го населення, тим самим створюючи новий клас можливих селян-власників, що будуть міцною опорою для української державності. Усе це дасть потужний поштовх українській економіці та виведе українське село на якісно новий рівень. ■

### ЛІТЕРАТУРА

1. Гавриць О. М., Гавриць О. О., Гавриць П. О. Проблеми розвитку земельного ринку в Україні // Проблеми соціально-економічного розвитку підприємств : матеріали 11-ї Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 26–29 листопада 2018 р.). Харків : Планета-Прінт, 2018. С. 116–117.

2. Закон України «Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» від 6 жовтня 2016 р. № 1669-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1669-19>

3. «Земельний Кодекс України» від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

4. Конституція України : прийнята 28 червня 1996 р. (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

5. Annual Report and Accounts 2017. Kyiv : MHP, 2018. 155 с.

6. Ayalew Ali D., Deininger K. Is there a Farm-Size Productivity Relationship in African Agriculture? Evidence from Rwanda. Washington DC : World Bank, 2014. 44 p. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/17304/WPS6770.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

7. Gilligan D. O. Farm Size, Productivity, and Economic Efficiency: Accounting for Differences in Efficiency of Farms by Size in Honduras // Conference papers of American Agricultural Economics Department Annual Meeting. Salt Lake City, 1998. 15 p. DOI: 10.22004/ag.econ.20918

8. Agricultural land prices by region // EU Open Data Portal. URL: <http://data.europa.eu/euodp/data/dataset/WCTM-BzCCaZ8tgh9PQQLg>

9. The common agricultural policy at a glance // An official website of the European Union. URL: [https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/cap-glance\\_en](https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/cap-glance_en)

10. Ackerland ist nichts für Glücksritter // Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH. URL: <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/finanzmarkt/agrarmakler-im-interview-ackerland-ist-nichts-fuer-gluecksritter-15744872.html>

11. Хто очолив рейтинг: Офіс визначив ТОП-100 найбільших платників податків за 2018 рік // Офіційний портал Офісу великих платників податків Державної фіскальної служби. URL: <http://officevp.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/365564.html>

12. Land Values: 2018 Summary // USA: National Agricultural Statistics Service (NASS), Agricultural Statistics Board, United States Department of Agriculture (USDA), 2018. 22 p. URL: [https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays\\_Reports/reports/land0818.pdf](https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays_Reports/reports/land0818.pdf)

13. Savills plc. Global Farmland Index. – Savills World Research, 2018. 8 p.

14. Trends in the EU agricultural land within 2015–2030 // JRC Policy Insights. Joint Research Center (JRC113717). Ispra, Italy : European Commission, 2018. 6 p.

**15. Van Zyl J., Binswanger H., Thirtle C.** The Relationship between Farm Size and Efficiency in South African Agriculture. Policy Research Working Paper. Series 1548. 1995. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/127831468760155107/pdf/multi-page.pdf>

**16.** Китайські інвестори готові купувати землю та розвивати бізнес в Україні // Аграрне інформаційне агентство. URL: <https://agravery.com/uk/posts/show/kitajski-investori-gotovi-kupuvati-zemlu-ta-rozvivati-biznes-v-ukraini>

**17.** Якою буде ціна на землю. Які фактори сприятимуть її підвищенню // Інтернет-газета «Біла хата». URL: [www.bilahata.net/yakoyu-bude-tsina-na-zemlyu-yaki-factory-spryyatymut-jiji-pidvyschennyu/](http://www.bilahata.net/yakoyu-bude-tsina-na-zemlyu-yaki-factory-spryyatymut-jiji-pidvyschennyu/)

**18.** Меморандум про створення Громадської коаліції за скасування мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення // Економічна правда. URL: [www.epravda.com.ua/publications/2018/06/22/638069/](http://www.epravda.com.ua/publications/2018/06/22/638069/)

**19.** Ринок землі Зеленського. Яким він буде // Економічна правда. URL: [www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/](http://www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/)

## REFERENCES

"Ackerland ist nichts fur Glucksritter". Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH. <http://www.faz.net/aktuell/finanzen/finanzmarkt/agrarmakler-im-interview-ackerland-ist-nichts-fuer-gluecksritter-15744872.html>

"Agricultural land prices by region". EU Open Data Portal. <http://data.europa.eu/euodp/data/dataset/WCTMBzzCCaZ8t-gh9PQQLg>

*Annual Report and Accounts 2017*. Kyiv: MHP, 2018.

Ayalew Ali, D., and Deininger, K. "Is there a Farm-Size Productivity Relationship in African Agriculture? Evidence from Rwanda". Washington DC : World Bank, 2014. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/17304/WPS6770.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gilligan, D. O. "Farm Size, Productivity, and Economic Efficiency: Accounting for Differences in Efficiency of Farms by Size in Honduras". Conference papers of American Agricultural Economics Department Annual Meeting. Salt Lake City, 1998. DOI: 10.22004/ag.econ.20918

Havrys, O. M., Havrys, O. O., and Havrys, P. O. *Problemy sotsialno-ekonomichnoho rozvytku pidpriemstv*. Kharkiv: Planeta-Print, 2018. 116-117.

"Khto ocholyv reitynh: Ofis vyznachyv TOP-100 naibilshykh platnykiv podatkov za 2018 rik" [Who Tops the Rankings: The Office has Identified the top 100 top Taxpayers for 2018].

Ofitsiyni portal Ofisu velykykh platnykiv podatkov Derzhavnoi fiskalnoi sluzhby. <http://officevp.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/365564.html>

"Kytaiski investory hotovi kupuvaty zemliu ta rozvivaty biznes v Ukraini" [Chinese Investors are Ready to buy Land and Develop Business in Ukraine]. Ahrarne informatsiine ahentstvo. <https://agravery.com/uk/posts/show/kitajski-investori-gotovi-kupuvati-zemlu-ta-rozvivati-biznes-v-ukraini>

[Legal Act of Ukraine] (1996). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

[Legal Act of Ukraine] (2001). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

[Legal Act of Ukraine] (2016). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1669-19>

"Land Values: 2018 Summary". USA: National Agricultural Statistics Service (NASS), Agricultural Statistics Board, United States Department of Agriculture (USDA), 2018. [https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays\\_Reports/reports/land0818.pdf](https://www.nass.usda.gov/Publications/Todays_Reports/reports/land0818.pdf)

"Memorandum pro stvorennia Hromadskoi koalitsii za skasuvannia moratoriiu shchodo kupivli-prodazhu zemel silskohospodarskoho pryznachennia" [Memorandum on the Establishment of a Public Coalition to Abolish the Moratorium on the Sale and Purchase of Agricultural Land]. Ekonomichna pravda. [www.epravda.com.ua/publications/2018/06/22/638069/](http://www.epravda.com.ua/publications/2018/06/22/638069/)

"Rynok zemli Zelenskoho. Yakym vin bude" [Zelensky Land Market. What will It be Like]. Ekonomichna pravda. [www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/](http://www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/)

Savills plc. Global Farmland Index. Savills World Research, 2018.

"The common agricultural policy at a glance". An official website of the European Union. [https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/cap-glance\\_en](https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/cap-glance_en)

"Trends in the EU agricultural land within 2015-2030". *JRC Policy Insights. Joint Research Center (JRC113717)*. Ispra, Italy: European Commission, 2018.

Van Zyl, J., Binswanger, H., and Thirtle, C. "The Relationship between Farm Size and Efficiency in South African Agriculture". Policy Research Working Paper. Series 1548. 1995. <http://documents.worldbank.org/curated/en/127831468760155107/pdf/multi-page.pdf>

"Yakoiu bude tsina na zemliu. Yaki factory spryyatymut yii pidvyschenniu" [What will be the Price of Land. What Factors Will Help to Increase It]. Internet-hazeta «Bila khata». [www.bilahata.net/yakoyu-bude-tsina-na-zemlyu-yaki-factory-spryyatymut-jiji-pidvyschennyu/](http://www.bilahata.net/yakoyu-bude-tsina-na-zemlyu-yaki-factory-spryyatymut-jiji-pidvyschennyu/)