

УДК 332.2.021

## НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ РИНКУ ТА ВСТАНОВЛЕННЯ ЦІНИ НА ЗЕМЛЮ

**Гаврись Петро Олександрович**

к.е.н., корпоративний аудитор, Хереус Холдінг ГмбХ, м. Ханау, ФРН

**Гаврись Микола Олександрович**

старший викладач каф. економічного аналізу та обліку

**Гаврись Олександр Миколайович**

к.е.н., проф., проф. каф. комерційної, торговельної та підприємницької  
діяльності

Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут»

м. Харків, Україна

**Анотація:** Метою статті є вивчення проблем зняття Мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та впровадження вільного ринку таких земель. У статті проаналізовані аргументи як прихильників, так і супротивників зняття Мораторію. 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 Земельної Реформи, причому до основних напрямків віднесено заходи правового регулювання, економічні та фіскальні заходи, а також організаційно-технічні заходи, які створять засади для організації справжнього ринку земель сільськогосподарського призначення, функціонування якого дійсно забезпечило б дотримання законних інтересів як держави, так і українського народу.

**Ключові слова:** Ринок землі, земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення (ЗСП), вартість землі, мораторій на продаж ЗСП

Традиційно, українці були сільськогосподарською нацією. Наприклад, у царські часи єдиним і невеликим містом Харківщини, де українці склали більшість, був Куп'янськ. Водночас, у селах українське населення складало понад 90%. У 1928 р. у підрадянській частині України було 5173,8 тис. селянських господарств. Значно більше, якщо розглядати сучасну територію, включаючи західні області. Зараз же називають цифри 33,7-35 тис. Тобто, з точки зору економічної власності на землю, українська нація майже ліквідована.

На сьогодні в Україні діє мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення. Верховна Рада, за згоди Президента і Уряду, у першому читанні прийняла рішення про створення ринку землі сільськогосподарського призначення (ЗСП). Основним аргументом прихильники створення ринку ЗСП називають величезний економічний ефект такого кроку у вигляді інвестицій та економічного зростання. Стверджується, що обмеження продажу землі шкодить інтересам її власників. Наводяться аргументи, що впровадження вільного обігу ЗСП вимагають ЄС та МВФ, і він діє в усіх розвинених країнах.

Щоб відповісти на питання, чи відбудеться насправді економічне зростання, необхідно проаналізувати, хто саме цікавиться і реально може купити землю в Україні. Це, перш за все, агроконцерни, зарубіжні корпорації та інвестори з Близького Сходу і Китаю [1]. Всі вони займаються вирощуванням та експортом соняшнику, кукурудзи, пшениці тощо. Застосовується краща імпортна техніка і мінімальна кількість працівників. Такий підхід вітчизняні споживачі вже відчували по ринку картоплі. Значна частина м'яса, крім курятини, в Україні сьогодні теж імпортна. Щодо надходжень в Україну грошей від експорту, то за даними зарубіжних джерел вітчизняні експортери аграрної продукції в минулому році незаконно вивели за кордон 1,5 млрд. дол. Також, за даними Державної фіскальної служби щодо податкових надходжень до Зведеного бюджету за 2018 р. серед 100 найбільших платників податків в Україні не було жодного аграрного підприємства [2]. Варто зазначити, що аграрні концерни діють тільки в Україні та РФ. Існували вони також у Бразилії, але були

ліквідовані. Тобто, найбільше багатство нашої країни не дає ні робочих місць, ні відповідних податків, не стимулює виробництво необхідної вітчизняної техніки. Світова практика свідчить: що меншою є площа оброблюваної землі, то вищою є урожайність з гектару і більше людей задіяно у обробці землі, більш турботливо вони до неї ставляться [3, с. 17; 4, с 8; 4, с. 10].

Вартість землі в країнах ЄС коливається в середньому від 6,46 тис. євро за гектар у Чехії до 55,93 тис. євро за гектар у Нідерландах [6]. У «кукурудзяному поясі» США вона складає в середньому 14,6 тис. євро за гектар [7]. В Україні, як правило, кращі за якістю землі планують продавати значно дешевше: 2200 дол. США і менше за гектар [8]. Слід зазначити, що на початку 20 ст. вартість землі в Україні була значно вищою. Так, у 1909 р. дід одного з авторів купив одну десятину (близько 1,0925 га) родючої землі за 1400 тогочасних рублів. Гарна корова коштувала тоді 30 рублів, а зараз коштує 1000-1200 дол. Тобто, у перерахунку на сучасні ціни 1 гектар землі коштував близько 42,5-51,2 тис. дол. США. Така ціна виглядає вже значно більш економічно обґрунтованою і співставною зі світовими реаліями, у тому числі з огляду на якість українських земель.

Твердження, що ЄС та МВФ вимагають впровадження вільного обігу ЗСП, не є коректним. Ці організації не вимагають, а виступають за впровадження прозорого, а не вільного, ринку землі. Тим більше, що у таких рішеннях слід керуватися виключно власними національними інтересами. Відносно того, що у розвинених країнах існує вільний обіг землі, треба відзначити: там це питання та питання підтримки національних виробників аграрної 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 у практично всіх 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. У той же час, було би 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, в першу чергу, 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 році [9].

*Конкретна реалізація цієї державної політики повинна 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 наступними:*

- 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 та збільшення податкових надходжень;
- 4) захист інтересів теперішніх дрібних власників землі шляхом гарантії мінімальної справедливої ціни на землю.

Аналізуючи пропозиції авторів останніх ініціатив впровадження вільного обігу ЗСП, можна зробити висновок, що реалізація цих ініціатив не наблизить вирішення жодної з поставлених задач. 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 і її концентрацію в руках невеликої кількості великих гравців.

Відповідно, на наш погляд, для кардинального покращення ситуації в цій сфері, потрібно не швидке впровадження вільного обігу ЗСП, що у 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, в 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 та 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, Державної експортно-імпортової агенції та Державного продовольчого резерву.

### 1.3. Впровадження у законодавство податкових механізмів реалізації завдань земельної реформи.

### 1.4. Визначення категорій потенційних власників ЗСП:

- визначення обмежень на право власності (Пропонується залишити у силі обмеження, визначені Статтею 22 Земельного Кодексу України, що забороняє передавати ЗСП у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам [10].);

- визначення пріоритетних категорій власників землі. (Наприклад, такими можуть бути дрібні – до 10 га, та середні – до 50 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 200 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 вищеназваних умов, введення зобов'язання до примусового продажу надлишкової землі у встановлений 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 у порівнянні з ринковими) та визначення покарань за спроби укладення таких угод.

## 2. Економічні та фіскальні заходи.

### 1.9. 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.

### 1.10. Створення та запуск системи пільгового кредитування пріоритетних категорій власників землі.

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

### 1.12. Створення та запуск системи пільгового надання у лізинг сільськогосподарської техніки власного виробництва.

### 1.13. Державна допомога у створенні торговельних та кредитних спілок з метою більш ефективного відстоювання інтересів їх членів.

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

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

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

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

1.18. 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 в залежності від способів використання землі);
- визначення механізмів стимулювання вітчизняного виробництва сільськогосподарської техніки.

3. Організаційно-технічні заходи.

1.19. Підготовка кадастру та землеустрій:

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

1.20. Розвиток сільськогосподарської інфраструктури:

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

1.21. Залучення виробників сільськогосподарської техніки для налагодження локального виробництва.

Необхідно зазначити, що 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 у оренду ЗСП шляхом відкритого аукціону. Ця платформа у майбутньому може стати основою для проведення земельних торгів.

Лише після реалізації ключових елементів Земельної Реформи, в першу чергу, правового регулювання та створення Земельного Банку, можна говорити про поступове поетапне зняття обмежень на обіг земель сільськогосподарського призначення. У той же час, починати потрібно з пілотного етапу, під час якого обмеження на обіг ЗСП знімаються лише на певній території і 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.

Отже, можна зробити висновок, що справжня Земельна Реформа – це складний та 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. Все це вимагає неабияких організаційних, технічних та фінансових зусиль з боку держави. Однак, тільки так можна досягти виконання основних завдань Земельної Реформи: підвищити продуктивність використання української землі, створити нові робочі місця і забезпечити самозайнятість широких верств сільського населення, тим самим створюючи новий клас заможних селян-власників, що

будуть міцною опорою для української державності. Все це дасть потужний поштовх українській економіці і виведе українське село на якісно новий рівень.

### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Китайські інвестори готові купувати землю та розвивати бізнес в Україні [Електронний ресурс] : Аграрне інформаційне агентство – Режим доступу: <https://agravery.com/uk/posts/show/kitajski-investori-gotovi-kupuvati-zemlu-ta-rozvivati-biznes-v-ukraini>
2. Хто очолив рейтинг: Офіс визначив ТОП-100 найбільших платників податків за 2018 рік [Електронний ресурс] : Офіційний портал Офісу великих платників податків Державної фіскальної служби – Режим доступу: <http://officevp.sfs.gov.ua/media-ark/news-ark/365564.html>
3. Ayalew Ali D., Deininger K. Is there a farm-size productivity relationship in African Agriculture? Evidence from rural Rwanda. – Washington DC: World Bank, 2013. – 30 с.
4. Gilligan D. Farmsize, Productivity, and Economic Efficiency: Accounting for Differences in Efficiency of Farms by Size in Honduras. // Draft to be presented at 1998 American Agricultural Economics Department Annual Meeting. – Salt Lake City, 1998. – 15 с.
5. Van Zyl J., Binswanger H., Thirtle C. The Relationship between Farm Size and Efficiency in South African Agriculture. // Policy Research Working Paper 1548. - The World Bank: Agriculture and Natural Resources Department, Office of the Director, 1995. – 45 с.
6. Agricultural land prices by region. [Електронний ресурс] : EU Open Data Portal – Режим доступу: <http://data.europa.eu/euodp/data/dataset/WCTMBzzCCaZ8tgh9PQQLg>
7. Land Values: 2018 Summary. – USA: National Agricultural Statistics Service (NASS), Agricultural Statistics Board, United States Department of Agriculture

(USDA), 2018. – 22 с.

8. У Мінекономіки назвали вартість гектара при відкритті ринку землі. [Електронний ресурс] : Економічна правда – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/11/12/653645/>

9. The common agricultural policy at a glance. [Електронний ресурс] : An official website of the European Union – Режим доступу: [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. Земельний Кодекс України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2002. – № 3-4. – ст. 27.