

УДК 332.72

## ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

Коган Н. Ю.\*

**Анотація.** Прослідковано історію формування українського ринку землі, проаналізовано основні засади Законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», визначено всі «за» і «проти» зняття мораторію на купівлю-продаж земель, узагальнено зарубіжний досвід функціонування ринку землі, проведено діагностику перспектив зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та відкриття ринку землі в Україні.

**Ключові слова:** ринок землі, права власності, земельна реформа, оренда, мораторій, купівля-продаж, земельний потенціал.

---

\* *Науковий керівник: Чирва О. Г., д. е. н., професор.*

JEL D52, Q15

## PROBLEMS OF THE LAND MARKET DEVELOPMENT IN RELATED TERMS

Nataliia Kohan

**Abstract.** The main objective is to investigate the detection and assessment of all the strong and weaknesses of the removal of moratoriums for the purchase and sale of agricultural lands of the country, taking into account the current realities of the development of Ukraine. The history of formation of the market of the Ukrainian land was analyzed, the main principles of the project of the Law “On the rotation of agricultural lands”, all the pros and cons of the removal of the moratorium for the purchase and sale of land, a general international experience of the functioning of the land market, was carried out a diagnosis of the prospects for the removal of the reservation for the purchase and sale of agricultural land and open land market in Ukraine. The introduction of the rural agricultural market in Ukraine will be a positive signal for business and investors: real sellers and buyers will come in, attract investments, land will be used as a pledge for bank financing. Investors will invest in the land to maintain their savings, purchase and lease it, and then they will be asked to sell agricultural land in Ukraine. The opening of the land market on the eve of the seventh year requires the adoption of many weighed and duly decided decisions. And we need to be extremely coastal and take a close look at all the negative and positive impacts of this influence. It is imperative to influence the mechanism of the mortgage of the right to lease land, since this practice does not lead to a change of ownership of the land, and for the leased property will have a significant advantage, it will make it possible to attract significant funds for the development of victimization. Mid-term and land lease payments may be oriented towards further redevelopment of rent, inheritance or redemption of land.

**Keywords:** the land market, the rights of the community, land reform, rent, moratorium, purchase and sale, land potential.

Розвиток України як суверенної, незалежної, демократичної, соціальної і правової держави та вибраний нею стра-

тегічний курс на євроінтеграцію, зумовлюють необхідність суттєвого збільшення раціонального і ефективного використання земельних ресурсів. У

цьому контексті особливо болюче стоїть питання зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, основним завданням якого є аналіз та оцінка усіх реалій та перспектив запровадження вільного ринку землі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій з проблеми.** Аналіз та оцінку усіх реалій ринку земель досліджували Г. Качалова, М. Ормоцадзе, Д. Денков [1], А. Потіха [3], Д. Нізалов, О. Нів'євський, О. Прокопенко [4]. Проте складність і багатогранність проблеми реформування земельних відносин, необхідність обґрунтування стратегії розвитку аграрного сектору вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

**Формулювання цілей дослідження.** Головна мета дослідження полягає у виявленні та оцінці всіх сильних і слабких сторін зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення з урахуванням сучасних реалій розвитку України.

**Виклад основних результатів та їх обґрунтування.** Земля є головною умовою існування людського суспільства і найважливіше джерело національного багатства, найперша передумова і природна основа суспільного виробництва, універсальний фактор будь-якої діяльності людини. Вона є одним із найважливіших економічних активів держави. Коли до землі приєднується людська праця, вона стає не лише як засіб виробництва, залучений у систему сільськогосподарського виробництва, а й виступає як головний засіб виробництва.

У даному разі вона є і предметом праці, і безпосереднім засобом праці, оскільки володіє унікальною відмінною рисою – родючістю, тобто здатністю

відтворювати рослини, забезпечуючи їх необхідними поживними речовинами. На сучасному етапі свого розвитку Україна зіткнулася з величезною низкою проблем, що зумовили кризові явища у всіх сферах: економіки, політики, соціальному та духовному житті.

Нестабільна ситуація на сході країни тільки поглибила та підсилила неефективність всіх здійснених протягом останніх років спроб трансформувати існуючу систему публічного управління відповідно до нових суспільно-політичних та економічних реалій, а саме питання створення повноцінного ринку землі в Україні сьогодні викликає багато різних застережень і домислів щодо можливих наслідків цього процесу. Сам законопроект про обіг земель не є для українського чиновництва чимось новим. Ще на початку 90-х років було зроблено перші кроки до проведення земельної реформи в Україні.

З цього часу за 13 років в період з 1996 по 2009 роки 60% сільськогосподарських угідь було передано у приватну власність громадянам та юридичним особам. Як наслідок понад 6,9 млн громадян отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). Питання скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення починаючи з 2001 року активно обговорюється в уряді. Крім того, Міжнародний валютний фонд також очікує затвердження Верховною Радою законопроектів щодо запуску ринку землі, а також скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Отже, що ж передбачає законопроект, який розробляється урядом? Покупцями можуть бути громадяни України,

територіальні громади та держава. Продавцями – власники ділянок, органи влади. Іноземці не зможуть купувати сільськогосподарську землю, крім випадків передавання її у спадок. Внесення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на земельну частку до статутного капіталу юридичних осіб забороняється. Власник може володіти не більше 200 га землі. У це обмеження не включені успадковані землі. Землі державної та комунальної власності будуть продаватися на електронних торгах. Максимальна площа для одного лота – не більше 50 га. Пропонується поширити спеціальні обмеження щодо обігу сільськогосподарських земель на земельні ділянки для садівництва. Йдеться про сотні тисяч садових ділянок у власності громадян, які на даний час можуть ними спокійно розпоряджатися на свій розсуд. Мільйони гектарів державної землі на аукціонах буде реалізовувати «спеціалізоване державне підприємство». Передбачається обмеження щодо оренди. В однієї людини, з урахуванням площі орендованих ділянок пов'язаних з ним особами, не може бути більше 35% площі сільгоспугідь на території району або територіальної громади. Планується запровадити загальнонаціональну (всеукраїнську) оцінку земель сільськогосподарського призначення за рахунок бюджетних коштів. В рамках боротьби із спекулянтами власники, які продають земельні ділянки протягом трьох років з моменту її придбання, будуть змушені додатково сплатити до бюджету 50% нормативної грошової оцінки ділянки. Збережеться цільове використання земель. Аграрний бізнес переважно проти ринку землі,

його влаштовує модель «вічного мораторію», адже за такого стану речей не буде: Ризиків для подорожчання оренди.

Майже в усіх країнах, де запроваджувався ринок землі, суттєво зростала вартість оренди. Підґрунтя для рейдерських атак або бунтів пайовиків. В аграріїв на придбання землі нема грошей [2]. Противники скасування мораторію на продаж земель в Україні наводять такі основні аргументи:

- спекулянти та іноземці скуплять велику кількість землі за низькою початковою ціною – проте введення мінімальної грошової оцінки для угод з землею, а також 50-100% податку на перепродаж землі в короткостроковому періоді унеможливають таку ситуацію;

- «непрацюючий» кадастр – Державний земельний кадастр адекватно відображає 90% паїв, хоча і потребує вдосконалення, яке можна проводити вже після відкриття ринку;

- непрацююча система мінімальної ринкової оцінки земель з урахуванням всіх факторів (локація земельної ділянки, бал бонітету та інші) – система оцінки земель потребує доопрацювання, яке також можна проводити вже після відкриття ринку земель;

- «подвійні платежі» («готівкові угоди») – ризик визнання угоди недійсною в судовому порядку та повернення грошей у розмірі тільки офіційного платежу значно знижують привабливість таких угод;

- нелегальний примус до продажу власних паїв – в боротьбі з цим достатньо ефективно працюючих правоохоронних органів;

- нові власники землі засіють усе рапсом та іншими культурами та знищують землю – що економічно нерозу-

мно, адже інвестори, що вкладають власні кошти, оцінюють свої інвестиції в землю довгостроково та зацікавлені в її розвитку та розвитку інфраструктури. Варто зауважити, що Україна не є єдиною країною, в якій запроваджено мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

У Німеччині діє закон про оборот земельних ділянок, прийнятий ще у 1961 році, який передбачає дозвільний порядок відчуження земельних ділянок. Всі землі більше 1 га підлягають продажу лише з дозволу місцевих органів влади. Дозвільний порядок придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення існує і в Австрії. Видача дозволу здійснюється районною комісією з земельного обороту відповідно до федерального Закону «Про оборот земельних ділянок». У Нідерландах органи земельного контролю ратифікують кожну угоду, пов'язану з переходом права власності на землю. У таких країнах, як Франція, Данія, США купівля-продаж сільськогосподарських земель для несільськогосподарських цілей або забороняється (в районах особливо родючих земель), або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, що проживають в такій місцевості). Крім того, з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які куплені землі можуть бути продані лише зі збігом певного, встановленого законом строку. У Норвегії лише 3% земель придатні для сільськогосподарського виробництва, тому відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється також у дозвільному порядку, дозволи видаються міністерством сільськогосподарства та іншими

органами державного управління. Дозвіл на купівлю видається лише особам, що мають необхідну професійну підготовку і згодні проживати у відповідній місцевості та вести своїми силами господарство. А ось основним правилом земельного ринку Швейцарії є те, що земля повинна належати виключно тому, хто її обробляє. У сусідній Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості і продає їх перспективним господарствам, переселенцям, малоземельним, молодим селянам тощо.

Пріоритет надається покупцям, що мають необхідну кваліфікацію. Розрахунки здійснюються з розстроченням на 20-30 років. В Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, що пов'язані із сільськогосподарською діяльністю та мають необхідну кваліфікацію [3]. Реалії впровадження українського ринку землі такі, що 30% населення України проживає в сільській місцевості, з них: 35% це 9 пенсіонери, а 44% не працюють або тимчасово безробітні. Село в своїй переважній більшості занедбане і депресивне. При цьому в руках селян знаходиться близько 60% сільськогосподарських земель, які приватизовано. Місячна плата за оренду землі становить близько 100 грн/га, а в середньому 55% виплат за оренду землі здійснюється в товарному еквіваленті, і лише 45% в грошовому. Експерт Реанімаційного пакета реформ Д. Ливч також наголошує на необхідності реформування аграрного ринку з запровадженням механізму ринку землі.

На його думку, відсутність ринку занижує і до того низькі орендні ставки. «Якщо говорити мовою цифр, експерти Easy Business вважають, що власники недоотримують мінімум 25% доходу щорічно» [2]. Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель дасть змогу найбільш вразливим прошаркам українського населення покращити свій добробут через:

- можливість продажу свого паю та зростання вартості оренди;
- розширення можливостей в переговорах з великими агрогравцями, щодо здачі своїх земель в оренду;
- можливість обміну земельних ділянок для отримання ділянки в більш прийнятній локації та / або об'єднання ділянок;
- можливість отримання банківського фінансування під заставу землі для розвитку малого бізнесу та фермерства;
- реалізація конституційних прав щодо розпорядження власним майном;
- можливість залучати інвестиції, створювати спільні підприємства для більш ефективного ведення сільського господарства.

Кожна з перелічених вище можливостей так чи інакше вплине на розвиток селянства: дасть змогу до зростання особистого господарства та фермерства за рахунок виручених коштів від кредиту чи продажу частини паю, дозволить, на виручені кошти, відкрити власну справу чи збільшить зростання споживання товарів та послуг інших малих підприємств у сільській місцевості. Все це разом вплине на соціальну сферу шляхом збільшення надходжень до місцевих бюджетів, пожвавлення економічної активності на селі, розвитку інфраструктури і т. д. Крім цього на лібералізованому ринку землі вартість оренди

значно вища ніж на закритому. Так вартість оренди 1 га на рік в Нідерландах становить 1536 , в Великобританії 480 дол. США, в США 347 дол. США, в Польщі 219 дол. США, в Румунії 120 дол. США, в Україні 50-100 дол. США. Це в 3-10 разів нижче ніж в інших країнах ЄС, при тому, що наша земля є однією з найбільш родючих у світі. При знятті мораторію на продаж земель буде можливо досягнути синергетичного економічного ефекту від чотирьох ключових показників – інвестиційний ефект; податковий ефект; вигода для фермерів; ефект на робочі місця. Інвестиційний ефект полягає у залученні, після відміни мораторію на продаж земель, економічних активів загальною вартістю до 125 млрд дол. США за наступні 10 років. При цьому сумарний прогнозований ефект від обігу землі становитиме 25-50 млрд дол. США; сумарний прогнозований об'єм банківського фінансування під заставу земель становитиме 15-30 млрд дол. США і складатиме 60-70% загальної вартості активів, а сумарне інвестування такого фінансування в розвиток малого та середнього бізнесу складатиме 12-25 млрд дол. США, що складатиме 80-90% загального банківського фінансування в цей період. Ефект на робочі місця виразиться у створенні 1,5 млн робочих місць аграрній та суміжних з нею галузях (з розрахунку 1 млн дол. США додаткових прямих інвестицій дає можливість створити 20-30 робочих місць). Окрім прямого економічного ефекту при знятті мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення очікується також синергетичний ефект, відомий як «зона спільного економічного процвітання», який полягатиме в:

- будівництві нових активів зі зберігання (елеватори, овочесховища, холодильні сховища);

- новій інфраструктурі (автомобільні та залізничні шляхи, рухомий склад, морські/річкові портові термінали);

- розвитку допоміжних бізнесів (виробництво сільськогосподарської техніки, комбикормів, засобів захисту рослин);

- розбудові системи регіональних ринків (зменшення маржі перекупників, збільшення податкових надходжень);

- розвитку банківської системи України (збільшення операційної активності банків, збільшення якісних застав);

- збільшенні оборотного капіталу у фермерів (підвищення «farmer livelihoods» – якості життя та засобів існування). Вигода для аграрної галузі проявиться в таких формах:

- через зменшення втрат активів збільшаться строки інвестування в аграрні проекти;

- збалансується використання власних активів, оскільки сівозміни сфокусуються на довгостроковому розвитку;

- зменшиться ризик фінансування для банківських установ та ставка кредитування у зв'язку із збільшенням оборотного капіталу;

- зменшиться ризик втрати активів та фокус на довгостроковому збільшенню ціни власного активу при глибоких інвестиціях, оскільки збільшиться використання високих технологій в аграрній галузі.

Отож, розглянувши та проаналізувавши сучасний соціально-економічний стан України та доцільність скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення,

можна зробити наступні висновки. Скасування мораторію не уникнути, так як в більшості європейських країн давно функціонує ринок землі. Залишається лише одне питання: «коли необхідно його впроваджувати?». Необхідно розробити цілий ряд певних правил та законів для отримання найбільш вигідного та ефективного результату як для держави, так і для всіх учасників земельного ринку.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Чорнозем – одна з головних переваг України. Він займає 45% території країни, а це десята частина світових запасів. При цьому на законодавчому рівні все ще заборонено оборот земель сільськогосподарського призначення. Власники паїв не мають права розпоряджатись ними на власний розсуд, крім як здавати в оренду не за найвигіднішими умовами. Хоча де факто земля в Україні вже давно купується і продається. Тому що «чорний» ринок існує не перший рік і активно розвивається. А будь-які зволікання введення повноцінного і врегульованого обороту земель тільки збільшують зловживання і перекіс. Обговорення питання обігу земель досягло критичного рівня, а аргументів, чому Україна повинна залишитися в колі Венесуели, Північної Кореї, Куби і втратити можливість залучити за різними оцінками від 5 до 12 млрд дол. США інвестицій в земельну галузь в найближчі 2-3 роки, не залишилось. Україна має всі шанси отримати новий крок до змін і зростання економіки вже цього року. Вільний ринок землі може залучити в Україну в найближчі роки багатомільярдні інвестиції, змінити діловий ландшафт і перезапустити аграрну економіку, перетворивши нагальні про-

блеми на реальні можливості і перспективи. Водночас введення ринку сільськогосподарських земель в Україні стане позитивним сигналом для бізнесу та інвесторів: з'являться реальні продавці й покупці, залучать інвестиції, землі почнуть використовувати як заставу для банківського фінансування. Інвестори побачать в землі актив для збереження своїх заощаджень, почнуть купувати і здавати її в оренду, і тоді на сільськогосподарську землю в Україні з'явиться попит. Відкриття ринку землі сьогодні вимагає прийняття багатьох зважених та добре обдуманих рішень. І треба бути

вкрай обережними та детально розглянути всі негативні та позитивні наслідки цього впровадження.

Доцільним є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок, оскільки цей процес не призводить до зміни власника на земельну ділянку, а для орендатора матиме суттєву вигоду – дозволить залучити значні кошти для розвитку виробництва.

Модель середньо- та довгострокової оренди земель може бути зорієнтована на подальше переукладання договорів оренди, успадкування чи викуп земель.

### Список використаної літератури

1. Качалова, Г. Земля на старті: Україна наближається до відкриття ринку / Г. Качалова, М. Ормоцадзе, Д. Денков // Економічна правда. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.epravda.com.ua/publications/2017/05/12/624672/>.
2. Коган, Н. Ю. Первинний ринок землі: формування та сучасні реалії розвитку / Н. Ю. Коган // Науковий журнал «Економічні горизонти». – 2017. – № 1(2). – С. 24–28.
3. Потіха, А. Мораторій на продаж землі: за і проти [Електронний ресурс] / А. Потіха // Україна: події, факти, коментарі. – 2017. – № 9. – С. 51–59. – Режим доступу : <http://nbuviar.gov.ua/images/ukraine/2017/ukr9.pdf>.
4. Нізалов, Д. Ціни на землю та обсяг ринку: на що очікувати в Україні / Д. Нізалов, О. Нів'євський, О. Прокопенко // Vox Ukraine [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://voxukraine.org/uk/land-prices-and-size-of-the-market-what-to-expect-for-ukraine-ua>.

### References

1. Kachalova, H., Ormotsadze, M. and Denkov, D. (2017), "Land at start: Ukraine is approaching to open the market", *Ekonomichna pravda* [Online], available at: <https://www.epravda.com.ua> (Accessed 12 March 2018).
2. Kohan, N. Yu. (2017), "The formation of land market in Ukraine: realities and perspectives" *Ekonomichni horyzonty*, no. 1(2), pp. 24–28.
3. Potikha, A. (2017), "The moratorium on land sales: pros and cons", *Ukraina: podii, fakty, komentari* [Online], no. 9, pp. 51–59, available at: <http://nbuviar.gov.ua/images/ukraine/2017/ukr9.pdf> (Accessed 12 March 2018).
4. Nizalov, D., Niv'ievskiy, O. and Prokopenko, O. "Land prices and market volumes: what to expect in Ukraine", *Vox Ukraine*, available at: <https://voxukraine.org/uk/land-prices-and-size-of-the-market-what-to-expect-for-ukraine-ua> (Accessed 12 March 2018).

### Бібліографічний опис для цитування:

Коган, Н. Ю. Проблеми розвитку ринку землі в умовах сьогодення / Н. Ю. Коган // Науковий журнал «Економічні горизонти». – 2018. – № 1(4). – С. 35–41.