

ПЕРСПЕКТИВНІ ДЛЯ УКРАЇНИ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ PERSPECTIVE FOR UKRAINE SCENARIOS OF DEVELOPMENT OF LAND REFORM

Стаття присвячена узагальненню досвіду європейських країн з формування, розвитку та регулювання ринку землі, а також перспективних для України сценаріїв розвитку земельної реформи. За результатами аналізу досвіду країн Європи щодо їх просування до високих соціальних стандартів та ефективних методів виробництва шляхом лібералізації та вивільнення ринку від регуляторних обмежень акцентована увага на чотирьох типових моделях земельної реформи в Україні, таких як повна лібералізація, лібералізація з кількісними обмеженнями, лібералізація з обмеженнями для іноземців, пролонгація умов закритого ринку.

Ключові слова: земельна реформа, ринок землі, сільське господарство, сталий розвиток.

Стаття посвящена обобщению опыта европейских стран по формированию, развитию и регулированию рынка земли, а также перспективным для Украины сценариям развития земельной реформы. По результатам анализа опыта стран Европы касательно их продвижения к высоким социальным стандартам и эффективным методам производства путем

либерализации и освобождения рынка от регуляторных ограничений акцентировано внимание на четырех типичных моделях земельной реформы в Украине, таких как полная либерализация, либерализация с количественными ограничениями, либерализация с ограничениями для иностранцев, пролонгация условий закрытого рынка.

Ключевые слова: земельная реформа, рынок земли, сельское хозяйство, устойчивое развитие.

The article is devoted to summarizing the experience of European countries related to the formation, development and regulation of the land market, as well as scenarios for the development of land reform that are promising for Ukraine. According to the analysis of European countries 'experience in moving towards high social standards and efficient production methods by liberalizing and freeing the market from regulatory restrictions, attention was focused on four typical models of land reform in Ukraine: full liberalization, liberalization with quantitative restrictions, liberalization with restrictions for foreigners, prolongation of the conditions of the closed market.

Key words: land reform, land market, agriculture, sustainable development.

УДК 332.2.021(477)

Ющенко Н.Л.

к.е.н, доцент,
доцент кафедри бухгалтерського обліку,
оподаткування та аудиту
Чернігівський національний
технологічний університет

Постановка проблеми. Продовольчі товари, отримані за рахунок використання землі, становлять 98%, а в найближчому майбутньому земельно-ресурсний потенціал залишиться основою людської цивілізації, незважаючи на успіхи генної інженерії та хімічної галузі. Сьогодні більше 805 млн. осіб у світі недоїдають. Згідно з прогнозами демографів до 2030 року кількість голодуючих на планеті сягне 1 млн. осіб. Зростання чисельності населення потребує збільшення виробництва продуктів харчування приблизно на 60% [1].

Сільське господарство – перспективний напрям розвитку будь-якої країни. Однією з першочергових глобальних цілей сталого розвитку до 2030 року, відповідно до резолюції Генеральної Асамблеї ООН «Перетворення нашого світу: порядок денний розвитку у галузі сталого розвитку на період до 2030 року», є досягнення продовольчої безпеки завдяки сприянню сталому розвитку сільського господарства [2].

Найбільшу територію України займають землі сільськогосподарського призначення (71%), 78% яких є ріллею. 97,2% земель сільськогосподарського призначення систематично використовуються в господарських цілях, є основою ресурсного потенціалу сільгоспвиробництва та забезпечення населення необхідними продуктами харчування [3]. 41,6 млн. га родючих українських чорноземів не мають аналогів у світі та становлять 62% основного фонду орних земель України й близько 8% світових запасів чорноземів та інших родючих ґрунтів. На кожного українця, згідно зі статистикою, припадає

0,8 га сільськогосподарських угідь, зокрема 0,67 га ріллі, тоді як у середньому по країнах ЄС ці показники становлять 0,38 та 0,22 га відповідно [4].

Мораторій на продаж аграрних земель в Україні, запроваджений із січня 2002 року як тимчасовий захід, доки не буде збалансована нормативно-правова база відчуження землі та перетворення її на повноцінний ринковий актив, – це гальмівний механізм розвитку малого та середнього бізнесу на селі, що міг би стати запобіжником демографічного занепаду, забезпечувати соціальні гарантії, створювати робочі місця, інфраструктуру, залучати інвестиції та розвивати місцеві громади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні питання регулювання земельних відносин набули розвитку в працях таких зарубіжних учених, як Д. Беккер, Н. Берг, Т. Бургесс, Т. Вебер, Р. Вебстер, Д. Маргхим, Р. Парке, Д. Хелмс. Питанням ноосферного антикризового управління економікою, метою якого є збереження народу, збереження довкілля та поліпшення якості життя людей, приділяється увага в працях учених-економістів, зокрема в роботах В. Гейця, П. Нікитенка, А. Осіпова, В. Оскольського, І. Синякевича. Обґрунтуванню принципів та методів управління земельними ресурсами присвячені роботи таких дослідників, як Д. Бабміндра, Ю. Білик, В. В'юн, М. Гайдай, В. Горлачук, Г. Горохов, А. Даниленко, Д. Добряк, С. Дорогунцов, В. Дорофієнко, С. Кваша, М. Лендел, Д. Ливч, О. Мордвінов, Л. Новаковський, С. Осипчук, І. Петенко, А. Сохнич, М. Трегочук, А. Третяк, В. Федоров.

У зв'язку з ключовою роллю ґрунтів у забезпеченні продовольчої безпеки та сталого розвитку актуальними залишаються дослідження, спрямовані на відновлення ефективного екологічно безпечного землеволодіння та землекористування [5].

Постановка завдання. Метою статті є узагальнення досвіду європейських країн з формування, розвитку та регулювання ринку землі й перспективних для України сценаріїв розвитку земельної реформи.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельний фонд України є стратегічно важливим сектором національної економіки. В останнє десятиріччя остаточно закріпився суперечливий характер розвитку аграрного сектору: з одного боку, відбувається зростання сільськогосподарського виробництва, експорту та доходів окремих господарюючих суб'єктів, а з іншого боку, продовжується занепад села як просторової, природно-ресурсної та соціальної бази сільськогосподарського виробництва [6]. За останні 100 років частка сільського населення країни скоротилася з 81% до 31%. Більшість сільського населення в Україні складають люди похилого віку, які не в змозі займатися фермерством. Через відсутність відкритого ринку землі в Україні все, що вони можуть отримати з власних паїв, здобутих внаслідок земельної реформи на початку 2000-х років, – це невисока рента від агрохолдингів, тобто виробничих формувань, продукція яких є конкурентоспроможною за рахунок використання ефекту масштабу й частково замкнутого циклу виробництва продуктів харчування.

Згідно з різними джерелами, в Україні 106 транс-регіональних високоінтегрованих формувань, так званих агрохолдингів із середніми розмірами землекористування у 99,5 тис. га ведуть сільськогосподарське виробництво на розосереджених по сільських територіях орендованих землях, організовують діяльність на майже 10 550 тис. га сільськогосподарських угідь країни. Кількість та розміри таких з кожним роком збільшуються [7, с. 10]. Як наслідок, в аграрній економіці нашої держави виникли диспропорції між рослинництвом і тваринництвом, зокрема в рослинництві з'явилися протиріччя між вирощуванням експортно орієнтованих культур та продукції, необхідної для задоволення повсякденних потреб населення країни [8, с. 41], в тваринництві – між виробництвом молока, яловичини й свинини та продукцією промислового птахівництва. В результаті маємо низький загальний рівень споживання вітчизняних продуктів харчування, незбалансованість раціону та вживання в їжу імпортованих продовольчих товарів сумнівної якості [6, с. 5]. Розвиток агропромислового виробництва за умови вибору такого шляху його організації веде не лише до посилення соціального напруження, активізації процесів перерозподілу власності та зменшення розмаїття форм господарювання на селі тощо, але й до нераціонального використання землі.

Ринковий обіг сільськогосподарських земель з використанням механізмів оренди забезпечує

надмірну концентрацію землекористування, створює загрозу подальшій деформації наявної організаційної структури аграрної галузі щодо невинновданого витіснення з неї середніх та малих господарств, що може привести до остаточної маргіналізації сімейного типу господарювання, який є основою організаційної моделі сільського господарства в розвинутих країнах світу [6, с. 5–6].

За відсутності мораторію на продаж землі в Україні, маючи принаймні мінімальний обіговий капітал, молоде та соціально активне покоління могло б не лише вести сільськогосподарський бізнес, але й розвивати у своїй місцевості сферу сільських видів туризму, відродження національних ремесл тощо. Доступних кредитів банки в Україні не дають через антикризові заходи НБУ та брак ліквідності української банківської системи. Земля ж могла би стати надійним заставним капіталом, який би дав змогу почати в селі власний бізнес [9; 10].

Болгарія, Естонія, Польща, Румунія, Хорватія, Сербія – це країни, які мали близьку до української економічну модель, особливо в другій половині ХХ ст., що ґрунтувалась на колективізації або радгоспному виробництві, провели земельну реформу на початку 1990-х років (табл. 1), повернули права колишніх землевласників повністю або провели продаж через аукціони державних земельних активів для розвитку приватного фермерства. Всі ці економіки поступово запровадили або цілком відкритий земельний ринок, або ринок з частковими обмеженнями. Трансформація соціалістичного укладу в капіталістичний привела до зменшення частки агровиробництва в структурі ВВП, але спричинила зростання рентабельності та продуктивності агро-сектору. Вибір моделі розвитку ринку аграрної землі в цих країнах дав поштовх стрімкому соціально-економічному розвитку.

Ціна на землю, регульована базовими принципами ринку, в країнах Центрально-Східної Європи, Балканах та Балтії за багато гірших, ніж в Україні, кліматичних умов перевищує український показник у кілька разів. Відповідно, набагато вищими є розцінки на оренду землі. Найвищий розмір орендної плати зафіксований в Данії, Ірландії та Нідерландах (більше \$600 за 1 га щорічно), а найнижчий – у Литві (\$54) та Словаччині (\$26). У більшості інших країн орендна плата становить \$200 за гектар [11]. В Україні її ставка коливалась близько \$75 за гектар перед знеціненням гривні, а у 2015 році склала приблизно \$32 за гектар [12].

Вже на початок II кварталу 2015 року в Україні було укладено 4,8 млн. договорів оренди земельних паїв загальною площею понад 17 млн. га. Середня вартість оренди землі в Україні на квітень 2015 року складала 727,6 грн./га на рік з найвищими ставками в Полтавській (1 327 грн.), Черкаській (1 121,7 грн.) та Рівненській (1 068,8 грн.) областях і найнижчими ставками на Закарпатті (296,6 грн.) [13].

Таблиця 1

Міжнародний досвід розвитку та регулювання ринків землі [9; 10; 14–16]

Країни ЄС (територія, ВВП ¹ на душу населення в дол. США, середньомісячна зарплата ² в євро)	Загальна характеристика моделі ринку землі	Обмеження на купівлю та/або оренду аграрної землі	Оподаткування операцій з землею	Відсоток земель сільськогосподарського призначення в приватній власності	Середня вартість сільськогосподарської землі, тис. дол. за га
<p>Австрія (83 871 км²; 46 986; 2 124)</p>	<p>Не належить до аграрних країн Євросоюзу. Лише 1,4% у національному ВВП припадає на АПК. Майже 2% землевласників володіють 18,4% аграрних земель. Австрійський приклад демонструє максимально збалансовану модель ринку разом з високою ефективністю виробництва та сумісністю з принципами охорони довкілля й раціонального використання ґрунтів.</p>	<p>В кожній федеральній землі діє свій закон, що регламентує право власності на землі, а угоди купівлі-продажу регламентуються місцевими виконавчими органами. Так само в окремих провінціях є обмеження щодо ціни та мінімального розміру наділу. Часткове обмеження на купівлю аграрної землі стосується також гірських районів, адже там до ринку допущені лише зареєстровані фермери. Мінімальний термін оренди становить три роки. Існує заборона на подрібнення аграрних земель, адже успадкувати земельну власність може лише одна дитина. В деяких провінціях є винятки.</p>	<p>Податок від укладання угоди на купівлю землі становить 3,5% від суми угоди, його сплачує покупець. Реєстрація на кадастровій мапі становить 1,1% від вартості угоди й теж стягується з покупця. Податок на дохід від продажу наділу становить 20% від вартості угоди.</p>	<p>53</p>	<p>42,00</p>
<p>Болгарія (110 910 км²; 19 169; 356)</p>	<p>Земельна реформа розпочалась на початку 1990-х років, коли право власності на землю отримали всі, хто міг довести, що був її власником до 1946 року. Там, де це було можливо, колишнім землевласникам поверталася вся земля. Для нових власників запроваджувався мораторій на продаж строком на три роки, після чого дію мораторію було скасовано. Ціни на землю держава не регулює.</p>	<p>Існує часткове обмеження щодо участі іноземного капіталу в аграрному землеволодінні. Придбати землю для рільництва можуть громадянин Болгарії, юридична чи фізична особа, яка перебуває на території країни більше п'яти років, компанія з країни, з якою Болгарія уклала міжнародну угоду, а також з країн ЄС. Обмежень щодо площі, яка може бути продана в одні руки, немає.</p>	<p>Податку на сільськогосподарські наділи нема.</p>	<p>98% обсягів фермерських земель.</p>	<p>4,65.</p>

¹ Значення показника у 2015 році (за даними МВФ).

² Значення показника за 2014 рік.

(Продовження таблиці 1)

<p>Естонія (45 226 км²; 28 650; 841)</p>	<p>Реформа розпочалась на початку 1990-х року. Найскладнішим викликом було знайти баланс між реституцією, тобто поверненням земель колишнім власникам, та дис-трибуцією державних земель між селянами, які працювали на ній за часів СРСР. Цей процес істотно ускладнював реформу, яка затягнулась на роки. Проте іноземцям майже одразу було дозволено брати участь у купівлі землі за умов її суто фермерського використання, а також узаконувалось право зміни цільового статусу аграрної землі після п'яти років її використання за прямим призначенням. Ціни на землю держава не регулює.</p>	<p>З 2011 року не існує обмежень щодо купівлі аграрних активів для іноземців.</p>	<p>Податок на продаж землі мінімальний і становить 0,1–2%.</p>	<p>Через невизначений статус великого обсягу наділів близько 60% земельного фонду перебувають в оренді у виробників аграрної продукції.</p>	<p>5,00.</p>
<p>Іспанія (504 645 км²; 34 861; 1 734)</p>	<p>Наприкінці XX ст. відбулася взірцева земельна реформа. До того часу чимало фермерів виїжджали з країни, а частка АПК у ВВП незмінно падала. Уряд встиг запровадити кілька важливих кроків, консолідувавши невеликі фермерські господарства. Були покращені умови конкурентоздатності місцевих аграрних виробників на місцевому та міжнародному ринках. Влада запровадила категорію «пріоритетність», яка надавала інноваційним аграрним компаніям право довгострокової оренди землі, щорічну допомогу від уряду протягом восьми років та інші пільги. Уряд також встановив планку для обов'язкового страхування. В Іспанії рівень доданої вартості в АПК на одного робітника є одним з найвищих в ЄС.</p>	<p>Обмежень на купівлю та продаж землі для іноземців немає. Так само немає жодної регуляції цінного коридору та мінімальних чи максимальних обсягів земельної ділянки для агробізнесу.</p>	<p>Земельний податок рідко перевищує 0,3% від вартості землі. Податок на передавання прав власності становить 6–7% від ціни угоди.</p>	<p>–</p>	<p>16,10.</p>
<p>Нідерланди (41 526 км²; 49 624; 2 158)</p>	<p>Землі сільськогосподарського призначення займають близько 65% території країни, 27% сільськогосподарських угідь становить рілля. Ринок таких земель істотно позрівшав у 1980-ті роки після дерегуляції та припинення діяльності фонду управління земельними ресурсами. У післявоєнний час держава також ініціювала діяльність фонду аграрного кредитування, який призначався для забезпечення обговиними коштами фермерських господарств за доступними ставками. У країні широко використовуються технології, які сприяють високопродуктивному виробництву, продуктивність якого в середньому в п'ять разів вище, ніж загальноєвропейська. Висока ліквідність АПК в Нідерландах мотивує фінансові корпорації купувати сільськогосподарські активи у власників та здавати їм же в оренду. При цьому попередній власник може викупити свою ділянку наприкінці строку оренди, маючи додатковий обговиний капітал без залучення кредитних ресурсів. Мінімальний строк оренди земельної ділянки становить 6 років, фермерського господарства – 12 років. Орендар має пріоритетне право на придбання своєї ділянки в разі її виставлення на аукціон. Це один з найбільш успішних прикладів лібералізації та дерегуляції у сільській практиці.</p>	<p>Жодних регуляторних обмежень щодо ціни, площі чи країни походження капіталу для інвестицій в АПК не існує.</p>	<p>Податок на придбання земель становить 6% від вартості угоди. Покупець може бути звільнений від сплати податку в разі зобов'язання протягом десяти років не змінювати призначення свого активу.</p>	<p>89.</p>	<p>63,70.</p>

(Продовження таблиці 1)

<p>Німеччина (357 021 км²; 46 974; 2 155)</p>	<p>Країна з традиційно високим рівнем механізації та запровадження екологічно оцідних технологій в агро-виробництві. Проте у 1990-ті роки АПК країни переживав політично обумовлену кризу, причина якої полягала в інкорпорації колгоспів колишньої НДР у лібералізований та високорозвинений ринок ФРН. Процес приватизації уряд мав три етапи. На першому етапі землю не продавали, а лише здавали в оренду на 12 років; на другому – державну землю продавали за пільговою вартістю насамперед тим, хто втратив свої наділи у 1945 році або вже був залучений в агровиробництво; на третьому – землі, які все ще перебували у державному фонді, реалізовувались на ринкових умовах через аукціони. В Німеччині переважають середні фермерські господарства та великі корпоративні ферми. Ринок східних федеральних земель майже вчтверо жвавіший, ніж західних. Середній розмір земель, які купуються та продаються, на сході вищий, ніж на заході. Зафіксовано підвищений попит та високу інвестиційну привабливість АПК.</p>	<p>Жодних земельних обмежень для власних громадян та іноземців у Німеччині немає. Так само відсутні регуляторні обмеження щодо площ та коридору вартості наділів. Усе віддано на поталу ринку, за винятком деяких федеральних земель східної Німеччини, де існують регульовані на місцевому рівні ціни для спадкових земельвласників, які втратили свої права в період експропріації 1950-х років. Колишні землевласники можуть придбати аграрні землі за пільговою вартістю, але за умов використання їх за призначенням упродовж наступних 20 років.</p>	<p>Податок становить не більше 3,5% від вартості угоди та стягується з покупця.</p>	<p>–</p>	<p>32,30.</p>
<p>Польща (312 679 км²; 26 499; 730)</p>	<p>У Польщі реформа стартувала тоді ж, коли в Болгарії та Естонії, лише з тією різницею, що в Польщі ніколи не зникли дрібні фермерські господарства. Колективізація у країні після її приєднання до соціалістичного табору була здебільшого провалена. Уряд Балцьоровича на початку 1990-х років відмовився від проведення реституції аграрних земель, до того ж чимала частка з них до 1939 року належала іноземцям. Ціни на землю державна не регулює.</p>	<p>Максимальна площа ділянки у власності фізичної особи становить 500 га. Часткові обмеження щодо участі іноземного капіталу в купівлі аграрних земель існують, але з 1 травня 2016 року вони були цілковито скасовані щодо громадян ЄС.</p>	<p>Податок на продаж землі коливається в діапазоні 2–5% і стягується з покупця. Податок на землеволодіння відсутній.</p>	<p>Близько 75% орних земель продовжували залишатися в приватній власності навіть за комуністичного правління.</p>	<p>10,30.</p>
<p>Румунія (238 392 км²; 20 872; 423)</p>	<p>Після виходу із соцтабору відбувся процес передавання землі з державної власності в приватну шляхом як дистрибуції, так і часткової реституції. Частка агропрому у ВВП країни перевищує 5%. Після вступу країни до ЄС у 2007 році запроваджено мораторій строком на сім років для продажу земель нерезидентам. У 2014 році його термін сплив, а ринок став відкритим для іноземного капіталу. Ціни на землю державна не регулює.</p>	<p>Покупець сільськогосподарських активів мусить мати професійний досвід чи кваліфікацію управління агросектором, максимальна площа для фізичних осіб становить 100 га. Громадяни ЄС мають доступ до купівлі аграрної землі за умови її використання за прямим призначенням.</p>	<p>Податок на продаж землі становить 2–3% від вартості угоди, податок на землеволодіння складає 2% від суми угоди.</p>	<p>94.</p>	<p>6,15.</p>
<p>Хорватія (56 542 км²; 21 625; 735)</p>	<p>Процес реституції почався після розпаду колишньої Югославії згідно з Дейтонськими мирними угодами 1996 року. Остаточо він завершився лише 2010 року, коли право на повернення земельної власності набули іноземні громадяни, що могли довести свою спадковість. Ціни на землю не регулюються.</p>	<p>Ринок аграрних земель закритий для іноземних громадян. Обмежень щодо площі, яка може бути продана в одні руки, немає.</p>	<p>Податок на продаж землі та землеволодіння становить 5%.</p>	<p>66% полів перебувають у приватній власності, проте значна їх частина (близько 1/3) не обробляється.</p>	<p>7,00.</p>

(Закінчення таблиці 1)

<p>Сербія (88 361 км²; 13 699; 360³)</p>	<p>Земельна реформа розпочалася із закону про реституцію. Згідно з ним 74% сільськогосподарських земель було повернуто приватним власникам, яких позбавили прав на землеволодіння у 1953 році. Деяко м'якше відбувся процес реституції щодо виноградників. Орендарі державних земель отримали право пролонгації оренди ще на 30 років. Також у 2002–2008 роки приватизовано на конкурсній основі деякі великих державних агрокомпаній та 125 радгоспів. Частка АПК в національному ВВП Сербії становить майже 10%. Фермерське господарство вважається високоліквідним активом. Ціни на землю державою не регулює.</p>	<p>Існує обмеження на мінімальну земельну ділянку, а саме 0,5 га. Іноземці не мають доступу до купівлі землі.</p>	<p>Податок на землеволодіння становить 0,4% від вартості.</p>	<p>92.</p>	<p>13.00.</p>
<p>Швейцарія (41 285 км²; 58 647; мінімальна зарплата становить 3 500 євро, середня зарплата в Цюріху – 9 700 євро)</p>	<p>Швейцарія – приклад відкритого та високотехнологічного ринку сільськогосподарських активів у світовому масштабі. Хоча в АПК зайнято лише 3,2% населення, країна більш ніж наполовину забезпечує себе продуктами харчування. Жодного державного регулювання чи впливу на ринковий баланс немає. Максимальна площа ділянки регулюється місцевими органами в кожному кантоні, тобто самоврядній провінції. Термін оренди повинен складати принаймні дев'ять років. Зміна цільового призначення землі після продажу заборонена. Використання земель жорстко регламентується законодавством щодо екологічних норм та захисту тварин. Пріоритет віддається сімейним формам виробництва. Власник землі в разі продажу повинен отримати нотаріальний дозвіл від родичів, які володіють першочерговим правом успадкування чи купівлі цієї землі. Те, що земля буде належати нащадкам, мотивує фермерів оцінювати землю чиним ставитись до ґрунтів.</p>	<p>Жодних обмежень на право купівлі-продажу землі за умов громадянства ЄС, однієї з країн Європейської асоціації вільної торгівлі або дозволу на проживання в Швейцарії немає. Єдина умова для придбання аграрних земель полягає в тому, що покупець має управляти фермою самостійно, маючи досвід чи кваліфікацію.</p>	<p>Ціна угоди не повинна перевищувати середню вартість аналогічних ділянок за останні п'ять років на 15%. Податок на володіння землею мінімальний, адже не перевищує 0,3% від ринкової вартості землі.</p>	<p>100% земельної власності перебувають у приватних руках.</p>	<p>70.00.</p>
<p>Україна (603 628 км²; 7 987; 176)</p>	<p>1 січня 2002 року запроваджено мораторій на продаж аграрних земель як тимчасовий захід, доки нормативно-правова база відчуження землі та перетворення її на повноцінний ринковий актив не буде досить збалансована. Мораторій є безстроковим. У Земельному Кодексі [17] записано, що мораторій діє «до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення». У Верховній Раді України зареєстровано проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [18], вимога про прийняття якого міститься в меморандумі, підписаному Україною з МВФ [19]. Законопроект передбачає запровадження ринку сільськогосподарської землі в Україні в два етапи.</p>	<p>Відповідно до п. 288.5 Податкового кодексу України розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється в договорі оренди, при цьому сума платежу за рік оренди не може бути меншою, ніж 3%, та не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки землі.</p>	<p>Відповідно до п. 288.5 Податкового кодексу України розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється в договорі оренди, при цьому сума платежу за рік оренди не може бути меншою, ніж 3%, та не може перевищувати 12% нормативної грошової оцінки землі.</p>	<p>–</p>	<p>0,40 [20].</p>

³ Лютий 2016 року.

У розвинутих країнах Західної Європи земельна реформа тривала кілька десятиліть, але не була пов'язана із забезпеченням землевласників повним спектром прав на володіння власним майном. Основними проблемами там були створення збалансованого постіндустріального ринку, залучення прямих інвестицій в агросектор та мотивація фермерів на вироблення продукції з максимально високою доданою вартістю. Були зняті будь-які обмеження щодо участі іноземного капіталу чи цінових регуляцій. В окремих країнах частковий регуляторний контроль покладено на місцеві осередки самоуправління, як у федеральних землях Німеччини чи самоврядних кантонах Швейцарії.

Реформа сільського господарства є однією із 17 пріоритетних реформ, націлених на забезпечення європейської якості життя для громадян України, сталого розвитку суспільства, подолання бідності, розбудову конкурентоспроможної економіки, встановлення сприятливих умов для ведення бізнесу, створення нових робочих місць, в Угоді про Коаліцію депутатських фракцій «Європейська Україна» [21]. Передбачені Коаліційною угодою кроки реалізації земельної реформи, завданнями якої були забезпечення ефективного землекористування, захист інтересів власників земельних ділянок (паїв), запровадження ефективно системи підтримки вітчизняних сільськогосподарських виробників, насамперед залучення в організований аграрний ринок малих і самозайнятих форм господарювання (особистих селянських господарств) та забезпечення підвищення добробуту селян, сьогодні не втілені в життя.

Виступаючи на початку вересня 2016 року в парламенті, Президент України П. Порошенко озвучив вимогу відкрити ринок землі, заявивши, що відсутність відкритого ринку землі стримує приплив інвестицій в аграрний сектор, який є одним з головних постачальників валюти в країну [19]. Ринок землі має бути прозорим та справедливим, конкурентним та ефективним, він має унеможливити будь-які тіньові оборудки із землею. Необхідність продовження дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні до 2020 року викликана потребою врегулювання на законодавчому рівні процедури обігу земель сільськогосподарського призначення та розроблення необхідних нормативно-правових актів для введення сільськогосподарських земель в економічний обіг [22]. До набуття чинності Законом про обіг земель сільськогосподарського призначення забороняються внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств; купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або інше відчуження земельних ділянок і зміна

цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [23].

Згідно з підрахунками Асоціації «Український клуб аграрного бізнесу» (УКАБ), які були здійснені на основі статистичної інформації від Міністерства юстиції, до кінця 2016 року лише за допомогою емфітевзису мало бути оформлено близько 14 тис. договорів оренди (площею 65 тис. га землі), що порівняно з 2015 роком більше на 80%. Такі ж площі за підрахунками експертів мали бути оформлені шляхом довгострокової оренди на 50 років. Лідерами переоформлення є Одеська, Полтавська та Сумська області, де до кінця 2017 року оформлено близько 5 тис. договорів, що сумарно складає 20 тис. га землі. Такий розвиток подій на земельному ринку свідчить про активізацію тіньових схем, адже оформлення договорів на 50 років шляхом емфітевзису де-факто означає продаж земельних ділянок.

Експерти прогнозували, що у 2017 році буде укладено близько 40 тис. договорів емфітевзису та аналогічну кількість договорів на 50 років загальною площею 300 тис. га. Виходячи з діючих розцінок за гектар землі, які залежно від регіону коливаються від 20 тис. до 50 тис. грн., можемо сказати, що тіньовий ринок обігу сільськогосподарських земель у 2017 році мав становити 10–12 млрд. грн. Через такі тіньові схеми купівлі землі в окремих регіонах України в найближчі 5–7 років до 80% українських земель можуть змінити права власника шляхом емфітевзису або договорів оренди на 50 років, увійшовши у власність аграрних підприємств [24].

Згідно з результатами аналізу із залученням широкої вибірки функціонування ринку землі в 60 країнах у 8 регіонах світу М. Гайдаєм та Д. Ливчем ("Easy Business") [9] представлений загальний тренд розвитку економік країн Європи, які просуваються до високих соціальних стандартів та ефективних методів виробництва шляхом лібералізації та вивільнення ринку з-під лівової частки регуляторних обмежень, а також виділені такі чотири типові сценарії розвитку земельної реформи в Україні, як повна лібералізація, лібералізація з кількісними обмеженнями, лібералізація з обмеженнями для іноземців, пролонгація умов закритого ринку. Згідно з підрахунками аналітиків повністю лібералізований ринок зможе принести в загальноекономічному масштабі близько 100 млрд. дол. за десять років, ринок з певними обмеженнями для іноземців – на 15–25 млрд. дол. менше, а закритий для нерезидентів – майже удвічі менше, ніж повністю лібералізований [15].

Завдяки традиційній спеціалізації на агропромисловості, чорноземам, сприятливим погодним умовам Україна має безліч переваг в умовах глобалізації світового господарства. Для успішного виходу

на західні ринки в умовах економічної інтеграції з ЄС українським виробникам необхідно здійснити модернізацію та впровадити стандарти якості [25].

Висновки з проведеного дослідження. Україна – один зі світових лідерів забезпеченості продуктивними земельними ресурсами, адже площа земель в обробітку (рілля та багаторічні насадження) в розрахунку на душу населення втричі більша за відповідний середньосвітовий показник [8, с. 38]. За земельною площею Україна після європейської частини Росії є найбільшою країною Європи, а за якісним складом ґрунтів та біопродуктивністю угідь – однією з найбагатших держав світу. Нині найбільше земля коштує в Мальті та Нідерландах (більше \$60 тис. за 1 га). У більшості західноєвропейських країн ціни коливаються від \$15 до \$30 тис. за гектар, а в Східній Європі – \$1–5 тис. Найсильніше вартість землі в Єврозоні зростала у 2000–2009 роках в країнах, що були новими членами ЄС, а саме Латвії, Румунії та Литві (71%, 62%, 47% відповідно).

Якщо в Україні співвідношення орендної плати та цін буде таким, як в ЄС, слід очікувати в середньому \$2 990 за 1 га, при цьому коливання становитимуть мінімум від \$1 480 до \$6 030 за 1 га. Розвиток ринку продажу сільськогосподарських угідь в Україні після зняття мораторію буде визначатися двома основними факторами, а саме доступністю капіталу та переліком обмежень, які будуть прописані в Законі про обіг земель. Ціна на землю в Україні буде істотно нижчою, ніж у західноєвропейських країнах, проте приблизно на рівні цін у Східній Європі [12].

З кожним роком сектор екологічних товарів стає у світі дедалі динамічнішим, інвестиційно привабливішим та більш прибутковим сегментом внутрішнього ринку розвинутих країн, а також висококонкурентною частиною зовнішньої торгівлі. Надання селянським домогосподарствам права на ринковий розвиток своїх активів, впровадження механізмів державної підтримки самозайнятості сільських жителів у сільськогосподарській та несільськогосподарській діяльності, вирощування високоякісної, екологічно чистої продукції шляхом реалізації ідеї біологізації сільського господарства, формування системи органічного сільського господарства мали би стати пріоритетними напрямками для України.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Природа России: 2015 год – Международный год почв. URL: <http://www.priroda.ru/news/detail.php?ID=10966>.
2. Цілі сталого розвитку 2016–2030. URL: <http://www.un.org.ua/ua/tsili-rozvytku-tysiacholititia/tsili-staloho-rozvytku>.
3. Земельний фонд України станом на 1 січня 2015 року та динаміка його змін в порівнянні з 1 січня 2014 року. URL: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110241>.

4. Економіка. Панорама аграрного сектору України / Міністерство аграрної політики. URL: <http://www.minagro.gov.ua/page/?6351>.

5. Ющенко Н. Міжнародний досвід у розвитку і регулюванні ринку аграрної землі в Україні. Статистичне та експертно-аналітичне забезпечення управління сталим розвитком економіки і соціальної сфери: моногр. / за ред. В. Маргасової. Чернігів: Черніг. нац. технол. ун-т, 2017. С. 262–279.

6. Гесць В., Юрчишин В., Бородіна О., Прокопа І. Соціоекономічна модернізація аграрного сектору України (концептуальні положення). Економіка України. 2011. № 12. С. 4–14.

7. Присяжнюк М., Саблук П., Кропивко М. Про необхідність і напрями поглиблення аграрної реформи. Економіка України. 2011. № 6. С. 4–16.

8. Пасхавер Б. Сценарії розвитку агросфери. Економіка України. 2011. № 11. С. 38–44.

9. Гайдай М. Що обрати Україні? Як працює ринок землі в 60 країнах світу. Економічна правда. URL: <http://www.epravda.com.ua/publications/2016/05/25/593890>.

10. Гайдай М. Мораторій на продаж землі. Топ-10 міфів пропаганди ринкофобії. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2016/03/31/587353>.

11. Нізалов Д., Нів'євський О., Прокопенко О. Ціни на землю та обсяг ринку: на що очікувати в Україні. Аналітична платформа Vox Ukraine. URL: <http://archive.voxukraine.org/2016/01/18/land-prices-and-size-of-the-market-what-to-expect-for-ukraine-ua>.

12. Експерти підрахували ціну гектара землі в Україні: дослідження. Гаряча агрополітика. URL: <https://agropolit.com/news/56-eksperti-pidrahuvali-sinu-gektara-zemli-v-ukrayini-doslidjennya>.

13. Державна служба України з питань геодезії, картографії і кадастру. URL: <https://land.gov.ua/info/serednia-vartist-orendy-silhospszemel-v-ukraini-urozrizi-rehioniv>.

14. Вікіпедія. URL: <https://ru.wikipedia.org>.

15. Гайдай М. Ринок земель: ринок-привид чи ринок-реальність. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2017/01/12/617320>.

16. Ющенко Н. Статистичний аналіз середньої заробітної плати в Україні та країнах Європейського Союзу. Економічний аналіз: зб. наук. праць / редкол.: В. Дерій (голов. ред.) та ін. Т. 24. № 1. Тернопіль: видавничо-поліграфічний центр Тернопільського національного економічного університету «Економічна думка», 2016. С. 92–105.

17. Земельний кодекс України: Закон від 25 жовтня 2001 року № 2768-III зі змінами (редакція від 1 січня 2017 року). URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

18. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 13 грудня 2016 року № 5535. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.

19. Рада продовжила мораторій на продаж землі ще на рік. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2016/10/6/607554>.

20. Інтерв'ю фермера з Маловисківського району Кіровоградщини В. Коробейко. Урядовий кур'єр. 2011.

21. Угода про Коаліцію депутатських фракцій «Європейська Україна». URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0001001-15>.

22. Проект Закону від 4 грудня 2018 року № 9355-5 про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=65052.

23. Рада продовжила на рік мораторій на продаж землі. Укрінформ. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2605307-rada-prodovzila-na-rik-moratorij-na-prodaz-zemli.html>.

24. У 2017 році тінювий ринок землі становитиме понад 10 мільярдів. УКАБ. URL: <http://www.epravda.com.ua/news/2016/12/21/615372>.

25. Порайко А. Агроекстор. Економічна правда. URL: <http://www.epravda.com.ua/news/2015>.

REFERENCES:

1. Priroda Rossii 2015 god Mezhdunarodnyi god pochv [Nature of Russia: 2015 – International Year of Soils]. Retrieved from: <http://www.priroda.ru/news/detail.php?ID=10966>.

2. Tsili staloho rozvytku 2016-2030 [Sustainable Development Goals 2016–2030]. Retrieved from: <http://www.un.org.ua/ua/tsili-rozvytku-tysiacholitia/tsili-staloho-rozvytku>.

3. Zemelnyi fond Ukrainy stanom na 1 sichnia 2015 roku ta dynamika yoho zmin v porivnanni z 1 sichnia 2014 roku [The land fund of Ukraine]. Retrieved from: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html?view=item&id=110241>.

4. Ekonomika. Panorama ahrarynoho sektoru Ukrainy [Economics. Panorama of the Agrarian Sector of Ukraine]. Ministerstvo ahrarynoi polityky. Retrieved from: <http://www.minagro.gov.ua/page/?6351>.

5. Yushchenko N. (2017) Mizhnarodnyi dosvid u rozvytku i rehuliuванні rynku ahrarynoi zemli v Ukraini [International experience in the development and regulation of the agrarian land market in Ukraine] // Statystychni ta ekspertno-analitychni zabezpechennia upravlinnia stalym rozvytkom ekonomiky i sotsialnoi sfery : monohr. / [za red. V. Marhasovoi]. Chernihiv: Chernih. nats. tekhnol. un-t, pp. 262–279 (in Ukrainian).

6. Heiets V., Yurchyshyn V., Borodina O., Prokopa I. (2011). Sotsioekonomichna modernizatsiia ahrarynoho sektoru Ukrainy (kontseptualni polozhennia) [Socioeconomic modernization of the agrarian sector of Ukraine (conceptual provisions)]. Ekonomika Ukrainy, № 12, pp. 4–14 (in Ukrainian).

7. Prysiazhniuk M., Sabluk P. and Kropyvko M. (2011). Pro neobkhidnist i napriamy pohlyblennia ahrarynoi reformy [On the Need and Directions of Deepening of Agrarian Reform]. Ekonomika Ukrainy, № 6, pp. 4–16 (in Ukrainian).

8. Paskhaver B. (2011) Stsenarii rozvytku ahrosfery [Scenarios of agrosphere development]. Ekonomika Ukrainy, № 11, pp. 38–44 (in Ukrainian).

9. Haidai M. Shcho obraty Ukraini? Yak pratsiuie rynek zemli v 60 krainakh svitu [What to choose Ukraine? How the land market works in 60 countries of the world]. Ekonomichna pravda. Retrieved from: <http://www.epravda.com.ua/publications/2016/05/25/593890>.

10. Haidai M. Moratorii na prodazh zemli. Top-10 mifiv propahandy rynekofobii [Moratorium on the sale of land. Top 10 myths of propaganda of rinquofobia]. Eko-

nomichna pravda. Retrieved from: <https://www.epravda.com.ua/publications/2016/03/31/587353>.

11. Nizalov D., Nivievskiy O. and Prokopenko O. Tsiny na zemliu ta obsiah rynku: na shcho ochikuvaty v Ukraini [Land prices and market volume: what to expect in Ukraine]. Analychna platforma VoxUkraine. Retrieved from: <http://archive.voxukraine.org/2016/01/18/land-prices-and-size-of-the-market-what-to-expect-for-ukraine-ua>.

12. Eksperty pidrakhuvaly tsynu hektara zemli v Ukraini: doslidzhennia [Experts have calculated the price of a hectare of land in Ukraine: research]. Hariacha ahropolityka. Retrieved from: <https://agropolit.com/news/56-eksperti-pidrahuvali-tsinu-gektara-zemli-v-ukrayini--doslidjennya>.

13. Derzhavna sluzhba Ukrainy z pytan heodezii, kartografii i kadastru [The State Service of Ukraine on Geodesy, Cartography and Cadastre]. Retrieved from: <https://land.gov.ua/info/serednia-vartist-orendy-sil-hospzemel-v-ukraini-u-rozrizi-rehioniv>.

14. Vikipediia [Wikipedia]. Retrieved from: <https://ru.wikipedia.org>.

15. Haidai M. Rynek zemel: rynek-pryvyd chy rynek-realist [Land market: ghost market or market-reality]. Ekonomichna pravda. Retrieved from: <https://www.epravda.com.ua/columns/2017/01/12/617320>.

16. Yushchenko N. (2015) Statystychnyi analiz serednoi zarobitnoi platy v Ukraini ta krainakh Yevropeiskoho Soiuzu [Statistical analysis of average wages in Ukraine and the European Union]. Ekonomichnyi analiz, № 1, pp. 92–105 (in Ukrainian).

17. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. Retrieved from: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

18. Pro obih zemel silskohospodarskoho pryznachen- nia: Proekt Zakonu Ukrainy vid 13.12.2016 № 5535 [On the turnover of agricultural land]. Retrieved from: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.

19. Rada prodovzhyla moratorii na prodazh zemli shche na rik [The council has extended the moratorium on the sale of land for another year]. Retrieved from: <https://www.epravda.com.ua/news/2016/10/6/607554>.

20. Interviu fermera z Malovyskivskoho raionu Kirovohradshchyny V. Korobeiko. Uriadovyi kurier vid 01.05.2011 roku [Uriadovyi kurier from May 1, 2011].

21. Uhoda pro Koalitsiiu deputatskykh fraktsii “Ievropeiska Ukraina” [Agreement on the Coalition of Parliamentary Fractions “European Ukraine”]. Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0001001-15>.

22. Proekt Zakonu vid 4.12.2018 roku № 9355-5 pro vnesennia zmin do rozdiluh Kh “Perekhidni polozhennia” Zemelnoho kodeksu Ukrainy shchodo prodovzhennia zaboryny vidchuzhennia silskohospodarskykh zemel [Draft Law No. 9355-5 dated 04.12.2018]. Retrieved from: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=65052.

23. Rada prodovzhyla na rik maratorii na prodazh zemli. Ukrinform. Retrieved from: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/2605307-rada-prodovzila-na-rik-moratorij-na-prodaz-zemli.html>.

24. U 2017 rotsi tinovy rynek zemli stanovy- tyme ponad 10 miliardiv. UKAB. Retrieved from: <http://www.epravda.com.ua/news/2016/12/21/615372>.

25. Poraiko A. Ahrosekstor. Ekonomichna pravda [Economic truth]. Retrieved from: <http://www.epravda.com.ua/news/2015>.

PERSPECTIVE FOR UKRAINE SCENARIOS OF DEVELOPMENT OF LAND REFORM

One of the primary objectives of global sustainable development up to 2030, in accordance with UN General Assembly resolution A/RES/70/1, it is to achieve food security through the promotion of sustainable agriculture.

Moratorium on sale of agricultural land in Ukraine, introduced in January 2002 as a temporary measure until a balanced legal alienation of the land base and its transformation into a full-fledged market asset – a mechanism, inhibiting the development of small and medium-sized businesses in the village, which could prevent a demographic crisis, ensure social security, job creation, infrastructure, attract investment, and self-development.

The principle of justification and land management practices are devoted to robots such researchers as S. Doroguntsov, V. Dorofeenko, M. Kalinchik, G. Canas, S. Kvasha, M. Lengyel, D. Livch, O. Mordvinians, L. Nowakowski, C. Osipchuk, I. Petenko, A. Sohnich, M. Tregobchuk, A. Tretiak, V. Fedorov.

In connection with the key role of the soil in ensuring food security and sustainable development, research is still relevant to the resumption of effective environmentally friendly land tenure and land use.

The aim of the article is to summarize the experience of European countries on the formation, development and regulation of the land market, as well as promising for Ukraine scenarios of land reform.

According to the analysis of the experience of the countries of Central-Eastern Europe, the Balkans and the Baltic states, as well as the developed countries of Western Europe, in the direction of their promotion to high social standards and efficient production methods by liberalization and freeing the market from regulatory restrictions, it is a general trend of development of the economies of these countries and identified four typical models of land reform in Ukraine: full liberalization, liberalization of the quantitative restrictions, liberalization with restrictions for foreigners, extension of a closed market conditions.

Ukraine is one of the world leaders in the provision of productive land resources. After the European part of Russia, Ukraine is the largest country in Europe in terms of land area, and in terms of the qualitative composition of soils and bio-productivity of land, it is one of the richest countries in the world. Providing peasant households with the right to market their assets introduce mechanisms of state support for rural self-employment of agricultural and non-agricultural activities, cultivate high-quality, environmentally friendly products by implementing the idea of agricultural biologization, forming an organic agriculture system should be a priority for Ukraine.