



# РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ:

УДК 332.72 (477)

## АГРАРНИЙ АСПЕКТ

### Вступ

У наш час земельні питання у світі — одні з найголовніших. Те, що ліберальні політичні сили України хочуть приврянити родючі чорноземи України до рядового товару, змушує нас бути розважливими і обережними. Введення ринку землі можливе лише на правильних умовах. Виважене запровадження ринку сільськогосподарської землі може надати нове дихання українській економіці, а помилки при його відкритті — призвести до катастрофічних наслідків.

Непродумані земельна та аграрна реформи сформували сучасний соціально-економічний суспільний розвиток в Україні, який веде до масової деградації села як основи ментальності, культурного і суспільно та економічно стійкого середовища українського народу. Спроби прискорити процеси урбанізації здійснювалися відразу після перевероту 1917 року — спочатку з допомогою більшовицьких маніпуляцій із землею типу воєнного комунізму з організацією комун та артілей, потім шляхом розкуркулювання та геноциду народу в поєднанні з голодомором, і до формування колгоспно-радгоспної системи, за якої земля нале-

жала державі й була надана в довічне користування колгоспам і радгоспам.

На сьогодні ситуація така, що селяни — власники землі отримують орендну плату, що за розміром значно поступається ставкам їх західних сусідів.

Включення земельних ресурсів в економічний обіг має відбуватися з урахуванням суспільних інтересів і в умовах виваженого і жорсткого державного регулювання.

**Мета статті** — розкрити необхідність інституціональних, соціально-виважених підходів при перерозподілі і використанні земельних ресурсів і включенні сільськогосподарських земель в економічний обіг.

### Виклад основного матеріалу

Під час одного зі своїх виступів перед студентами США мільярдер Уоррен Баффет заявив: через 100 років земля буде дорожча за золото. Міжнародні корпорації наполягають на ринку землі в Україні, яка володіє 8% світових запасів чорноземів, що становить 35% території нашої країни. Останнім часом у світі триває перерозподіл земель, який замовчується ліберальною пресою. У Центральній Європі кор-

**Григорій ШАРИЙ**,  
доктор економічних наук, професор,  
**Павло КОРБА**,  
кандидат фізико-математичних наук,  
доцент,  
**Ілона ЮРКО**,  
кандидат технічних наук, доцент  
Полтавський національний технічний  
університет  
імені Юрія Кондратюка

**У статті приділено увагу земельній реформі в Україні. Вказано на несправедливий, з порушенням соціальних норм і традицій перерозподіл сільськогосподарських земель шляхом паювання і надання їх в постійне користування. Зауважено, що земля має включатися в економічний обіг за умови інституціонального розвитку земельних відносин. Підставою для цього слугує досвід сусідніх держав та країн світу.**

**Ключові слова:** земельна реформа, паювання, ринок земель, мораторій, інституціональний розвиток земельних відносин, економічний обіг земель

порації купують землю легально, а в Африці і Південній Америці нелегально, змушуючи місцевих жителів покидати рідні місця.

Згідно з інформацією «Рынок земли: международный опыт» [1] середня вартість 1 га землі сільськогосподарського призначення на сьогодні становить (в тисячах доларів США): у Швейцарії — 70, Нідерландах — 64, Австрії — 42, Німеччині — 32, Великій Британії — 31, у США, Канаді та Бразилії ціни стартують від 10, а в Україні експерти прогнозують ціну від 1 до 3.

Розглянемо динаміку ціни на землю на прикладі Сполучених Штатів Америки — країни, яка може слугувати надійним репрезентантом у світі з цього питання, тим більше, що Україні згідно з дослідженням А.В. Білецької [2] краще використати досвід країн з великими площами, як у США і Канаді.

Для дослідження взято щорічний ряд значень ціни 1 га сільськогосподарських угідь США за період 1910-2014 рр. (рис. 1).

У результаті математичного аналізу виявлено, що динаміка ціни на землю описується експоненціальною функцією і характеризується інтенсивним щорічним зростанням в останні роки [3].

Цікаво також навести для окремих країн середню вартість оренди за рік 1 га землі сільськогосподарського призначення, яка становить (у доларах США): в Данії 700-750, Нідерландах 600-650, США, Великобританії 250-300, Франції, Швейцарії 150-200 і тільки в Україні — 25-50 [4].

Прикро, що і тут Україна на останньому місці, хоча з чорноземами в сфері аграрного виробництва вона входить до числа крупних гравців на ринку сільгосппродукції. Впроваджуючи новітні технології в агровиробництві, українські виробники отримують набагато вищі прибутки з 1 га української землі, ніж агровиробники західних країн.

Питання ринку сільськогосподарських земель у світі докладно розглянуто і виявлено у монографії «Інституціональне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України» [3]. Найбільше землі скуплено в приєднаних до Євросоюзу (ЄС) Румунії, Болгарії та Угорщині, які нещодавно зупинили продаж землі іноземцям, бо їхні наміри переважно були некоректними. У Румунії один відсоток господарств отримали 50% субвенцій ЄС, а в цілому в державах ЄС 70% сільських господарств не можуть

отримати субвенцій, які отримують великі корпорації, аналогічним шляхом в останній рік пішла й Україна, віднявши у сільгоспвиробників єдину прозору безкорупційну пільгу — ПДВ. Після кризи 2008 року у світі почалося справжнє полювання на землю, оскільки земля в наш час є найкращою інвестицією. Жертвами стали жителі Литви, Латвії, Румунії і Болгарії, де більше половини сільськогосподарських земель скупили закордонні інвестори, а доля безземельних селян не визначена. Викуплена у селян земля в Румунії щороку дорожчає на 40%, але вона переважно селянам не належить.

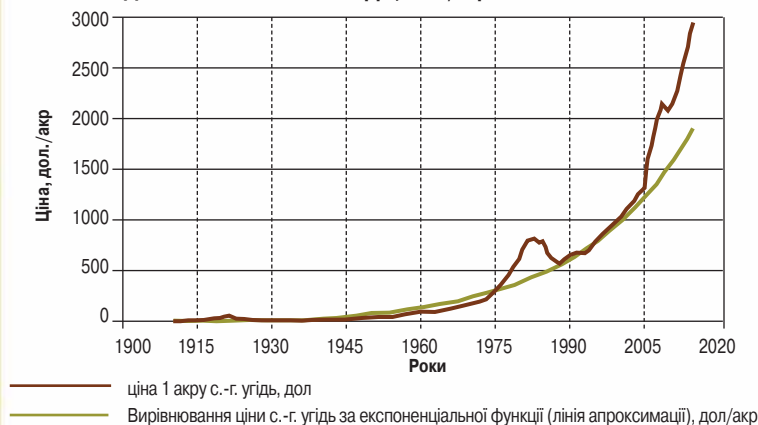
В Європі іноземцям сільськогосподарську землю продають приватні власники, але тільки за посередництва держави та за певних умов. Наприклад, у Польщі землю продавали громадянам ЄС, але не більше, ніж 500 га сільськогосподарських угідь на одного покупця, а у Канаді — не більше 8 га.

У США, Бразилії, Іспанії, на перший погляд, ніяких заборон на продаж сільгоспземель немає, але в конкретних штатах і адміністративних одиницях ситуація докорінно змінюється й іноземцям у США належать лише до одного відсотка земель, а ось у Великій Британії, Китаї, Ізраїлі діє суворі заборона (мораторій) продажу землі іноземцям.

У 2001 році в Україні оголошено тимчасовий мораторій на продаж сільськогосподарської землі, який продовжувався до 1 січня цього року 9 разів (у 2004, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, 2015 і 2017, 2018 роках).

Щоб обійти мораторій, в Україні існують десятки способів тінювих оборудок, зокрема: популярні договори використання сільськогосподарських угідь строком на 30-40 років і більше з попередньою оплатою, міна ділян-

Рис. 1. ВИРІВНЮВАННЯ ЧАСОВОГО РЯДУ ЦІНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ В США ЗА 1910-2014 РР., ДОЛ./АКР



ками, емфітевзис, скуповування ОСГ, наданих учасникам АТО, тобто для нинішнього покоління селян це втрачені землі, як і право користування земельною ділянкою [4]. Під прикриттям мораторію працює тінювий ринок землі, пік якого припадає на останні три роки, коли кількість трансакцій із земельними ділянками зросла в рази і сягає сотень тисяч в рік [4]. Але мораторій здебільшого залишає землю в руках селян, захищаючи економічний інтерес селянина та його нащадків.

Противників торгівлі землею в Україні вистачає. Прихильників ринку землі теж достатньо, вони бачать у торгівлі землею благо для бізнесу та держбюджету. Думки селян, що працюють на землі, теж розділилися — 52% власників паїв проти торгівлі, а 41% готові продавати землю, але тільки громадянам України (за даними Центру соціальних експертиз Всесвітнього банку).

Загроза полягає в тому, що в Україні із землею може відбутися те ж, що сталось із роздержавленням промисловості, коли «усе розділили на усіх» і кожному громадянину держави роздали ваучери, які скупили майбутні олігархи.

Розподіл землі в Україні після ліквідації колгоспно-радгоспної системи господарювання в 1995 році здійснили соціально несправедливо. Навіть царат у 1861 році, проводячи земельні реформи, розробив сім «Уложений...» для різних губерній, щоб урахувати місцеві особливості. В Україні норми закону діють одноманітно, що для Степів Півдня, що для Полісся, що для Західної України. На нашу думку, паї в Західній Україні потрібно було надати жителям села з елементами реституції, тобто поверненням колись відібраної землі. Не одержали землі нащадки колгоспників, що не дожили один день до паюван-

ня (зборів). Втратили наділи селяни, яким вдалося вирватись із колгоспно-радгоспного «раю», хоча вони весь час проживали в селі і постійно працювали на землі, а раніше заробляли колгоспні трудовні, чи вимушені були особисто працювати в колгоспі. Селяни навіки втратили землю, яку колись передали колгоспу, а переселенці, що один день відпрацювали, одержали паї і того ж дня залишили село. Ситуація особливо відчутна в західних областях України, де колгоспи організували в 1947-1949 роках і де жертви експропріації та розкуркулення ще живі.

Аналогічна «справедливість» надання земель у постійне корис-

тування діє і для створення фермерських господарств, коли «близькі» до влади отримали не тільки пай, а й 50-100 га орної землі в постійне користування і тисячі гектарів сільськогосподарських земель в оренду. Третина фермерських господарів, не маючи наміру працювати, отримали землю для особистого збагачення, не створивши агрови-робництва. Паювання в натурі зрошуваних та меліорованих земель, цілісних масивів центральної України взагалі викликає супротив навіть у власників паїв. Потрібно розробити новий Земельний кодекс та провести диференціацію правових норм для окремих територій України.

## Висновки та пропозиції

У випадку відміни мораторію за відсутності регуляторних норм українську землю заберуть від доведеного до зубожіння українського селянина за безцінь і через століття підтвердиться «фейковість» гасла «Землю у власність тим, хто на ній працює», як і проголошеного більшовиками гасла — «Фабрики робітникам, землю селянам», яким в 1917 році підкуплено пролетаріат та пролетаризованих безземельних селян.

Нам не можна лібералізувати ринок сільськогосподарських земель до досягнення інституціонального розвитку та соціально-економічної рівноваги в суспільстві.

Обіг земель, що існує в рамках орендних відносин, якщо і можна дещо пожвавити, то тільки для селян — фізичних осіб, що проживають на селі і особисто займаються сільською працею, надавши їм виключного права купівлі ріллі та пасовищ, обмежуючи розмір не більше 50 га на одну родину, без права перепродажу. Крім того, передбачити право викупу державою приватних сільськогосподарських земель з метою подальшого їх перерозподілу серед безземельних селян, за прикладом Угорщини, де на селі нині працює більше половини громадян.

Українські чорноземи є найбільш ласим шматком початку ХХІ століття в геополітичному масштабі. Наші ліберали, які в більшості на службі західних корпорацій, шалено ратують за продаж українських сільгоспземель, але то був би найбільший гріх перед майбутнім України.

## Література

1. Паланица Н. Рынок земли: международный опыт. — 2016. [Електронний ресурс]. — Режим доступа: <https://latifundist.com/spetsproekt/204-rynok-zemli-mezhdunarodnyj-opyt>.
2. Белецкая А.В. Некоторые аспекты оценки земли сельскохозяйственного назначения / А.В.Белецкая // Научный вестник ЛНАУ. — 2009. — Вып. 5.20 — 27 с.
3. Шарий Г.І. Інституціональне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України: [монографія] / Г.І.Шарий // Полтава. — 2016. — 604 с.
4. Пасховер А. И все-таки она вертится. Журнал Новое время № 12. 2018. — 32-36 с.