
ЕКОНОМІЧНА ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ДУМКИ

УДК 338.43

DOI <https://doi.org/10.32851/2708-0366/2021.7.1>

Шульга О.А.

доктор економічних наук, доцент,
Державний університет інтелектуальних технологій і зв'язку

Shulha OIha

State University of Intelligent Technologies and Telecommunications

РИНОК ЗЕМЛІ: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

EARTH MARKET: REALITIES AND PROSPECTS

У статті запропоновано алгоритм розроблення аграрної політики та визначено її складники. Автором обстоюється теза, що базовими складниками такої політики є відповідні інституційні механізми прямого впливу держави, які за гармонізованої взаємодії з ринковими механізмами саморегулювання створюють сприятливі умови для ефективного розвитку аграрного сектору, поєднуючи приватні та суспільні інтереси. Розроблено концептуальну модель аграрної політики та визначено її ключовий принцип, який може бути сформульований так: оскільки земля є власністю народу, то права власності на неї мають обмежуватися на користь суспільства (тенденція до соціалізації економіки). Обґрунтовується позиція, що запровадження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення – це потенційна можливість не лише розв'язати суперечності приватної власності на землю, а й виправити допущені помилки у процесі ринкової трансформації аграрного сектору. Автором доводиться, що сьогодні в Україні відсутні інституційні та макроекономічні передумови для запровадження вільного ринку земель сільськогосподарського призначення, тому його запровадження має відбутися за умови формування нових та модернізації діючих інститутів, які дадуть змогу підвищити ефективність діючих форм господарювання. Обґрунтовується доцільність запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення у два етапи (на першому етапі має відбуватися поширення оренди та кооперації, а на другому етапі, за умови формування відповідних інституційних та макроекономічних умов, можливим стане запуск ринку земель сільськогосподарського призначення).

Ключові слова: аграрний сектор, аграрні відносини, аграрна політика, концептуальна модель, ринок землі.

В статье предложен алгоритм разработки аграрной политики и определены ее составляющие. Автором отстаивается тезис, что базовыми составляющими такой политики являются соответствующие институциональные механизмы прямого влияния государства, которые при гармонизированном взаимодействии с рыночными механизмами саморегулирования создадут благоприятные условия для эффективного развития аграрного сектора, сочетая частные и общественные интересы. Разработана концептуальная модель аграрной политики и определен ее ключевой принцип, который может быть сформулирован так: поскольку земля является собственностью народа, то права собственности на нее должны ограничиваться в интересах общества (тенденция к социализации экономики). Обосновывается позиция, что введение цивилизованного рынка земель сельскохозяйственного назначения – это потенциальная возможность не только решить противоречия частной собственности на землю, но и исправить допущенные ошибки в процессе рыночной трансформации аграрного сектора. Автором доказывается,

что сегодня в Украине отсутствуют институциональные и макроэкономические предпосылки для внедрения свободного рынка земель сельскохозяйственного назначения, поэтому его введение должно произойти при условии формирования новых и модернизации действующих институтов, которые позволят повысить эффективность действующих форм хозяйствования. Обосновывается целесообразность введения в Украине рынка земель сельскохозяйственного назначения в два этапа (на первом этапе должно происходить распространение аренды и кооперации, а на втором этапе, при условии формирования соответствующих институциональных и макроэкономических условий, возможным станет запуск рынка земель сельскохозяйственного назначения).

Ключевые слова: аграрный сектор, аграрные отношения, аграрная политика, концептуальная модель, рынок земли.

The purpose of the study is to determine the level of readiness from the institutional and macroeconomic point of view for the introduction of the agricultural land market in Ukraine and to determine the most appropriate option for its introduction. The urgency of the topic is due to the fact that it is impossible to build effective agricultural relations and form an effective system of motivation for labor and production without resolving the contradictions in the system of land ownership. In the course of the research such general and special methods as: analysis and synthesis, deduction, generalization, system approach, etc. The article proposes an algorithm for developing agricultural policy and identifies its components. The author argues that the basic components of such a policy are the appropriate institutional mechanisms of direct state influence, which in harmonized interaction with market mechanisms of self-regulation create favorable conditions for effective development of the agricultural sector; combining private and public interests. A conceptual model of agrarian policy has been developed and its key principle has been identified, which can be formulated as follows: since land is the property of the people, ownership rights to it should be limited for the benefit of society (tendency to socialize the economy). The position is substantiated that the introduction of a civilized market for agricultural land (one that provides for strict state control over the circulation of land in this category and effective regulatory public policy) is a potential opportunity not only to resolve conflicts of private land ownership, but also to correct mistakes. The process of market transformation of the agricultural sector. According to the author, today in Ukraine there are no institutional and macroeconomic prerequisites for the introduction of a free market of agricultural land, so its introduction should be subject to the formation of new and modernization of existing institutions that will increase the efficiency of existing forms of management. The expediency of introducing the market of agricultural lands in Ukraine in two stages is substantiated. According to the author, the transformation of land relations in Ukraine at the first stage should be reduced to the spread of lease and cooperation. In the second stage, subject to the formation of appropriate institutional and macroeconomic conditions, it will be possible to launch the market of agricultural land. The practical value of the obtained results is that they can be used to amend legislation on reforming land relations and the agricultural sector of the economy.

Key words: agrarian sector, agrarian relations, agrarian policy, conceptual model, land market.

Постановка проблеми. За умов невіршеності світової продовольчої проблеми, зниження якості довкілля та погіршення стану здоров'я людей забезпечення ефективного розвитку аграрного сектору набуває не лише національної, а й міжнародної ваги. Відповідно до цього, провідна роль у розвитку аграрного сектору повинна бути покладена на державу, яка має створювати умови для підвищення ефективності та конкурентоспроможності аграрного виробництва, забезпечення продовольчої безпеки країни, поліпшення екологічної ситуації у сільських районах, підвищення рівня і поліпшення якості життя сільських жителів тощо. Саме це положення має бути взяте за основу нової парадигми економічної політики держави, виходячи з якої мають бути розроблені концепція та модель аграрної політики.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання розвитку аграрного сектору економіки завжди у центрі уваги вчених і політиків. Основи теорії аграрних відносин були закладені у працях Ф. Кене, В. Петті, А. Сміта, Д. Рікардо, Дж. С. Мілля та ін. З'ясуванню різних аспектів проблемних питань розвитку аграрного сектору України та аналізу аграрної політики присвячено праці В. Андрійчука, П. Гайдучького, О. Бороді-

ної, О. Загурського, І. Кириленка, М. Кропивка, В. Месель-Веселяка, О. Могильного, Л. Молдаван, О. Онищенко, О. Прутської, П. Саблука, О. Ходаківської, О. Шубравської, В. Юрчишина та ін. Водночас їхні праці щодо механізму запровадження ринку земель сільгоспризначення присвячено переважно вивченню зарубіжного досвіду розвитку земельних відносин і визначенню ролі та місця держави у функціонуванні цього ринку.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження є визначення рівня готовності з інституційного та макроекономічного погляду до запровадження в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення та визначення найбільш доцільного варіанту його запровадження.

Виклад основного матеріалу. Нині головне завдання економічної політики держави – формування ефективного і конкурентоспроможного аграрного сектору економіки на засадах його сталого розвитку. Однак конкурентний розвиток агропромислового виробництва неможливий без постійного і системного вдосконалення державної аграрної політики (яка є складовою частиною економічної політики держави) та запровадження ефективних регуляторів на основі встановлення досконаліших правил поведінки суб'єктів аграрних відносин. Базовими складниками такої політики є відповідні інституційні механізми прямого впливу держави, які за гармонізованої взаємодії з ринковими механізмами саморегулювання створюють сприятливі умови для ефективного розвитку аграрного сектору, поєднуючи приватні та суспільні інтереси.

Логіку алгоритму розроблення аграрної політики через категорії імперативів і суперечностей представлено на рис. 1.

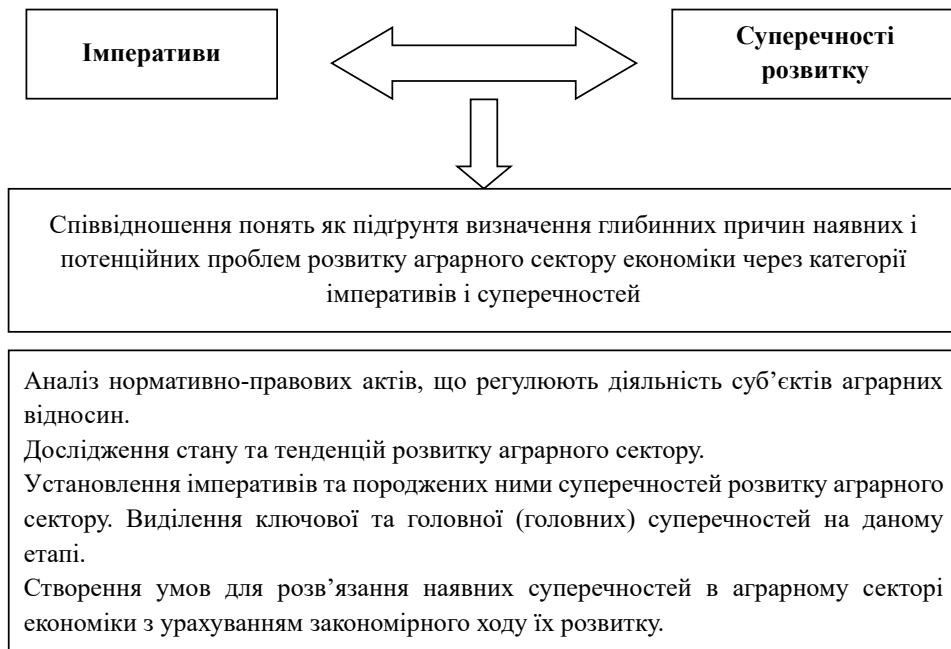


Рис. 1. Розроблення моделі аграрної політики

Джерело: розроблено автором

Під концептуальною моделлю аграрної політики ми розуміємо певну систему інституційних правил і механізмів їх реалізації, які дають змогу узгодити індивіду-

альні, колективні та суспільні інтереси. Зміст цієї моделі має відображати основну спрямованість інституційних правил і механізмів їх реалізації (рис. 2).

Концептуальна модель економічної політики держави щодо розв'язання соціальних та економічних суперечностей у системі аграрних відносин, на нашу думку, має виходити з того, що неможливо побудувати ефективні аграрні відносини та сформувати дієву систему мотивації праці та виробництва, не розв'язавши суперечності у системі відносин власності на землю. Це пов'язано з тим, що лише розв'язавши суперечності відносин власності на землю, можливо створити умови для розв'язання всіх інших суперечностей у системі аграрних відносин та, відповідно, забезпечити об'єктивний закономірний хід розвитку останніх. Оскільки носіями цих суперечностей є суб'єкти аграрних відносин, які керуються своїми власними інтересами, то їх розв'язання можливе лише на основі узгодження інтересів останніх.

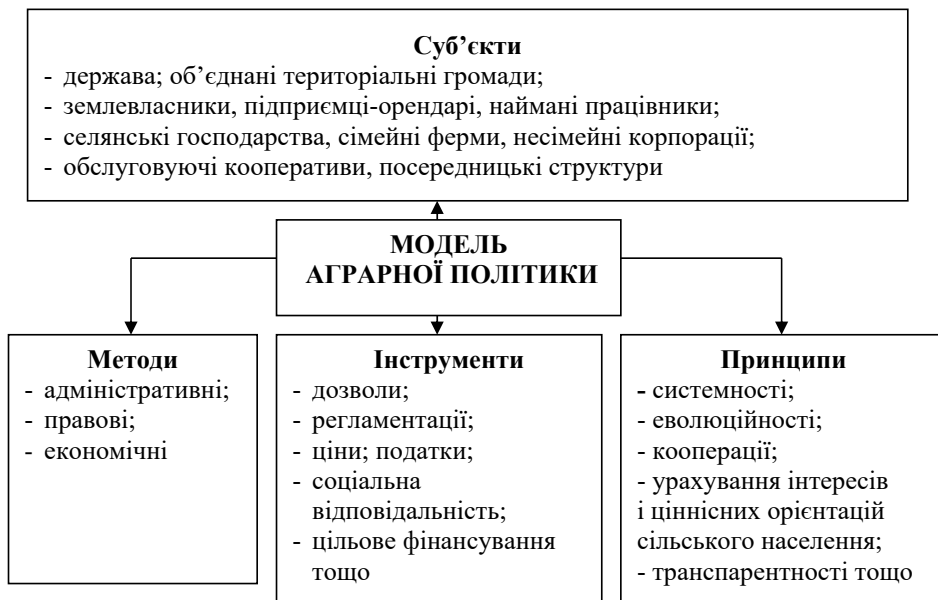


Рис. 2. Складники моделі аграрної політики

Джерело: розроблено автором

Функцію з узгодження інтересів має взяти на себе держава. Саме вона має організовувати та спрямовувати діяльність як окремих індивідів та соціальних груп, так і суспільства у цілому, орієнтуючись на задоволення, перш за все, суспільних інтересів. Це пов'язано з тим, що без урахування інтересів системи складники цієї системи (підсистеми) ефективно працювати не можуть. Порушення підпорядкованості інтересів із боку підсистем (наприклад, із боку земельних відносин), як показує світовий і вітчизняний досвід трансформації аграрних відносин, завдає шкоди самій системі аграрних відносин, частинами якої вони є. Тобто основна функція держави полягає у тому, щоб, з одного боку, гарантувати захист прав власників, а з іншого – розумно обмежити ці права.

Ключовий принцип концептуальної моделі економічної політики держави щодо розв'язання соціальних та економічних суперечностей у системі аграрних відносин може бути сформульований так: оскільки земля є власністю народу, то права власності на неї мають обмежуватися на користь суспільства (тенденція до соціалізації економіки).

Найбільший вплив на економічну ефективність аграрних відносин має приватна форма власності на землю, а на соціальну та екологічну ефективність аграрних відносин – колективна форма власності. Відповідно до цього, існує необхідність створення таких інституційних правил і механізмів, які б, з одного боку, гарантували захист прав власників на землю, а з іншого – обмежували ці права на користь суспільства.

Учені констатують, що одним із наслідків ринкової трансформації аграрного сектору в Україні є концентрація шляхом тіньової приватизації значних площ земельних ресурсів країни в руках олігархів та аграрних латифундій, що, своєю чергою, призвело до скорочення кількості господарюючих суб'єктів (сьогодні у третині сіл вони взагалі відсутні), зростання рівня безробіття, посилення трудової міграції серед сільських жителів, депопуляції та знелюднення багатьох українських сіл тощо. Зокрема, за даними Держкомзему і нотаріусів, за останні п'ять років продано лише 500 земельних паїв, проте шляхом успадкування та дарування відчужено (а по суті, продано) майже 500 тис паїв [1, с. 194].

Ті, хто орудує на тіньовому ринку землі, вже сьогодні монополізували ринок оренди земель сільськогосподарського призначення, витіснивши з нього частину сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств. Маючи у наявності сучасну потужну, високопродуктивну техніку, вони не потребують великої кількості найманих працівників. Тобто поза їхньою увагою лишаються зайнятість сільського населення, його добробут, розвиток виробничої та соціальної інфраструктури на селі тощо. Зазначені вище негативні процеси значною мірою зумовлені відсутністю протягом тривалого часу правил обігу земель сільськогосподарського призначення, дієвих норм відповідальності землекористувачів за збереження і примноження родючості, норм, що обмежували б верхню межу площ орендованих земель та запобігали монополізації на ринку оренди земель цієї категорії, низьким розміром орендної плати, відсутністю аграрної культури у суб'єктів господарювання, невизнанням багатофункціонального призначення сільського господарства тощо. Саме ці причини, поряд з іншими, і призвели до поширення у вітчизняному аграрному секторі господарюючих суб'єктів латифундистського типу.

Таким чином, усе це – наслідки нерозв'язаних суперечностей у системі відносин приватної власності на землю. Адже розвиток приватної власності на землю зумовлений певною системою суперечностей і необхідністю їх розв'язання. У розвинутих країнах світу розв'язання суперечностей приватної власності на землю відбувається шляхом установлення контролю з боку суспільства за використанням землі та за дотриманням умов купівлі-продажу землі. Тобто запровадження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення (такого, який передбачає жорсткий контроль держави за обігом земель цієї категорії та ефективну регуляторну державну політику) – це потенційна можливість не лише розв'язати суперечності приватної власності на землю, а й виправити допущені помилки у процесі ринкової трансформації аграрного сектору.

Ринок земель сільськогосподарського призначення дає змогу, перш за все, розв'язати суперечність між приватною власністю і правовим аспектом її реалізації, чим розширює можливості використання землі на основі організації великих господарств, сприяє перерозподілу землі відповідно до потреб суспільного розвитку, створенню альтернативних механізмів розпорядження землею, дає змогу подолати відчуженість працівника від землі, послабити антагоністичний характер соціальних суперечностей в аграрному секторі економіки, сприяє формуванню ефективних власників та мотивації у них до ефективного господарювання; розв'язанню суперечності ножиць цін між промисловою і сільськогосподарською продукцією тощо.

У березні 2020 р. прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», яким з 1 липня

2021 р. в Україні вводиться ринок землі. Відповідно до Закону, право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть набувати громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава.

До 1 січня 2024 р. встановлено ліміт на купівлю у 100 гектарів, і право купівлі земельної ділянки мають тільки фізичні особи. Після 1 січня 2024 р. таке право набувають і юридичні особи України. При цьому загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина та юрособи не може перевищувати 10 тис гектарів. Разом із тим забороняється продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності.

Банки зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років зі дня набуття права власності.

Водночас право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками (контролерами) яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися зі дня та за умови схвалення цього на референдумі. До 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Однак прийнятий Закон несе у собі низку потенційних ризиків [2]:

1) кадастр не забезпечує навіть мінімальної безпеки, про що свідчать випадки надання доступу до кадастру неіснуючим особам. Таким чином, станом на даний момент до кадастру може бути внесено будь-яку інформацію, що ставить під загрозу абсолютно всіх власників і користувачів паїв;

2) попри встановлений ліміт набуття власності лише на ділянки в 100 га загальний обсяг сукупного землеволодіння становить 10 тис га. А якщо врахувати недостовірність кадастру і відсутність методів контролю сукупного землеволодіння, то може бути й більше за 10 тис га;

3) незважаючи на встановлену заборону продажу землі іноземцям, вони зможуть купувати українську землю в будь-яких обсягах, наприклад через такі схеми, як подвійне громадянство, передача майнових прав за довіреністю та ін.;

4) закон не ставить обмежень на зниження заставної вартості землі, а отже, у заставу землю можна буде взяти зі значним дисконтом. Відповідно до цього українське фермерство виживатиме за власний рахунок, що ставить його на межу банкрутства і підштовхує до застави землі як до єдиного способу вижити. У цьому разі банк отримає право власності на землю і користуватиметься нею на власний розсуд протягом двох років (зміни до ст. 130 Земельного кодексу). Обмежень на форму власності та сукупне землеволодіння для банків не встановлюється, отже, банки можуть бути не лише зі 100-відсотковим іноземним капіталом, а й навіть нерезидентами. Це робить їх ідеальним інструментом масового скуповування землі за викидною ціною.

Звісно, те, що зараз право на купівлю земель цієї категорії надано лише фізособам – благо. Однак фермерам і селянам потрібні гроші для купівлі землі. І це питання на разі не вирішено. Однак інші країни світу, у яких ринок землі функціонує, вихід із цієї ситуації знайшли через створення сільськогосподарських кооперативних кредитних товариств та небанківських державних установ із кредитування селян. Перевагами кооперативних кредитних установ над комерційними є: нижчі процентні ставки; можливість мінімальних вкладень та одержання як малих, так і великих сум кредитів як під заставу, так і на умовах гарантій членів кооперативу; простіша процедура оформлення кредиту; можливість одержати кредит під ощадні внески; вищий рівень

безпе́чності кредитного обслуговування у власній фінансовій установі; менша жорсткість у разі невчасного повернення позичок та низка інших.

Тому ми погоджуємося з думкою Л. Молдаван [3], що дуже ризиковано запускати в дію з 1 липня ринок земель сільськогосподарського призначення, не забезпечивши селян і фермерів доступними кредитами шляхом стимулювання розвитку сільської кредитної кооперації. Для розвитку сільської кредитної кооперації в Україні потрібно прийняти відповідне законодавство, створити органи, які координуватимуть та стимулюватимуть процес розвитку кредитних товариств, запровадити систему фінансової підтримки кредитних кооперативних формувань, провести масову роз'яснювально-інформативну роботу серед сільськогосподарських виробників і сільського населення зокрема.

Щодо фінансової підтримки кредитних кооперативних формувань, то тут не обійтися без фінансової участі держави у їх формуванні. Систему пільгового довгострокового кооперативного кредитного обслуговування купівлі фермерами сільськогосподарських угідь, відповідно до світової практики, потрібно доповнити небанківськими кредитними структурами, створення яких теж має патрунуватися державою. Функцію такої державної установи в Україні, яка кредитувала б на пільгових засадах купівлю земель селянами та фермерами, міг би виконувати Український державний фонд підтримки фермерських господарств і землевласників, який би займався кредитуванням фермерів та особистих селянських господарств із землекористуванням понад 2 га. Без здійснення цих заходів Україні загрожує обезземелення селян та концентрація угідь у руках агрохолдингів [3].

Як бачимо, сьогодні в Україні відсутні інституційні та макроекономічні передумови для запровадження вільного ринку земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, фактично відсутні платоспроможні покупці серед тих, в інтересах кого провадилася земельна реформа – селян і фермерів, недосконалим є інституційне забезпечення, низьким є рівень аграрної культури серед суб'єктів господарювання, не сформовано належної інформаційної бази про власників і стан використання земельних ділянок, немає прозорої реєстраційної системи і зведених даних про перехід орендних прав на земельні паї від одних орендарів до інших, спостерігається дефіцит ефективно діючих банківських установ, бірж, аукціонів, не остання роль у вирішенні цього питання належить і вітчизняній бюрократії з її схильністю до корупції та корисливості тощо. За таких умов зняття мораторію не призведе до формування конкурентного ринку земель сільськогосподарського призначення та ефективного землекористування. Навпаки, можна очікувати лише загострення вже існуючих суперечностей.

Відповідно до цього, запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення має відбутися за умови формування нових та модернізації діючих інститутів, які дадуть змогу підвищити ефективність діючих форм господарювання. Тобто для зняття мораторію мають бути створені відповідні інституційні та макроекономічні передумови, які сьогодні відсутні. Однак і зтягувати з вирішенням цього питання теж не можна, адже тіньовий ринок землі вже функціонує і землі скуповуються, село і селяни зубожіють, а аграрний сектор ніяк не перетвориться на високоєфективний, конкурентоспроможний на внутрішньому і зовнішньому ринках сектор економіки. До того ж в умовах ринкової економіки всі чинники виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі, інакше це призведе до розбалансування економіки. Через неврахування вартості землі у виробничому капіталі сільське господарство вже сьогодні щороку недоотримує від 8 до 10 млрд грн прибутку [5].

Аби мінімізувати ризики, ринок земель сільськогосподарського призначення доречно запровадити у два етапи. На першому етапі необхідно виправити помилки та усунути упущення, допущені у ході реформування земельних відносин, та створити умови для розв'язання суперечностей приватної власності на землю через запрова-

дження цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення. На цьому етапі право купівлі таких земель надати державі, яка кращі з них за родючістю надаватиме бажаним на конкурсній основі в оренду, а гірші піддаватиме консервації та виведенню з господарського обігу. Паралельно із цим необхідно запровадити заставу права оренди та врегулювати питання щодо визначення грошової оцінки цього права. Це дасть змогу поліпшити фінансове забезпечення сільськогосподарських виробників та сприятиме переходу права оренди до більш ефективних землекористувачів.

Окрім того, встановити обмеження щодо площ орендованої землі у межах одного населеного пункту та країни, встановити залежно від площ орендованої землі обов'язкову частку місцевого населення, яке має бути залучене землекористувачем до сільськогосподарського виробництва. Законодавчо закріпити вищий мінімальний рівень орендної плати для земель приватної власності, підвищити мінімальний строк оренди до 12 років (тривалість повного циклу сівозміни і середній термін окупності основних фондів), але водночас передбачити можливість дострокового розірвання договору оренди у разі порушення його умов із боку орендаря чи орендодавця, заборонити суборенду земель цієї категорії, посилити відповідальність землевласників і орендарів за нерациональне ведення землеробства та погіршення якісних характеристик землі (у т. ч. передбачити негайне вилучення орендованих земель у землекористувачів із відшкодуванням завданого ними збитку родючості земельної ділянки та передачу права її оренди іншим орендарям). Окрім того, розмір орендної плати має бути встановлений як відсоток від грошової оцінки земельної ділянки з урахуванням строку дії договору оренди – зі збільшенням строку оренди розмір орендної плати має зменшуватися.

Варто також законодавчо передбачити для землекористувачів сплату податків за місцем ведення сільськогосподарської діяльності, а не за місцем реєстрації юридичної особи (це особливо актуально для агрохолдингів). Остання норма дасть змогу залучити у місцеві бюджети додаткові кошти для розвитку соціальної інфраструктури на селі. Тобто трансформація земельних відносин в Україні на першому етапі має зводитися до поширення оренди та кооперації.

У результаті таких заходів буде забезпечено стаłe землекористування, мінімізовано потенційні ризики від зняття мораторію на купівлю-продаж землі, переведено подальшу трансформацію земельних відносин у цивілізоване русло, що сприятиме, зрештою, забезпеченню сталого розвитку аграрного сектору. Тобто від такого сценарію розвитку земельних відносин виграють усі суб'єкти аграрних відносин та суспільство у цілому.

На другому етапі за умови формування відповідних інституційних та макроекономічних умов із часом можна очікувати підвищення рівня аграрної культури та фінансової платоспроможності селян і фермерів. І лише після того, як буде сформовано достатню масу ефективних землевласників і землекористувачів на селі, можливим стане зняття мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. При цьому законодавчо потрібно передбачити, що покупцями земель зможуть бути лише держава в особі Національного агентства із земельних ресурсів та громадяни нашої країни. Щодо іноземців із країн ЄС та інших країн світу, то їм має бути надано право лише орендувати землю із заборонаю зводити там будь-які будівлі. Окрім того, для них мають бути передбачені вимоги щодо обов'язкового здійснення сільськогосподарської діяльності на період оренди, проживання за місцем знаходження земельних ділянок, наявності відповідної освіти та/або досвіду роботи і необхідного капіталу для ефективного використання земель, які він отримує у користування.

Така позиція зумовлена тим, що з урахуванням євроінтеграційних перспектив і взятих у цьому зв'язку зобов'язань до запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно підійти виважено та далекоглядно. Слід, з одного боку, забезпечити виконання зобов'язань перед ЄС і створити сприятливий інвестиційний

клімат для іноземців із метою вкладення їхнього капіталу в розвиток і модернізацію вітчизняного аграрного сектору, а з іншого – не допустити загрози економічному та політичному суверенітету і територіальній цілісності держави, продовольчій безпеці та продовольчій незалежності українського народу, а також загострення соціальної ситуації на селі внаслідок імовірної зайнятості у господарствах іноземців працівників з інших країн (наприклад, тих самих китайців).

Позбавлення іноземців права купувати у нас землі цієї категорії пов'язано з тим, що в Україні сконцентровано 11% світових запасів чорноземів, 80% найменувань корисних копалин від існуючих на землі, тим, що наша країна має вигідне географічне розташування для міжнародних транзитних перевезень тощо [4, с. 102]. Тому, певна річ, українськими землями цікавляться іноземці. Уже зараз іноземні компанії скуповують корпоративні права вітчизняних аграрних структур, насамперед тих, що мають багато родючої землі. Не відстають від них і «доморощені латифундисти». Вітчизняні землі привабливі для них не лише своєю родючістю, а й дешевизною порівняно з розвинутими країнами світу. Думається, що не залишить їх байдужими і рекреаційна привабливість сільських територій.

І ці прогнози небезпідставні, адже трансакційні процеси із землею у світі активізувалися. Лише за останні десять років продано понад 30 млн га, у т. ч. у Камбоджі – 10, Індонезії – 5, Філіппінах – 3 млн га. Не може не викликати занепокоєння і той факт, що багаті країни щороку витрачають на купівлю землі у бідних країнах від 20 до 30 млрд дол. США. Однак купують землю не лише компанії з розвинених країн, а й із країн, що розвиваються. У засобах масової інформації політики Китаю, Японії, Єгипту, Саудівської Аравії, ОАЕ, Лівії все частіше і відвертіше заявляють про підтримку намірів своїх компаній скуповувати родючі чорноземи в країнах Східної Європи з метою гарантування імпорту продовольства [1, с. 193; 1, с. 195]. Відповідно до цього, ми цілком поділяємо думку П. Гайдуцького, який із цього приводу пише, що «боротьба іноземних держав за українські землі розпочалася... Тому нам треба добре подумати, щоб не прогадати і не втратити свій шанс годувати світ не землею, а зерном, вирощеним на ній. Інакше може скластися ситуація, коли вирощене в Україні зерно буде вивезене в інші регіони світу, а українці, маючи найродючіші чорноземи, голодуватимуть або куплятимуть це зерно за неадекватно високою ціною» [1, с. 209].

Потрібно відзначити, що обмеження щодо набуття сільськогосподарських земель іноземцями у власність діють у багатьох розвинутих країнах світу, у т. ч. й у деяких країнах Європейського Союзу і США. Ніде у світі право приватної власності на землю не є абсолютним.

Також під час запровадження відносно вільного ринку земель сільськогосподарського призначення варто встановити кваліфікаційні обмеження щодо землевласників і землекористувачів; із метою недопущення як надмірної концентрації, так і подрібнення земельних ділянок обмежити верхню і нижню межі землеволодіння у руках однієї особи та сім'ї; законодавчо передбачити, що фермерським господарством може бути як юридична, так і фізична особа – залежно від площ землі в обробітку, напряму спеціалізації та суми чистого доходу тощо. Остання норма сприятиме не лише зростанню надходжень до бюджету, а й зростанню офіційної зайнятості та соціального забезпечення і захисту селян. Доцільним є розроблення програми кредитування купівлі земель сільгосппризначення селянами і фермерами.

Висновки. Перераховані вище інституційні обмеження дають змогу підвищити аграрну культуру серед суб'єктів аграрних відносин, забезпечити ефективне землекористування, сформувати конкурентний ринок земель сільськогосподарського призначення, стимулювати кооперацію особистих селянських господарств із фермерськими та сільськогосподарськими підприємствами, розвиток виробничої та соціальної інфраструктури на селі, визначити для інвесторів правила гри після зняття мораторію,

а головне – гармонізувати інтереси землевласників, землекористувачів, держави та суспільства у цілому.

Подальші розвідки у цьому напрямі стосуватимуться дослідження ролі об'єднаних територіальних громад у розвитку земельних відносин на селі.

Список використаних джерел:

1. Гайдучький П.І. Аграрна реформа Л.Д. Кучми в Україні. Київ : Інформаційні системи, 2015. 448 с.
2. Ільченко В. «Монетизація» землі. URL: https://zn.ua/ukr/ariculture/monetizaciya-zemli-343975_.html (дата звернення: 01.09.2020).
3. Перед продажем земель мусимо запустити кредитну кооперацію для селян. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3241607-lubov-moldavan-doktor-ekonomicnih-nauk.html> (дата звернення: 10.05.2021).
4. Розвиток сільських територій. *Земельна реформа* : збірник наукових праць економістів-аграрників / В.В. Юрчишин та ін. ; за ред. П.М. Музики. Львів : СПОЛОМ, 2012. 288 с.
5. Саблук П.Т. Економічний інтерес у розвитку аграрного виробництва : монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2014. 356 с.

References:

1. Haydutskyu P.I. (2015) Ahrarna reforma L.D. Kuchmy v Ukrayini [Agrarian reform of L.D. Kuchma in Ukraine]. Kyiv: TOV «Informatsiyni systemy». (in Ukrainian)
 2. Ichenko V. (2020) «Monetyzatsiya» zemli [«Monetization» of land]. URL: https://zn.ua/ukr/ariculture/monetizaciya-zemli-343975_.html (accessed 01 September 2020). (in Ukrainian)
 3. Pered prodazhem zemelmusymo zapustyty kredytnu kooperatsiyu dlya selyan [Before selling the land, we must launch a credit union for the peasants] (2021). Available at: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3241607-lubov-moldavan-doktor-ekonomicnih-nauk.html> (accessed 10 May 2021).
 4. Myzyka P.M. (ed.) (2012) Rozvytok silskykh terytoriy. Zemelna reforma [Development of rural areas. Land reform]. Lviv: SPOLOM. (in Ukrainian)
 5. Sabluk P.T. (2014) Ekonomichnyy interes u rozvytku ahrarnoho vyrobnytstva [Economic interest in the development of agricultural production]. Kyiv: NNTS «IAE». (in Ukrainian)
-