

УДК 332.21:336

DOI: 10.31732/2663-2209-2020-57-140-146

## РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ

**Андрєєва В.А.**

к.е.н., доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та правда «КРОК», м. Київ, вул. Табірна, 30-32, 03113, Україна, тел.: (044)-455-5707, e-mail.: AndriievaVA@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

## AGRICULTURAL LAND MARKET AS A TOOL FOR ATTRACTING INVESTMENT

**Andriieva V.**

PhD (Economics), associate professor, associate professor of theoretical and applied economics department, «KROK» University, Kyiv, Tabirna, 30-32, 03113, Ukraine, tel.: (044)-455-5707, e-mail.: AndriievaVA@krok.edu.ua, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6357-3063>

**Анотація.** Реформування сучасної системи земельних відносин базується на формуванні ринку землі та одночасному становленні її реального власника, який має реалізовувати всі права власності, у тому числі право на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Відсутність ринкового обороту сільськогосподарських земель звужує можливості залучати додаткові фінансові ресурси в аграрну економіку, які надає іпотечне кредитування. Актуальними на сьогодні є питання удосконалення правової бази та підвищення конкурентоспроможності ринку землі сільськогосподарського призначення, що можливо за умов покращення інвестиційного клімату; вдосконалення законодавчої бази; належної підготовки щодо продажу земель сільськогосподарського призначення, інвестиційних програм і проектів, розробки та впровадження сучасних інвестиційних інструментів. Найскладнішою проблемою аграрної реформи в Україні є ринок земель сільськогосподарського призначення. Вітчизняна суспільна думка та досвід країни Євросоюзу обґрунтовують доцільність формування ринку землі. Основні аргументи прихильників ринку землі базуються на необхідності залучення інвестицій та формуванні інвестиційної привабливості. В статті проаналізовано реалії та перспективи купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах інституційних змін, які є необхідною ланкою трансформації економіки. Обґрунтовано доцільність реформування земельних відносин за допомогою схематичної моделі впливу ендогенних та екзогенних факторів на ринок земель сільськогосподарського призначення як економічного процесу. Визначено недоліки парцеляції сільськогосподарських земель, що істотно перешкоджає залученню інвестицій у сільське господарство та звужує можливості залучати додаткові фінансові ресурси в аграрну економіку, які надає іпотечне кредитування. Запропоновано впровадження відміни мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення у контексті активізації можливостей розвитку аграрної іпотеки як інституційно врегульованого інструменту для реалізації аграрної реформи за умов продажу землі з урахуванням досвіду Європейських країн.

**Ключові слова:** аграрна реформа, земельні відносини, ринок землі, інвестиції, інститут приватної власності, купівля-продаж землі сільськогосподарського призначення.

Формул: 0, рис.: 1, табл.: 1, бібл.: 9

**Annotation.** Reforming the modern system of land relations is based on the formation of the land market and the simultaneous establishment of its real owner, who must exercise all property rights, including the right to buy and sell agricultural land. The absence of market turnover of agricultural land narrows the possibility of attracting additional financial resources to the agrarian economy that provides mortgage lending. Topical issues today are improving the legal framework and increasing the competitiveness of the agricultural land market, which is possible under the conditions of improving the investment climate; improving the legislative framework; proper preparation for the sale of agricultural land, investment programs and projects, development and implementation of modern investment instruments. The most difficult problem of agrarian reform in Ukraine is the agricultural land market. European Union public opinion and experience substantiate of the land market forming feasibility. The main arguments of the proponents of the land market are based on the need to attract investment and create investment attractiveness. The article analyzes the realities and prospects of buying and selling agricultural land in the context of institutional changes, which is a necessary link for economic transformation. The expediency of reforming land relations by means of schematic influence model of endogenous and exogenous factors on the agricultural land market as an economic

*process is substantiated. The disadvantages of agricultural land parceling are identified, which significantly impedes the attraction of investments in agriculture and narrows the opportunities to attract additional financial resources to the agrarian economy, which provides mortgage lending. The introduction of the moratorium abolition on purchase and sale of agricultural land in context of intensifying possibilities of developing agricultural mortgages as an institutionally regulated instrument for the agricultural reform implementation in terms of land saling by taking into account the experience of European countries.*

**Key words:** agrarian reform, land relations, land market, investments, institute of private property, purchase and sale of agricultural land.

*Formulas: 0, fig.: 1, tabl.: 1, bibl.: 9*

**Постановка проблеми.** Розвиток ринку землі гальмується постійним подовженням мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні. Відсутність ринкового обороту сільськогосподарських земель зводить до мінімуму можливість залучати додаткові фінансові ресурси в аграрну економіку, які надає іпотечне кредитування. Разом з цим, сільське господарство відчуває гостру нестачу фінансових ресурсів як для забезпечення поточної виробничої діяльності, так і для збільшення обсягів виробництва. Реформування сучасної системи земельних відносин базується на формуванні ринку землі та одночасному становленні її реального власника, який має реалізовувати всі права власності, у тому числі право на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** З огляду на особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення деякі економісти пропонують розглядати ринок землі як фактор розвитку іпотечного кредитування [1], інші – як необхідність розвитку іпотеки [2, 3, 4]. Виплата стабільної орендної плати привела до того, що чимало селян в Україні розглядають сьогодні земельну ділянку як джерело гарантованого доходу. Тому власники паїв не виявляють великого бажання реалізувати землю (пай), тим більше за безцінь [5].

Родючість земель сільськогосподарського призначення значною мірою визначає споживчу вартість землі, її корисність і спроможність у поєднанні з працею бути джерелом отримання ренти [6].

Для України в сучасних умовах господарювання важливе значення має пошук шляхів залучення інвестицій в розвиток всіх галузей економіки. Активізація розвитку інвестиційного ринку та покращення інвестиційного клімату сприятиме залученню інвестицій у ринок землі.

Актуальними на сьогодні є питання удосконалення правової бази та підвищення конкурентоспроможності ринку землі сільськогосподарського призначення, що можливо за умов покращення інвестиційного клімату; вдосконалення законодавчої бази; належної підготовки щодо продажу земель сільськогосподарського призначення, інвестиційних програм і проектів, розробки та впровадження сучасних інвестиційних інструментів.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження тенденцій розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, а також розробка та запровадження інституційно врегульованої моделі впливу факторів на ринок земель сільськогосподарського призначення як інструменту залучення інвестицій.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним із найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Адже аграрна реформа в Україні, яка є необхідною складовою ринкової трансформації економіки, неможлива без реформування земельних відносин. Протягом півтора десятиріччя даний аспект є дискусійним. Суспільство визнало неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Значної уваги потребує

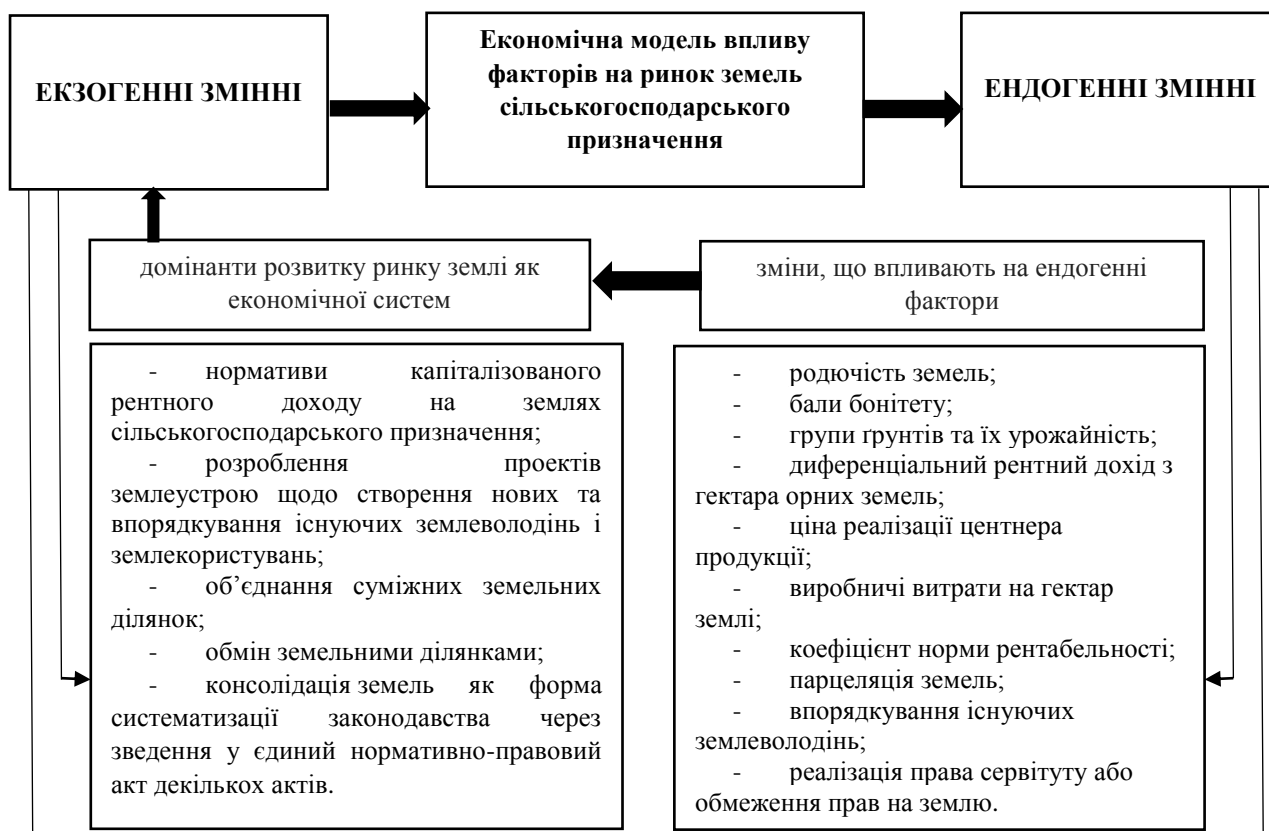
проблема розвитку довгострокового кредитування аграрного виробництва, основою якого виступає іпотека, за умов урахування ендегенних та екзогенних факторів, які впливають на ринок земель несільськогосподарського призначення (рис. 1).

Гальмування створення ринку землі свідчить про те, що інститут приватної власності на землю не отримує відповідної форми реалізації. Ринок землі можна визначити як сукупність економічних відносин з приводу купівлі-продажу земельних ділянок. Суб'єктами цього ринку виступає держава та приватні особи як власники ресурсу, а об'єктами – земельні ділянки сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.

Значна частка земель несільськогосподарського призначення виступає як об'єкти купівлі-продажу. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

сучасним законодавством в Україні заблоковано, а тому він не виконує такі важливі функції: визначення реальної вартості земельних ділянок; стимулювання ефективного використання землі; регулювання процесів розподілу земельних ресурсів на макро- та мікрорівні відповідно до змін попиту та пропозиції; забезпечення мобільності використання землі як фактора виробництва.

Обмеження можливостей залучення кредитних ресурсів в аграрну економіку пов'язане з кризовим становищем в банківській системі України. Розвиток банківського кредитування сільського господарства, окрім загальної макроекономічної ситуації в країні, стримують ряд факторів: високі відсоткові ставки; відсутність ліквідної застави; відсутність надійного позичальника та гарантій повернення кредиту; високий рівень витрат банків із надання послуг.



**Рис. 1. Схематична модель впливу факторів на ринок земель сільськогосподарського призначення**

Джерело: власна розробка автора

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 31.10.2018 № 790-р “Про перерозподіл деяких видатків державного бюджету, передбачених Міністерству аграрної політики та продовольства на 2018 рік, та внесення змін у додаток до розпорядження Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2018 р. № 128” було збільшено видатки за програмою 2801030 “Фінансова підтримка заходів в агропромисловому комплексі шляхом здешевлення кредитів” на 200 млн. грн. [7]. Однак, спостерігається зменшення фінансової підтримки аграрного виробництва за рахунок бюджету.

Водночас, сільськогосподарські угіддя при певних умовах можуть бути значним фінансовим ресурсом: розрахунки фахівців показують, що обсяг іпотечних кредитів в Україні під заставу землі може скласти 4,9–8,2 млрд. грн. у 2020 р.

Більш як 70% усіх кредитів, що надаються фермерам західних країн, є іпотечними. Переваги іпотеки полягають у тому, що при цьому виді кредитування нерухомість, що закладається, не передається до кредитора, а залишається у боржника. В умовах значного зносу основних фондів сільськогосподарських підприємств та їх знецінення виявляється, що основною формою іпотеки в аграрному секторі економіки може бути кредитування під заставу землі.

Відсутність ринку земель несільськогосподарського призначення актуалізувала проблеми оренди землі. Оренда землі – це здійснювана згідно з укладеною угодою її передача у тимчасове користування. Значна частка земельних паїв їх власниками надається в оренду, оскільки іншої можливості для розпорядження ними не існує (табл. 1). Певні сподівання були пов’язані з можливостями отримання кредитів під заставу права оренди землі.

Однак, неможливість визначити реальну вартість такої застави, низька її ліквідність, відсутність нормативної бази для розрахунків коефіцієнта ліквідності права оренди землі виключили цей

нематеріальний актив із системи банківського кредитування.

Земельна ділянка, що виділена в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай) в середньому по Україні має площу 4,2 га, попри те, що оптимальна для Полісся площа сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) складає близько 1,5 тис. га, для Лісостепу – 1,750 тис. га, для степових зон (Степ, Степ посушливий, Сухий степ) – 2,1 тис. га, для Карпатської гірської області – 900 га [8].

Наслідком парцеляції сільськогосподарського землеволодіння стає неспроможність власників компенсувати витрати, пов’язані із застосуванням сучасних агротехнологій, придбанням засобів хімізації, новітньої сільськогосподарської техніки тощо.

Власники дрібних земельних ділянок, які бажають обробляти їх самостійно, позбавлені можливості придбати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, створювати та розвивати сільськогосподарську інфраструктуру, впроваджувати системи управління якістю продукції, оскільки доходів від звичайної сільськогосподарської діяльності для цього буде явно недостатньо. Лише укрупнення землекористування до економічно обґрунтованих розмірів дозволяє зменшити собівартість сільськогосподарської продукції та підвищити конкурентоспроможність товаровиробників.

Парцеляція земель істотно перешкоджає залученню інвестицій у сільське господарство, оскільки колишні поля тепер розділені між десятками окремих власників, кожен з яких є незалежним при вирішенні питань використання належної йому сільськогосподарської нерухомості.

Для створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно вирішити низку питань стосовно врегулювання процедури оцінки земель сільськогосподарського призначення для її купівлі-продажу.

**Продаж прав оренди на ділянки земель сільськогосподарського призначення, 2019 р.**

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Торги відбулися, продано лотів		Стартовий розмір річної орендної плати по проданих лотах тис. грн.	Розмір річної орендної плати за результатами торгів	
		Кількість	Площа, га		тис. грн.	% від Н.Г.О.
1	Вінницька	129	1 276,69	3 770,61	8 577,97	27,30
2	Волинська	240	4 857,09	3 377,93	7 848,03	18,59
3	Дніпропетровська	95	1 741,58	1 573,55	4 883,38	24,83
4	Донецька	116	2 106,23	2 622,37	3 740,20	11,64
5	Житомирська	54	1 256,83	1 514,88	5 368,77	28,35
6	Закарпатська	49	778,29	901,37	1 083,79	9,62
7	Запорізька	25	650,66	682,45	1 459,82	17,11
8	Івано-Франківська	122	1 301,16	2 319,58	4 781,40	24,69
9	Київська	75	1 093,16	1 117,97	4 248,46	30,40
10	Кіровоградська	202	3 373,21	6 807,03	22 623,92	26,59
11	Луганська	75	1 592,64	2 531,29	4 692,96	14,83
12	Львівська	195	2 711,88	2 418,33	9 783,06	32,40
13	Миколаївська	196	4 322,79	4 824,87	16 722,74	27,73
14	Одеська	467	9 804,13	19 381,77	34 756,42	14,35
15	Полтавська	155	2 749,27	4 753,81	18 370,69	36,94
16	Рівненська	123	2 134,27	1 101,28	2 933,89	21,31
17	Сумська	141	2 950,87	2 177,81	8 409,31	30,89
18	Тернопільська	311	2 989,70	3 027,96	9 497,91	25,09
19	Харківська	76	1 025,62	1 890,99	3 589,83	15,19
20	Херсонська	141	6 930,67	5 292,83	11 549,35	17,46
21	Хмельницька	69	1 138,45	2 007,48	5 529,92	22,04
22	Черкаська	169	1 609,18	2 946,73	8 011,91	21,75
23	Чернівецька	50	433,18	723,56	1 336,42	14,78
24	Чернігівська	103	2 745,07	4 299,35	11 488,28	26,72
Всього		3 378	61 572,62	82 065,81	211 288,41	21,58

*Джерело: сформовано автором на основі [9]*

На сучасному етапі питання оцінки земель сільськогосподарського призначення є дискусійними та потребує подальших досліджень.

Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель може спричинити низку негативних явищ суспільно-економічного характеру, зокрема:

- скуповування значних площ сільськогосподарського призначення

фінансово-промисловими групами, що матиме своїм наслідком утворення латифундій латиноамериканського типу з найманими працівниками;

- відчуження селянами земельних ділянок сільськогосподарського призначення за ціною, що є істотно нижчою за економічно обґрунтовану;

- концентрація значних площ сільськогосподарського призначення у власності фінансових установ (банків) під

час переходу заставної землі у власність заставоутримувача;

- виникнення явища «спекуляції» земельними ділянками, коли значні площі земель сільськогосподарського призначення скуповуватимуться фінансовими спекулянтами з метою подальшого їх перепродажу за більш високою ціною, що призведе до зростання вартості аграрної продукції і спричинить інфляцію;

- неконтрольована зміна цільового призначення та урбанізація сільськогосподарських земель.

Заборона відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення є шкідливою для економіки держави в цілому, оскільки через відсутність повноцінного ринку земель щорічно не використовується понад 2 млн. га орних земель. Статистика свідчить, що використання земель сільськогосподарського призначення є гранично неефективним. У сфері сільськогосподарського виробництва працюють близько 20% усіх зайнятих в економіці, що суттєво (у 3–7 разів) перевищує параметри зарубіжних країн. Так, в Угорщині ця частка становить 6,3%, у Чехії – 4,8%, Франції – 3,6%. Зазначимо, що альтернативи концентрації земель немає, а задача держави – зробити цей процес якомога менш болісним для селян.

**Висновки.** Дія мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення гальмує розвиток аграрної економіки, хоча в Україні накопичено значний досвід проведення земельної реформи як важливої складової ринкових перетворень. Запровадження реального ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме розвитку конкуренції та підприємництва в сільськогосподарському виробництві, створенню умов для формування ефективного власника, забезпеченню соціальної справедливості та залученню інвестицій.

В умовах хронічної нестачі бюджетних ресурсів та кризи банківської системи становлення іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського

призначення створює реальні можливості для розвитку довгострокового кредитування на оновлення матеріально-технічної бази аграрного сектору економіки.

На нашу думку, відміна мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, враховуючи досвід Європейських країн, можлива з урахування наступних положень,:

Концентрація земель сільськогосподарського призначення у власника – не більше 1000 га (Польща – 500 га, Угорщина – 300 га, Румунія – 100 га).

Прогнозованість дій Уряду та Національного банку України мінімум на 5 років, що дозволить розробити цільові секторальні програми, стратегію та механізм запровадження інвестицій.

Приватизація земель сільськогосподарського призначення можлива лише після реалізації права оренди впродовж 3 років за умов непогіршення (покращення) стану земель.

Залучення провідних оцінювачів для розробки методики розрахунку вартості права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, а також удосконалення методики їх оцінки.

#### *Література:*

1. Карпова І. В. Ринок землі в Україні як чинник розвитку іпотечного кредитування аграрного сектору економіки. *Молодий вчений*. 2017. №3 (43). С. 664-667.
2. Новак А. Я. Як підняти українську економіку : навчальний посібник. Київ : Гнозіс, 2007. 344 с.
3. Мартинюк М. П. Теоретичні засади регулювання земельних відносин в Україні. *Економіка АПК*. 2016. № 7. С. 10–15.
4. Кльоба Л. Г. Сутність, структура та елементи інвестиційного ринку України. *Агросвіт*. 2016. №12. С. 12-17.
5. Майстро С. В. Необхідність та напрями удосконалення механізму державного регулювання розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Теорія та практика державного управління*. 2015. №2 (49). С. 143-150.
6. Канівець В. І. Життя ґрунту : монографія. 2-ге видання. Київ : Аграрна наука, 2017. 132 с.
7. Стан кредитування підприємств АПК у 2018 році. URL :

<https://agro.me.gov.ua/ua/napryamki/finansova-politika/kredituvannya/stan-kredituvannya-pidpriemstv-apk/stan-kredituvannya-pidpriemstv-apk-u-2018-roci>.

8. Дробот В. І., Зуб Г. І., Кононенко М. П. Економічний довідник аграрника : навчальний посібник. Київ : Преса України, 2013. 800 с.

9. Офіційний сайт Держгеокадастр. URL : <https://land.gov.ua/>.

**References:**

1. Karpova, I. V. (2017), "Land market in Ukraine as a factor in the development of mortgage lending to the agricultural sector of the economy", *Molodyi vchenyi*, №3 (43), pp. 664-667.

2. Novak, A. Ya. (2007), *Yak pidniaty ukrainsku ekonomiku* [How to raise the Ukrainian economy], Hnozis, Kyiv, Ukraine, 344 p.

3. Martyniuk, M. P. (2016), "Theoretical principles of land relations regulation in Ukraine", *Ekonomika APK*, № 7, pp. 10-15.

4. Kloba, L. H. (2016), "The essence, structure and elements of the investment market of Ukraine", *Ahrosvit*, №12, pp. 12-17.

5. Maistro, S. V. (2015), "Necessity and directions of improvement of the mechanism of state regulation of development of the market of agricultural lands in Ukraine", *Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia*, №2 (49), pp. 143-150.

6. Kanivets, V. I. (2017), *Zhyttia gruntu* [Soil life], Ahrarna nauka, Kyiv, Ukraine, 132 p.

7. The state of lending to agricultural enterprises in 2018 (2020), retrieved from : <https://agro.me.gov.ua/ua/napryamki/finansova-politika/kredituvannya/stan-kredituvannya-pidpriemstv-apk/stan-kredituvannya-pidpriemstv-apk-u-2018-roci>.

8. Drobot, V. I. Zub, H. I. and Kononenko, M. P. (2013), *Ekonomichniy dovidnyk ahrarnyka* [Economic guide of the agrarian], Presa Ukrainy, Kyiv, Ukraine, 800 p.

9. The official site of State Geocadastre (2020), retrieved from : <https://land.gov.ua/>.

**Стаття надійшла до редакції 25.01.2020 р.**