

УДК 332.2/021

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, директор ННІ економіки та екології природокористування,
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

ORCID ID: 0000-0002-1154-4797

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, професор кафедри екології та економіки землекористування,
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

ORCID ID: 0000-0001-6779-1941

Н. А. Третяк,

к. е. н., старший науковий співробітник відділу проблем економіки земельних
та лісових ресурсів, Державна установа "Інститут економіки природокористування
та сталого розвитку Національної академії наук України"

ORCID ID: 0000-0001-7602-8606

А. С. Поліщук,

аспірант, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

ORCID ID: 0000-0002-8740-1741

DOI: 10.32702/2306-6792.2020.11.4

МІФИ ТА РИЗИКИ ЗАКОНУ УКРАЇНИ ЩОДО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Director of Scientific Research Institute of Economics and Ecology
of Nature Management, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of Ecology and Economics of Land Use, State Ecological
Academy of Postgraduate Education and Management

N. Tretiak,

PhD in Economics, Senior Researcher at the Department of Land and Forest Resources Economics,
Public Institution "Institute of Environmental Economics and Sustainable Development
of the National Academy of Sciences of Ukraine"

A. Polishchuk,

Postgraduate student, State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management

MYTHS AND RISKS OF THE LAW OF UKRAINE REGARDING THE AGRICULTURAL LAND COMMERCE

У статті авторами висвітлено концептуальні положення прийнятого Урядом Закону України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Відзначено, що ключовими положеннями Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" є питання власності на землю юридичних осіб та банків і її розмір. Зазначено, що саме вони створюють соціальні, екологічні та економічні ризики для сільського населення та України загалом.

У результаті дослідження відзначено, що основною властивістю і особливістю землекористування сільськогосподарського призначення є необхідна умова виробничо-господарської діяльності в сільському господарстві. Саме це обумовило, розглянути розміри власності на землю у європейських країнах та в Україні, а також фактори підвищення вартості сільськогосподарських угідь. Авторами статті встановлено, що розмір земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності для України має бути обмежена та із диференціацією. Крім того, обґрунтовано, що вартість сільськогосподарських угідь залежить від величини доданої вартості, створеної на них, а не від купівлі-продажу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

In the article the authors highlight the main conceptual provisions of the law of Ukraine adopted by the Government regarding the commerce in agricultural land. It is noted that the key provisions of the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Commerce in Agricultural Land" are the issues of land ownership of legal entities and banks and the land size. It is stated that they create social, environmental and economic risks for the rural population and Ukraine as a whole.

As a result of the study it was noted that the main property and feature of agricultural land use is a necessary condition for production and economic activity in agriculture. This led to consider the size of land ownership in European countries and in Ukraine, as well as factors increasing the value of agricultural land.

The authors of the article found that the total area of agricultural land for ownership in Ukraine should be limited with differentiation by natural areas or regions, depending on the provision of land for population. Because the size of land ownership is not based on the model of land management in Ukraine and its territories, but by the interests of individual lobby groups. In addition, it is substantiated that the value of agricultural land depends on the amount of the added value created on it, and not on the opening of the land market, i.e. not on the purchase and sale of land by owners of land shares (units). This conclusion follows from a comparison of value added created per unit area with the value of agricultural land in Ukraine and EU countries.

In this regard, the authors proposed that in Ukraine, even if the land will be given into the ownership of agricultural enterprises, its size should be for the Forest-steppe zone up to 500 hectares; for the Steppe zone up to 1000 hectares; for the Polissya zone up to 300 hectares; for the Carpathian region up to 100 hectares per enterprises. Also to acknowledge that the value of agricultural land in official documents is underestimated, because the data of the normative monetary valuation of land are taken, as there are no others. In particular, the authors present a study of comparative productivity and the value of agricultural land, which show that its real value was 3744 dollars USA as of 2015.

Ключові слова: ринок земель, сільськогосподарське землекористування, власність на землю, розмір земельної ділянки, вартість на землю.

Key words: land market, agricultural land use, land ownership, land size, land value.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Враховуючи світову тенденцію та новітні умови господарювання у ринковій економіці, потрібно зазначити, що всі елементи виробництва, а саме: земля, праця і капітал — функціонують як товар. У разі, применшення або виключення одного з ресурсів, це призводить до звуження дії й унеможливує досягнення повного ефекту від форм господарювання ринкового типу.

Уже майже 29 років українській земельній реформі, з яких осанні 18 років діяв мораторій на землі сільськогосподарського призначення. В березні 2020 року, урядом прийнято Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення", яким з 1 липня 2021 року водиться ринок земель.

Попри це, до сьогодні в Україні відсутня законодавча база щодо ефективного регулювання ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не визначено роль держави в регулюванні економічного обігу землі, не проведено інвентаризацію і зонування земель за типами (підтипами) землекористування із врахуванням придатності для сільського господарства та цінності інших природних ре-

сурсів, не завершено створення системи державного земельного кадастру, ліквідовано земельний облік, не створено державний земельний банк, земельні біржі. І це тоді, коли відповідно до статті 14 Конституції України "Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави". Все це свідчить про недооцінку інституційних чинників при реформуванні земельних відносин та створює соціальні, екологічні та економічні ризики для сільського населення та України загалом. Саме зазначеним, обумовлений вибір напряму дослідження цієї статті, де вважаємо однією із важливих складових для ефективного регулювання ринку землі в Україні є обґрунтованість розміру власності на землю у розвитку аграрної галузі нашої країни та факторів підвищення вартості сільськогосподарських угідь, чому і присвячено статтю.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Перед Україною з прийняття незалежності, як країною, яка має перехідну економіку, сто-яв важливий вибір, який тип моделі ринку земель та платформи взаємодій вибрати, щоб мати можливість активізувати капіталізацію

землекористування із використанням важелів земельного ринку в постіндустріальному світі. Саме тому можна з впевненістю сказати, що дослідженню питання ринку земель в Україні присвячено низку праць вітчизняних вчених у різних галузях. Наприклад, поставленою проблематикою займалися такі вчені: В. Андрійчук, І. Гайдуцький, А. Мартин, А. Мірошніченко, А. Новаковський, А. Паламарчук, А. Третяк, та багато інших вчених. Попри це, з прийняттям Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" перед науковцями постають нові завдання з вибору моделі земельного устрою України та її територій, вирішення яких потребує дослідження щодо забезпечення економічно ефективного, екологічно безпечного та соціально спрямованого сільськогосподарського землекористування, зокрема, і державного регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою статті є дослідити обґрунтованість розміру власності на землю у розвитку земельного устрою України та її аграрної галузі і фактори підвищення вартості сільськогосподарських угідь із врахуванням європейського досвіду.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

У пояснювальній записці урядового проекту закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" зазначено, що його метою є формування законодавчого поля для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України [7]. Також зазначено, що врегулювання зазначеного питання сприятиме розвитку аграрної галузі України, підвищення вартості сільськогосподарських угідь, залучення інвестицій в сільське господарство України та дозволить подолати негативні явища, які виникли у зв'язку з існуванням заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення, зокрема, корупція, деградація ґрунтів, знецінення земель, тощо.

Проте аналіз прийнятого Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" показує [8], що основними концептуальними положеннями в ньому є:

юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності усіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів. При цьому, якщо громадянину належить право власності на частку у статутному (складеному) капіталі, у пайовому фонді юридичної особи або на лише окремі акції, паї, для цілей цієї статті вважається, що такому громадянину, крім земельних ділянок, що належать йому на праві власності, також належить право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею, що дорівнює площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи, учасником (членом, акціонером) якої він є, помноженої на розмір частки такого громадянина, вираженої у відсотках, у статутному (складеному) капіталі, пайовому фонді цієї юридичної особи;

право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Проте, законодавче врегулювання використання банками земельних ділянок сільськогосподарського призначення протягом двох років та процедури відчуження відсутнє.

Положення, щодо розміру власності на землю сільськогосподарського призначення для громадян України до 1 січня 2024 року залишилися без змін — до 100 га [8].

Таким чином, ключовими концептуальними положеннями Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського

призначення" є питання власності на землю юридичних осіб та банків і її розмір.

Вважаємо, що основною властивістю і особливістю землекористування сільськогосподарського призначення є необхідна умова виробничо-господарської діяльності в сільському господарстві. Оскільки сільськогосподарське землекористування — це "процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору. Зокрема, землекористування визначається в трьох аспектах [2, с. 35]:

1) як користування землею в установленому законом порядку (земельна ділянка);

2) як частина єдиного земельного фонду, що надана державою або набута у власність чи оренду окремим користувачем для господарської або іншої мети, обмежена на місцевості;

3) як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що посвідчує право на землю з визначеними межами, площею, складом угідь, майнових об'єктів та за необхідністю з геодезичними координатами межових знаків, що визначені в натурі.

Також воно є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин" [13, с. 36].

Для формування економічно ефективного та екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування в Україні є два ринки земельних ділянок: ринок оренди землі; ринок купівлі-продажу земельних ділянок. Як ринок оренди землі, так і ринок купівлі-продажу земельних ділянок не тільки грають важливу роль у розвитку і діяльності сільського господарства, але і конкурують один з одним, створюють альтернативний вибір для сільськогосподарських виробників і власників землі, допомагають визначитися з питаннями, що робити, а саме: чи купувати, чи орендувати землю.

Аналізуючи розвиток земельних відносин у сільському господарстві інших країн, можна помітити, що на сьогодні фактично є два шляхи: латиноамериканський, у якому переважають латифундисти; європейський, що базується на родинних фермах. Інші моделі розвитку — то варіації першого або другого. В Україні офіційно модель земельного устрою не визначена, а фактично виписується варіація латиноамериканської і європейської із поганою системою гарантування прав власності на землю

[16, с. 72—83]. Ця думка підтверджується процесом розроблення та обговорення проекту закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення, в якому розміри власності на землю для юридичних осіб не повинна перевищувати 0,5 відсотка земель сільськогосподарського призначення України у варіанті Кабінету Міністрів України [9], що за розрахунком складає 210 000 га та до 10 000 га у прийнятому варіанті [8]. Отже, розмір власності на землю обгрунтовується не моделлю земельного устрою України та її територій, а інтересами окремих лобістських груп.

У більшості країн об'єднаної Європи юридичні особи не мають права на купівлю сільськогосподарських, так само як вони не мають права і на оренду угідь. Воно надається тільки фізичним особам, які вже вели сільськогосподарське виробництво, мають відповідну кваліфікацію і беруть на себе зобов'язання безпосередньо займатися сільським господарством протягом тривалого часу. Купівля землі забороняється, якщо ця операція є засобом розміщення капіталу, або ціна угоди з купівлі землі не відповідає її реальній вартості. Враховуючи чинні обмеження, у більшості країн не вбачають за необхідність встановлювати обмеження пов'язані із громадянством на право купівлі сільськогосподарської землі.

Утворення (формування) землекористування юридичної особи являє собою в основному інтелектуальний процес, тому що протягом всього часу його створення доводиться вирішувати нестандартні завдання, у яких визначальна роль належить інтелекту людини. Тому, на думку деяких вчених, в Україні утворилася найнесприятливіша ситуація для створення ефективного функціонування землекористування юридичних осіб [14, с. 94—100], зокрема:

по-перше, створена законодавча база, яка загалом перешкоджає ефективному функціонуванню економічних відносин у сфері відносин суб'єктів землекористування юридичних осіб;

по-друге, у суспільстві панує ідея вдосконалювання "права одержувати землю" і не усвідомлюється проста істина, що первинним є відпрацьовування комплексу питань, пов'язаних з реалізацією "права створювати землекористування". Водночас без відпрацьовування "права створювати землекористування" неможливо одержати й ефективний механізм реалізації "права одержувати землю". А найголовніше полягає в тому, що коли немає, що одержувати, то найефективніший механізм розподілу не допоможе;

Таблиця 1. Характеристика землекористування сільськогосподарських підприємств в Німеччині (2013 р.) та Україні (2016 р.)

Країна	Сільськогосподарські підприємства				Сільськогосподарські угіддя				
	всього	в т.ч. з рендою землі	питома вага	середня площа	всього	в т.ч. оренованих	середня площа оренди	доля оренди землі	середня орендна плата
	тис. одиниць		%	га	тис. га	га	%	€/га	
Німеччина, всього	284	217	76,4	58,7	16675	10002	46,1	60,0	243
Західна	260	199	76,5	42,9	11160	6080	30,6	54,5	261
Східна	24	18	73,4	229,8	5515	3922	222,9	71,1	169
Україна, разом сільгоспідприємства і фермерські господарства	76	19	25,0	273,6	20794	15540	817,9	74,7	42
В т.ч.: сільськогоспо- дарські підприємства	19	16	84,2	893,9	16329	15540	859,4	95,2	42
Фермерські господарства	57	3	5,2	78,6	4465	0,05	0,8	-	-

Джерело: доповнено авторами з використанням джерела [6].

по-третє, при загальному, вкрай низькому рівні виробництва матеріальних благ, що спостерігається в нашій країні, процес реалізації "права одержувати землю" неминуче перетворюється в процес реалізації тільки права одержувати земельну ділянку індивідом, а не в процес організації її економічно ефективного, екологічнобезпечного та соціально спрямованого використання, що досягається за рахунок обмеження права одержувати, яким володіють інші члени суспільства.

Якщо говорити про землекористування в аграрному секторі Європи, то, мабуть, ключовим положенням для переважної більшості країн ЄС є надання переваги оренді землі. Наприклад, за даними Федеральної статистичної служби Німеччини [6], в 2013 році із 16,7 млн га земель сільськогосподарського призначення 10,0 млн га (приблизно 60,0%) сільськогосподарські підприємства брали в оренду, а інші землі перебували у приватній власності їх власників, які самостійно обробляли свої сільськогосподарські угіддя. Характеристика землекористування сільськогосподарських підприємств на прикладі Німеччини та України приведено у таблиці 1.

Як видно з таблиці 1, між Німеччиною в цілому (так і, між старими (західна Німеччина) та новими (східна Німеччина) федеральними землями) та Україною існують значні відмінності в розмірах землекористування, в розмірах сільськогосподарських підприємств (майже в 4 рази більші), в орендній платі за землю. Однак дещо інша ситуація по фермерських господарствах.

Згідно зі звітом Німецького селянського союзу, в 2013 році обсяги купівлі-продажу сільськогосподарських угідь в цілому по Німеччині склали 101,6 тис. га, тобто всього 0,6% від загальної площі земель сільськогосподарського призначення [6]. З цього обсягу в нових федеральних землях було продано 60,9 тис. га (тобто 1,1%), а в старих землях — тільки 40,6 тис. га (0,4%). Загалом, середній розмір земельної площі при купівлі-продажу землі в цілому по Німеччині склав в середньому 2,3 га, в той час як в Східній Німеччині він склав — 4,2 га та в Західній Німеччині — 1,3 гектарів.

Для переважної більшості країн Європи роль держави в агрополітиці обмежується проведенням єдиної сільськогосподарської політики у рамках ЄС та виплат дотацій фермерам на гектар ріллі. Проте вона ширша, і спрямована на забезпечення нормального функціонування агросектору та землекористування. А саме, щоб ефективно використовувати дотаційні гроші, фермер має вміти працювати на землі маючи відповідну кваліфікацію.

Крім того, наприклад, у Швейцарії, Іспанії, Франції, Данії, Німеччині, Італії та Португалії земельним законодавством регулюється недопущення надмірної концентрації землі в одних руках або її дроблення тощо. У Данії закон встановлює верхню межу землекористування сільськогосподарських угідь — своєї власної і орендованої, яка становить 150 гектарів. У Німеччині максимально вона становить 500 га. В Угорщині, наприклад — 300 га у власності та 2 тис. га в оренді [11].

Середні розміри господарств у європейських країнах дуже відмінні, проте (незалежно

Таблиця 2. Характеристика тенденцій зростання ефективності використання сільськогосподарських земель у країнах Європи після відкриття земельних ринків у Німеччині і Франції

Період	Середня врожайність зернових, ц/га								
	Болгарія	Румунія	Чехія	Польща	Словаччина	Угорщина	Німеччина	Франція	Україна
2003			39,4	28,6	31,3	30,4	57,5		
2004			54,4	35,4	46,4	55,9	73,6		
2005			47,4	32,3	45,1	55,3	67,2		26,0
2006	35,7	31,0	41,6	26,0	39,7	51,0	64,9	68,0	24,1
2007	21,0	16,4	45,2	32,5	35,6	34,9	61,8	65,2	21,8
2008	41,0	32,5	53,6	32,2	51,8	58,0	71,2	72,5	34,6
2009	34,2	28,2	50,7	34,8	43,3	47,2	72,0	74,1	29,8
2010	40,2	33,3	47,0	33,9	37,4	47,2	67,2	70,7	26,9
2011	42,5	39,9	55,9	34,3	50,1	51,0	64,6	69,2	37,0
2012	36,7	23,6	45,3	37,1	38,3	37,6	69,6	72,6	31,2
2013	45,6	38,6	53,1	38,0	44,9	48,3	73,2	70,8	39,9
2014	46,6	40,7	62,2	42,7	60,4	59,0	80,5	75,6	43,7

Джерело: розраховано з використанням джерел [4; 5; 10; 12].

від країни) можна виділити два протилежних типи ферм: переважна більшість господарств використовують порівняно невелику площу та малу кількість ферм, які оброблюють досить значні (за європейськими, не українськими мірками) площі. Проте кожен ефективно працює у своїй "екологічній ніші". Понад 80% усіх ферм у ЄС-28 мали менше 10 га сільськогосподарських угідь, а загальна площа їх земель становила лише 12,2% від сукупної площі сільськогосподарських угідь. Лише 5,9% господарств у країнах ЄС обробляли ділянки понад 50 га, та на їхню частку припадало дві третини (66,6%) сільськогосподарської землі [11]. За європейськими мірками ферма, що має понад 50 га угідь, вважається великою.

Аналізуючи зміни у період 2005—2010 років для ЄС-27 (іншими словами, для ЄС-28 без Хорватії), слід зазначити, що загальна кількість ферм зменшилась на 17,0%, а площа їх сільськогосподарських угідь, навпаки, збільшилась на 1,5%. Як наслідок, середній розмір ферми підвищився із 11,9 га у 2005 році до 14,5 га у 2010-му. Для класу найбільших ферм із площею сільськогосподарських угідь понад 100 га середній розмір ферми зріс із 265 га в 2005 році до 273 га в 2010-му [11]. Проте у Болгарії, Чехії, Угорщині, Естонії та Словаччині групу великих господарств, на яку припадає 20% площ, становлять сільськогосподарські підприємства з площею понад 1000 га. Це пояснюється тим, що в окремих нових державах-членах структура сільськогосподарських угідь пов'язана з великими колективними господарствами, успадкованими від колишніх державних кооперативів.

У цьому зв'язку впливає, що в Україні якщо і надавати у власність сільськогосподарських підприємств земельні ділянки, то їх розмір має бути обмежений із диференціацією по природних зонах або регіонах, залежно від забезпе-

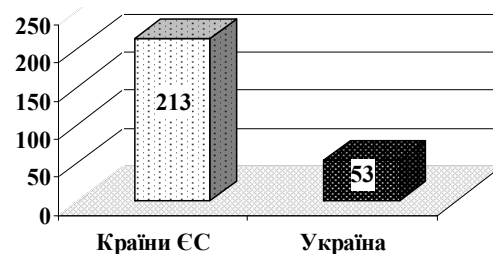


Рис. 1. Порівняння використання добрив у сільському господарстві України та країн ЄС, кг/га

Джерело: [3].

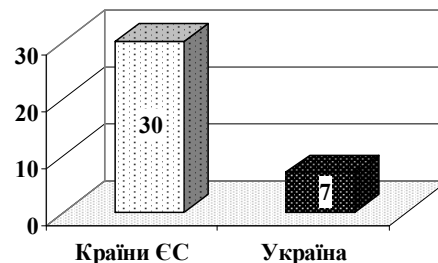


Рис. 2. Порівняння частки високомаржинальних культур у структурі посівних площ України та країн ЄС, у %

Джерело: [3].

ченості населення землею. Наприклад, для лісостепу — до 500 га, для степу — до 1000 га, для полісся — до 300 га, для карпатської області — до 100 гектарів.

Крім того, досліджуючи тенденції ефективності використання сільськогосподарських земель у країнах Європи після відкриття земельних ринків, особливо у Німеччині і Франції можна констатувати, що вони є аналогічні українським. Тенденцій зростання ефективності використання сільськогосподарських земель в країнах Європи після відкриття земельних ринків у Німеччині і Франції, приведено у таблиці 2.

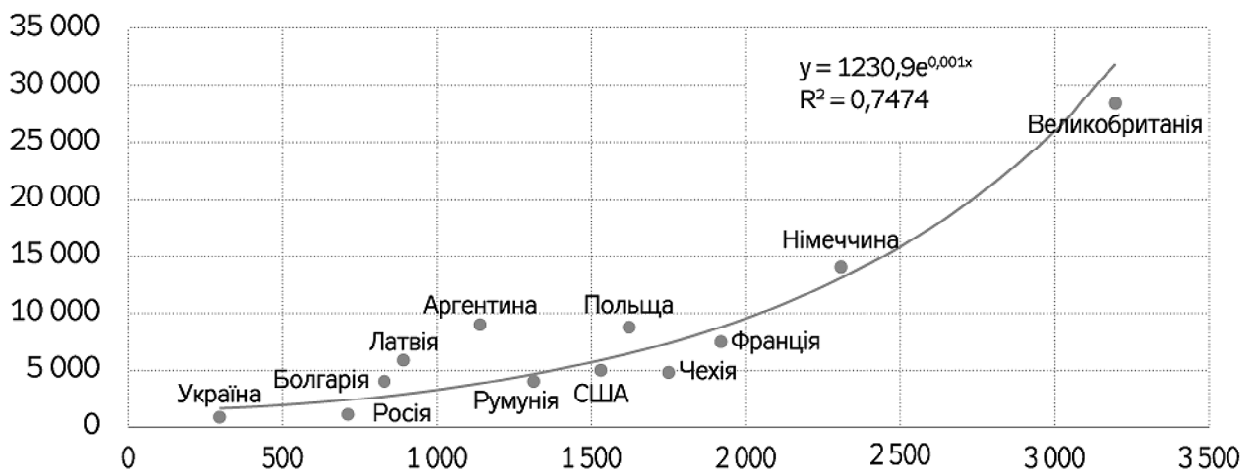


Рис. 3. Кореляція доданої вартості, створеної на 1 га сільськогосподарських угідь і його вартості, в дол.

Джерело: [4].

Потрібно відмітити, що, як показують дані таблиці 2, наявність в Україні мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок власників земельних часток паїв не мала суттєвого впливу на ефективність використання сільськогосподарських земель.

Крім того, за деякими дослідженнями, українські сільськогосподарські підприємства і фермери в середньому використовують в 4 рази менше добрив на 1 гектар сільськогосподарських земель, ніж країни ЄС (рис. 1) [3].

Бізнес-модель, що ґрунтується на вирощуванні зернових та олійних культурах та уникненні багаторічних культур, які приносять більший прибуток, не дозволяє підвищити вартість землекористування, а відповідно і його капіталізацію, до рівня європейських країн. Наприклад, порівняно з країнами Європи, частка високомаржинальних культур у загальній структурі виробництва є меншою в 4 рази (рис. 2) [3].

Відповідно доходність на одиницю площі, а відповідно і капіталізація землекористування,

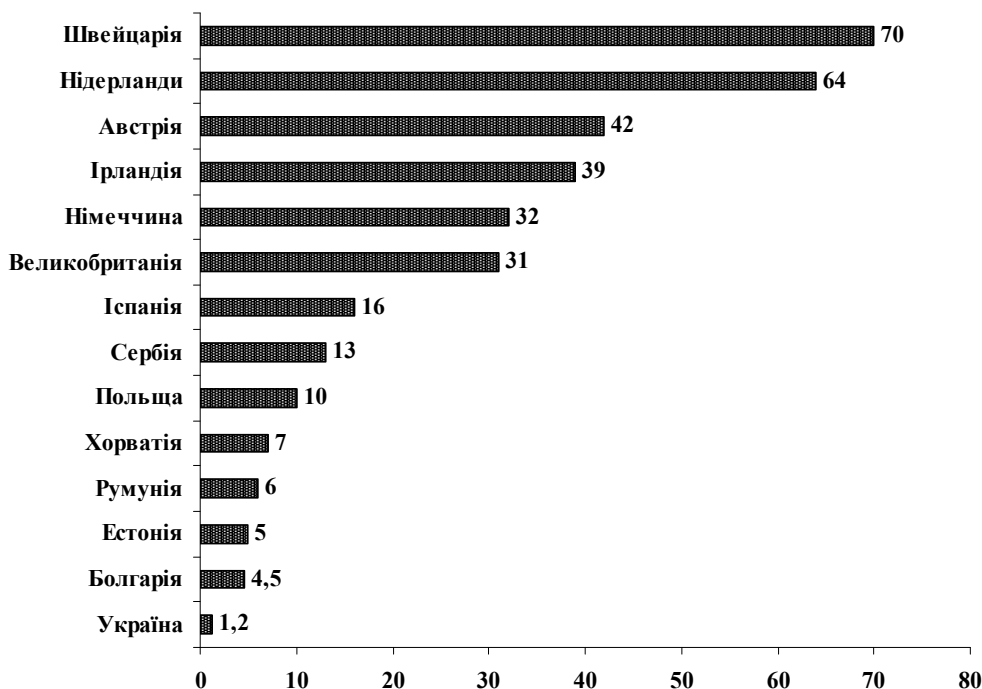


Рис. 4. Середня вартість орних земель у різних країнах, тис. дол.

Джерело: [1].

в Україні є набагато нижчою ніж в країнах ЄС. Такий висновок підтверджується порівнянням доданої вартості, створеної на одиницю площі із вартістю сільськогосподарських угідь (рис. 3) [4], при значному кореляційному їх зв'язку (0,7474). Тому відповідно і вартість української землі значно нижча, ніж у Болгарії та Румунії, і особливо Франції та Німеччині.

Отже, впливає такий висновок, що вартість сільськогосподарської землі визначається рівнем доданої вартості, яка на ній створюється, а не купівлею-продажем земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Порівняння рівня доданої вартості, створюваної на 1 га сільськогосподарських угідь, з вартістю цього гектара, показує, що ціна української сільськогосподарської землі майже виправдана (рис. 4).

Водночас потрібно констатувати, що у офіційних документах вона є заниженою, оскільки беруться дані нормативної грошової оцінки земель. Зокрема проведені нами дослідження порівняльної продуктивності та вартість сільськогосподарських земель в Україні [15, с. 165] показують, що реальна їх вартість складала 3744 дол. США станом на 2015 рік.

ВИСНОВКИ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК

Отож з прийняттям Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення" повстають нові питання і виклики для забезпечення ефективного ринку сільськогосподарських земель. Оскільки ключовими концептуальними положеннями закону щодо обігу земель сільськогосподарського призначення є питання власності на землю юридичних осіб та банків і її розмір. Саме тому дослідження проводилося через призму того, що основною властивістю і особливістю землекористування сільськогосподарського призначення є умова виробничо-господарської діяльності в сільському господарстві. Зазначене обумовило, що загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності для України має бути обмежена із диференціацією по природних зонах або регіонах, залежно від забезпеченості населення землею. В цьому зв'язку авторами запропоновано, в Україні якщо і надавати у власність сільськогосподарських підприємств земельні ділянки, то їх розмір має бути для лісостепу — до 500 га, для степу — до 1000 га, для полісся — до 300 га, для карпатської області — до 100 гектарів. Також встановлено, що вартість сільськогосподарських угідь залежить від величи-

ни доданої вартості, створеної на них, а не від відкриття земельного ринку, тобто купівлі-продажу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

Література:

1. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npras/250068882> (дата звернення 22.04.2020).

2. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис... докт. екон. наук: 08.00.06. Київ, НУБіП, 2011. 461 с.

3. Ливч Д. В очікуванні ринку. Кому належить українська земля. Реанімаційний пакет реформ. 2019. URL: <https://rpr.org.ua/news/v-ochikuvanni-rynku-komu-nalezhyt-ukrains-ka-zemlia/>

4. Мартинюк М. Оптимальний сценарій земельної реформи. Дзеркало тижня. Україна. 16 липня — 5 серпня 2019 року. № 26. URL: <https://dt.ua/macrolevel/optimalnyy-scenariy-zemelnoy-reformy-.html>

5. Мировой атлас данных. Кноема. URL: <https://knoema.ru/atlas>

6. Перехожук А. Рынки земель сельскохозяйственного назначения в Германии: факты и тенденции. AgroPortal. 2016. URL: <http://agroportal.ua/publishing/lichnyi-vzglyad/rynki-zemel-selskokhozyaistvennogo-naznacheniya-v-germanii-fakty-i-tendentsii/>

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 10 жовтня 2019 року № 2178-10. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059 (дата звернення 09.04.2020).

8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://www.rada.gov.ua/laws/show/552-20> (дата звернення 09.04.2020).

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 25 вересня 2019 року № 2178. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JI00538A.html (дата звернення 09.04.2020).

10. Регіони України: статистичний збірник / Державна служба статистики України; За ред. О.Г. Осауленка. Київ. 2011. Ч. II. 783 с.

11. Рєпін К. Земельні відносини у Європі. Газета Агробізнес Сьогодні. 2018. URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichnyi-hektar/item/10330-zemelni-vidnosynu-u-uevropi.html>

12. Сільське господарство України: статистичний збірник / Державна служба статистики України; Відпов. за випуск. О.М. Прокопенко. Київ, 2015. 379 с.

13. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування. Херсон: Грінь Д.С., 2012. 440 с.

14. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.

15. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики. Львів: СПОЛОМ, 2019. 488 с.

16. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 522 с.

References:

1. Cabinet of Ministers of Ukraine (2017), Resolution "Some issues of management improvements in the area of use and protection of state-owned agricultural lands and their disposition", available at: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/250068882> (Accessed 22 April 2020).

2. Drugak, V.M. (2011), "Economics of agricultural land use: theory, methodology and practice", Abstract of Ph.D. dissertation, Economy, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

3. Lyvch, D. (2019), "In anticipation of the market. Who owns the Ukrainian land", Reanimation package of reforms, [Online], available at: <https://rpr.org.ua/news/v-ochikuvanni-rynku-komunalnezhyt-ukrains-ka-zemlia/>

4. Martyniuk, M. (2019), "The optimal scenario of land reform", Mirror weekly. Ukraine, [Online], vol. 26, available at: <https://dt.ua/macrolevel/optimalnyu-scenariy-zemelnoy-reformy-.html>

5. Knoema (2020), "World Data Atlas", [Online], available at: <https://knoema.ru/atlas>

6. Perekhozhuk, A. (2016), "Agricultural Land Markets in Germany: Facts and Trends", AgroPortal, [Online], available at: <http://agroportal.ua/publishing/lichnyi-vzglyad/rynki-zemel-selskokhozyaistvennogo-naznacheniya-v-germanii-fakty-i-tendentsii/>

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2019), The draft Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Commerce in Agricultural Land", available at: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=-67059 (Accessed 09 April 2020).

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Commerce in Agricultural Land", available at: <https://www.rada.gov.ua/laws/show/552-20> (Accessed 09 April 2020).

9. The Verkhovna Rada of Ukraine (2019), The draft Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Commerce in Agricultural Land", available at: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JI00538-A.html (Accessed 09 April 2020).

10. State Statistics Service of Ukraine (2011), Statystychnyi zbirnyk Rehiony Ukrainy [Statistical publication Regions of Ukraine], vol. II, State Statistics Service of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

11. Riepin, K. (2018), "Land relations in Europe", Ahrobiznes Sohodni, [Online], available at: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichnyi-hektar/item/10330-zemelni-vidnosynu-u-uevropi.html>

12. State Statistics Service of Ukraine (2015), Statystychnyi zbirnyk Silske hospodarstvo Ukrainy za 2014 rik [Statistical Yearbook Agriculture of Ukraine for 2014], State Statistics Service of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

13. Tretiak, A.M. (2012), Ekolohiia zemlekorystuvannia: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta administruvannia [Ecology of land use: theoretical and methodological bases of formation and administration], Hrin D.S., Kherson, Ukraine.

14. Tretiak, A.M. (2011), Zemelnyi kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta funktsionuvannia [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and operation], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

15. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), Ekonomika zemelnoho rynku: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

16. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. and Tretiak, N.A. (2017), Zemelna reforma v Ukraini: tendentsii ta naslidky u konteksti yakosti zhyttia i bezpeky naseleння [Land reform in Ukraine: trends and consequences in the context of quality of life and security of the population], Hrin D.S., Kherson, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 16.05.2020 р.