



Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького  
Scientific Messenger of Lviv National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies named after S.Z. Gzhyskyj

ISSN 2519–2701 print  
ISSN 2518–1327 online

<http://nvlvet.com.ua/>

## Земельна реформа як складова парадигми системних економічних трансформацій в Україні

П.М. Музика, Д.О. Соломонко, Н.В. Тучак-Петраш  
nadia\_tuchak@yahoo.com

Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького,  
вул. Пекарська, 50, м. Львів, 79010, Україна

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є необхідною передумовою для підвищення конкурентоспроможності суб'єктів аграрного ринку на національному та світовому ринках. Земля є цінним активом який, як свідчить досвід економічно розвинутих країн, в тому числі і ЄС, ефективно капіталізується і дозволяє залучати фінансові ресурси для розвитку виробництва і розширеного відтворення. Водночас, керівники Асоціації фермерів та приватних землевласників України, постійно наголошують на побоюваннях фермерів щодо відкриття ринку сільськогосподарських земель через побоювання їх масового скуповування агрохолдингами і зарубіжними інвесторами. Політичні діячі протягом багатьох років включають питання про створення ринку сільгоспземель за європейським зразком, а дане питання протягом останніх півроку обговорюється представниками різних політичних сил і урядовцями. Значна увага різним аспектам та інструментам функціонування та організації земельних відносин приділялася проектами міжнародної технічної допомоги, зокрема в рамках українсько-нідерландського проекту «Технічна допомога у процесі розробки програмних документів з розвитку земельних ресурсів в Україні», Німецько-українського агрополітичного діалогу, Проекту USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку». В 2017 році в Україні почав реалізуватися також проект Світового банку з дистанційного зондування земель, який дозволить вирішити багато "вузьких" технічних проблем для впровадження цивілізованих відносин в сфері землекористування.

**Ключові слова:** Земельна реформа, сільське господарство, земельні паї, кооперативи, агрохолдинг, аграрний ринок.

## Land reform as part of systemic economic paradigm transformations in Ukraine

P. Muzyka, D. Solomonko, N. Tuchak-Petrash  
nadia\_tuchak@yahoo.com

Lviv National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies named after S.Z. Gzhyskyi,  
Pekarska Str., 50, Lviv, 79010, Ukraine

Forming of market of earth of the agricultural setting in Ukraine is necessary pre-condition for the increase of competitiveness of subjects of agrarian market on national and world markets. Earth is a valuable asset that, as experience of the economically developed countries testifies, including, effectively capitalized and allows to attract financial resources for development of production and extended recreation. At the same time, leaders of Association of farmers and private landed interests of Ukraine, constantly mark fears of farmers in relation to opening of market of agricultural earth through fear of them mass buying up agricultural holding and foreign investors. Political figures during many years include a question about market of сільгоспземель creation on the European standard, and this question during the last half-year comes into question the representatives of different political forces and governmental officials. Considerable attention to the different aspects and instruments of functioning and organization of the landed relations was spared by the projects of international technical help, in particular within the framework of project of Ukrainian-Netherlands the «Technical help in the process of development of position papers from development of the landed resources in Ukraine», German-Ukrainian агрополітичного діалогу, to Project of USAID «Support of agrarian and rural development». In 2017 in Ukraine the project of the World bank began to be realized also from the remote sensing of earth, that will allow to decide many "narrow" technical problems for introduction of the civilized relations in the sphere of land-tenure.

**Key words:** Landed reform, agriculture, landed shares, cooperative stores, agricultural holding, agricultural market.

### Citation:

Muzyka, P., Solomonko, D., Tuchak-Petrash, N. (2017). Land reform as part of systemic economic paradigm transformations in Ukraine. *Scientific Messenger LNUVMBT named after S.Z. Gzhyskyj*, 19(76), 175–179.

## Вступ

*Аналіз останніх досліджень та публікацій.* Дослідженню економічних аспектів становленню цивілізованих відносин на ринку земель сільськогосподарського та їх впливу на подальший розвиток національного агропродовольчого комплексу присвячено праці відомих вітчизняних науковців, зокрема П. Саблука, Ю. Лупенка, А. Третяка, М. Федорова, А. Мартина, С. Кваші, О. Ходаківської, М. Ступеня, М. Щурика, В. Борщевського, Л. Коваль та інших. Протягом останніх 26 років в Україні науковцями та експертами було підготовлену велику кількість законопроектів та обгрунтовано концепції реформ на ринку землі, наприклад (Tretiak et al., 2006; Tretiak and Druhak, 2014; Lupenko and Khodakivska, 2016).

*Мета дослідження* полягає у визначенні перспективних напрямів розвитку земельних відносин в Україні з урахуванням поглиблення процесів європейської інтеграції і поступового переходу до нової парадигми формування економічної моделі на засадах принципів збалансованого розвитку.

## Результати та їх обговорення

Необхідно враховувати, що на розвиток галузей сільського господарства в Україні впливає не лише економічна ситуація, але і зміни у світовій економіці, для якої характерними рисами стають швидкість змін в поведінці економічних агентів, нові форми соціальної організації та міжнародний характер проблем і шляхів пошуку для їх розв'язання. Більшість економічно розвинутих країн світу, зокрема ЄС, надали перевагу приватній власності на землю з використанням окремих інструментів державного регулювання для упередження концентрації земель сільськогосподарського призначення в обмеженій кількості власників і встановивши вимоги щодо наявності спеціалізованої освіти для ведення фермерського господарства і контроль за раціональним використанням землі, зокрема дотриманням сівозмін. Ефективні правові інструменти, які використовуються, наприклад в країнах ЄС, практично дозволяють уникати поширеного в останні п'ять років в Україні явища «земельного рейдерства»

31 березня 2016 року у Верховній Раді України зареєстровано законопроект № 4355, який повинен розширити повноваження органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель. Відповідно до зазначеного проекту закону, зокрема передбачається передача повноважень щодо розпорядження землями державної власності за межами населених пунктів об'єднанням територіальним громадам.

Зміст закону про обіг земель сільськогосподарського призначення повинен, з погляду відомого вітчизняного науковця, академіка НААН Я. Гадзала, повинен передбачати заборону набувати землю для іноземців. Ця заборона може діяти до набуття

Україною статусу члена ЄС при врахуванні можливості продажу земельної ділянки соціально незахищеними особами власних земельних паїв (їх викуп державою чи територіальною громадою) (Hadzalo, 2015).

Попит на землю має тенденцію до зростання, що пояснюється збільшенням чисельності населення, внаслідок чого відбувається зростання попиту на сільськогосподарську продукцію та землю для житлового і промислового будівництва (Bashnianyn et al., 2011). Одночасно авторський колектив монографії (Bashnianyn et al., 2011) пропонує землекористувачів, які ефективно, за цільовим призначенням використовують сільськогосподарські угіддя, доцільно було б звільнити від сплати сільськогосподарського податку терміном до п'яти років.

Наприкінці 2016 року науковці ННЦ «Інститут аграрної економіки» обгрунтували модель обігу земель сільськогосподарського призначення, яка, зокрема передбачає законодавче закріплення вимог до покупця земельної ділянки. Директор ННЦ «Інститут аграрної економіки», академік НААН Ю.О. Лупенко відзначив, що відповідно до пропозиції науковців, покупцем землі мають бути лише громадяни України, які проживають за місцем знаходження земельної ділянки, що купується. Крім того, серед вимог – наявність спеціальної сільськогосподарської освіти або певного досвіду роботи у сільському господарстві за умови самостійного господарювання на купленій земельній ділянці (Lupenko, 2016).

Реальний механізм наведення порядку у використанні земель, регулюванні земельних відносин області на всій території може бути землеустроєм у процесі якого вирізняють правові і соціально-екологічні завдання. Тому всі дії, пов'язані з перерозподілом земель, утворенням нових землеводів і землекористувачів, організацією використання та охорони земель слід здійснювати тільки в порядку землеустрою і на основі детальних соціально-економічних обгрунтувань (Chumachenko and Martyn, 2013).

У науковій доповіді Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» (Hadzalo et al., 2011) наводяться результати досліджень, відповідно до яких середній розмір агроформування в Україні становить 487 га і коливається від 193 га у фермерських господарствах до 1202 га в сільськогосподарських акціонерних товариствах (Hadzalo et al., 2011). Серед численних важливих проблем у сфері земельних відносин, автори зазначеної наукової доповіді відзначають також відсутність законодавчого регулювання формування раціональних розмірів агрохолдингів, які в на даний час орендують необгрунтовано великі площі сільськогосподарських земель.

В країнах Європейського Союзу вже давно сформована та ефективно діє система державного земельного кадастру, що дозволяє оперативно відслідковувати динамічні тенденції на ринку сільгоспземель. Сільськогосподарські угіддя, як свідчать результати спеціального дослідження Європейського статистичного агентства «Євростат» (2012 р.) (Land cover, land use and landscape), охоплювали 43,5%

загальної земельної площі в ЄС-27. Водночас, в Ірландії, Данії, Великобританії, Угорщині та Румунії сільськогосподарські угіддя становили 71,5%, 63,9%, 63,5%, 61,8% та 60,3% площі відповідно країни.

Для реалізації функції управління землями сільськогосподарського призначення, в тому числі і державної власності, з подальшою їх ефективною передачею фермерам в багатьох країнах ЄС створено спеціалізовані інституції, зокрема Агенція сільськогосподарської нерухомості (ANR) в Польщі, корпорація «SAFER» у Франції та Товариство з реалізації та управління землями (BVVG) у Німеччині.

Революція 1788–1789 рр. стала найбільшим переділом власності в історії Франції. Вона не тільки знищила феодальні порядки і привілеї, але й передала селянам право володіння земними багатствами, звільнення від феодалів і можливість працювати на своїй землі. Наполеону було необхідно забезпечити незламність позицій приватної власності, зробивши її невразливою для будь-якої загрози з боку феодалів, які не бажали віддавати землі.

Кодекс Наполеона зробив величезний вплив на розробку і кодифікування цивільного права в Європі, у тому числі в німецьких державах, що виявилися під час Наполеонівських воєн під французькою окупацією, а також в Польщі, де взагалі дуже сильним був вплив наполеонівської Франції; потім, вже в пізніші епохи, в Бельгії, Італії і інших країнах (Codeks Napoleona).

У статті 552 визначалося, що власність на землю включає також власність «на те, що знаходиться зверху, і на те, що знаходиться знизу». Тим самим власник став повноправним господарем надр своєї ділянки. У такому підході укладачів Кодексу відбилосся прагнення законодавця максимально закріпити право власності приватних осіб на землю.

За кордоном ринок землі сформувався вже давно. Його виникнення тісно взаємопов'язане із загальними процесами формування ринкових економічних відносин, виникнення приватної власності на землю та майно, формування правових засад існування ринку нерухомості (Vdovenko, 2015).

Французький агентство з розпорядження земельними ресурсами «SAFER» (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) створено в 1960 році для регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення. Організаційно-правова форма агентства у формі неприбуткової корпорації дозволяє ефективно господарювати завдяки фаховій наглядовій раді до складу учасників якої входять представники органів місцевої влади, учасники професійних сільськогосподарських організацій, представники банку Crédit Agricole та уряду. Основна мета 26 установ «SAFER» полягає в попередженні можливої концентрації земель і спекуляції на ринку, а також сприяє започаткуванню справи молодими фермерами. Всі земельні ділянки придбані «SAFER» стають доступними для фермерських господарств. Відповідно до законодавства Франції, всі нотаріуси зобов'язані інформувати «SAFER» про очікувані угоди купівлі або продажу земельної ділянки сільгоспризначення у своєму окрузі і очікувану ціну, що дозволяє агентству

постійно моніторити ситуацію на ринку в сільській місцевості і упереджувати спекулятивні тенденції.

Завдяки діяльності «SAFER» невеликі фермерські господарства, які в умовах конкуренції втрачають можливості для розвитку виробництва, мають змогу розширювати власний земельний банк до прийнятно-го рівня (SAFERs...).

Аграрні реформи в країнах Східної Європи як стратегічні цілі передбачають перехід від одержавлених, і колективно-громадських форм землеволодіння та землекористування до приватних (індивідуальних або колективно-пайових) форм. У більшості країн землі, які знаходилися в державній власності сільськогосподарських кооперативів, майже повністю приватизовані, у деяких із них цей процес знаходиться в завершальній стадії.

У період після другої світової війни в європейських країнах починається посилення державних реформ у сфері земельних відносин, що характеризуються зміною законодавчих норм, спрямованих на задоволення інтересів орендарів.

У країнах Західної Європи в цілому по сільськогосподарському сектору кількість землі фіксована. Можливість для розширення сільськогосподарських угідь незначна або взагалі відсутня.

Досвід країн Східної Європи показує можливість розвитку невеликих селянських господарств товарного типу. Так, у Польщі середній розмір селянського господарства складає 4–8 га. У Данії середня ферма має 32 га землі, в Німеччині – 18, у Бельгії – 15, у Франції 14, в Італії – 6, у Греції – 4 га.

Ринок землі в принципі можна вважати вільним у тому розумінні, що держава не обмежує право громадянина на купівлю та продаж землі й не впливає на її ціну (крім деяких випадків, наприклад у Франції, де є державний орган, який має переважне право на купівлю землі з метою поліпшення фермерської структури) Але у зв'язку з тим, що кількість операцій обмежена, ціни під час окремих продаж можуть коливатися в широких межах залежно від різних обставин (Vdovenko, 2015).

Україна – це вражаюча країна. Завдяки чорноземам та розташуванню неподалік від аграрних ринків та ринків постачання суміжної продукції, аграрний сектор України має надзвичайно потужні підвалини для розвитку високопродуктивного і стабільного сільського господарства. Однак політичні та економічні рамкові умови для освоєння потенціалу в аграрному секторі є непростими.

Під гаслом «землі громаді» реформа триває вже два десятки років. За нею, угіддями мали б розпоряджатися українці, між якими і розділять площі та паї. Все задля розвитку фермерських господарств та охорони земель. Наразі реалізувати в Україні цю реформу досі не вдається.

Кожна людина має, що проживає у сільській місцевості, має право на володіння (приватна власність), користування та розпорядження сільськогосподарською землею. Земельні паї в Україні отримали 6,9 млн селян. За тривалий час реформ померло вже майже мільйон власників земельних паїв. Ще 1,6 млн землевласників зараз у віці старше 70 років, і не мо-

жуть самостійно працювати на своїх паях. Єдиний шлях розпорядження своєю землею для цих людей – передача в оренду.

Необхідно надати селянам право повноцінно розпоряджатися своїми земельними паями. Забезпечити на законодавчому рівні розвиток самоврядування в аграрному секторі, що забезпечить інформування та допомогу у веденні сільського господарства. Через навчальні заклади, програми дуальної освіти, дорадництво пропагувати на селі сучасні інструменти та форми ведення господарства, ставлячи пріоритет на виробництві нішевої аграрної продукції. Практикувати надання доступної та швидкої в оформленні фінансової підтримки сільським товаровиробникам. Працювати над створенням ринкової інфраструктури та поширенням кооперативного руху (Visnyk ahroforum, 2016).

Невизначеність стосовно ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, як слушно зазначають Я. Гадзало та Ю. Лузан, а також безсистемне, а часто необґрунтоване внесення змін до Земельного кодексу України, поступово переростає з економічної площини до зловживань та політичних маніпулювань навколо цього питання (Hadzalo and Luzan, 2017).

На думку авторів даного дослідження, впровадити реформу у сфері земельних відносин в Україні необхідно, оскільки урегульованість відносин власності та обігу земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах становить важливу складову в забезпеченні національної економічної безпеки. При цьому необхідно покладатися на досвід вітчизняних науковців та практиків.

На даний час маємо безліч прикладів успішних реформ у сільському господарстві в країнах Європейського Союзу. Багато напрямів реформування аграрної економіки можуть бути результативними й в Україні уже в найближчій перспективі.

### Висновки

З метою забезпечення збалансованого економічного розвитку сільського господарства та формування правильного вектору подальшого реформування в сфері земельних відносин в Україні, на думку авторів, необхідно якомога швидше забезпечити здійснення комплексу наступних заходів:

- законодавчо визначити кінцевий період скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні;

- забезпечити до 1 січня 2018 року актуалізацію даних Державного земельного кадастру в усіх областях України з метою проавильного встановлення меж земельних ділянок в натурі і усунення наявних помилок та неточностей;

- реалізувати в кожній з областей України протягом 2017 року пілотні аукціони з продажу земель сільськогосподарського призначення державної форми власності з урахуванням специфіки природно-кліматичної зони з метою визначення індикативних або стартових цін на земельні ділянки;

- усунути монополію окремих підприємницьких структур на підготовку землепорядної документації в районах різних областей України шляхом демонополізації ринку зазначених послуг;

- активізувати роботу спеціалізованих антикорупційних інституцій України з метою протидії масовому прояву явищ із корупційною складовою у відносинах землекористування в сільській місцевості;

- провести інформаційно-роз'яснювальну кампанію з використанням сучасних засобів комунікації в сільській місцевості для пояснення громадянам правил та вимог земельного законодавства;

- створити законодавчі передумови для діяльності саморегулювних організацій з передачею їм частини повноважень щодо атестації фахівців на здійснення землепорядних робіт.

*Перспективним напрямом дослідження є формування регіональних концепцій розвитку земельних відносин в об'єднаних територіальних громадах з урахуванням практики землекористування та максимальної капіталізації вартості земель сільськогосподарського призначення в Україні.*

### Бібліографічні посилання

- Bashnianyn, H.I., Moskva, M.H., Blonska, V.I., Havrylko, P.P., Potynskyi, M.L. (2011). Rynok zemelnykh resursiv v Ukraini: problemy stanovlennia ta perspektyvy rozvytku. Lviv: Vydavnytstvo Lvivskoi komertsiinoi akademii (in Ukrainian).
- Bashnianyn, H.I., Moskva, M.H., Kundytskyi, O.O., Selskyi, A.A., Stetsiv, Yu.A. (2012). Rynok zemelnykh resursiv v Ukraini: rehionalnyi aspekt / H.I. Bashnianyn,– Lviv: Vydavnytstvo Lvivskoi komertsiinoi akademii (in Ukrainian).
- Vdovenko, N.M. (2015). Zarubizhnyi dosvid kupivli-prodazhu zemel silskohospodarskoho pryznachennia. Materialy kruhloho stolu na temu: «Zemelna reforma v Ukraini: suspilno-politychni ta ekonomichni ochikuvannia». Kyiv (in Ukrainian).
- 4Visnyk ahroforum (2016). 1(1) (in Ukrainian).
- Hadzalo, Ya.M., Luzan, Yu.Ia. (2017). Zemelna reforma: problemy i perspektyvy rozvytku ahrarnoi ekonomiky. Ekonomika APK. 1, 5–14 (in Ukrainian).
- Hadzalo, Ya.M. (2015). Problemy zavershennia zemelnoi reformy. Vinyk ahrarnoi nauky. 8, 5–10 (in Ukrainian).
- Kodeks Napoleona. Vikipediia [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://uk.wikipedia.org/wiki> (in Ukrainian).
- Koval, L.M. (2014). Rynok zemli v Ukraini: problemy stanovlennia ta perspektyvy rozvytku: [monohrafiia]. Lviv: Vydavnytstvo Lvivskoi komertsiinoi akademii (in Ukrainian).
- Lupenko, Yu.O. (2016). Instytut ahrarnoi ekonomiky obgruntuvav model obihu zemel silhosppryznachennia, yaka ne maie nichoho spilnogo z «rozprodazhem ukrainskykh zemel» [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.iae.org.ua/presscentre/archnews/1956--l-r.html> (in Ukrainian).

- Lupenko, Yu.O., Khodakivska, O.V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: naukova dopovid. K.: NNTs «Instytut ahrarnoi ekonomiky» (in Ukrainian).
- Hadzalo, Ya.M., Lupenko, Yu.O., Puhachov, M.I. (2016). Rozvytok ekonomiky silskoho hospodarstva Ukrainy v 2011–2015 rr.: naukova dopovid. NNTs «Instytut ahrarnoi ekonomiky»; za red. Yu.O. Lupenka. NNTs «Instytut ahrarnoi ekonomiky» (in Ukrainian).
- Tretiak, A.M., Novakovkyi, L.Ia., Lutsenko, Yu.Iu., Fedorov, M.M. (2006). Kontsepsiia derzhavnoi prohramy vdoskonalennia zemelnykh vidnosyn v Ukraini na 2007-2015 rr. Visnyk ahrarnoi nauky. 9, 5–7 (in Ukrainian).
- Tretiak, A.M., Druhak, V.M. (2014). Kontsepsiia rozvytku silskohospodarskoho zemlekorystuvannia silskykh terytorii. Zemleustrii, kadastr, monitorynh zemel. 1–2, 133–142 (in Ukrainian).
- Khodakivska, O.V. (2012). Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh YeS: mozhyvosti vykorystannia dosvidu v Ukraini. Ekonomika APK. 5, 30–36 (in Ukrainian).
- Chumachenko, O.M., Martyn, A.H. (2013). Ekoloho-ekonomichni problemy dehradatsii silskohospodarskykh zemel v Ukraini: [monohrafiia] K.: Tsentri uchbovoi literatury (in Ukrainian).
- Land cover, land use and landscape: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Land\\_cover,\\_land\\_use\\_and\\_landscape](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Land_cover,_land_use_and_landscape)
- SAFERs: Land Agencies that Have Been Used to Regulate the French Rural Land Market for Over 50 Years: [http://www.agter.org/bdf/en/corpus\\_chemin/fiche-chemin-556.html](http://www.agter.org/bdf/en/corpus_chemin/fiche-chemin-556.html)

*Стаття надійшла до редакції 10.03.2017*