

## СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ НАСЛІДКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ



**О. В. ЖИЛІН**, аспірант кафедри глобальної економіки\*  
Національний університет біоресурсів та  
природокористування України  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7143-8948>  
E-mail: [a.zhylin@ukr.net](mailto:a.zhylin@ukr.net)

**Анотація.** У статті досліджено теоретичні засади соціально-економічних наслідків земельної реформи в Україні. Проаналізовано перспективи та можливості відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні через зарубіжний досвід реформування земельних ресурсів.

Визначено, що функціонує велика кількість сільськогосподарських підприємств, які використовують сільськогосподарські землі здебільшого для максимального власного збагачення без врахування норм раціонального землекористування.

Визначено, що в процесі проведення аграрної реформи важливе місце буде мати залучений капітал, який у правових межах механізму обігу земель сільськогосподарського призначення буде використаний усіма учасниками, а саме державою та власниками / продавцями з покупцями/орендарями. Ефективність впровадження та функціонування ринку землі буде здійснюватися на підставі сформованої наукової бази, фактичної діяльності державних органів та врахування інтересів учасників ринку. В іноземних державах має важливе значення рівень централізації та децентралізації керування земельним потенціалом, особливості повноважень здійснення землекористування мають представницькі органи територіальних громад, специфічними є організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси.

Визначено, що результати земельної реформи оцінюються шляхом ідентифікації соціальних, економічних та екологічних наслідків, які розглядаються у фізичному і якісному вимірі. Наслідки земельної реформи проявляються в реальній економіці та мають довготривалий вплив не лише на неї, а й на життєдіяльність усього суспільства загалом. Це стосуватиметься не лише нормативно-правового впровадження правил щодо організації ринку землі сільськогосподарського призначення, а й практичного аспекту забезпечення реалізації земельної реформи.

**Ключові слова:** земля, земельні відносини, земельна реформа, мораторій, досвід зарубіжних країн.

\* Науковий керівник: кандидат економічних наук, доцент Кірейцева О.В.

### **Актуальність.**

Понад 70 % території України, а це приблизно 43 млн гектарів, належать до земель сільськогосподарського призначення. Ці землі надзвичайно родючі: на Україну припадає третина всіх чорноземів світу. Попри це, українські врожаї — це лише частка від того, що збирається в інших європейських країнах, де земля не має такої якості. Причина в тому, що в землекористувачів надто мало стимулів інвестувати в управління земельними ресурсами внаслідок великих ризиків цього сектору.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Основні дослідження правового режиму земель сільськогосподарського призначення неодноразово відображалися в наукових працях Г. Балюк, А. Гетьмана, Т. Коваленко, П. Кулинич, А. Мірошніченка, О. Лисанець, Н. Титової, А. Третяка, О. Пендзин, М. Федорова, В. Юрчишина, М. Шульги та багатьох інших учених. Питання мораторію на землю надалі залишається одним із найбільш дискусійних в Україні. У нього вплетено великі бізнес-інтереси, за які роками дискутують політики та аграрні магнати. Певні особливості цих питань залишаються до кінця не розкритими, що зумовлює необхідність проведення подальшого аналізу.

**Метою дослідження** є аналіз наслідків відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення для ефективного функціонування галузі, захисту прав власників, раціонального використання земель.

**Методи:** Історично-порівняльним методом було визначено та охаракте-

ризовано можливості залучення капіталу в земельну галузь, діалектичним методом забезпечено комплексний розгляд перспектив скасування мораторію на землі сільськогосподарського призначення в Україні, за допомогою економічного методу було проведено аналітику цифр можливих розвитків та сценаріїв відкриття ринку землі.

### **Результати дослідження та їх обговорення.**

Зміни, які проходять в аграрному секторі економіки України потребують виділення значних інвестиційних ресурсів у цю сферу. Дефіцит внутрішніх джерел, а саме збільшення прибутків, амортизації, власних заощаджень селян зумовлюють кошти із зовнішніх джерел, а саме: державного бюджету; грошових ринків приватно-корпоративного сектора України та іноземного капіталу. Якісні та відносно дешеві ресурси (земля, робоча сила), вагомий потенціал, погіршення стану особистих господарств та ріст процесу кооперування виробництва є конкурентними перевагами інвестування в аграрний сектор України [2, с. 36].

Але відповідно до практики інвестиційний клімат в аграрному секторі є несприятливим, а інвестиційні ресурси довгострокового характеру суттєво обмежені внаслідок високої ризиковості аграрного виробництва, низького рівня його прибутковості та великих термінів окупності вкладених коштів. Як наслідок, головним шляхом державної аграрної політики є організація належного інвестиційного клімату в секторі, реалізація новітніх методів фінансового забезпечення інноваційного розвитку аграрного сектору економіки [6, с. 58].

### Передумови формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС та Україні

Країна	Початок земельної реформи	Частка с.-г. у ВВП, %	Сільське населення, %	Землі с.-г. призначення, %	Можливість продажу с.-г. земель іноземцям	Ціна за 1 га с.-г. земель, тис. дол. США
Польща	1990 р.	4,2	39,0	48,6	обмежено	10,3
Угорщина	1989 р.	4,1	31,4	59,0	заборонено	4,2
Румунія	1990 р.	6,4	44,1	32,1	дозволено	6,1
Латвія	1991 р.	4,1	32,1	29,2	обмежено	1,2
Литва	1991 р.	4,0	33,0	44,8	дозволено	1,4
Естонія	1990 р.	4,3	30,4	22,3	дозволено	5,2
Болгарія	1990 р.	6,7	27,5	60,4	обмежено	4,6
Україна	1991 р.	10,2	31,0	71,3	-	-

**Джерело:** розраховано автором на основі даних Європейської служби статистики

Українські вчені-дослідники, такі як А. Гайдуцький; О. Гудзь, М. Дем'яненко, М. Малік, Б. Пасхавер П. Саблук досліджували фінансове забезпечення економічно-інноваційного розвитку аграрного сектора економіки України. Хоча актуальні зміни як аграрного сектора, так і фінансово-кредитних відносин у країні зумовлюють майбутні деталізовані дослідження.

За узагальненою практикою, діючі схеми фінансування інноваційного розвитку включені до економічних систем, які існують у суспільстві. Модель «держава-інвестор» знаходить своє відображення в формалізованому вигляді, де ринкові відносини не мають вагомого значення, а держава виконує регуляторні функції. Можливості першої моделі ґрунтуються в направленні ресурсів у ключові сфери інвестування й нівелювання циклічних коливань. Одночасно суттєвою проблемою залишається невелика мотивація потенційних новаторів, рівень корупції та можливість втрати інвестицій на місцевих рівнях. Серед ознак другої моделі

можна виокремити високий рівень активності ринкових суб'єктів та швидкість технологічного оновлення виробництва. Серед недоліків існують ризики циклічності та надування «фінансових бульбашок» [10, с. 92].

Загалом для України та її економіки кращим буде консолідація цих моделей, особливо під час трансформації, коли ризики та перспективи кожної моделі будуть знаходитися на балансі. Так само серед джерел формування фінансових ресурсів інноваційного розвитку аграрного сектору можна виділити зовнішні та внутрішні. Внутрішні визначаються в якості власних коштів організації, а зовнішні — за участі державного чи місцевого фінансування інноваційного розвитку. Зовнішні ресурси можуть також включати фінанси інвестиційних фондів; вітчизняних або іноземних інвесторів, банків та інших кредитних організацій [1, с. 68].

Фундаментом інноваційного розвитку є власний капітал, який складає 70 % вартості всіх інвестицій в індустріально розвинутих країнах. Проте він завжди обмежений, а об-

## 2. Права власності на землю

Країна	в приватній власності	у власності держави
Польща	81 %	19 %
Угорщина	86 %	14 %
Словаччина	81 %	19 %
Латвія	99 %	1 %
Литва	79 %	21 %
Німеччина	49 %	51 %
Австрія	53 %	47 %
Франція	80 %	20 %
Данія	98 %	2 %
Нідерланди	89 %	11 %
Велика Британія	90 %	10 %

**Джерело:** розраховано автором на основі даних Європейської служби статистики

сяг реінвестованої частини прибутку залежить від власників капіталу та інвестиційного клімату країни. Як зазначає М. Олсон, «проблема країн, які перебувають у трансформаційній фазі, саме в тому й полягає, що капітал часто залишає автократичні або нестабільні демократичні суспільства, які впадають в автократію (хоча капітал у таких суспільствах відносно дефіцитний і повинен приносити високу прибутковість), і перетікає в країни зі стійкою демократією (при тому, що капіталу в них порівняно достатньо і він не дає високої прибутковості)». Як наслідок, підгрунтям у роботі суб'єкта інноваційної діяльності, особливо аграрної сфери, з її циклічністю виробництва, є залучення зовнішніх засобів на прийнятних умовах [3, с. 52].

За теперішніх обставин фінансово-економічні інновації в аграрному секторі України визначаються через інвестиції в аграрний сектор у довгостроковому періоді. Як наслідок, країні необхідна оновлена стратегія, яка зацікавить власників капіталу щодо інноваційного розвитку. Вона має

включати нові фінансові інструменти для покращення мотивації населення для інвестування власних коштів в економіку [8, с. 34]. Якщо говорити про тему продажу землі, то можна дійти висновку, що це може вплинути на врожайність полів. Це так само призведе до росту ВВП, якщо врахувати деталі та регуляторні чинники впливу та контролю за процесом. Унаслідок невеликого об'єму використання добрив із 2000 року вміст гумусу в ґрунтах зменшив рівень із 3,36 до 3,14 %. Як відомо, землі із вмістом гумусу нижче 2,5 % чорноземами вже не вважаються. 65,1 % усіх орендованих земель перебувають у короткостроковому користуванні впродовж десяти років, що не зумовлює збереження родючості орендарями. Виходом залишається лише успішно проведена реформа. 42 кг на гектар орних земель – показник середнього рівень внесення добрив в Україні, що нижче від середнього рівня в країнах, які створили ринок землі. Стан якості землі характеризує стан з урожаєм. Середньорічний приріст обсягів виробництва сільсько-

### 3. Передумови формування ринку сільськогосподарських земель у країнах-членах ЄС та Україні

Показники	Україна	Європа	ЄС-28	Україна у % до	
				Європа	ЄС-28
Площа земельної території, млн га	60,4	1015,6	437,4	5,9	13,8
Запаси чорноземів, млн га	28,0	84,0	18,0	33,3	155,6
Площа орних земель, млн га	32,5	277,8	115,7	11,7	28,1
Площа с.-г. земель, млн га	42,7	474,8	177,7	9,0	24,0
Частка орендованих с.-г. угідь, %	97,0	62,0	53,0	156,5	183,0
Площа зрошуваних земель, млн га	0,5	20,8	11,1	2,4	4,5
Площа с.-г. земель, сертифікованих органічні, млн га	0,3	11,6	5,3	2,6	5,7
Експорт зернових, млн т	34,8	130,0	38,5	26,8	90,4
Ціна інвестицій, тис. дол. США/ га	1,0	4,0	5,5	25,0	18,2
Припадає с.-г. землі на 1 жителя, га/чол.	0,7	0,6	0,4	116,7	175,0
Ціна за 1 га земель с.-г. призначення, тис. дол. США	-	3,7	7,2	-	

**Джерело:** розраховано автором на основі даних Європейської служби статистики

господарської продукції з 2000 року в Україні становить 3,3 %. Це визначає результат на 72 % нижчий від рівня інших постсоціалістичних країн, які впровадили ринок землі й уже приєдналися до ЄС [5, с. 62].

Сьогодні українське сільське господарство у сфері землекористування рухається за радянським шляхом. Для росту врожаю регулярно збільшуються орні площі, порушуються сівозміни, лише поступово здійснюється використання добрив. Відповідне господарювання на землі і призводить до суттєвих негативних наслідків. Рівень життя громадян у селах в Україні є нижчим за середній рівень по країні. Офіційний рівень безробіття в сільській місцевості вищий, ніж у місті, на 4,4 %. Невраховуючи це, даний показник не містить даних щодо внутрішньої міграції, зовнішньої трудової міграції й характеризує недостовірне тлумачення самозайня-

тості. Як наслідок, люди мають самотійно обробляти власні угіддя з мінімальним рівнем продуктивності через неможливість влаштуватися на гідну роботу.

Непоширеним доказом зменшення населення України є його зв'язок із сільською частиною, зменшення якої за останні 16 років становило 2,9 млн, або 18,1 %, що на 60 % вище, ніж темпи скорочення міського населення [3, с. 28].

Нині популярним способом прибутку із землі для власників, які не мають можливості її обробляти, є здача в оренду за ставками, які несправедливі й занижені щодо власного потенціалу у 2–3 рази й не можуть забезпечити одержувачам мінімального прожиткового мінімуму. За даних умов ключем у розвитку українського АПК мають стати скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель і наступне формування ринку землі в

#### 4. Динаміка площ земельних ділянок, з якими відбулися транзакції за елементами ринкового обігу сільськогосподарських земель в Україні, 2016 – 2019 рр.

Елементи ринкового обігу	2016	2017	2018	2019
Оренда	8279,9	13852,1	15632,6	18236
Спадщина	1447,8	1642	1796	1964
Купівля/продаж	35,4	46,4	52,3	68,1
Міна	24,4	35,3	41,6	47,3
Емфітевзис	40,5	42	49	53
Іпотека	0,7	1,2	1,6	2,1
Всього	9828,7	17636	17573,1	20370,5

**Джерело:** сформовано за даними Міністерства юстиції України

Україні. Це дозволить сільським жителям отримувати ринковий дохід, зупинить зменшення населення на сільській місцевості та зупинить процеси міграції із села [7, с. 48].

Поля мають знаходитися в руках тих, хто на відкритому конкурсі купить такі землі чи отримає довгострокові права оренди. За практикою, можливості оплати матимуть ефективніші господарства. Процес приватизації вже давно завершений. Залишаються лише безпричинні позиції противників продажу землі, не зважаючи на те, що більша частина сільськогосподарських земель в Україні вже одержала власників. Станом на початок 2015 року загальна площа сільськогосподарських земель в Україні становила 41,5 млн га (або 70 % території України). Тобто 75 % сільськогосподарських земель у країні вже в приватних руках. Скасування мораторію та впровадження ринку землі дасть змогу людям повноцінно нею користуватися. Україна має жити відповідно до законів найбільш розвинених країн світу, а саме прийнятого курсу на членство в ЄС, де вже давно сформований та успішно діє ринок землі [1, с. 24].

Сьогодні в Україні є кращим, ніж 20 років тому, громадянське суспільство, яке не допустить хибних кроків влади. Нині також уже досить розвинені електронні системи контролю над владою й ЗМІ, що надасть можливість організації конкурсів з визначення орендаря або продажу землі повністю відкрито. І наостанок є велика кількість національних компаній і фермерів, що мають досвід праці на вільних ринках аграрної продукції [3, с. 52].

Середня нормативно-грошова оцінка українських сільськогосподарських земель на кінець 2014 року становила 21,9 тис. грн, або 1389 дол. за гектар. Навіть економічний спад, викликаний агресією з боку РФ, не знизив вартості гектара нижче 1100 дол. Однією із ключових причин протидії запуску земельного ринку була й залишається саме ціна землі. Українські політики запевняють свій електорат у тому, що їхню землю буде продано за мізерними цінами, обгрунтовуючи це твердження порівнянням цін на землю в Україні й інших країнах [6, с. 84].

Ціна української землі значно нижча, ніж у Франції, Німеччині й Румунії. Під час аналізу відповідних

## 5. Прогнозні значення показників розвитку ринку сільськогосподарських земель (площ земельних ділянок, з якими відбулися транзакції) на 2021 р., тис. га.

Елементи ринкового обігу	Реалістичний	Оптимістичний	Песимістичний
Оренда	25305,3	26890,4	23720,2
Спадщина	2670,8	3144,4	2197,3
Купівля/продаж	90,3	94,3	86,2
Міна	66,5	71,8	61,2
Емфітевзис	75,1	85,4	64,7
Іпотека	2,8	3,1	2,5
Всього	28210,8	30289,4	26132,1

*Джерело:* сформовано за даними Міністерства юстиції України

даних можна ствердити думку про те, що українська земля недооцінена. Вартість землі характеризується рівнем доданої вартості, яка на ній створюється. Якщо порівняти рівень доданої вартості, створюваної на 1 га землі, з ціною цього гектара, можна дійти висновку, що ціна української землі цілком виправдана [8, с. 95].

Економічне моделювання надає можливість проаналізувати, яким стане ріст капіталізації українського земельного ринку в перспективі. Це дасть можливість зробити висновки про те, скільки буде інвестицій, робочих місць організовано. На додаток, можна визначити, якими темпами дорожчатиме земля в Україні, що так само дасть можливість проаналізувати вплив розвитку земельного ринку на інші галузі економіки країни [5, с. 68].

Найвищі темпи зростання ціни гектара припадають на перші два роки становлення ринку. Це характеризується відкладеним попитом. Також необхідно виділити те, що, власне, земельний фонд у країні сприятливий для формування ринку землі сільськогосподарського призначення. Додатковою конкурентною перевагою, яка дозволить підвищува-

тиме вартість земель, стане кількість галузевих переробних та інфраструктурних підприємств [4, с. 72].

### **Висновки та перспективи подальших досліджень.**

Отже, соціально-економічні наслідки є й можуть бути досить вагомими, якщо існуватиме дієвий і чітко регламентований механізм впровадження цього процесу, у якому законність, правопорядок та верховенство права будуть ключовими для реалізації ринкових показників.

### **Список використаних джерел**

1. Воронкова В. Г. Нова парадигма філософії економіки XXI століття. Гуманітарний вісник ЗДІА. 2011. № 46. С. 19-32.
2. Гальчинський А. С. Глобальні виклики: сучасність і майбутнє. Економічний вісник ринкових відносин. 2008. № 2. С. 5-21.
3. Гражевська Н. І. Еволюція сучасних економічних систем: навчальний посібник. Київ: 2011. 286 с.
4. Діброва А.Д. Державне регулювання сільськогосподарського підприємництва: навчальний посібник. Київ: 2011. 535 с.

5. Коваленко Л.І. Актуальні питання сучасного природознавства: навчальний посібник. Біла Церква: 2008. 215 с.
6. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ: 2011. 252 с.
7. Сафонова В. І. Формування ринку земель в аграрному природокористуванні та його інфраструктури. Економічний вісник АПК. 2009. № 4. С. 45-51.
8. Шинкарук Л. В., Бевз І. А., Барановська І. В. Структурні трансформації в економіці України: динаміка, суперечності та вплив на економічний розвиток: навчальний посібник. Київ: 2015. 304 с.
9. Уланчук В. С. Шляхи підвищення ефективності використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах регіону. Вісник Економіки АПК. 2009. № 9. С. 10-14.
10. Яценко О. М. Глобалізаційні детермінанти розвитку сировинних ринків. Вісник міжнародної економічної політики. 2013. № 2 (19). С. 63-95.
2. Galchinsky A.S. (2008). Global challenges: present and future. Economics bulletin of market relations. № 2, pp. 5-21.
3. Grazhevskaya N. E. (2011). Evolution of modern economic systems: textbook. Kyiv.
4. Dibrova A.D. (2011). State regulation of agricultural entrepreneurship: textbook. Kyiv.
5. Kovalenko L.I. (2008). Current issues of modern science: textbook. Bila Tserkva.
6. Martin A.G. (2011). Regulation of the land market in Ukraine: monograph. Kyiv.
7. Safonova V.I. (2009). Formation of the land market in agricultural nature management and its infrastructure. Economics bulletin of agro-industrial complex. № 4, pp. 45-51.
8. Shinkaruk L.V., Bevs I.A., Baranovskaya I.V. (2015). Structural transformations in the economy of Ukraine: dynamics, contradictions and impact on economic development: textbook. Kyiv.
9. Ulanchuk V.S. (2009). Ways to increase the efficiency of land use in agricultural enterprises in the region. Economics bulletin of agro-industrial complex. № 9, pp. 10-14.
10. Yatsenko O.M. (2013). Globalization determinants of development of commodity markets. Bulletin of international economic policy. № 2 (19), pp. 63-95.

---

### References

1. Voronkova V.G. (2011). A new paradigm of economics philosophy of the XXI century. Humanitarian bulletin of ZGIA. № 46, pp. 19-32.

---

### ***O.V. Zhylin (2020). SOCIO-ECONOMIC CONSEQUENCES OF LAND REFORM IN UKRAINE. БІОЕКОНОМІКА ТА АГРАРНИЙ БІЗНЕС, 11(4): 67-75.***

<http://doi.org/10.31548/bioeconomy2020.04.008>

**Abstract.** *The article examines theoretical foundations of socio-economic consequences of land reform in Ukraine. Prospects and possibilities for opening of the market of agricultural land in Ukraine through foreign experience in land reform are analyzed.*

*It is determined that there are a lot of agricultural enterprises, which use agricultural land mainly for maximum self-enrichment, while neglecting norms of rational land use.*

*It is determined that attracted capital will be played the critical role in the process of agrarian reform, which within the legal framework of the mechanism of circulation of agricultural land will be used by all participants, namely the state and owners / sellers with buyers / tenants. The effectiveness of implementation and functioning of the land market will be carried out on the basis of the established scientific base, the operating activity of state bodies and taking into account the interests of market participants. The level of centralization and decentralization of*

*land potential management is taken significant value in foreign countries, representative bodies of territorial communities have specific powers for land use, organizational and legal forms of land use and forms of ownership of land resources are exceptional.*

*It is determined that results of land reform are assessed by identifying the social, economic and environmental consequences, which are considered in physical and qualitative terms. The consequences of land reform are manifested in real economy and have the long-term impact not only on it but also on life of society in general. Totally, this will concern not only the regulatory implementation of the rules for organizing of the market of agricultural land, but also the practical aspect of ensuring the implementation of land reform.*

**Keywords:** *land, land relations, land reform, moratorium, experience of foreign countries*

---