

**Національна академія аграрних наук України**

**ННЦ «Інститут аграрної економіки»**

**ТДВ «Інститут обліку і фінансів»**

**ОБІГ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ  
В СЕЛОЗБЕРІГАЮЧІЙ МОДЕЛІ  
АГРАРНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ:  
наукова доповідь**

**Київ – 2017**

УДК 332.055:711.437/.438(477)  
ББК 65.052  
Ж 85

Рекомендовано до друку вченою радою Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки» (протокол №11 від 26 жовтня 2017 р.) та вченою радою Інституту обліку і фінансів (протокол №6 від 26 жовтня 2017 р.)

**Ж 85 Жук В.М. Обіг земель сільськогосподарського призначення в селозберігаючій моделі аграрного устрою України: наукова доповідь. – К.: Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2017. – 128 с.**

**ISBN 978-966-669-518-8**

У доповіді висвітлені світоглядні, філософські та економіко-теоретичні підходи до питань власності на землі сільськогосподарського призначення та їх обігу.

Розглянуті наслідки земельної реформи та запровадження ринку землі за агрохолдингової та селозберігаючої моделей аграрного устрою.

Розкрито ефективність системного та синергетичного посилення результативності земельної реформи та ринку землі за рахунок адміністративно-територіальної, податкової, соціальної та інформаційної реформ.

Запропоновані нормативно-правові положення щодо базових передумов запровадження та функціонування проселянського та селозберігаючого обігу земель.

Ця доповідь вмотивована необхідністю:

- зняття політичної та громадянської напруги навколо питань дії мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення
- розкриття механізму передачі та капіталізації місцевих ресурсів для розвитку сільських територій;
- формування парадигми (національної ідеї) Українозбереження у глобальному світі.

Для тих, кому небайдужі Україна, українські землі, наші села та селяни.

**ISBN 978-966-669-518-8**

УДК 332.055:711.437/.438(477)  
ББК 65.052

© Національний науковий центр  
«Інститут аграрної економіки»,  
2017

© Жук В.М., д.е.н., проф.,  
академік НААН України, 2017

## ЗМІСТ

Передмова	3
<b>1. Науково-світоглядні орієнтири землекористування.....</b>	<b>6</b>
1.1. Настанови Святого Письма.....	6
1.2. Досвід розвинутих країн.....	8
1.3. Проблема усвідомлення цінності землі.....	9
1.4. Поради Нобелівських лауреатів.....	11
1.5. Соціальна спрямованість аграрного землекористування.....	12
1.6. Наслідки підміни Селянина з господаря на власника землі.....	14
<b>2. Проблема дуалізму мети земельної реформи України.....</b>	<b>18</b>
2.1. Масштабне землекористування і спекуляція землею.....	18
2.2. Неправдива агітація за ринок землі.....	20
2.3. Чого очікують іноземці? .....	21
2.4. «Обмеження» латифундій по-українськи.....	23
2.5. Який ринок землі потрібний Україні? .....	25
<b>3. Вибір моделі аграрного устрою та її земельної складової.</b>	<b>27</b>
3.1. То знаємо чи не знаємо, що розбудовуємо?.....	27
3.2. Реформи «наосліп» – від лукавого.....	29
3.3. Підтримуємо проселянські реформи влади.....	31
3.4. Сутність і складові Селозберігаючої Моделі.....	34
3.4.1. Самоврядний статус села: перший стержень успіху.....	36
3.4.2. Стержень підприємництва і капіталізації активів.....	38
3.4.3. Стержень селоцентричної політики держави.....	42
3.5. Переконати опонентів.....	44
<b>4. Синергія земельної, адміністративно-територіальної та інших реформ.....</b>	<b>47</b>
4.1. Синергетична сила людського фактора.....	48
4.2. Взаємодія земельної та податкової реформ.....	51
4.3. Вплив адміністративно-територіальної політики.....	56
4.4. Важливість інформаційної підтримки.....	62
<b>5. Формування базових передумов ринку землі в Україні.....</b>	<b>65</b>
5.1. Визначеність з метою та відповідальністю.....	65
5.2. Селянська самопоміч: інвентаризаційні витoki.....	69
5.2.1. Правда про безлад в земельній політиці.....	69
5.2.2. Громадська допомога державній слабкості.....	70
5.2.3. Наводимо лад за допомогою суцільної інвентаризації землі.....	75
5.2.4. План землеустрою та розвитку села.....	77

5.2.5.	Прислухаємося до критики.....	78
5.3.	Базові передумови: вирішення негайних потреб.....	80
5.3.1.	Зважаємо на потреби нужденних продавців землі.....	80
5.3.2.	Активізуємо обіг землі.....	82
5.3.3.	«Перезавантаження» орендних відносин та емфітевзису	83
5.3.4.	Вилучення земельних ділянок із масивів орендарів.....	87
5.4.	Базові передумови: відповідальність.....	88
5.4.1.	Відповідальність селян.....	88
5.4.2.	Відповідальність селян за підприємництво.....	90
5.4.3.	Повага і опора на підприємництво.....	91
5.4.4.	Стимулювання розвитку фермерства.....	92
5.4.5.	Розвиток кооперації сімейного фермерства.....	94
5.4.6.	Малі і середні підприємства.....	95
5.4.7.	Трансформація агрохолдингів на сільських територіях..	97
5.4.8.	Майбутнє великого аграрного бізнесу.....	99
5.4.9.	Інші складові Планів розвитку Сільських територій.....	100
5.5.	Базові передумови: подолання «технологічних» проблем.	102
<b>6.</b>	<b>Очікувані результати.....</b>	<b>108</b>
6.1.	Зростання проактивності селян.....	109
6.2.	Збільшення сільських бюджетів.....	111
6.3.	Бізнес-активність та капіталізація сільського потенціалу..	115
6.4.	Збалансованість проселянського ринку землі.....	116
<b>Висновки.....</b>		<b>120</b>

## Передмова

Зініційовані Президентом України громадські слухання щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення є назрілою реакцією на багаторічну дволикість політики мораторію на їх купівлю-продаж.

На жаль, після першого етапу земельної реформи (1999-2004 рр.) формування умов для запровадження цивілізованого ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення стало заполітизованим.

Призупинення з 2005 р. аграрної реформи дозволило і законодавчо відкрити шлях для олігархічних впливів у питаннях використання землі. Відтак процвітає земельна корупція, а робота з нормативно-методичного забезпечення земельної реформи є вкрай розбалансованою. Все це разом із Парламентським «ходінням по колу з мораторієм» створює незадекларовані умови тіньового переходу землі від селян до олігархів. Дуалізм політики мораторію цинічний: під гаслами захисту селянства, усвідомлено чи неусвідомлено, влада сприяє олігархату у зусиллях щодо обезземелення селян та знищення їх як суспільного класу.

Жага великого аграрного бізнесу до отримання зиску від очікуваної спекуляції землею може призвести до виконання пророчих слів нашого філософа Г.С. Сковороди (слайд 1). Сподіваємося, що це залишиться лише застереженням геніального українця для його нащадків.

**Сформоване «замкнене коло» цинізму олігархії необхідно розривати, базуючись при цьому на чіткій державницькій позиції: Земля в Україні не буде належати латифундистам – ні вітчизняним, ні іноземним; Земля – Селянам!**

Вся історія людства свідчить на користь володіння (відповідно, і продажу та купівлі) земель сільськогосподарського призначення виключно селянами. Згадаймо, як на нашій землі саме такий підхід намагалися запровадити реформатор Столипін, гетьман П.Скоропадський та які наслідки мало ігнорування цієї істини радянсько-комуністичною владою.

Селянином є особа, яка володіє земельними та іншими сільськими активами, проживає і працює в сільській місцевості. У сучасному світі житель

сільської місцевості піднімається до рівня людини інформаційної епохи, але, проживаючи у традиційній для кожної країни сільській поселенській мережі, все ж у першу чергу залишається Селянином. Так, ми мріємо і розбудовуємо наші села за Західноєвропейським зразком.



В Україні Селянин пов'язаний із Селом, рідше – з селищем міського типу. Відтак Селянин і Село/Селище міського типу (далі – Село) є пов'язаними складовими нашого аграрного устрою. Гасло «Земля-Селянам» трактується і як «Земля – Селам» (Земля сільськогосподарського призначення невіддільна від села). **Звідси** власність на землю та особливості її обігу прямо пов'язані не тільки із селяниноцентризмом, але і з селозбереженням.

Наше бачення землекористування, обігу земель сільськогосподарського призначення наповнене ідеями Г.В. Новікова, інших представників Аграрного союзу України, І.В. Томича – керівника Асоціації фермерів та приватних землевласників України, М.І. Фурсенка – голови Всеукраїнської асоціації сільських та селищних рад.

Автор висловлює глибоку вдячність за ідеї та підтримку Президенту НААН України Я.М. Гадзалу, академікам НААН П.І. Гайдуцькому, А.С. Даниленку, Г.М. Калетніку, І.Г. Кириленко, Ю.О. Лупенку, Ю.Я. Лузан, М.Й. Маліку, Л.Я. Новаківському, П.Т. Саблуку, доктору економічних наук О.В. Ходаківській. Окрема подяка за роботу над доповіддю висловлюється члену-кореспонденту НААН Ш.І. Ібатулліну, к.е.н. О.В. Шаніну та к.е.н. О.П. Панадію.

Ключові аспекти цієї доповіді представлено на слайді 2.

2

## КЛЮЧОВІ АСПЕКТИ ДОПОВІДІ:

Селяниноцентризм та селозбереження на ринку землі



Її базовим вектором є невідкладність запровадження регульованого обігу сільськогосподарських земель в Україні на принципах:

- 1) – селяниноцентризму – ринок землі для селян і лише під селян;
- 2) – селозбереження – ринок землі за «участі» і в інтересах села.
- 3) – системності – ідеологія земельної реформи (в т.ч. ринку) є складовою загальноприйнятною Моделі аграрного устрою України. Її успішність залежить від синергетичної взаємодії з нею інших реформ (складових) аграрної політики.

# 1. Науково-світоглядні орієнтири землекористування

Україна наділена родючими землями (слайд 3), що у поєднанні з гідротермічними умовами, природо-безпековим місцерозташуванням формує глобальну унікальність і привабливість цього національного багатства. Але розумно розпоряджатися таким багатством нам заважають як внутрішні, так і зовнішні чинники.

## ЗЕМЛЯ - ОСНОВА НАЦІОНАЛЬНОГО БАГАТСТВА, МІСІЇ ТА БЕЗПЕКИ УКРАЇНИ В ГЛОБАЛЬНОМУ СВІТІ

3

Українці – 0,56% в населенні Землі – мають 8,8% кращих сільськогосподарських земель Світу, можливості надвиробництва продовольства (особливо органічного), біопалива, біоенергетики

Частка чорноземів до площі країн, %

Україна	–	46,0
США	–	5,8
Росія	–	8,5
Канада	–	0,8

**«Народ, який не береже свої ґрунти, знищує своє майбутнє»  
(Т. Рузвельт)**

Формуючи наукове забезпечення вирішення архіважливої та вкрай складної проблеми ринку землі, НААН України опирається не тільки на пізнання сучасної політики і практики, але і на теоретичний фундамент, філософські та світоглядні орієнтири.

### 1.1. Настанови Святого Письма.

Розвиток людства нерозривний із розвитком земельних відносин. Значення землі як виробничого, суспільно-просторового базису важко переоцінити. Мудрість управління таким ресурсом формувалася тисячоліттями та знайшла відображення у філософських творах і, безперечно, у Біблії.

Найбільш концентровані поради щодо землекористування містяться у Книзі Левит (слайд 4), де ми знаходимо інформацію про особливості інституту приватної власності на землю та механізми управління її обігом. Ми в жодному випадку не претендуємо на трактування Святого письма, а розглядаємо його лише тому, що подібні посилання щодо ринку землі мають місце у вітчизняних науково-популярних публікаціях.

## СВІТОГЛЯДНІ ОРІЄНТИРИ ВІДНОШЕННЯ ДО ЗЕМЛІ

4

**«Землю не належить продавати назавжди, бо Моя земля: Ви прийдешні і поселенці у Мене: по всій землі володіння вашого дозволяйте викуп землі»**

(Біблія. 3 Книга Мойсеева, Левит, 25 розділ, вірш 23)

- Земля наділена людям/народу /, які проживають на ній
- Не можна володіти землею, якщо її власник проживає на території іншої громади
- Можна продавати – купувати землю, але в час «П'ятидесятниці» /після 49 років/ вона має повернутися до попереднього власника /громади.
- При купівлі-продажу землі орієнтиром для ціни є кількість потенційних урожаїв до терміну закінчення «П'ятидесятниці» (книги: Числа, 25, Левит 25. Виключення для левитів)

В Біблії наголошується на необхідності проживання і праці власника на належній йому землі. Власність на землю на певній території втрачається при переході господаря до іншої громади. У разі потреби власник може продати землю, але не «навічно» для нового власника. У час закінчення терміну «п'ятидесятниці» (49 років) земля має повернутися до попереднього власника (або «Коліна» – громади) і потім може знову виступати об'єктом купівлі-продажу за тими ж правилами. При купівлі-продажу землі орієнтиром для визначення ціни Святе писання пропонує оцінку кількості потенційних урожаїв, що передбачаються до закінчення терміну «п'ятидесятниці».

Отже, у Святому письмі власність на землю прив'язана до Селянина і громади («Коліна»). Подібне заповідали і «Батьки-засновники» США: «Земля належить тим, хто на ній живе!». Ці істини сповідував у своїй аграрній політиці і

гетьман Скоропадський: «Вільний продаж і купівля землі між селянами; заборона купівлі землі однією особою у різних місцях; обмеження площ землеволодінь; викуп землі Держбанком для утворення державного земельного фонду та її продаж на пільгових умовах селянам» і таке інше.

## 1.2. Досвід розвинутих країн.

Ми можемо почути від опонентів, що Біблійні та інші вищезазначені істини відповідають аграрній епосі розвитку людства. Проте і сьогодні розвинуті країни формують для себе правила обігу земель сільськогосподарського призначення саме на цьому базисі. Для підтвердження цієї тези зішлемося на науково-аналітичну записку «Про інституалізацію правил обігу земель сільськогосподарського призначення: зарубіжний досвід та можливості його адаптації до умов України», підготовлену нашими колегами з Інституту економіки та прогнозування НАН України.

У цьому документі зазначено, що у більшості країн старої Європи право на придбання землі для ведення сільського господарства шляхом купівлі і/або оренди згідно з законодавством надається лише фізичним особам, які проживають на території її розміщення або на недалекій від земельної ділянки відстані (10-25 км). Нерідко перед придбанням землі встановлюються і вимоги до терміну проживання у даній сільській місцевості (наприклад, у Данії – не менше 8 років), до професійної кваліфікації і стажу (наприклад, у Франції, ФРН – відповідний диплом цієї країни і професійний стаж на рівні не менше 5 років). Існують випадки (Франція, Італія і інші) **коли право купівлі землі може набуватися і некомерційною юридичною особою у формі територіальних об'єднань селян-власників земельних ділянок.**

У більшості країн існують заборони або суттєві обмеження на придбання землі іноземцями. Наприклад, у Франції необхідною умовою є проживання іноземця в країні не менше 7 років, у штаті Кентуккі США – 8 років та набуття ним громадянства.

У всіх розвинутих країнах законодавчо регулюються раціональні розміри землеволодінь, обмежується приватна власність (від 50 до 500 га), і при цьому забороняється подрібнення площ при спадщині й інших правочинах. Регулюється ціноутворення при трансакціях, створюються структури, які контролюють дотримання «правил гри» на ринку землі тощо.

**Отже, відповідність правил обігу земель розвинутих країн Святому письму є очевидною, що має спонукати і Україну до їх врахування у земельній політиці.**

### **1.3. Проблема усвідомлення цінності землі.**

Іншим науково-світоглядним орієнтиром для України є рівень суспільного розуміння у розвинутих країнах цінності землі, що базується на багатовіковій реалізації в них людиноцентричної моделі розвитку, цінності екопоселень, єдності людини з природою. Чи є таке розуміння в Україні?

На слайді 5 демонструються паралелі зростання потреб людини (Піраміда Маслоу) з розумінням нею цінності сільської землі. Низькі рівні задоволення потреб людини формують розуміння цінності землі лише як засобу виробництва.

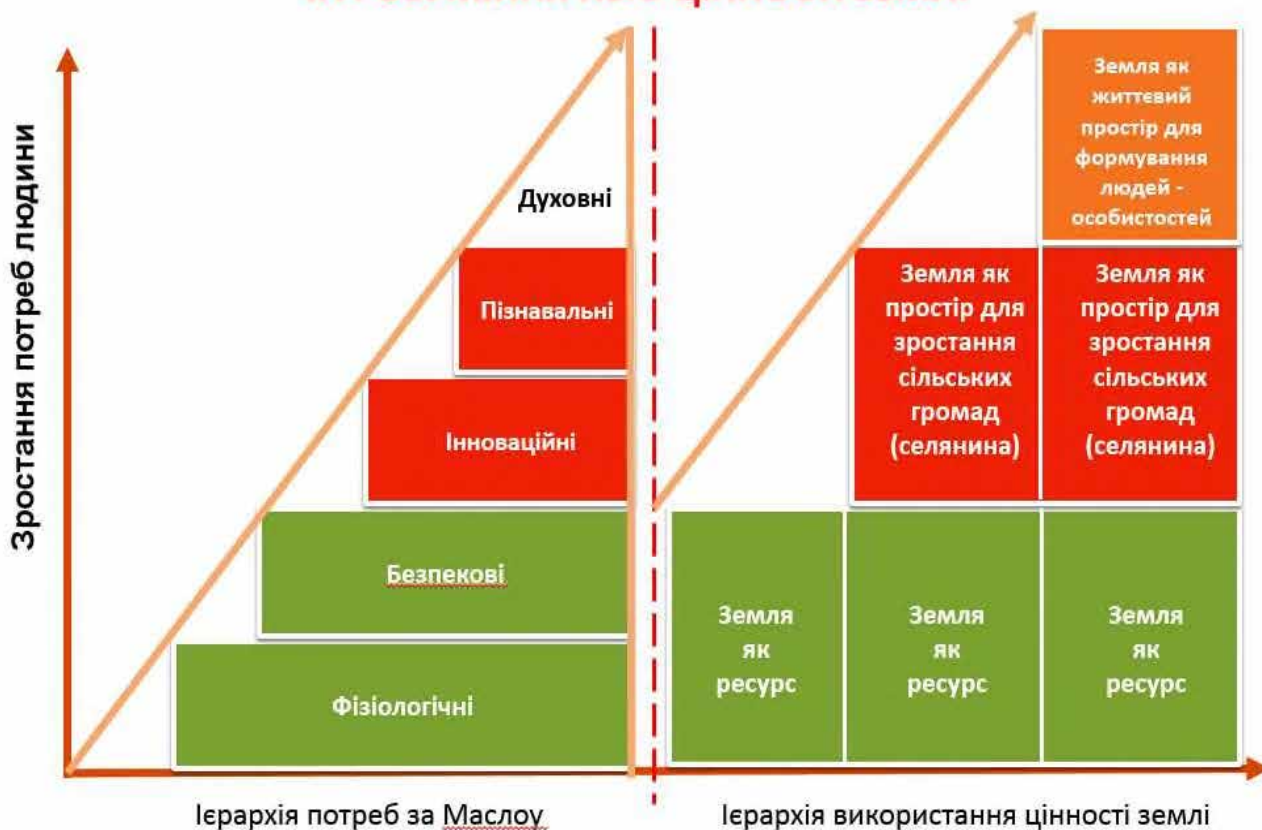
Вищі рівні додають усвідомлення значення землі як базового компонента сталого розвитку громад, регіонів, які формують нові форми підприємництва (промисли, туризм, дозвілля та інше), нову якість життя та новий рівень задоволення потреб.

На найвищому, духовному рівні потреб людина (суспільство) усвідомлює життєдайну – екологічну, соціально-економічну, просторову – цінність землі, без використання потенціалу якої неможливий прогрес особистості і, відповідно, людства в цілому. Це легко відслідковується у розвинутих країнах, де рушійний середній клас (не тільки фермери), як правило, проживає «на землі» та духовно збагачується і отримує натхнення від «прив'язаних» до неї інших природних цінностей. Саме наявність у сільській місцевості розвинутих країн натхненної природою людської складової, поряд із виробничими, інфраструктурними,

соціальними та іншими інвестиціями, капіталізує землю, а звідси і робить державу та націю багатшими.

5

## СВІТОГЛЯДНІ ПАРАЛЕЛІ ЗРОСТАННЯ СВІДОМОСТІ ЛЮДИНИ ТА РОЗУМІННЯ НЕЮ ЦІННОСТІ ЗЕМЛІ



Відтак землі сільськогосподарського призначення, лісового і водного фонду є найціннішими і для духовного розвитку людини та людства в цілому.

Допускаючи дискусійність цих тверджень, ми, звичайно, не заперечуємо, що і сьогодні, і надалі у висотних, щільно розміщених будівлях міст проживатимуть «продуктивні» для суспільства люди. Але при цьому очевидно, що українська земельна політика має враховувати майбутню затребуваність землі і для перспективи духовного розвитку нації. Адже життєвий простір земель є обмеженим, а відставання інфраструктурного наповнення земельно-природного середовища України у глобальному вимірі є тимчасовим явищем. Розвинуті країни вже сьогодні розбудовують сільські території, виходячи з нового усвідомлення їх сутності, зводять екосела. В тому числі і за проектами, що пропонуються нашими молодими вченими з м. Дніпро.

Отже, формуючи базові правила ринку земель сільськогосподарського призначення, Україна, наслідуючи в цьому розвинуті країни, має виходити з найвищої цінності цього ресурсу – задоволення всіх потреб людини (від фізіологічних до духовних). Адже рівень зрілості людини є найвищою суспільною цінністю. Саме її духовність та продуктивність формують фундамент успішної держави третього тисячоліття.

#### 1.4. Поради Нобелівських лауреатів

Саме на необхідності врахування найвищої цінності землі для людини і суспільства наголошували нобелівські лауреати у сфері економіки у відкритому листі до Президента СРСР М.Горбачова (слайд 6). Співставляючи приватний прибуток і суспільні інтереси, провідні вчені розвинутих країн звертали увагу радянських реформаторів на важливість задіяння земельного капіталу як основи не стільки економічного, скільки соціально-економічного розвитку в цілому.

### ПОРАДИ НОБЕЛЕВСЬКИХ ЛАУРЕАТІВ З ЕКОНОМІКИ ДЛЯ «ПЕРЕБУДОВИ» СРСР

6

**1. Пріоритет! державної власності на землю для забезпечення сталого розвитку, формування місцевих бюджетів, зменшення податків на доходи працівників і бізнесу**

#### **2. Соціальна спрямованість приватної власності на землі сільськогосподарського призначення!:**

- Створення досконалого інституційного середовища для включення земельного капіталу до економічного обороту, організації його контрольованого обігу серед селян
- Державний контроль купівлі-продажу землі при зубожінні селян і падінні економіки

*/Відкритий лист М. Горбачову, 1991р./*

З одного боку, на їх переконання, пріоритетність державної власності на землю стимулюватиме розвиток економіки як у містах, так і в селах. Для останніх

це дає можливість поповнювати бюджети за рахунок рентних платежів від прав на постійне користування і оренду, наданих міському бізнесу та фермерам. При цьому з'явиться можливість зменшення фіскальних навантажень на доходи бізнесу і найманих працівників, що створить фундамент для формування конкурентних переваг і стимулювання підприємництва.

З іншого боку, для економічного розвитку країн із перехідною економікою доцільною є і приватна власність на землю сільськогосподарського призначення. Крім стимулювання господарської активності селян, приватна власність **виконує і пряму соціальну функцію**. Селяни отримують рентні доходи як від власного господарювання, так і передачі землі в оренду без державного посередництва. У них з'являється можливість зорганізуватися для вирішення спільних економічних, соціально-побутових і інфраструктурних проблем. Приватна власність на землі сільськогосподарського призначення стимулює розвиток і посилює капіталізацію малого сільського підприємництва, його інвестиційну привабливість і конкурентоспроможність. **Відтак** західні вчені підтримали вибір бідними країнами соціального напрямку політики запровадження приватної власності на землю, яка відповідає вищезазначеним світоглядним орієнтирам і засадам Моделі аграрного устрою розвинутих країн.

### **1.5. Соціальна спрямованість аграрного землекористування.**

За великим рахунком, в Україні на межі 1992-2000 рр. в аграрній сфері була запланована і реалізована саме соціально спрямована земельна реформа (слайд 7).

Це була реформа, котра на основі приватної власності мала знайти селянина – господаря землі. **Реформа, яка надавала землі сільськогосподарського призначення у власність лише селянам** (нагадаємо, що навіть такий підхід оскаржувався бажаннями приватизувати землю для всього населення України через відповідні цінні папери (подібно до приватизації майна у промисловості)).

Розподіл (паювання) земель між членами колишніх колгоспів і радгоспів (слайд 8) дав їм не тільки можливість отримання сертифікату про право приватної власності на земельну частку (пай), але і право вибору розпорядження землею

шляхом: 1) виділення своєї землі в натурі та окремого господарювання на ній;  
2) об'єднання і передачі землі в оренду новим формам господарювання.

## СОЦІАЛЬНА СПРЯМОВАНІСТЬ АГРАРНОЇ ТА ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ УКРАЇНИ

7

• Вперше у світі постало завдання трансформувати соціалістичну аграрну економіку до соціально-ринкової.

Відтак: вибрана соціально-спрямована методологія і методика приватизації земель сільськогосподарського призначення – віддати землю тим, хто її обробляє і живе в селі

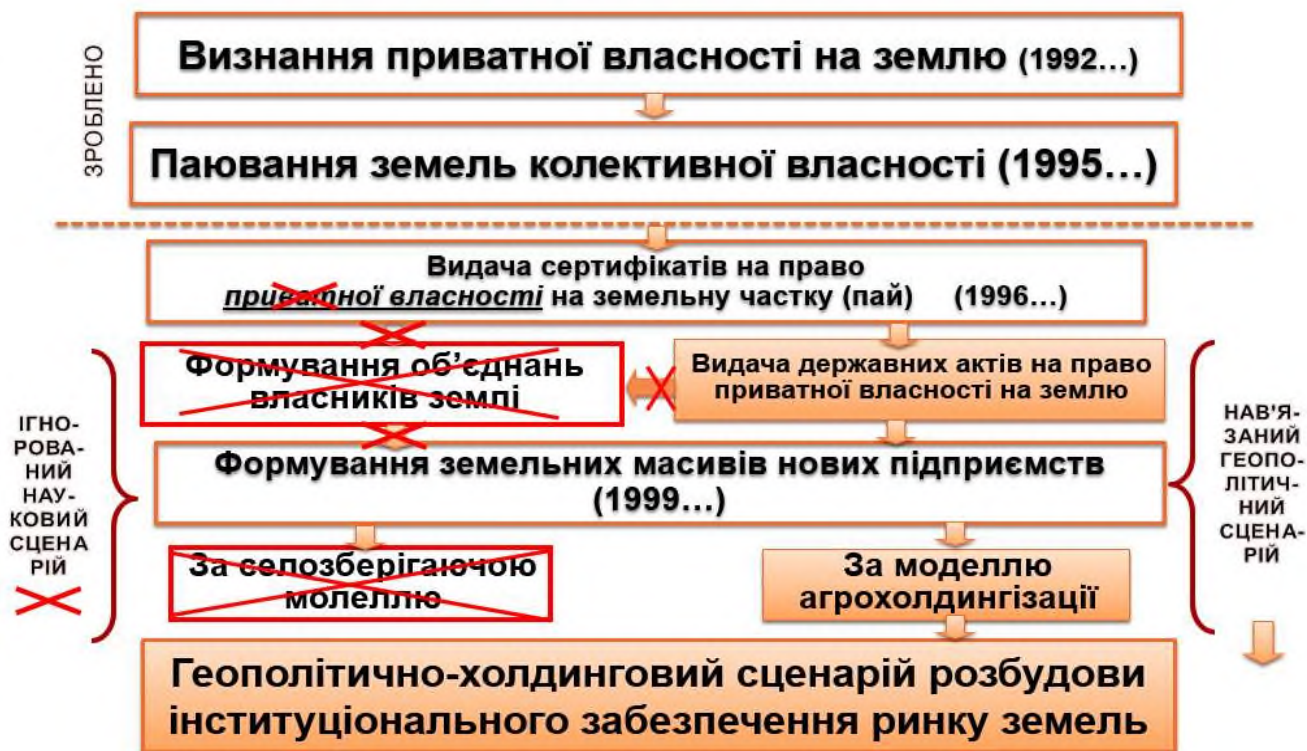
• «Земля ... є об'єктом права власності Українського народу»  
*/Конституція України, ст. 13/*

**! Для земель сільгосппризначення Український народ – це селяни!**

• Підприємництво селян на власній землі розглядається основою збереження і зростання української нації

## ВИКРИВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

8



Загалом станом на 01.01.2015 р. земельними паями було наділено 6,8 млн селян, з яких лише 17,4% виділили землю для індивідуального господарювання.

## 1.6. Наслідки підміни Селянина з господаря на власника землі.

Дійсно, в силу різних причин більшість селян України стали лише орендодавцями розпайованої землі. **Відтак фундаментально важливим був і залишається пошук механізмів та інструментів поєднання в орендодавців почуття як власника, так і господаря землі.**

Одним із таких механізмів, на переконання науки, є **об'єднання селян – співвласників землі** у неприбуткові товариства, на які би покладалися організаційно-контрольні функції передачі землі в оренду. Саме під їх контролем, спільно з державними інституціями, мала би забезпечуватися не тільки справедлива орендна плата кожному селянину, але і заходи зі збереження ґрунтів, інфраструктури сільських територій, безпроблемного для підприємництва вилучення земельних ділянок із масивів орендарів та виконання інших узгоджених вимог до підприємств-орендарів. Такий механізм певною мірою формував би бажане інституційне поєднання власника і господаря землі.

Проте під впливом геополітичних та олігархічних сил (слайд 8) цей механізм був проігнорований.

Формально спочатку із земельних Сертифікатів вилучили посилення на «приватну» власність на пай, а згодом було зорганізовано і їх заміну на державні акти про право приватної власності на землю з виділенням її в натурі.

Такий крок **виправданий** потребою посилення відчуття власності на землю та необхідністю її захисту від свавілля бізнесового використання на засадах оренди. "Якщо селянин знає, де його земля, він її і захистить, і збереже!". Проте здійснення останнього, знову ж таки, відбулося **без формування об'єднань селян – співвласників землі** і призвело до «парцеляції» орендних відносин, послаблення конкурентоспроможності та захищеності **сільського** малого і середнього підприємництва. А головне – до ослаблення селянства у питаннях захисту своїх інтересів. Їх колективно-господарська сила як орендодавців – співвласників землі, захисників своїх сіл була «розмита» політикою індивідуальних правочинів.

Тенденція до роз'єднання селян посилювалася через наростаюче успадкування землі жителями міст, зростання так званої «загубленості» невитребуваних паїв тощо.

Варто пояснити сутність та місію **об'єднань селян – співвласників землі**. Зацікавлені великі орендарі та їхні «експерти» лякають селян, що науковці хочуть знову забрати їхню землю у «колгоспи». Коли ж до селян «доносять», що це – корпоративне об'єднання, де власність і не втрачається, і не обмежується у розпорядженнях, то кажуть: «А чи є різниця, як здавати в оренду землю – разом чи окремо?». Коли «доносять», що і у **Об'єднанні** кожний селянин буде також мати окремий договір на оренду його землі, то кажуть: «У чому ж різниця? Навіщо Вам об'єднуватися?». Мовляв, «Спадкоємці десь у містах живуть, ми на їхню банківську карту оренду перераховуємо! Як ви їх зберете? І як це зробити? Спокійно доживайте віку у ваших хатинках... Навіщо вам цей клопіт?».

«Добрими намірами вимощується дорога» до повного і безконтрольного господарювання великого бізнесу на сільських територіях.

Як об'єднати «роз'єданих» селян, особливо людей старшого віку? Звичайно, держава має прийняти відповідні нормативно-правові акти, наука – напрацювати відповідні рекомендації, дорадництво – допомогти зробити це у селах. Це не «колгосп» – це базис «перезавантаження» орендних відносин, де головна роль – за селянами. Це механізм захисту і себе, і свого села. Як без об'єднання захистити господарювання на власних паях, на присадибних ділянках? Чи можна одноосібно вирішити проблему захисту ґрунтів, довкілля, забезпечення випасами худоби, формування зайнятості в селі і т.д.?

Вкрай необхідно об'єднуватися!:

- **по селах** – в організацію села;
- **по власниках землі**, які передають її в оренду – у корпоративні об'єднання співвласників землі (в яких має місце не умовна, а індивідуальна власність на землю в натурі);
- **по засновниках обслуговуючих кооперативів** – в СОК і т.д.

**Лише в єдності можливі рівний діалог і співпраця селян із бізнесом.**

Селяни мають зрозуміти, що, окрім всього іншого, саме їхня роз'єднаність відкрила доступ до сільських ресурсів бізнес-структурам, власники яких не були пов'язані із селом, структурам, які не стали перейматися селом, яким байдужий стан людського та агроприродничого потенціалу сільських територій. Структурам, які скористалися виписаними не для них фіскальними преференціями (спецрежимами ПДВ і ФСП) для швидкого збагачення і розбудови великих вертикально інтегрованих агроформувань – агрохолдингів. Структурам, які згодом привнесли в аграрну політику бюджетну підтримку з ознаками корумпованості.

Якщо селяни себе не захищатимуть (**об'єднуючись**), олігархи будуть і далі багатіти на їхніх землях, а вони будуть ставати все більш і більш бідними.

Нагадаємо, що за Указом Президента України від 1994 р. формування агрохолдингового бізнесу заборонялося. Але на практиці Указ не виконувався. Фінансові можливості промислового бізнесу у поєднанні з ефектом масштабу землекористування, перевагами оподаткування та іншим робили свою антиселянську справу.

Чи може зупинитись олігарх (людина суперактивна і смілива), коли можливий і реальний зиск сягає більше 100%? За К. Марксом – ніколи! "За умов таких зисків немає жодних перешкод, через які не переступив би капіталіст". Чому це не зупиняє влада? Питання риторичне. З одного боку, великий бізнес вивів аграрне виробництво України з глибокої кризи на лідируючі позиції у світовій економіці, з іншого – набрав сили для свого політичного захисту та зростання, отримав монопольне використання бюджетної підтримки галузі.

За селян «підкувалися» на словах і у нормативно-правових актах, які ніхто не збирається виконувати. Ось приклад: за період з 2000 по 2017 роки на підтримку фермерства Урядом було спрямовано менше 1 млрд грн, у той час як щорічно кожен окремий агрохолдинг отримував з бюджету країни значно більші суми. Паралельно «експерт-грантоїди» «гналися» в кооперацію, написання різноманітних стратегій і програм, а інколи – і у відкрите лобювання агрохолдингів.

За такої аграрної політики в Україні швидко сформувалися агрохолдингові утворення, які фактично не залишають вибору селянам на ринку оренди, а сільському малому і середньому підприємництву – на ринку продукції (слайд 9).

## АСИМЕТРИЯ АГРАРНОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА УКРАЇНИ – НАСЛІДОК ВИКРИВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

9



За оцінками експертів Українського клубу аграрного бізнесу, частка виробничо-земельних масивів 156 великих компаній уже на сьогодні складає третину відповідного вітчизняного потенціалу і має тенденцію до збільшення.

Отже, усвідомлено чи неусвідомлено, Україна відкрила шлях до аграрного устрою з преференціями і перевагами великого неселянського бізнесу над економічними, соціальними і екологічними інтересами селян. Він сформував агрохолдинговану модель як у підприємстві, так і в розвитку сільських територій, результатом якої може стати зникнення сільських поселень. Цей шлях не має нічого спільного з вищеозначеними світоглядними орієнтирами. Цей шлях дезорієнтує українське селянство і суспільство у розумінні майбутнього аграрного устрою України, в т.ч. і в частині мети земельної реформи, необхідності ринку землі.

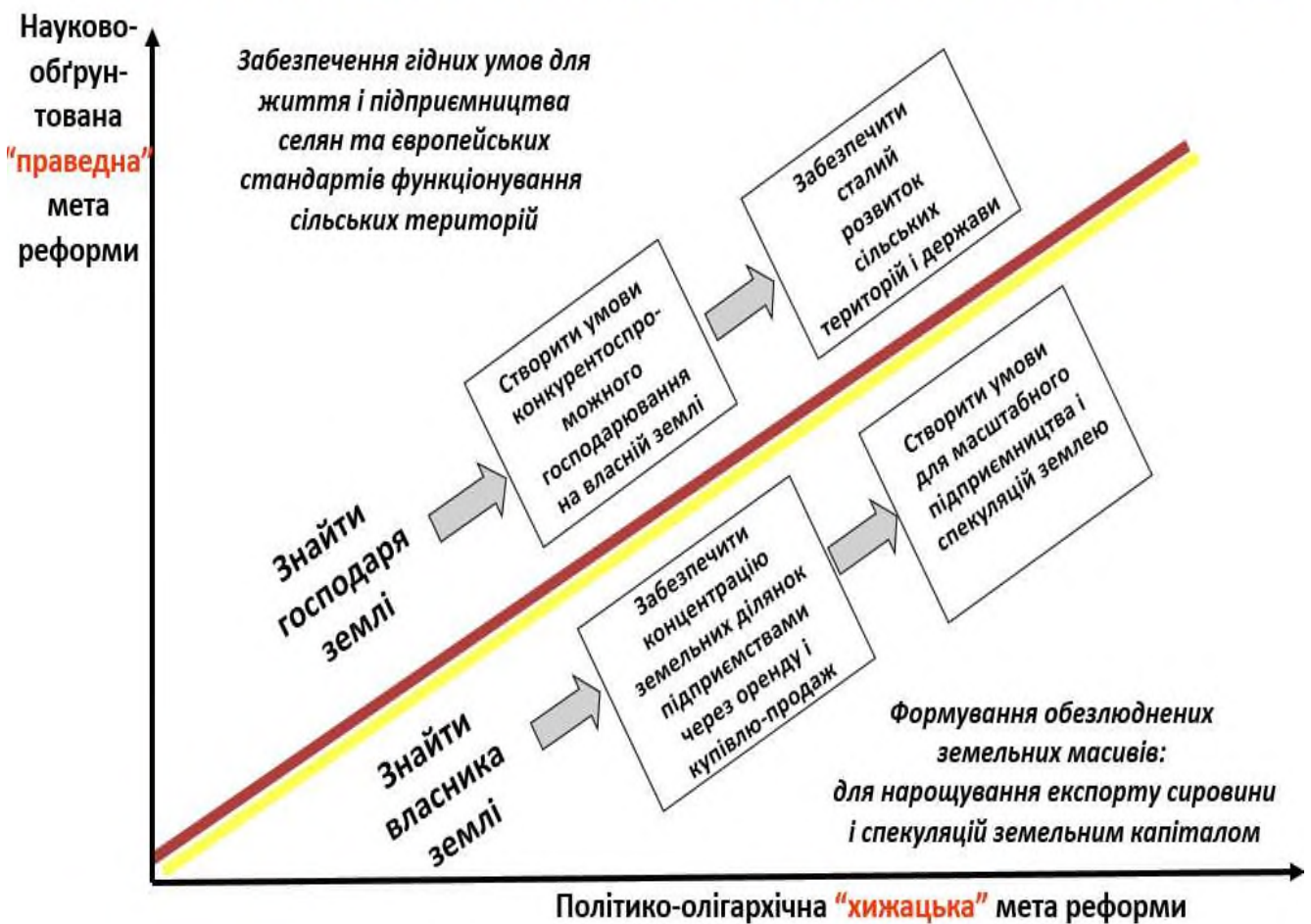
## 2. Проблема дуалізму мети земельної реформи України

Агрохолдингізація створює і посилює дуалізм у розумінні мети земельної реформи:

- для селян і сіл важливим є формування місцевого господаря землі;
- пріоритет великого бізнесу – формування власника землі, з яким (індивідуальним) легше вести справи (слайд 10).

### ПРОБЛЕМА ДУАЛІЗМУ МЕТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

10



### 2.1. Масштабне землекористування і спекуляція землею.

Ставка на «ненаситність» великого бізнесу, його корумповано-олігархічну сутність є головною для глобальних сил у боротьбі за українську землю. Саме такий бізнес здатний у недалекій перспективі запропонувати великі знелюднені земельні масиви транснаціональним корпораціям (слайд 11).

## НЕБЕЗПЕЧНІ СЦЕНАРІЇ СУЧАСНОЇ АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАГАТСТВА УКРАЇНЦІВ

11



**Ігнорування наукових доказів – економічна колонізація України**

Сьогодні мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення є політичною ширмою для тіньових махінацій із цим активом. Через законодавчі колізії, що дозволяють нотаріально посвідчувати довготермінові договори оренди – емфітевзис та інші правочини щодо землекористування, фіктивну спадщину, схеми міни та інші операції, землі фактично за безцінь переходять від селян до бізнесменів.

Цей процес є більш значним на сільських територіях, де господарюють агрохолдинги, де мають місце низька зайнятість, зубожіння соціальної сфери тощо. Звичайно, серед вітчизняних великих агропідприємств є й такі, що розвивають тваринництво, створюють робочі місця у сфері переробки, інвестують у соціальну сферу та інфраструктуру сіл. Проте це лише поодинокі виключення із загальної проблемної практики.

Влада жодним чином не реагує на цю проблему. Навіть більше, з 2005 року агрохолдингізація розглядається як двигун вітчизняної аграрної галузі. **Відтак час**

працює на олігархів: 1) є мораторій – масово проходять процеси купівлі землі за тіньовими схемами, емфітевзисом; 2) якщо мораторій буде відмінено – масштаб закупівель лише посилиться у зв'язку із соціально-політичним фактором зубожіння селян.

## 2.2. Неправдива агітація за ринок землі.

Цинізм прихильників негайного (непідготовленого) запровадження ринку земель проявляється в двоєдушності їхніх аргументів (слайд 12): «Дати селянам за їх землю хоча би що-небудь». **Насправді** доходи селян від оренди чи навіть продажу землі залежать не від відміни Мораторію, а від чесної поведінки бізнесу, на яку селяни не впливають.

### «ДВУЛИКІСТЬ» АРГУМЕНТІВ ПРИХИЛЬНИКІВ НЕГАЙНОГО ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

12

#### 1 «Скорочення виробництва валової продукції?»



#### 2 «Зменшення орендної плати?»



#### 3 «Скорочення інвестицій у сільське господарство?»

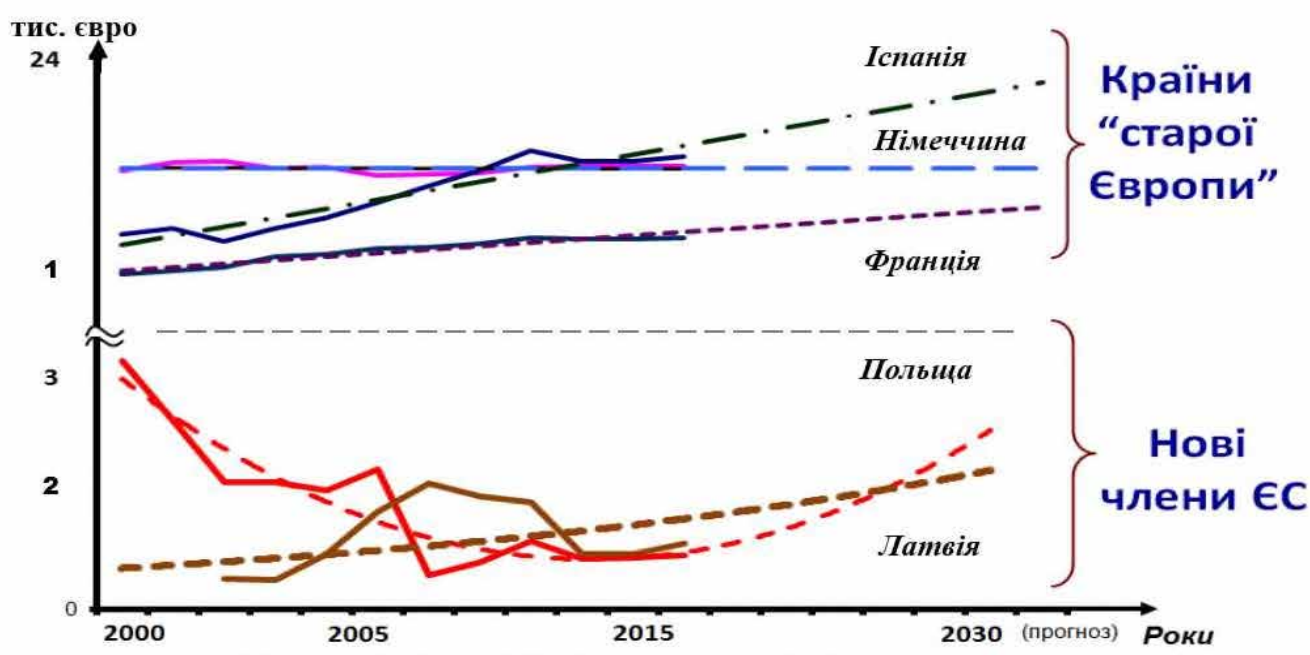


**!** Насправді: доходи селян і бізнесова активність залежать не від ринку земель, а від чесної політики

Потрібно чесно визнати і повідомити людям, що без кардинальних змін в аграрній політиці та в самоорганізації селян український селянин не зможе при потребі продати свою землю за достойними цінами, не говорячи вже про європейські (слайд 13). Це не вдалося зробити навіть селянам із Польщі, Литви та інших нових членів ЄС. За нинішніх обставин наш селянин вимушений буде «віддати» значну частину власного потенційного доходу українському та геополітичному спекулянту.

13

### ЗМІНИ ВАРТОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ У РІЗНИХ ІНСТИТУЦІЙНИХ СЕРЕДОВИЩАХ



**Ризики для України: земля не для селян, а для геополітичних спекулянтів!?**

### 2.3. Чого очікують іноземці?

Для вітчизняної громадськості буде цікавим той факт, що у розвинутих країнах не тільки у бізнесових сферах, але і на наукових конференціях розглядаються питання інвестицій у придбання сільськогосподарських земель у країнах із перехідною економікою. Чи є серед останніх Україна? Питання риторичне. Досвід Аргентини, Бразилії засвідчує, що коли 1-2% «латифундистів» контролюють близько половини сільськогосподарських угідь, у державі з'являються значні як соціальні, так і економічні проблеми.

Такий сценарій абсолютно не відповідає меті земельної реформи України. Адже навіть якщо припустити, що селянин як власник землі без тиску обставин сам виявив бажання продати землю, то як при цьому вирішити проблему пошуку господаря землі? Чи відповідають сьогоднішні потенційні покупці землі («всі» громадяни України) ознакам селян – господарів землі, жителів сіл? Очевидно, що ні. Мета «всіх», за ким «стирчать вуха» олігархії – вигідне вкладення грошей і подальша спекуляція. А найбільше «паперових» грошей для укладення спекулятивних угод мають іноземці та олігархи.

На небезпечну для України тенденцію втрати власності на активи вітчизняних підприємств та територій (слайд 14) ми звертали увагу у доповіді «Наукові основи розвитку аграрного підприємництва і сільських територій за селозберігаючою моделлю». Ця небезпека лише посилюється.

**НЕБЕЗПЕЧНІ ТЕНДЕНЦІЇ ЗМІНИ ХОДУ НАЦІОНАЛЬНОЇ ІСТОРІЇ  
(наслідок знелюднення і знецінення ресурсів сільських територій)**

14



(\*Констатація тенденцій французьким вченим Домініком Мене  
8-й Європейсько-український форум, лютий 2015 р.)

## 2.4. «Обмеження» латифундій по-українськи.

Сьогодні вкотре наголосимо на необхідності першочергового вирішення проблеми агрохолдингізації при запровадженні ринку земель сільськогосподарського призначення. Звичайно, для цього потрібні політична воля та нормативно-правові і адміністративні зусилля, адже Україна має у цьому питанні негативний законодавчий досвід (слайд 15) та відпрацьовану «хитру» практику господарювання цих структур.

### УКРАЇНСЬКИЙ ПАРАДОКС ЗАКОНОДАВЧОГО ОБМЕЖЕННЯ АГРОХОЛДИНІЗАЦІЇ

15

**США** : Антитрестівський закон Шермана – 1890 р.

Посилення: 1920-1960 рр. та 1990-1995 рр.

**Англія**: Про монополії та обмежувальну практику – 1948 р.

Про ціни за перепродаж – 1964 р.

Про монополії та злиття – 1965 р.

**ЄС** : Директиви з модернізації агрохолдингів, консервації ферм та підготовки фермерів – 1971 р.

#### **Україна (парадокс):**

**!** Указ Президента України «Про холдинги в Україні» – 1994 р.  
(заборона холдингів в АПК)

**?** Закон України «Про холдингові компанії в Україні» – 2006 р.  
(знято заборону організації холдингів в АПК)

Фактом є те, що в Україні відсутні офіційно зареєстровані агрохолдинги, а фактична підконтрольність їм окремих сільськогосподарських підприємств формується через приховану корпоративну участь, оформлення бізнесу на довірених і навіть підставних осіб. Останнім часом на останніх юридичними службами агрохолдингів масово реєструються нові фермерські господарства. Що далі? Нагадаємо, що і емфітевзис також є продуктом лобізму агрохолдингів.

Цікаво, що пропозиції вчених НААН щодо формування фінансової та статистичної звітності з 2007 року за корпоративними принципами для ідентифікації цих утворень не знайшли підтримки у відповідних державних інституціях. Аргументом на користь відмови від такої звітності було те, що її формування і подання не практикується у Євросоюзі, з вимогами якого Україна має узгоджувати і своє нормативно-правове забезпечення. Однак відповіддю на це є те, що в ЄС відсутня і настільки викривлена форма функціонування агрохолдингів.

Усвідомлено чи неусвідомлено, влада не вбачає жодних проблем у зростанні частки «розмитих» великоземельних і при цьому вертикально інтегрованих (фактично монопольних у переробці та експорті) формувань в аграрній економіці. Не бажає влада помічати і вплив агрохолдингів на державну аграрну політику.

Нікого не турбує наслідування негативних методів і інструментів агрохолдингового господарювання середніми і малими підприємствами (експортно-орієнтована монокультурність, знищення тваринництва, скорочення зайнятості, другорядність кадрових і соціальних проблем села тощо). **Владі байдуже, що безконтрольне розростання агрохолдингів як хижацького економічного явища вихолощує соціальну спрямованість мети земельної реформи в Україні** (слайд 10).

Сьогодні зорганізовані агрохолдингами «експерти» ратують за забезпечення селян правами розпорядження землею, особливо правом власника на її продаж. Для них важливо забезпечити контрольовану агрохолдингами концентрацію земельних ділянок: через довгострокову оренду, міну, інші тіньові схеми – під час мораторію; через відкриту купівлю землі – після його відміни. Завдання – створити умови для масштабного безконтрольного (в економічному, соціальному, екологічному сенсі) експортно-орієнтованого монокультурного підприємництва, котре на додачу було би «застраховане» можливістю здійснення спекуляцій при продажу великих масивів землі або прав її оренди.

## **2.5. Який ринок землі потрібний Україні?**

· За всім вищенаведеним непомітною стає пропонована вченими **«праведна» мета земельної реформи. Мета, яка за світоглядними орієнтирами та прикладом розвинутих країн має забезпечувати появу в Україні селянина-господаря землі.** За цією метою, після соціально справедливого розподілу землі (перший етап реформи 1992-2002 рр.) держава зобов'язана була створити умови для конкурентоспроможного господарювання на власній землі саме селянам, а не олігархам. **З одного боку,** це мало відбуватися шляхом сприяння безпосередній участі селян у різноманітних формах господарювання (від особистого селянського господарства до співзасновників підприємств, товариств). **З іншого** – шляхом сприяння створенню корпоративних об'єднань власників землі для зорганізованої, а головне – контрольованої її передачі в оренду різноманітним підприємствам (у т.ч. і структурам агрохолдингів) із зобов'язанням їх до виконання селозберігаючих умов господарювання.

**Безумовно, повноцінна реалізація «праведної» Мети земельної реформи потребує запровадження ринку землі, але ринку землі для селян. Ринку, контрольованого державою та сільськими територіальними громадами (слайд 16).**

Звісно, **мораторій на «праведний» ринок консервує та загострює соціальні проблеми, унеможлиблює сталий розвиток малого і середнього підприємництва та сільських територій.** Окрім того, без включення землі у прозорий, повноцінний ринковий обіг нації важче зрозуміти цінність цього багатства, в т.ч. і у глобально-екологічному вимірі. Але для запровадження ринку землі потрібно не просто задекларувати «праведні» орієнтири Мети. Державі потрібно твердо ці орієнтири реалізовувати.

**Отже, ринок землі потрібний селянам. Але це виключно селянський ринок, який може допускати власність на землю і для містян, які зорганізують на ній підприємництво.** Але для містян доцільно дотримуватися наступних принципів:

- немає підприємництва на землі – немає права власності на неї;
-

• «рентне» володіння землею (право передачі землі в оренду) виправдане лише для людей, що проживають у селі (містяни-спадкоємці, які не зорганізують в селі підприємництво, поступово через фіскальний стимул мають її продати).

## **ПРОБЛЕМИ МОРАТОРІЮ ТА ОБ'ЄКТИВНІ ПОТРЕБИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ НАУКОВО-ОБҐРУНТОВАНОЇ МЕТИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ**

16



### **3. Вибір моделі аграрного устрою та її земельної складової**

**Очевидно, що вирішення проблеми «дуалізму в Меті» є передумовою запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. На жаль, в Україні склалися різні бачення і підходи до питань реалізації мети земельної реформи. За незрозумілої позиції влади більші політико-фінансові можливості реалізувати власне бачення Меті мають саме агрохолдинги. Завдання науки, громадськості, малого і середнього агропідприємництва – переконати владу реалізовувати праведну – проселянську Мету земельної реформи.**

#### **3.1. То знаємо чи не знаємо, що розбудовуємо?**

Українська влада останніми роками уникає чіткої визначеності щодо Моделі аграрного устрою країни. Відсутня узгоджена суспільством позиція з приводу того, якими мають бути сільське підприємництво, сільські території, сільські поселення, організація селянства та інше.

Пропозиції НААН щодо дотримання **соціально спрямованої мети ринку землі і селозберігаючої моделі розвитку аграрного підприємництва та сільських територій** не знайшли відображення і у Єдиній стратегії розвитку аграрного сектору економіки України до 2020 року. Думка науковців перебувала у меншості серед чисельних вітчизняних і зарубіжних «експертів».

У нинішніх дискусіях щодо відміни мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення ми чуємо від «експертів» заяви про негайну потребу завершення земельної реформи саме шляхом впровадження механізму купівлі-продажу землі. Це, на їхню думку, вирішить усі проблеми галузі, дозволить селянам отримати кошти для задоволення назрілих соціальних потреб. **У них немає бажання розглядати питання аграрного устрою України.**

Беззастережна реалізація пропозицій «експертів» дійсно забезпечить вигоди великому бізнесу і в разовому порядку мінімально фінансово підтримає селян. Таке завершення земельної реформи підтверджує сьогоднішній **незадекларований курс України на агрохолдингову Модель її аграрного**

устрою. А головне, такі наслідки земельної реформи повністю спотворюють її першочергово задуману селянсько-соціальну спрямованість (слайд 17).

17

## ПРОБЛЕМА РИНКУ ЗЕМЛІ ЗА РІЗНИХ МОДЕЛЕЙ АГРАРНОГО УСТРОЮ В УКРАЇНІ



Настав час знову публічно нагадати про застереження Нобелівських лауреатів щодо соціального, проселянського характеру приватної власності на землі сільськогосподарського призначення, і тим більше – їх ринку.

**Ринок землі чи то згідно Біблії, чи за П. Скоропадським, чи за Столипіним, чи за ЄС виправданий лише у проселянській Моделі аграрного устрою (Селозберігаючій/Селоцентричній чи іншій) і лише із Селянином.**

Беззастережне запровадження ринку землі в умовах агрохолдингізації та зубожіння селян посилить соціально-виробничий дисбаланс на селі, а відтак і унеможливить (адже буде запізно) реалізацію Україною проселянської/проєвропейської Моделі аграрного устрою. Моделі, в якій земельні відносини розвиваються на вищезазначених науково-світоглядних принципах. Моделі, яка би базувалася на принципі спадковості Моделі та реформ часів Президента України Л.Д. Кучми. Моделі, котра захищала би інтереси і селянина, і нації щодо земельного багатства.

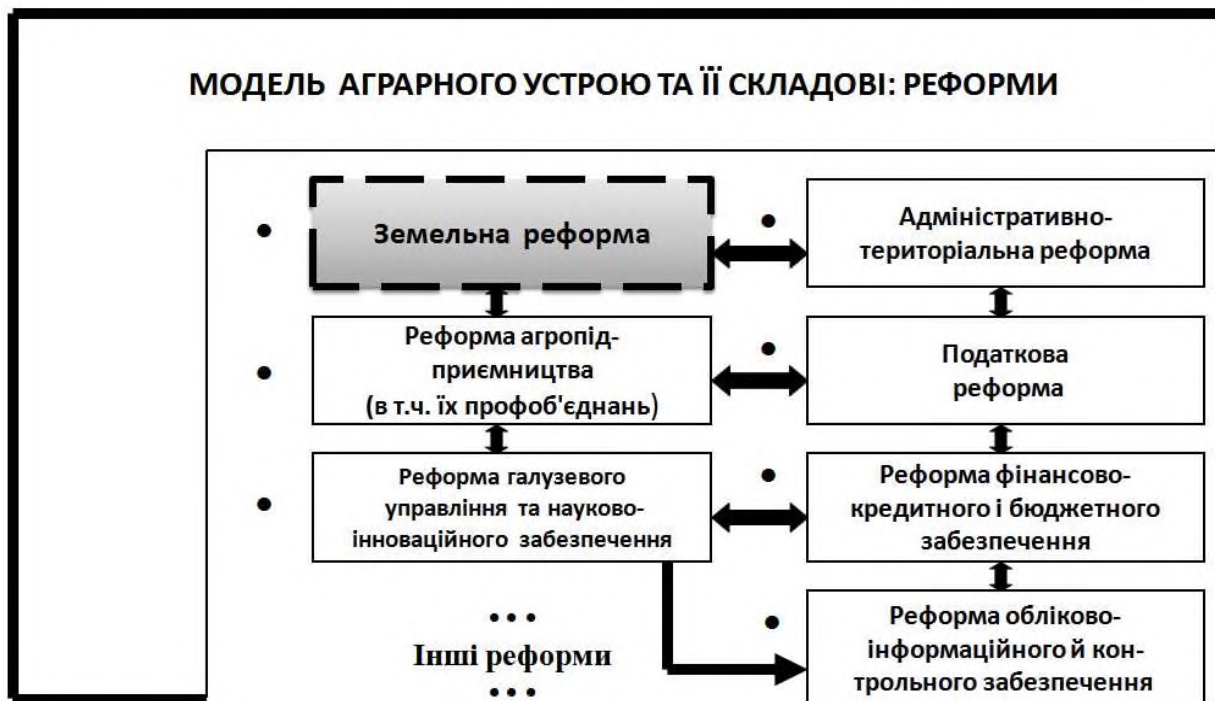
Незважаючи на очевидне, громадськості нав'язується вирішення питання другого рівня – завершення земельної реформи шляхом запровадження ринку землі без визначеності на першому рівні з питанням щодо того, з якою Метою і за якою Моделлю аграрного устрою це має зробити Україна. З центричною постаттю Селянина у цих процесах чи взагалі без нього?

### 3.2. Реформи «наосліп» – від лукавого.

Вченими НААН багаторазово наголошувалося на необхідності першочергової визначеності влади саме з Моделлю аграрного устрою країни, в межах реалізації якої і формується політика запровадження тих чи інших реформ. При всій своїй важливості земельна реформа є лише складовою реалізації тієї чи іншої Моделі аграрного устрою (слайд 18). Параметри, механізми реформи земельних відносин, як і інших реформ, мають бути підпорядковані ідеології Моделі аграрного устрою, а не навпаки.

18

### ЗЕМЕЛЬНА СКЛАДОВА В МОДЕЛІ АГРАРНОГО УСТРОЮ



### Підпорядкування реформ – Моделі аграрного устрою

Модель – це чітке уявлення про те, якими ми хочемо бачити сільське підприємництво, сільські території, власне села.

В Україні бракує політичної волі, яка би зумовила зміну діючої аграрної політики, адже існуюча практика функціонування і розвитку аграрного підприємництва і сільських територій (слайд 19) вигідна аграрній олігархії. Це абсолютно не відповідає проєвропейській Моделі аграрного устрою.

19

## ПРОБЛЕМНІСТЬ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ЗА АГРОХОЛДИНГОВОЇ МОДЕЛІ АГРАРНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ: РУХ НАЗАД



Місцеві ресурси (особливо земля) – основа відтворення сталого сільського розвитку... тільки не в Україні

Ця практика формує підходи, за якими депутати, чиновники, а не територіальні громади, розпоряджаються сільськими природними ресурсами. Це обмежує наповнення місцевих бюджетів. Ідеологія такої практики формує політику індивідуалізації земельних відносин, що сприяє агрохолдингізації галузі. Така практика вимиває фінанси з сільської місцевості, призводить до деградації людського потенціалу, ґрунтів, екології та в цілому до деградації сіл. Все це не сприяє сталому розвитку сільських територій.

Те, що вищезазначена практика агрохолдингізації не задекларована у жодному Урядовому чи Міністерському документі як Модель аграрного

устрою України, не означає, що її не існує. Вона реалізується вже десятиліттями, і за її існування рішення про зняття заборони на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення буде безвідповідальним.

Отже, перед запровадженням ринку землі академічна наука України наголошує на необхідності офіційного прийняття і реалізації в нашій країні проселянської Моделі аграрного устрою (слайд 20).

## БАЖАНА МОДЕЛЬ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ПІДПРИЄМНИЦТВА І СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ: РУХ ВПЕРЕД 20



В НААН України таку модель ми називаємо Селозберігаючою.

### 3.3. Підтримуємо проселянські реформи влади.

Зазначимо, що до 2008 року різні науково обґрунтовані засади, положення та інструменти проселянської Моделі аграрного устрою пропонувалися владі і використовувалися урядовцями при підготовці нормативно-правових документів (наприклад, Закону України, Постанови КМУ від 19.09.2007 року «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року»).

На підтримку проселянських ініціатив Президента України, Прем'єр-міністра України, сутність і зміст попередньо напрацьованих наукою підходів доцільно сьогодні посилити наступним:

**По-перше**, зважаємо на психологічний чинник. Назва Моделі має бути зрозумілою і сприйнятною селянами. Ми хочемо розбудувати аграрний устрій для селян, для їх комфортного проживання в добротних селах, для їх вигідної праці на сільській території.

**По-друге**, нинішня політична лінія влади щодо передачі повноважень місцевим громадам дозволяє реалізувати механізми наділення Сільських рад або об'єднаних територіальних громад правами повного розпорядження місцевими природними ресурсами та контролю за трансакціями із землею.

**Це доленосна реформа, наслідки якої країна відчує вже найближчим часом.** Це не тільки сприятиме наповненню місцевих бюджетів, але і посилить можливості громади у питаннях впливу на стан розпорядження місцевими ресурсами, стан зайнятості і соціальної інфраструктури села. **Ця реформа змінить головне: зневіру селян на їх проактивність.**

**По-третє**, важливо посилити дієвість адміністративно-територіальної реформи через організацію і підтримку роботи з формування в кожному селі окремої громади за Статутом цього села, через підтримку створення неприбуткових корпоративних об'єднань селян-співвласників землі. Посилення реформи за рахунок цих заходів забезпечуватиме проактивність жителів кожного села, раціональну (з економічного, соціального і екологічного погляду) передачу масивів землі в оренду бізнесу, від якого стає можливим реально вимагати виконання селозберігаючих функцій. За таких умов на об'єднання селян можливо покласти контрольні-дорадчі функції і у питаннях, пов'язаних із операціями купівлі-продажу землі. Все це сприятиме якісному розвитку самоврядності сіл, формуванню стійких психотипів селян-господарів. За функціонування сільських організацій місцевій виконавчій владі буде легше контролювати використання та капіталізувати весь наявний природно-ресурсний потенціал сільської території.

**По-четверте**, важливо на всіх рівнях (державні, наукові інституції, місцева влада, підприємництво, тощо) організувати роботу із забезпечення капіталізації активів сільських територій, вдало розпорядитися бюджетною підтримкою розвитку села. Розбудова соціальної, транспортної та іншої інфраструктури, освоєння підприємництвом переваг місцевого брендингу, органічного виробництва, зеленого туризму і не тільки, сприятиме капіталізації активів сільських територій та підвищенню їх інвестиційної привабливості. Наприклад, щодо зусиль із підготовки до запровадження ринку землі важливим є взяття на баланси суб'єктів господарювання та місцевої влади земельних ділянок (де має місце наявність права власності на них з боку цих інституцій) і прав на оренду землі (де власність належить селянам чи державі). Обчислена (облікована) вартість природно-ресурсного потенціалу забезпечує рамкові умови подальшої роботи з його капіталізації.

**І головне**, проукраїнська Модель аграрного устрою має бути націлена на злам негативної тенденції соціально-економічного знецінення і фізичного зникнення сільських поселень. Така націленість відповідає вищезазначеним світоглядним орієнтирам. Вона відповідає сучасним соціальним та економічним теоріям, що зобов'язують враховувати в аграрній політиці інституціональну особливість поселенських традицій – тисячолітнє існування в Україні саме сіл.

Від згубного шляху «забуття», а тим більше – від «агрохолдингового революційного зламу» сільських поселенських традицій, застерігає не тільки наука. Досвід розвинутих країн засвідчує, що мудре використання місцевих інституціональних особливостей дозволяє більш повно реалізовувати наявний у нації аграрний потенціал.

**Комплексно підтримати села України, віддати належне селянам, забезпечити гідні умови їх проживання і роботи – у цьому сутність проселянської моделі аграрного устрою України. Моделі, яка базується на положеннях Концепції сталого розвитку і Людиноцентричності.**

### 3.4. Сутність і складові Селозберігаючої Моделі.

Яким має бути наше село у новій Моделі? З гарними дорогами, школами, церквами, медичною інфраструктурою, багатогранним підприємництвом та іншим – так, звичайно. Головні пріоритети відомі. Проте ми завжди бачимо у цьому більшу **роль держави**. Це природно, але не менш важливими для успіху є й інші складові реалізації моделі сільського розвитку (слайд 21):

- селозберігаюче підприємництво;
- сільська самопоміч.



#### Головні складові і пріоритети Моделі розвитку сільських територій

У рамках селянино- і селоцентричної політики держава має зосередитись на інфраструктурі – у першу чергу на дорогах. На освіті: від забезпечення її «міської» якості до включення у програми шкіл курсу із самоорганізації сіл, капіталізації їх ресурсів, популяризації світу сіл у мережі Інтернет. На медицині.

Не можна уникати у моделюванні й місця та **ролі підприємництва**. Науковці зауважують, що підприємництво зобов'язане сповідувати ідеологію селозбереження: реєструватись у селах, у яких господарює, сплачувати селу податки, дбати про зайнятість і оздоровлення ґрунтів органікою. Підхід, за якого підприємництво дбає про сільський розвиток лише через сплату податків, не виправдав себе у вітчизняній практиці.

Нова модель сільського розвитку вимагає більшої участі і держави, і бізнесу в цьому.

Але це ще не все. Вищезазначені теоретичні положення визначають, що для того, щоби село мало сталий розвиток, підтримки держави і бізнесу замало (слайд 21). Потрібна нова проактивність селян. Потрібна політика, спрямована на пробудження їх віри у власні сили. Зневіра – головний ворог українського села сьогодні. Власне, як і української держави.

Зневіра – це проблема вітчизняних неформованих інститутів. Цю проблему слід вирішувати організацією селянської самопомочі. Чинне місце у новій Моделі сільського розвитку мають зайняти організації селян.

Врахування третьої складової – селянської самопомочі через їх самоорганізацію – і є основною особливістю Селозберігаючої моделі аграрного устрою України.



### **3.4.1. Самоврядний статус Села: перший стержень успіху.**

**На слайді 22 візуалізовано три ключові напрями реалізації Моделі.**

**Перший напрям/стержень передбачає надання селам (громадам) особливого статусу. Статусу, що розглядає вітчизняний тип сільських поселень як гарантію просторової соціально-економічної безпеки держави, як «коріння нації», базис її генофонду і духовності. Відтак вкрай важливо по-державницьки «усвідомлено поспішати» з вибором або зміною жителями сіл форми їх самоорганізації:**

- 1) самостійна громада – Сільська Рада;
- 2) відокремлена одиниця з власним Старостою у територіальному об'єднанні.

**Важливо, щоби в останньому випадку статус сіл, їх економічна, правова, соціальна самодостатність не втрачалися.**

**У пропонуваній нами Моделі це завдання реалізується через механізми функціонування самодостатніх сіл – сільських організацій, які діятимуть за окремим Статутом села.**

Прийняття Статуту села формально ідентифікує спільність і спосіб проживання, цілісність інтересів і господарювання селян на певній навколопоселенській території. Статут має визначати не тільки особливості спільного розпорядження та управління місцевими ресурсами (капіталом), але і статус кожного з жителів (селянин, містянин, що веде підприємництво на землі, дачник, спадкоємець тощо) та багато іншого.

Тобто село може входити до об'єднаної територіальної громади, щоби спільно сконцентрувати зусилля для освітнього, медичного та логістичного забезпечення своєї життєздатності. Бажано, щоби ці об'єкти були сконцентровані не в одному селі/селищі, а спільно будувалися і підтримувалися у різних селах – у тих, де це буде найзручніше для об'єднаної громади. При цьому базово важливим є те, щоби навколосільський і сільський ресурс кожного села не «розмивався» у громаді, а мав окремий облік за активами, доходами, витратами.

Навколосільський ресурс належить конкретному селу. За кожним селом у об'єднаній громаді ведеться аналітичний облік. У іншому випадку адміністративно-територіальна реформа має дуже великі ризики щодо повторення антисільського досвіду укрупнення колгоспів і радгоспів, який мав місце в СРСР у 70-х роках минулого століття. Тоді з мапи України зникли десятки бригадних сіл.

Функціонування в Селозберігаючій Моделі сіл за окремими Статутами передбачає законодавче наділення усіх самодостатніх українських сіл особливим статусом. **Ця ідея не суперечить адміністративно-територіальній реформі, а дієво її доповнює.** В історико-прикладному аспекті її можна розглядати як подібність до застосовуваного у свій час «Магдебурзького права».

У теоретичному аспекті ми базуємося на положеннях інституціональної теорії. Згідно з її положеннями бажана згуртованість, самоорганізація і самодостатність громади потребують і базуються на зміні психотипу («неформального інституту») селянства. Останній змінюється через організації людей.

Теорія наголошує, що бажаного результату можливо досягти тоді, коли у критичного числа жителів громади з'явиться усвідомлення необхідності дій в інтересах усіх разом і кожного зокрема.

Теорія нівелює критику наших опонентів, що, мовляв, «селяни за присадибні межі, за курей, які їх порушують, сваряться, а Ви тут про їх об'єднання мову ведете». Але ми знаємо, що в селі знайдеться, нехай і невелика, але проактивна кількість людей, що зорганізуються і поведуть інших за собою. Знаємо і до того ж опираємося на теорію.

Бажане усвідомлення («неформальний інститут») жителів села, згідно з теорією, необхідно формувати за допомогою організацій. Саме тому ми наполягаємо на розгляді сіл в якості організацій та на необхідності прийняття Статуту кожного села. Проактивні жителі стануть його засновниками, решта приєднаються в процесі. І що ще більш важливо – на цій основі в селах розбудовуватимуться і внутрішньосільські організації – об'єднання власників землі, кооперативи тощо. Іншими словами, запропонована нами Модель націлена на оновлення соціально-економічної сутності села шляхом формування

організацій, що змінюватимуть психотип селянина. Змінюватимуть пасивність (реактивність) людей на їх проактивну поведінку.

Звичайно, будуть виникати складнощі в реалізації та у науково-правовому оформленні цих пропозицій. Але чи є інший проукраїнський вихід? Що в даному випадку є більшою проблемою: пасивність і неосвіченість наших селян чи байдужість і лінь «державної машини»?

В якості бази для порівняння приведемо факт-аналогію. Українська держава займається реалізацією житлово-комунальної реформи у містах. Яким чином? Вона об'єднує співвласників багатоквартирних будинків за окремим Статутом. Сільська територія, села, на наше переконання, для України мають не меншу, а можливо, і більшу національну вагомість. Міська практика об'єднань жителів – співвласників майна спонукатиме і селян до аналогічної роботи. Але зі зрозумілих причин їм потрібна більша підтримка у цьому.

### **3.4.2. Стержень підприємництва і капіталізації активів.**

Успішність реалізації селозберігаючої моделі аграрного устрою базується як на самоорганізації селян, так і на ефективному використанні належного їм капіталу – активів приватної та спільної власності.

Самоорганізація і **підприємництво** є рушійною силою капіталізації активів, формування психотипів господарів землі, формування сільської активності. Тому **другий ключовий стержень/напрямок реалізації Моделі** передбачає як підтримку сільського підприємництва, так і передачу у повне розпорядження/власність громад сільського капіталу, що є основою формування соціально-економічної самостійності кожного поселення (слайд 22). Але слід розуміти, що цей капітал буде зростати лише у поєднанні зі зростанням приватного капіталу.

В селі приватний капітал – це розпайована земля, присадибне майно і капітал/майно підприємництва (в т.ч. і агрохолдингів).

Люди, які займаються підприємництвом і живуть у селі, є його **найбільш проактивною частиною**. Вони повинні мати найбільшу повагу, адже

формують для села додану вартість. Через зайнятість, через капіталізацію свого господарювання. Для таких людей важливо зрозуміти взаємозв'язок свого добробуту з добробутом інших жителів села. Як вони можуть сприяти останньому?

**1. По-перше, стати засновниками** сільської організації і повести поряд з іншими проактивними жителями (вчителями, спеціалістами, священниками, простими активними селянами) роботу зі зламу зневіри і озлобленості селян на їх збагачення через згуртованість і проактивність;

**2. Допомогти простим селянам** через внутрішньогосподарську кооперацію. Наприклад, зорганізувати вирощування овочів на присадибних ділянках (у тому числі і через обладнання теплиць). Забезпечити насінням, засобами захисту, гарантовано придбати вирощене. Зорганізувати утримання у своїх приміщеннях корів, свиней, що належать людям, забезпечуючи їх кормами, забезпечуючи забій тварин та первинну обробку тваринницької продукції і т.д. У кожному районі, у кожному селі буде мати місце і щось виключно своє та специфічне. Було би бажання, а головне – усвідомлення, що жити успішно серед неуспішних безперспективно. Це фантазії? Люди не повірять? Якщо спочатку забезпечити власний приклад, потім повірять один, за ним – другий, за ним – третій... **Для цього потрібні терпіння і усвідомлення своєї місії лідера села.** Місії сільського бізнесу – забезпечення фізіологічних, екологічних, соціальних і економічних потреб людини. Місії, яку не виконує жодний інший бізнес. Місії, яку має цінувати держава і нація.

**3. Сприяти активним селянам у прагненні стати підприємцями.** Ринок землі за Селозберігаючою моделлю відкриває можливості і сприяє відкриттю сімейних ферм у першу чергу тим, хто вже сьогодні господарює на власних паях. Як було показано на слайді 9, в Україні таких сьогодні лише близько 415 тисяч. В успішній Європі їх налічуються мільйони.

За даними вибіркового опитування сільських домогосподарств Держкомстатом України, у 2016 році 14,7% (що еквівалентно 653615 сільським домогосподарствам з 4450947) мають чітко виражену **товарність у трудомістких**

**напрямах виробництва сільськогосподарської продукції (та/або утримують дві і більше дійні корови, три та більше свиней на відгодівлі, п'ять і більше дійних кіз, п'ять і більше бджолосімей, 0,5 га багаторічних насаджень або овочів відкритого ґрунту, мають в середньому 2,2 га ріллі).** Зважаючи, що середня статистична чисельність самозайнятих осіб у таких господарствах рівна 3,3 особам (при 2,4 у середньому по всіх сільських домогосподарствах України), загальна чисельність самозайнятих осіб у цій категорії сільських господарств перевищує 2,16 млн осіб, і вони є найвагомішою складовою соціально-економічного устрою сільської місцевості, і разом із 33,7 тисячами зареєстрованих фермерських господарств є прообразом фермерства за європейською моделлю.

Зрозуміло, що держава має допомогти сімейним фермам шляхом надання бюджетної підтримки, пільгових кредитів, у першу чергу – на придбання землі, на закупівлю техніки і обладнання, у тому числі і для їх внесків у сільськогосподарську кооперацію.

Разом з тим варто розуміти, що сімейне фермерство, присадибна зайнятість є важкою працею. Ці люди «прив'язують» себе до господарства і не можуть разом із сім'ями відпочивати, лікуватися і т.д. Сьогодні така зайнятість є безвихіддю, вона не є ефективною в соціально-економічному вимірі. Ставка на таке підприємництво є безперспективною.

За селозберігаючою моделлю активна самозайнятість якнайшвидше (за підтримки держави і вже сталого сільського підприємництва) має стати повноцінною фермерською складовою із достатнім земельним масивом, найнятою працею, участю в сільській кооперації тощо.

Розвиваючи підприємницький стержень розвитку села, варто розуміти, що недоцільно і необов'язково, щоби всі його жителі займалися аграрним бізнесом. Комуś Бог дав бути гарним газдою, а комуś – гарним найманим інженером-механізатором, комуś – чудовим вчителем-вихователем, медиком тощо. Хтось організує (і його підтримають і держава, і село) народні промисли, бізнес на зеленому туризмі, побутових послугах і т.д. Видів корисної зайнятості на селі може бути безліч. Головне – забажати їх побачити і реалізувати.

Чим більше є жителів села, котрі на своєму досвіді цінують працю, цінують підприємницький талант, тим більша згуртованість, проактивність жителів села та його успішність. І тим більш комфортно там жити бізнесменам, і тим більше інвестицій залучає таке село.

У Селозберігаючій моделі самореалізація жителів села націлена і на ефективне використання приватного капіталу, у першу чергу земельних паїв. Підприємницький стержень у цьому реалізується через організацію у селах корпоративних об'єднань селян-власників землі, різноманітної сільськогосподарської кооперації. Детальніше про це дещо згодом.

#### · **Капіталізація загального капіталу сільської території.**

Складовими капіталу сільської території, об'єктами **спільної власності** є її людський, соціально-економічний і природно-ресурсний потенціал (внутрішньосільський та навколишній).

Зарубіжні і вітчизняні вчені по-різному класифікують сільський капітал. Однак головне те, що існування цього капіталу вже не викликає сумнівів, натомість розгортається робота з науково-прикладного забезпечення його ефективного використання.

В контексті нашої Моделі важливою є формалізація прав на володіння усіма складовими цього капіталу. Це має бути визначено окремим територіальним устроєм, а управління – окремим Статутом села. Формалізація забезпечить права і можливості селян на капіталізацію належних їм активів (у першу чергу – землі).

Закріплений за сільською громадою потенціал (як індивідуальний, так і колективний) одночасно є засобом та інструментом задоволення життєвих потреб селян.

**Він реалізується не стільки через орендні відносини, які забезпечують для жителів села рентні доходи, але більше через формування можливостей щодо прикладення праці, самостійного використання природно-ресурсного потенціалу, розвитку соціальної інфраструктури.**

Реалізація положень Моделі з питань самоорганізації та капіталізації сільських активів врешті-решт «розкриє очі» громаді на її «співпрацю» з

недобросовісними агропідприємствами. Громада матиме механізми спонукання бізнесу до селозберігаючих методів господарювання, збереження родючості землі, участі у формуванні соціальної інфраструктури тощо.

З іншого боку, має бути розроблена і реалізована державна політика (пільги в оподаткуванні, кредитуванні та ін.) із розбудови в селах нового підприємництва (і не тільки в аграрній сфері).

### **3.4.3. Стержень селоцентричної політики держави.**

Третій напрям реалізації Моделі передбачає запровадження нової селоцентричної політики. Важливим є і задіяння до її реалізації всіх причетних до цього профільних державних інституцій під координацією Мінагрополітики. Зрозуміло, що на практиці бракуватиме коштів, але більш важливим є бачення і бажання долучатися до реалізації політики самоорганізації у селах та капіталізації їх потенціалу.

Останнє не відкидає політику бюджетної підтримки агропідприємництва. Міністерство, об'єднання виробників і надалі мають доводити владі власну соціальну і екологічну місію. В усьому світі людиноцентрична функціональність агропідприємництва підтримується державою, адже без неї сталий розвиток нації неможливий.

Поряд з цим робота має бути спрямована і на максимальне залучення селян до управління і підприємництва – рушійних сил селозбереження і розвитку сіл. Самоорганізація людей і капіталізація потенціалу є стрижнем розвитку не тільки для громад, але і для держави. Саме у цьому має полягати визначальний сенс нової аграрної політики – політики формування умов розкриття потенціалу кожного селянина, кожного конкретного села.

**Ключові принципи Селозберігаючої Моделі наведено на слайді 23.**

## КЛЮЧОВІ ПРИНЦИПИ СЕЛОЗБЕРІГАЮЧОЇ МОДЕЛІ АГРАРНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ

23



Зовні Селозберігаюча Модель характеризується націленістю на збереження кожного самодостатнього села в Україні. Але більш важливо, що вона формує:

- нову психологію селянина;
- нову соціально-економічну сутність села.

За рахунок самоврядного статусу, можливостей капіталізації всього наявного потенціалу, село стає самодостатньою соціально-економічною одиницею. Дозволимо собі метафору: якщо держава не може дати селу «рибу» – вона має дати йому «вудку». В такому селі формується новий (європейський) психотип Людини, відповідальної за свої дії, та Людини, вимогливої до дій державних інституцій. Від останніх у першу чергу вимагаються умови для «ефективної риболовлі» – селоцентрична політика!

### 3.5. Переконати опонентів.

Наші опоненти зауважують, що час і можливості для реалізації такої Моделі вже втрачені. У відповідь на це нам доведеться повторити риторичне запитання: чи є у нас інший проукраїнський вихід? Чи не втратимо ми разом із селами сільський генофонд нації, **а відтак – і земельне багатство нації?**

Якщо припустити, що села і селяни зникнуть – виникає запитання: до чієх рук перейде право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення?

Приватна власність на землю сільськогосподарського призначення і селянство є нероздільними. Це не тільки науково-світоглядний базис, але і практика успішності сільських територій у розвинутих країнах. Приватна власність на землі сільськогосподарського призначення без селянина є перешкодою для соціально-економічного розвитку (згадаймо поради для президента СРСР М. Горбачова від Нобелівських лауреатів, досвід Аргентини та Бразилії). Запроваджуючи ринок землі, держава зобов'язана створити умови не стільки для її продажу власниками, скільки (і більше) для її придбання Селянами.

Альтернатива від «експертів» базується на формуванні умов для вільного продажу землі, що стимулюватиме залучення інвестицій. У скрутний для України час беззастережна реалізація такого аргументу може «спрацювати». Але правда в тому, що приватна власність на землю цікавить осіб, які не є селянами, або з причин створення можливостей для майбутніх спекуляцій, або з метою захисту їх бізнесу у невизначеному інституційному середовищі. Саме на зміну останнього (інституційного середовища) і має бути націлений новий етап земельної реформи із запровадженням повноцінного ринку землі.

В основу запровадження ринку землі у першу чергу слід покласти вдосконалення орендних відносин, а купівлю-продаж залишити виключно для селян. За Селозберігаючою моделлю в селі знайдеться місце і для бізнесу вітчизняних олігархів на орендованій землі, і для іноземних інвесторів, і головне – для самих селян та їх селозберігаючого підприємництва: фермерства, кооперативів, товариств. Адже ключовим показником ефективності ринку землі є

соціально-економічна продуктивність гектара землі у власності чи в оренді. Сьогодні він економічно кращий у великих підприємств, які користуються землею на правах оренди, а в соціальному вимірі – у фермерів, які обробляють власні землі. Очевидно, що основна проблема криється не в ринку землі, а у земельних відносинах і у виконанні вищезазначеної місії тим чи іншим видом підприємництва.

Реформа потребує значних державницько-політичних і науково-організаційних зусиль. Зусиль із прийняття і реалізації Селозберігаючої моделі аграрного устрою, капіталізації землі, зміни психотипу нашого Селянина, формування нової соціально-економічної сутності сіл. Це важка робота в економічному, соціальному, екологічному аспектах, яка має проводитися з кожним селом. Іншого проукраїнського виходу не існує. Уже сьогодні ефективність такої роботи демонструють окремі іноземні проекти у наших селах. Ця робота в кінцевому підсумку капіталізує цінність нашої землі з підвищенням її вартості до Європейського рівня на користь Селянина і української нації.

Практична реалізація Селозберігаючої Моделі має своє спрямування і на забезпечення стійкої тенденції до зростання ціни на землю. Селяни у разі потреби продажу належних їм земель отримають завдяки функціонуванню відповідного інституційного середовища прогнозовану вигоду. **Сільське підприємництво стане привабливим для інвесторів, а сталість сільських територій стимулюватиме придбання землі не тільки місцевими селянами, але і новими, активними жителями міст, які бажатимуть жити і працювати в селах, тобто стати українськими Селянами.**

Сьогодні від керівників малого і середнього сільського підприємництва у відповідь на заклики «експертів» щодо негайно запровадження ринку землі звучать наступні неласкаві слова-характеристики: «аферисти», «наперсточники» тощо. На нашу думку, не слід вдаватися до експресивних персоналізацій. Але започаткування ринку землі без визначеності з моделлю аграрного устрою дійсно схоже на аферу. Непідготовлене і беззастережне його запровадження може звести наших селян із особами, які сповідують філософію «наперсточництва».

Отже, формуючи всі інституціональні чинники для завершення земельної реформи, слід виходити з того, що вона є лише складовою вибраної нацією Моделі аграрного устрою. Модель задає рамки, параметри, критерії розвитку земельних відносин, характеризує зрілість ринку землі.

На жаль, представницькі інститути української нації на сьогодні не визначилися з Моделлю аграрного устрою. Неофіційно влада, усвідомлено чи неусвідомлено, підтримує політику, яку можна охарактеризувати як Модель агрохолдингізації сільських територій. В цьому руслі запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є неприйнятним для села і селянства. Ринку землі має передувати прийняття владою, а головне – визнання селянами нової моделі аграрного устрою. Для України бажано, щоби така Модель була зрозумілою для людей, зберігала і розвивала СЕЛА, створювала європейські умови господарювання і життя в сільській місцевості ЛЮДИНИ – СЕЛЯНИНА.

## 4. Синергія земельної, адміністративно-територіальної та інших реформ

В теорії науки розвиток певного явища або його складових завжди розглядається в контексті синергетичної взаємодії між цими складовими або в його межах, або між ним та іншими явищами в цілому. Успішність земельної реформи пов'язана не тільки з її відповідністю вибраній Моделі аграрного устрою, але і з узгодженою реалізацією з іншими реформами, які передбачені Моделлю.

На слайді 24 подано неповний перелік економічних теорій, що обґрунтовують залежність успішності будь-якої реформи (в т.ч. і земельної) від необхідності узгодженого запровадження суміжних реформ.

24

### ТЕОРЕТИЧНЕ ПІДГРУНТЯ СИНЕРГІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ, АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ТА ІНШИХ РЕФОРМ

- Інституціональна теорія (Дуглас Норт)
- Концепція «синьої» економіки (Гюнтер Паулі) (людино-центрична модель розвитку, вирівнювання умов проживання)
- Теорія фіскального федералізму (децентралізація)
- Теорії просторової економіки:
  - теорія полюсів зростання і економіки домінування (Ф. Перру)
  - теорія “економічного ландшафту” (А. Леш)
  - теорія “центр – периферія” (Мюрдал, Хіршман)
  - гравітаційна модель (Рейлі, Конверс)
  - теорія опорного каркаса території (Н.Н. Баранський, Г.М. Лаппо)
- Теорії фізичної економії і ноосфери (Ф.Кене; В.І.Вернадський)

#### 4.1. Синергетична сила людського фактора.

• Згідно з інституціональною теорією, досягнення успіху у будь-якому соціально-економічному явищі (в т.ч. і в земельних відносинах) неможливе без формування як відповідних формальних інститутів («правил гри», законів та ін.), так і «неформальних інститутів» – стійких соціокультурних психотипів (переконань населення). Якщо з першим усе зрозуміло, то для формування потрібних «неформальних інститутів» селян має бути досягнута активна орієнтація на це державних, наукових, освітніх установ, має відбутися підключення системи дорадництва, слід змінити спрямування міжнародної грантової допомоги та інших складових.

Без зміни інститутів проселянська спрямованість земельної реформи, а у її рамках – і ринку землі, є проблемними.

На жаль, українська держава недооцінює сучасну світову тенденцію пріоритетності досліджень ірраціональних факторів економіки та не переймається питаннями на кшталт того, наскільки людина почуває себе господарем, власником, вільною людиною у підприємстві і т.д. Не вивчається вплив на результативність соціально-економічної політики невіправданих очікувань, емоційних розчарувань, відсутності справедливості, наявності цинізму і зловживань у владі як на державному, так і на місцевому рівні.

Вищезначене формує певний психотип нації, поведінку її селянства, бізнесу, а відтак – і проактивність індивідуумів та громад, успішність розвитку загалом. Доведено, що психотипи («неформальні інститути») впливають на результативність реформ. Робота з психотипами населення у розвинутих країнах є пріоритетом у державному управлінні і політиці. Якщо при запровадженні обраної Моделі аграрного устрою, будь-якої реформи у питаннях їхньої реалізації не працювати з психотипами селян, наслідки матимуть непередбачуваний характер. Реформа має ризики не досягти задуманої мети.

Важливість вищезазначеного засвідчив і **Нобелівський комітет, котрий присудив премію з економіки за 2017 р. Річарду Тейлору саме «за внесок у поведінкову економіку».**

Отже, зміну **поведінки – переконань селян** (їх соціально-економічних психотипів) (слайд 25) необхідно проводити системно. Не разово або «рваним темпом», а послідовно. У першу чергу – через їх статутне об'єднання у Селі, у роботі у власних сільських громадах, об'єднаннях співвласників землі, через формування наглядово-контрольних органів при виконкомах Сільрад, через стимулювання молоді до популяризації в інтернет-просторі своїх сіл, підприємницької активності та ін.

## СИНЕРГЕТИЧНА УЗГОДЖЕНІСТЬ РОБОТИ ПО ЗМІНІ ІНСТИТУТІВ З УСПІШНІСТЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

25



Згідно з інституціональною теорією, «людську зрілість» можливо і варто формувати. Успішність реформ без роботи із формування «сільських неформальних інститутів» неможлива. Неможлива вона і без селяниноцентричної аграрної політики.

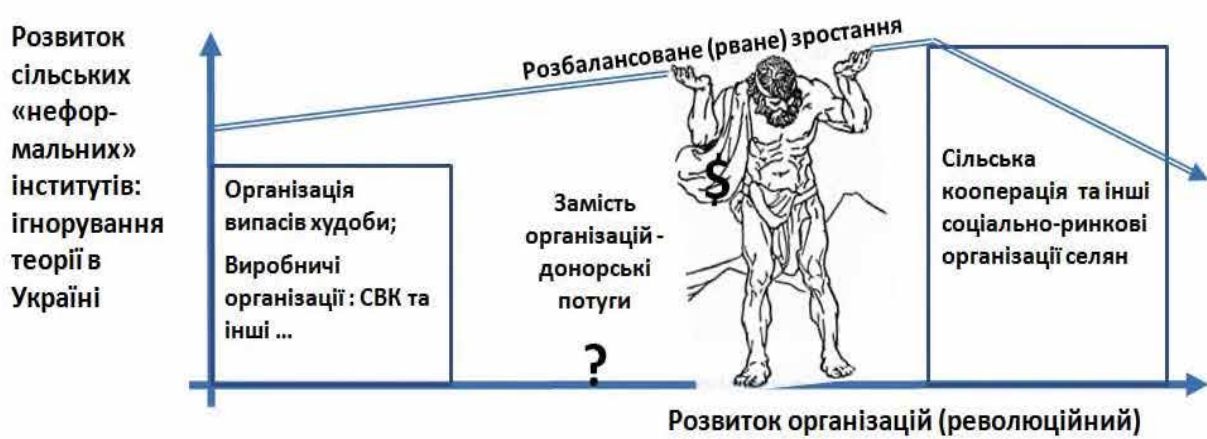
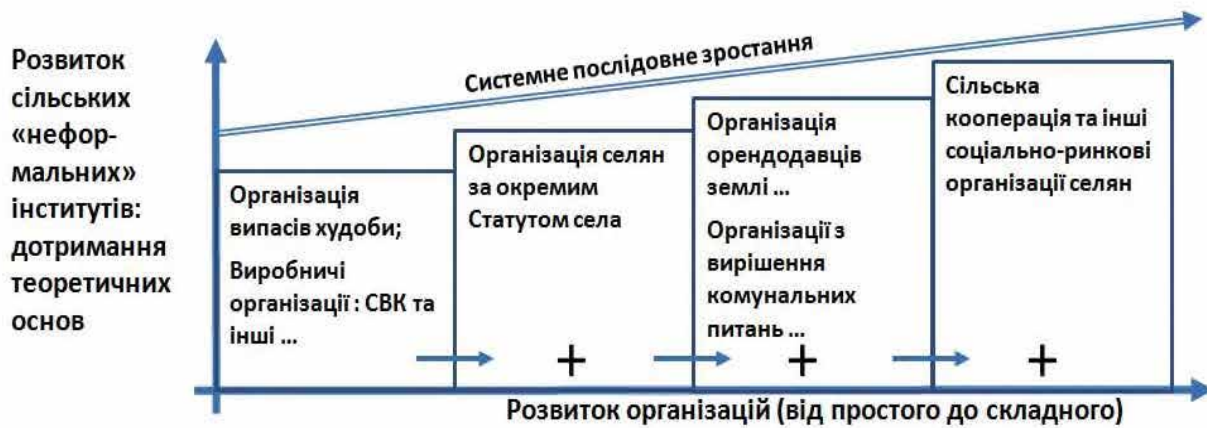
Цілковита передача громаді всього сільського виробничо-соціально-природного потенціалу, пільги в оподаткуванні для будь-якого сільського

підприємництва, стимулювання будівництва сучасного житла для молоді є далеко не повним переліком пріоритетів селяниноцентричної політики держави у додаток до рутинної роботи з кожним Селянином.

Вчені знають, що бажану зміну інститутів необхідно стимулювати через організації. Вкотре наголошуємо: для забезпечення успішності нашої аграрної політики необхідно дотримуватися раціональних теоретичних вказівок. Ми маємо зорганізувати наших селян на проживання за окремим Статутом села, на об'єднання їх зусиль щодо ефективної (для них і села) передачі землі в оренду, на об'єднання з питань вирішення спільних соціальних питань, на кооперування з виробництва, збуту і так далі. Розвиток організацій селян має бути еволюційним, спрямованим на посилення їх проактивності аж до ефективного впливу на «законодавчий інститут» і на аграрну політику (слайд 26).

26

**ПРОБЛЕМИ ДОТРИМАННЯ ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИХ ОСНОВ ФОРМУВАННЯ ПРОАКТИВНОСТІ СЕЛЯН УКРАЇНИ**



На жаль, в Україні дотримання базових теоретичних законів є проблематичним. Чиновникам і навіть деяким ученим вигідно цього не помічати,

не займатися системною працею. Набагато легшим є протилежний шлях: запровадження через донорські гранти вищих за теоретичними шаблонами організацій. Це має місце, наприклад, з грантовими кампаніями з організації кооперації на селі. Те, що за 25 років така практика має майже нульову ефективність, мало кого цікавить. Зате цікавить протилежне: в разовому порядку освоїти грантові кошти, а дієву систему кооперації чи інших організацій селян нехай будують прийдешні покоління.

Філософію людиноцентричності, зростання соціально-економічного рівня психотипу індивіда як базису його розвитку в третьому тисячолітті, розділяють не тільки інституціоналісти, а й прихильники «поведінкової економіки», концепції «синьої» економіки та інших течій сучасної світової соціальної та економічної науки. Вітчизняна академічна наука (Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України, ННЦ «Інститут аграрної економіки» НААН України та ін.) також мають відповідні напрацювання і пропозиції владним органам щодо посилення ділової активності громад в реалізації аграрної реформи в цілому та її окремих складових зокрема. Відтак Україні залишається визначити в державних програмних документах, і головне – реалізувати одну із найважливіших реформ – реформу усвідомлення громадою, людиною своєї самодостатності та рушійності. Академік НААН Михайло Артемович Хвесик із цього приводу не втомлюється повторювати: «Самодостатні територіальні громади – «центри миру», вони є основою успіху будь-якої реформи».

**Отже, земельна та інституціональна («людський фактор») реформи неабияк пов'язані. Розпочинати одну без іншої теоретично недопустимо.**

#### **4.2. Взаємодія земельної та податкової реформ.**

· **Не викликає сумніву і потреба синергетичної взаємодії земельної та податкової реформ (слайд 27).**

Податкова складова мала визначальне значення в успішності аграрної реформи за часів Президента України Л.Д. Кучми. Запропоновані у той період вченими НААН фіксований сільськогосподарський податок (ФСП), спеціальні

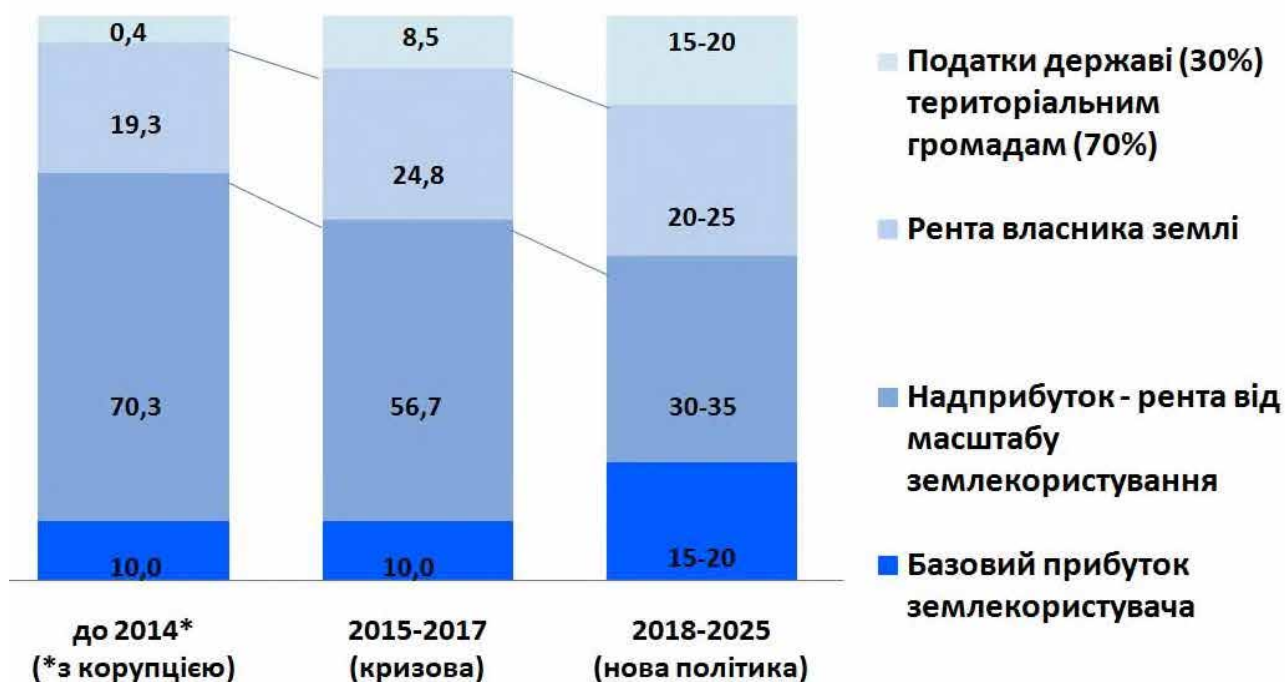
режими справляння податку на додану вартість (ПДВ) вдало стимулювали аграрне підприємництво.

**Податкова реформа не обмежувала накопичення і мала на меті максимально швидке збагачення селянина-підприємця.**

Податкова реформа того часу була більш синергетично спрямована на підтримку саме селянських форм господарювання. Стимулювалося створення фермерських господарств, сільськогосподарських виробничих кооперативів, сільськогосподарських товариств з обмеженою відповідальністю. Заохочувалося зростання приватного інтересу – рушійної сили розвитку. Накопичення не обкладалися податками, щоби селянин – господар міг швидко придбати нову техніку, оборотні активи тощо, міг сприяти соціальному розвитку села.

27

### СИНЕРГІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ І ФІСКАЛЬНОЇ РЕФОРМИ (проблеми розподілу прибутку та земельної ренти, %)



### Баланс суспільних інтересів та приватного зиску

Дія спеціальних режимів оподаткування пропонувалася академіками НААН П.І. Гайдуцьким, М.Я. Дем'яненком, П.Т. Саблуком для виведення галузі з глибокої кризи (1994-1999 рр.) і для збагачення селян. Після досягнення цієї мети мав бути запроваджений механізм оподаткування вже для нових умов і потреб.

Проте великий бізнес завдяки своєму економічному і особливо політичному впливу повернув це на свою користь. На великих земельних масивах бізнес почав «смакувати» ефект масштабу від пільгового оподаткування. Та чи поділилися бізнесмени з селянами? Питання риторичне.

Вже у 2005 році стає очевидним дисбаланс у розподілі земельної ренти і прибутку між різними за розмірами підприємствами-орендарями. Малі, менш ефективні сільські форми господарювання стали "нецікавими" власникам землі, державі і місцевим бюджетам.

Більше того, фіксованість платежів у аграрному сегменті вертикально-інтегрованих структур агрохолдингів дозволяла мінімізувати оподаткування в їхніх переробних, торгівельних сегментах. Переважно це забезпечувалося через завищення ціни закупівлі сільськогосподарської сировини в її аграрних сегментах із фіксованим ФСП. Відтак із 2005 року агропродовольчий бізнес почав займати перші місця не тільки за інвестиціями, але і за формуванням олігархів – мільярдерів та наповнювачів закордонних офшорних рахунків.

Наддохідність великого бізнесу стимулювала його розширене відтворення, в т.ч. і через формування банків землі шляхом збільшення пропозицій щодо орендної плати. При цьому відслідковувалися дві цілі: 1) виграти конкуренцію з малими і середніми підприємствами на ринку оренди землі; 2) стати монополістом з оренди і виробництва на тій чи іншій сільській території. Можливості великого бізнесу у період з 2005 по 2013 рр. посилювалися і за рахунок державної підтримки, яка, на відміну від розвинених країн, розподілялася за корупційними схемами переважно між агрохолдингами, а не між малими і середніми підприємствами. На жаль, це має місце і сьогодні.

**Отже, першочергово спрямовані на сприяння розвитку сільського аграрного сектору, у подальшому – спеціальні режими оподаткування, не були підкріплені новими реформами та перестали діяти в інтересах Селян (слайд 28).**

**ПРОБЛЕМИ СПОТВОРЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ І ЕКОЛОГІЧНОЇ  
НАЦІЛЕНОСТІ СПЕЦІАЛЬНИХ РЕЖИМІВ ОПОДАТКУВАННЯ / СРО/**

28

Мета СРО: 1999 р.	Спотворення мети 2003-2017 рр.	Мета нових СРО: з 2018 р.
<p><b>1) Економіка:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Нарощування с/г виробництва;</li> <li>Створення нових форм господарювання селян.</li> </ul>	<p><b>1) Економіка.</b> Мотивація до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>поглинання малих форм господарювання;</li> <li>«оптимізації» податків А/холд;</li> <li>експорту рослин. сировини;</li> <li>монополізації ринку.</li> </ul>	<p><b>1) Економіка:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Стимулювання багатогалузевого сільського підприємництва;</li> <li>Підтримка тваринництва, кооперації і переробки на селі;</li> </ul>
<p><b>2) Соціальна:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Збільшення зайнятості та доходів селян;</li> <li>Спрощення ведення бізнесу;</li> <li>Усунення зловживань податкових органів.</li> </ul>	<p><b>2) Соціальна.</b> Мотивація до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>зменшення зайнятості;</li> <li>усунення від соціальних потреб села;</li> <li>приватизації інфраструктури.</li> </ul>	<p><b>2) Соціальна:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Збільшення зайнятості на селі;</li> <li>Збільшення доходів фермерів та стимулювання придбання ними землі;</li> <li>Наповнення сільських бюджетів.</li> </ul>
<p><b>3) Екологічна:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Платність землекористування, охорона земель.</li> </ul>	<p><b>3) Екологічна.</b> Мінімізація витрат, відтак:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>деградація ґрунту;</li> <li>забруднення екосистем.</li> </ul>	<p><b>3) Екологічна:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Забезпечення відрахувань на відновлення ґрунтів і екосистем.</li> </ul>
<p><b>Σ Умова запровадження:</b> на підтримку проведення інших реформ</p>	<p><b>Σ Недоотримання умов:</b> спотворення реформ, в п.ч. земельної (проблеми оренди, консервація ринку та ін.)</p>	<p><b>Σ Умова:</b> системна реалізація з інш. реформами за селозберігаючою моделлю.</p>

Сьогодні очевидно, що зволікання з новим етапом податкової реформи акумулює і посилює «олігархічний тиск» на земельну реформу. «Латифундистський тренд» ринку землі базується не тільки на монополії великого бізнесу в орендних відносинах, але і на фінансових надможливостях останнього у питаннях її придбання. При подальшому зубожінні селян, безнадії їхнього особистого господарювання, витісненні з ринку малого і середнього підприємництва, запровадження ринку землі буде лише на користь «товстосумам». Причому зрозуміло, що, виводячи значну частину коштів у офшори, агрохолдинги мають надможливість фінансувати придбання землі через відомі «студентські», «фермерські» та інші подібні схеми.

**Отже, існуюча податкова система працює в Україні для забезпечення розвитку і процвітання агрохолдингового аграрного устрою без урахування інтересів села, селян, малого та середнього підприємництва. Відтак запровадження ринку землі потребує нової фіскальної політики зі**

справедливим розподілом дохідності (прибутку, ренти, податків). Нова політика повинна передбачати наявність суттєвих податкових пільг, але лише для селозберігаючого підприємництва, та сприяти розвитку сіл і збагаченню селян, у тому числі і для забезпечення їх спроможності купувати землю (слайд 28).

Академічна наука пропонує комплексне бачення і вирішення цієї проблеми, опираючись у тому числі й на західні теоретичні положення фіскального федералізму. **В основі нового оподаткування повинен знаходитися земельний ресурс.**

Платежі від "універсального" земельного податку мають надходити до Сільської громади, що унеможливить "загублення" жодного гектара. Пільгами від такого оподаткування (у відсотках до базової ставки) доцільно наділяти лише сімейні фермерські господарства.

Нова податкова система має стимулювати проживання в селі, капіталізацію сільських активів, розвиток самоорганізації та підприємництва на селі. Серед іншого – продумане запровадження податкових канікул для новоутворених обслуговуючих кооперативів та сільських підприємств інших сфер господарювання (переробки, зеленого туризму тощо). Розглядається підвищення податку для власників землі, що не проживають у селі. Серед іншого – і упорядкування надходження до місцевих бюджетів рентних платежів за використання водно-лісових ресурсів, надр, тощо. Згідно з оцінками Інституту економіки природокористування та сталого розвитку НАН України, це додатково принесе місцевим бюджетам біля 30 млрд грн доходів щорічно. З них до сільських бюджетів, на наш погляд, потрапить близько 3-5 млрд грн. Серед цього і інші апробовані у світі підходи: платежі громаді за землю в емфітевзисі, за переоформлення прав на оренду землі і т.д.

Має бути відмінена дія норм про відшкодування ПДВ (маються на увазі бюджетна дотація, запроваджена з 2017 р., та бюджетне відшкодування експортерам). І справа не у "птахівничій" чи "експортній" корупції. Діючий механізм є неефективним у цілому. Варто адаптувати до нових умов спеціальний

режим справляння ПДВ, який існував у 2000 – 2014 рр., орієнтуючи його механізм на розвиток переробки, кооперації саме у сільській місцевості. Наука має у цьому питанні відповідні напрацювання.

Тільки за такої синергетичної взаємодії земельної та податкової реформ Україна отримає багаті села та селян-покупців – господарів землі, а не покупців-спекулянтів.

#### **4.3. Вплив адміністративно-територіальної політики.**

**· Потреба синергетичних узгоджень між адміністративно-територіальною і земельною реформами базується на теоріях просторової економіки і є надважливою.**

Невідкладність для України визначеності з Моделлю аграрного устрою прямо пов'язана і з адміністративно-територіальною реформою. На проблеми добровільного, а головне – усвідомлено-продуманого укрупнення сільських територіальних громад ми звертали увагу громадськості у науковій доповіді, присвяченій Селозберігаючій моделі розвитку. **Сьогодні ж привертаємо увагу до синергетичного взаємозв'язку просторової економіки та економіки землекористування.**

На слайді 29 спрогнозовано результат сценарію, за якого влада концентруватиметься лише на укрупненні сільських територіальних громад, але **при цьому не будуть реалізовані інші реформи, а села в об'єднаннях не отримають нового статусу за окремим Статутом.**

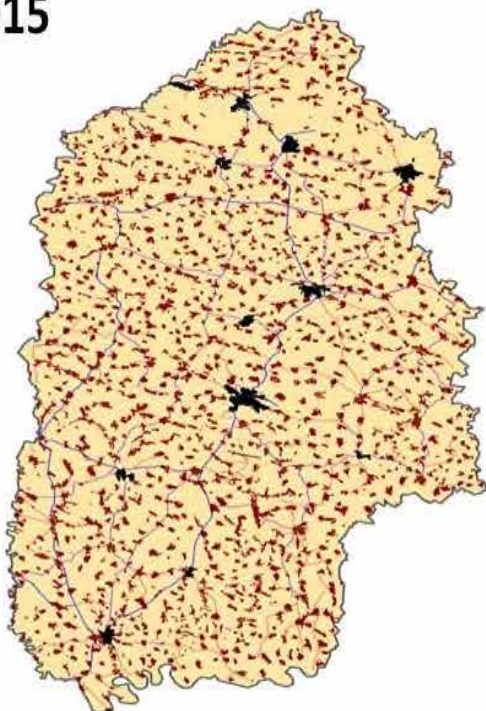
Обмежений підхід прямо корелює з тенденцією до зникнення сільських поселень. Ця тенденція, окрім економіко-математичного, має й історичне підтвердження. У 70-ті роки минулого століття при укрупненні тодішніх сільськогосподарських підприємств і Сільських рад зникли десятки так званих бригадних сіл. У сучасних умовах, навіть при задекларованих наповненнях місцевих бюджетів, у «центральных селах» навряд чи вистачить ресурсів, і головне, психологічної мотивації для збереження, а тим більше – для розвитку «малих»/«периферійних» сіл. Якщо бригадні села зникали за функціонування

радянсько-партійної «машини» з її фінансовими можливостями, можливостями колгоспів і радгоспів та можливостями Сільрад, і навіть в умовах зацікавленості у розвитку сільських територій з боку керівництва (яке на той час жило у селі), то що буде з селами сьогодні, та ще і за господарювання агрохолдингів?

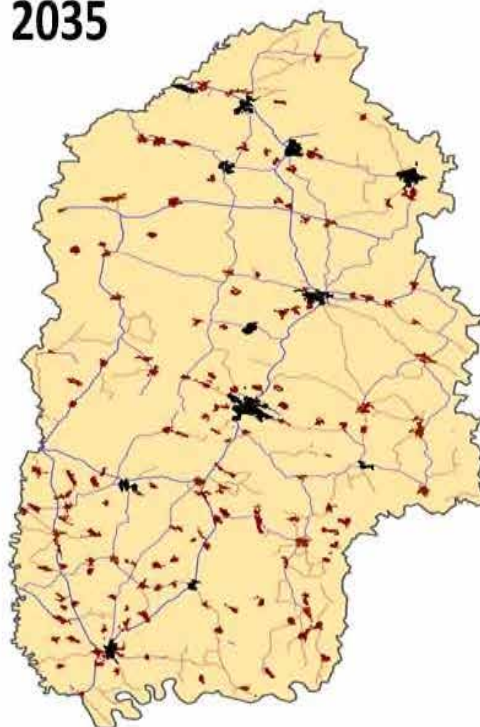
**ПОТРЕБА СИНЕРГЕТИЧНИХ УЗГОДЖЕНЬ  
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ І ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМ В УКРАЇНІ**  
(Економіко-математична тенденція зникнення сіл  
на прикладі Хмельницької області)

29

2015



2035



**Загроза національній безпеці через ігнорування теорій просторової економіки при виконанні Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад»**

Усвідомлено чи неусвідомлено, Україна і раніше ігнорувала, і сьогодні ігнорує проблему знелюднення її сільських територій, не будує державу за законами просторової економіки. Відтак (слайд 30) очевидною стає і похідна тенденція до знецінення ринкової вартості наших земель сільськогосподарського призначення.

На перший погляд, таке знецінення експерти пояснюють інфляційними процесами, зuboжінням економіки. Але насправді причини значно глибші.

**НАСЛІДКИ ЗНЕЛЮДНЕННЯ ТЕРИТОРІЙ ДЛЯ КАПІТАЛІЗАЦІЇ РЕСУРСІВ**  
**(Економіко-математичні тенденції ринкового знецінення**  
**земель сільськогосподарського призначення України)**

**!** 1996 рік Вартість 1 га с.-г. угідь – 3,5 тис.\$



2015 рік Вартість 1 га с.-г. угідь – 1,9 тис.\$



2025 рік Вартість 1 га с.-г. угідь – 1,4 тис.\$

**Ігнорування просторових і інших економічних теорій – загроза національній безпеці!**  
**( в т.ч. зменшення доходів: ренти, податків, інвестицій)**

По-перше, перефразовуючи Сталіна: «Немає згуртованих селян – немає проблем для агрохолдингів». Села знелюднюються і зникають.

По-друге, зневіра щодо майбутнього своєї країни, свого села підштовхує селян до масового продажу, а покупцем виступає один агрохолдинг на всю округу.

Одноосібність селян-власників на ринку оренди, а потім – і на ринку продажу землі, призводить до знецінення їхніх пропозицій, і причиною цього є обмеженість вибору покупців. Це мінімізує вигоди селян. Кожен з них окремо не інформується, окремо вони не здатні протистояти іншим викликам. Останнє яскраво засвідчує існуюча сьогодні практика «тіньової» купівлі-продажу землі через емфітевзис та прав оренди землі. Відповідно до чинного на сьогодні законодавства продаж прав на оренду землі орендарем без згоди власника-орендодавця забороняється. На практиці ж бізнесмени продають право оренди (як бізнес) за ціною 0,5-2 тис. \$ за 1 га. І селянин від цього нічого не отримує. Навіть більше: олігархією лобіюються зміни до законодавства з тією метою, щоби

легалізувати продаж прав оренди землі, прав на суборенду без згоди селянина – власника землі. Гроші, отримані в результаті таких махінацій із землею, проходять у тому числі й повз сільські бюджети.

По-третє, виходячи з постулатів просторової економіки, на вартість землі впливає і прив'язана до місцевості виробнича, транспортна та інша інфраструктура. А головним ціноутворюючим фактором узагалі є наявність і щільність поселень з їх соціально-економічним і природно-екологічним ресурсом. Наявність цивілізованого життя – не поодинокого, «як в Сибіру», а рівномірно розташованого, «як у Європі».

**Для того, щоби підвищити вартість землі, Селянин має дбати про своє Село.** Про село має дбати держава. Якщо комусь здається, що це вигадки економістів, а не об'єктивні закони, то варто ознайомитися із дослідженнями вчених з інших сфер науки про природність (об'єктивність) просторового базису. За законами природного простору побудовані Всесвіт, нервова та кровоносна система людини; за цими ж принципами працюють навіть інформаційні системи (наприклад, FACEBOOK). **Надмірна «зачистка території» суперечить законам природи, знецінює актив.**

**Варто усвідомити, що Закони Природи вимагають збереження Сіл. І це важливо не тільки для селян, але і для нації, і для держави.**

**Отже,** назріли питання про узгодженість адміністративно-територіальної реформи з реформою самоврядності кожного села, формування у кожному селі корпоративних об'єднань співвласників землі та інших об'єднань, що сприяють збереженню сіл.

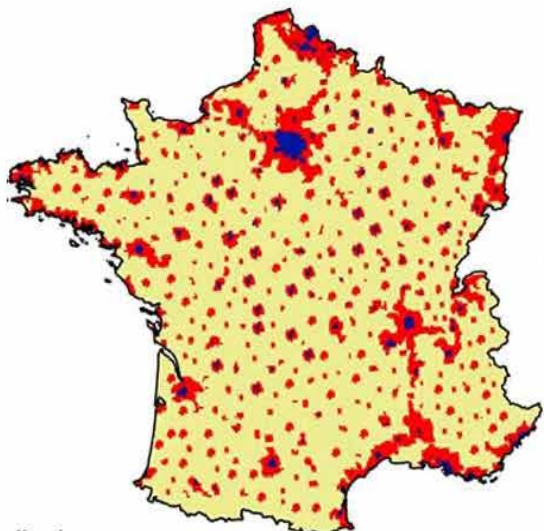
Така практика має місце у розвинутих країнах (слайд 31).

Наприклад, Франція у кризові 70-ті роки минулого століття відмовилися від ідеї економії бюджетів на укрупненні місцевого самоврядування. Всі сільські поселення було збережено. Сьогодні ця країна має сталі сільські території з однією з найдорожчих у світі вартістю земель сільськогосподарського призначення. Правила функціонування ринку сільськогосподарських земель у Франції зобов'язують власника до проживання у сільській місцевості,

передбачають участь громади у формуванні ринку землі. Тобто у Франції ця система побудована за Законами Природи і науково-світоглядними орієнтирами.

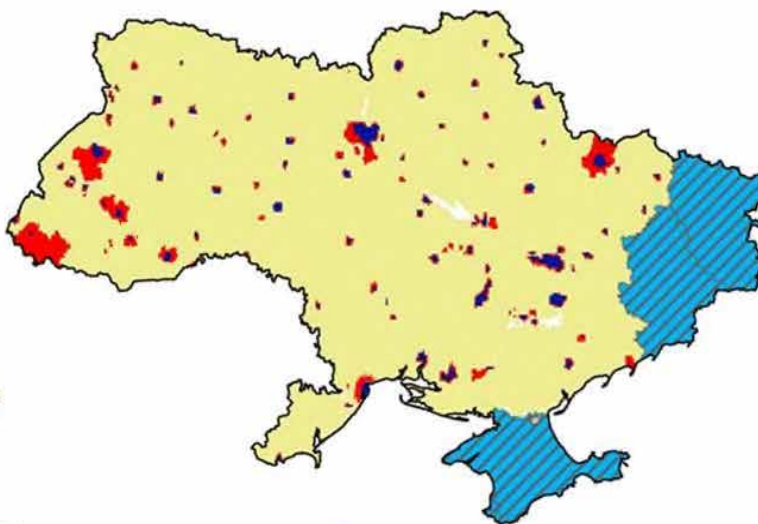
## ДОТРИМАННЯ ЗАКОНІВ ПРОСТОРОВОЇ ЕКОНОМІКИ ТА ІНШИХ СУЧАСНИХ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ТЕОРІЙ

31



### ! ФРАНЦІЯ:

- 36 тисяч сільських поселень з окремим самоврядуванням
- Не більше 150 га сільськогосподарських угідь «у руки» з вимогою проживання на сільській території їх власника



### ? УКРАЇНА:

- Проект адміністративно-територіальної реформи: укрупнення 10,2 тис. сільських рад до 1,2 тис. територіальних громад
- Поміщицько-латифундистські наміри «реформаторів» щодо землі

У ФРН серед задекларованих державою цілей обігу землі **ключовим фактором** теж є збереження сталого розселення.

Усвідомлюючи всю складність проблеми збереження сіл в Україні (тенденції урбанізації, зайнятості, інфраструктури та інше), розпочинати потрібно з негайного і беззастережного втілення головного за нинішніх умов базису селозбереження – передачі всього соціально-економічного, природно-ресурсного потенціалу жителям сіл та створення державою умов для його капіталізації.

**Беручи до уваги приклад Німеччини і Франції, Україна не має права втратити щільність сільських поселень. Їх самодостатність, самопоміч мають стати основою виживання України у кризових умовах. Таким є апробований шлях до зростання цінності земельного потенціалу.**

Використовуючи селозберігаючу ідеологію для реалізації адміністративно-територіальної реформи, навіть за об'єктивної необхідності укрупнення тих чи інших територіальних громад кожне село має відкрити в власних бюджетах окремі особисті рахунки за активами, доходами і витратами. Саме на організацію самодостатності, самопомочі сіл мають сьогодні бути спрямовані зусилля усіх профільних державних, наукових, освітніх, дорадницьких інституцій. Зберігаючи села – заселеність сільських територій, Україна, подібно Франції, забезпечить сталий розвиток, капіталізує сільські активи і тільки за таких умов сформує базис для справедливого ринку землі, який враховуватиме пріоритет інтересів селян (слайд 32).

**СЕЛОЗБЕРІГАЮЧА МОДЕЛЬ АГРАРНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ –  
УМОВА ЗРОСТАННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ**  
(дотримання законів просторової економіки та інших сучасних  
соціально-економічних теорій)

32



**Збереження і розвиток селодостатніх сільських поселень - базис для:**

- 1) Капіталізації природно-ресурсного і, особливо, земельного потенціалу України;**
- 2) Справедливого для селян ринку землі.**

• Отже, успішність земельної реформи, ринку землі потребує активної взаємодії і узгодженості з іншими реформами. В якості ще одного прикладу

приведемо реформу інформаційного забезпечення ринків капіталу загалом і ринку землі зокрема.

#### **4.4. Важливість інформаційної підтримки.**

Важливість земельної складової ланцюга створення багатства виділялася ще на зорі економічної науки. Теорія фізичної економії (Ф.Кене, XVIII ст.) визначила джерелом абсолютної доданої вартості землеробство. Ця аксіома знайшла підтвердження і розвиток в усіх наступних економічних теоріях. Навіть К.Маркс, будучи прихильником «трудового» джерела багатства, в кінці свого знаменитого «Капіталу» був змушений визнати джерелом абсолютної доданої вартості земельний капітал. Ці положення сповідує і сучасна економічна наука.

Проте, оскільки в СРСР повна версія IV тому «Капіталу» вийшла лише у 90-х роках XX століття, ще й до сьогодні, за радянською інерцією, у практиці діяльності господарюючих суб'єктів України землі сільськогосподарського призначення не розглядаються як капітал.

В економічному середовищі суб'єкти господарювання ідентифікують себе, свої активи, капітал мовою цифр, які формуються в системі бухгалтерського (фінансового) обліку. В Україні землі, що знаходяться у власності селян-фізичних осіб, випали з цього середовища, і відповідно – з бухгалтерського обліку. Як і в радянські часи, у бухгалтерських балансах нових форм господарювання України земля не відображається.

На жаль, значна частина вітчизняних економістів не вбачають у цьому жодної проблеми. Вважається, що кадастровий облік земель у фізичному вимірі, що забезпечується Мін'юстом і Держгеокадастром України, та відповідна статистична звітність є достатніми інформаційними передумовами запровадження ринку земель (під цим приводом відмінено і спеціалізовану статистичну звітність за формою б-зем). До того ж, на думку цих учених, запроваджена Урядом нормативна грошова оцінка землі стане економічною основою всіх операцій із нею.

Прихильники негайної відміни мораторію на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення не вбачають проблеми в інформаційному забезпеченні оцінки землі для таких операцій. Більше того, вони посилаються на достатність для цього наявного методичного та інформаційного забезпечення операцій з купівлі-продажу землі за аналогією з продажем нерухомості в містах.

Виникає запитання: чи є все це достатнім для забезпечення ринку саме земель сільськогосподарського призначення? Очевидно, що ні. «Міська» інформація є недостатньою і для справедливого ціноутворення на сільських майданчиках купівлі-продажу землі. У першу чергу – тому, що проблемою є базова співставність, у т.ч. і орієнтація оцінки міських земель на фондову цінність, на відміну від сільських, оцінка яких має базуватися на біологічних параметрах вартості. Без урахування цього ціноутворення на землю сільськогосподарського призначення у кращому випадку має лише базу у вигляді нормативно-грошової оцінки.

Натомість у світі та в Україні напрацьовуються новітні методологічні підходи до представлення земельних активів у фінансовій звітності (слайд 33).

Академічна наука України зобов'язана розробити нові методики бухгалтерської та нормативно-грошової оцінки землі, в основу яких слід закласти розгляд земельних ділянок сільськогосподарського призначення не як нерухомості, а як особливо цінного біологічного активу, або особливо соціально-біологічного активу. Така робота ведеться, хоча держава в ній зацікавлена дуже мало.

Наші опоненти стверджують, що експертна і бухгалтерська оцінка землі мають суб'єктивні чинники так званих «професійних суджень». До певної міри це твердження справедливе, але не це є головним. Важливими є публічність фінансової звітності, економічні стимули до капіталізації землі, а отже, і до збільшення її цінності на ринку.

Окрім того, без постановки земель сільськогосподарського призначення на баланси аграрного підприємництва та корпоративних об'єднань селян-власників землі неможливо забезпечити повноцінність ціноутворення на ці активи. Взяття

земельних ділянок на баланси (як біологічних чи нематеріальних активів) посилить привабливість вітчизняного аграрного бізнесу в інвестиційному і банківському секторі, а у перспективі – і на ринках капіталу. Відтак ринок земель сільськогосподарського призначення стане більш інформаційно-прозорим, що застрахує вигоди селян від володіння землею чи її продажу.

33

## БАЗОВІСТЬ ТЕОРІЙ ФІЗИЧНОЇ ЕКОНОМІЇ В СУЧАСНИХ МЕТОДОЛОГІЧНИХ ПІДХОДАХ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТАХ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (МСФЗ)



Отже, розвиток методології оцінки, обліково-інформаційна реформа, як і інші складові аграрної політики, мають безпосередній вплив на земельну реформу. Її успішність прямо залежить від цілеспрямованої (за Моделлю аграрного устрою) результативності, синергії інших реформ.

Відтак очевидно, що врахування синергетичних впливів максимальної кількості складових аграрної реформи має бути покладена в основу формування базових передумов та у практичне функціонування ринку землі в Україні.

## 5. Формування базових передумов ринку землі в Україні

### 5.1. Визначеність з метою та відповідальністю.

Вище згадувалося про різні мотиви (а звідси – і трактування) мети земельної реформи загалом. Нагадаємо, що спрощено для нас ця мета полягає у формуванні господаря землі, якого наші опоненти бачать лише власником землі.

У своїх публічних виступах та у відповідних друкованих працях «експерти» не бажають розкрити власні мотиви просування ідеї запровадження ринку землі. На слайді 34 ми спробували зробити це за них, виходячи з їхніх посилів, які відслідковуються у цих виступах та публікаціях.

### СУТНІСТЬ МЕТИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

34

#### Від «експертів»

Узаконення продажу землі, як повноцінної реалізації права власності на неї селян, що окрім того, забезпечить:

- узаконення прав власності на землю громадян, які не мають статусу селян;
- наповнення бюджетів від продажу земель державної і комунальної власності та оподаткування трансакцій з приватною землею;
- посилення інвестиційної привабливості аграрного бізнесу через розширення розмірів приватних землеволодінь та поетапного розповсюдження власності на землю для юридичних осіб.

#### Незадекларована мета:

- скупка земель за привабливими цінами у період зубожіння селян;
- формування великих масивів земель для мінімізації ризиків бізнесу та подальшої спекуляції землекористуваннями на глобальних ринках.

#### Від НААН і громадськості

Утвердження Селянина і Села центричними постатями на ринку землі, що передбачає:

- створення умов для господарювання селян на власній землі або селозберігаючої передачі її в оренду;
- використання інструменту продажу землі для переходу власності на неї від «пасивних» власників до селян-господарів;
- залучення сільських громад до регулювання обігу землі, починаючи з її інвентаризації, прийняття навколишніх природно-земельних ресурсів у відання та анулювання тінювих угод позбавлення селян власності на землю з передачею такої на баланси сільських громад;
- наповнення бюджету від продажу земель державної власності та бюджетів сільських громад від - продажу належних їм земель, оподаткування трансакцій з приватною землею, збільшення земельного податку для власників землі, що не проживають у селі;
- підвищення інвестиційної привабливості підприємництва на сільських територіях шляхом запровадження податкових преференцій, відкриття можливості придбання землі фермерами країн ЄС у разі їх переїзду, проживання і господарювання в селі та прийняття громадянства України.

В першу чергу вони ведуть мову не про покращення умов господарювання селян, а лише про реалізацію їх прав на продаж землі. І знову в їхній риторичі йде мова про власника, а не про господаря землі! Селянина підштовхують до продажу ресурсу, на якому господарюватимуть інші особи.

Безперечно, наші селяни, особливо ті, які досягли пенсійного віку, мають мати змогу продати свій пай. Безперечно, ринок землі має покращити

інвестиційну привабливість аграрного бізнесу, посилити наповнення бюджетів усіх рівнів. Але все це можливо і необхідно досягти іншим шляхом, ніж його пропонують «експерти». **Через утвердження в ролі центричних постатей на ринку землі Селянина і Села, а не позасільського бізнесу. У цьому і полягає праведна мета запровадження обігу земель.**

У законодавстві, що готується з цього приводу, має бути передбачене інституціональне забезпечення та розроблений інструментарій придбання землі **виключно селянами** (фермерами, працівниками СТОВ та ін.). Звідси важливим є і залучення сільських громад до регулювання обігу землі. Звідси – і нове бачення наповнення бюджетів та підвищення інвестиційної привабливості (слайд 34). І все це, за нашим баченням, має відбуватися на принципах селяниноцентризму, селозбереження і у комплексі з іншими реформами.

Всі розуміють, що запровадження ринку землі для України є доленосним рішенням. З одного боку, необхідність вирішення цієї проблеми назріла і для забезпечення задоволення соціальних потреб селян, і для розвитку малого і середнього підприємництва, і для макроекономіки, екології, глобального позиціонування України. Про це йшлося вище (слайд 16). І ці чинники, беззаперечно, є об'єктивними.

З іншого боку, ціна помилки надто велика. Варто враховувати, що досі не реалізовані вимоги прийнятого у 2001 році Земельного Кодексу України щодо підготовки понад 30 нормативно-правових актів з питань обігу землі. Про синергетичне поєднання механізмів ринкового обігу землі з прийняттям нових законодавчих актів, пов'язаних із суміжними реформами, мова взагалі не йде.

Але є ще одна складова.

**Схиляючись перед нашим селянством, все ж не можна забувати і про його відповідальність перед українським народом. Це український народ завдяки зусиллям проукраїнських політиків, вчених НААН наділив їх землею. Земля сільськогосподарського призначення приватизована не представниками усього народу, а лише селянами з метою забезпечення їх ефективного господарювання. Господарювання, а не перепродажу абикому.**

**Проявляючи в такій політиці послідовність, варто зорганізувати ринок земель виключно серед селян.**

Однак в Україні існує «правова розмитість» впливу українського народу на земельні відносини. Це засвідчує і порівняння стратегічних основ такого впливу у Великобританії та нашій країні (слайд 35).

**ПРОБЛЕМА ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗЕМЛЕВЛАСНИКА ПЕРЕД УСІМ НАРОДОМ: ТЕОРЕТИКО-ПОРІВНЯЛЬНИЙ АСПЕКТ**

35

Великобританія	Україна
1. Земля належить «Короні»;	1. Земля належить українському народу (ст.13 Конституції України);
2. «Корона» передає землю суб'єктам будь-якої форми власності: <ul style="list-style-type: none"> <li>• у право безумовного володіння (Freehold);</li> <li>• в оренду.</li> </ul>	2. Але не Інститут Народу, а інститути держави (уповноважені землекористувачі) надають землю у : <ul style="list-style-type: none"> <li>• постійне користування;</li> <li>• комунальну власність;</li> <li>• приватну власність.</li> </ul>
3. Існує «пов'язаність» власності на землю як «Корони», так і Суб'єктів;	3. Розмита «пов'язаність» власності на землю між народом (державою) та громадами і приватними суб'єктами;
Σ Цілісна, вертикально-інтегрована, із запобіжниками система земельних відносин. Власність суб'єкта балансує з власністю «Корони».	Σ Розмита, деінтегрована, без запобіжників, система земельних відносин. Власність суб'єкта не балансує з власністю народу.

Наводячи дані цього слайду, ми не хочемо дискутувати з українськими правовиками. Для нас важливо продемонструвати проблему відсторонення нації – всього народу від належного йому багатства. І ми не маємо на меті спровокувати дискусію щодо того, що за Земельним Кодексом України кожен громадянин має право на землю, що інститути держави, тобто нації, все контролюють, чи щодо того, що у Великобританії також є проблема, яка полягає у тому, що один відсоток населення володіє 70% земель (відповідно до права під назвою Freehold). Цим слайдом ми демонструємо важливість усвідомлення всіма суб'єктами землеволодіння, у т.ч. і Селянами, відповідальності перед народом України за ефективне використання безкоштовно наданого їм багатства.

Якщо у селянина є потреба – чесно продай свою землю іншим селянам, а не «віддай» на 100-500 років у емфітевзис. Не хитруй; не розумієш – порадься зі своїми односельчанами. Звідси випливає і відповідальність українського селянства за земельну реформу і за стан земельних відносин. **При розпорядженні наділеною землею селянам слід пам'ятати про весь народ України. Звідси має прийти і розуміння ціни помилки, яка може бути надто великою у питаннях ринку землі і для Селян, і для Народу України в цілому.**

Очевидно, що це і є підґрунтям для надання пропозицій владі щодо проведення відповідного референдуму для зваженого прийняття цього доленосного рішення, для виправлення попередніх помилок. Але при цьому слід у повному об'ємі проінформувати населення про стан та сутність справи. **Як правило, народ не помиляється!**

Зменшити ризики можна було би і за рахунок запровадження відповідного пілотного проекту (слайд 36).

### **БАЗОВА ПЕРЕДУМОВА: ПІЛОТНИЙ ПРОЕКТ /КОНЦЕНТРАЦІЯ ЗУСИЛЬ/**

36

- Кабінет Міністрів України (координатор)
- НААН
- Громадські об'єднання
- Мінагрополітики
- Держгеокадастр
- Місцева влада
- Іноземні проекти:
  - USAID ...
- Інші інституції



- Апробування наукових, нормативно-правових і інших ініціатив та підготовка проектів:
- Концепції, Програми земельної реформи
  - Законів України
  - Рішень Уряду України
  - наказів державних відомств тощо

### **ПРИСКОРЕННЯ РОЗРОБКИ ДОСКОНАЛОГО НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

В історії вітчизняної аграрної реформи подібна практика мала місце у Глобинському районі Полтавської області. Це мало місце у період, коли

попередньо узгоджувалися запровадження приватизації майна і землі, зміна форм господарювання, спеціальних режимів оподаткування, кредитування. Ефективність цього підходу засвідчила подальша успішність реалізації аграрної реформи на всій території України з 1999 року.

Пілотний проект об'єднав би зусилля всіх зацікавлених сторін, а головне, виявив би проблеми, тенденції, напрацював підходи, механізми, інструментарій для вирішення негайних потреб селян – власників землі, підприємців-орендаторів, місцевих громад та багато іншого. Проект сприяв би запровадженню досконалого нормативно-правового забезпечення купівлі-продажу землі та вдосконаленню земельних відносин загалом.

**Отже, в умовах, коли в Україні спостерігається різне розуміння мети запровадження ринкового обігу земель, різне розуміння, а частіше – нерозуміння відповідальності учасників цього ринку перед нацією, варто «сім разів відміряти, перш ніж різати». На жаль, цю проблему з 2001 року «не відміряли», а заполітизували. І сьогодні, дійшовши до краю, влада більше націлена на «різанину» замість кропіткої роботи.**

## **5.2. Селянська самопоміч: інвентаризаційні витоки**

### **5.2.1. Правда про безлад у земельній політиці.**

Сьогодні стан інформації про землекористування в Україні є жахливим. Усвідомлено чи неусвідомлено, відповідальні державні інституції вкрай заплутали облік землі. Чітка картина відсутня і на місцях, і в цілому по державі. Приватні земельні ділянки певних сільських територій передаються в оренду на різні терміни, за незрозумілою методикою обробляються так звані «невитребувані паї» та державна земля, відсутня інформація про те, скільки земель знаходиться в емфітевзисі. І це далеко не повний перелік проблем, що мають бути вирішені перед запровадженням ринку землі. Наші опоненти стверджують, що сьогодні в Держгеокадастрі обліковується вже майже дві третини землеволодінь. Проте

правда в тому, що це здебільшого їх міська частка. Із землями сільськогосподарського призначення – повний хаос.

До певної міри проблеми власного землекористування самотужки намагаються вирішити агрохолдинги. Існуючий «хаос» у землекористуванні неабияк заважає їхньому підприємництву. Маючи фінансові можливості, вони впорядковують облік землі, яка знаходиться в їхньому обробітку. Виникає запитання: чи зможуть це зробити малі і середні підприємства? Чи зможуть врешті-решт зробити цю (свою!) роботу державні земельні відомства? І взагалі: чи зможе наша держава навести лад у землекористуванні і цим створити не міфічні, а реальні умови для підприємців-інвесторів? **На наше переконання, без залучення селянства до цієї роботи держава навести у цьому лад не зможе.**

Подолати цю (ще й корупційну) проблему зможуть лише політична воля і усвідомлення селянством необхідності самопомочі та власної відповідальності за своє майбутнє. **Зберегти свої села, свою землю, своє гідне майбутнє можуть лише самі селяни. Яким чином? У першу чергу – через усвідомлення своєї відповідальності.**

### **5.2.2. Громадська допомога державній слабкості.**

Розпайовані землі – сфера відповідальності селян. Не тільки кожного, але і всіх разом. Землеволодіння має бути ефективним – приносити дохід як селянам, так і громаді та державі (через податки). Не слід забувати і про екологічну відповідальність. Але наявність такої відповідальності власників землі має бути підкріплена їх повноцінними можливостями. Розкриття потенціалу індивідуальних земельних паїв неможливе з їх існуючою «відірваністю» від усього потенціалу сільської території. Не можна відділяти їх від інших сільських ресурсів, як це є зараз.

**Збанкрутіла у питаннях землекористування держава має публічно визнати свою слабкість і почати вирішувати цю проблему спільно з селянством шляхом залучення його до роботи державних інституцій із упорядкування землекористування.**

За теорією просторової економіки, селяни з їх селоформуючою приватною власністю мають безумовне право власності і на невитребувані паї, і на всі навколишні ресурси (ресурси всього сільського простору). Це невід’ємна складова співпраці селян із державою та їх відповідального і ефективного землекористування. Тільки володіння і розпорядження усім без виключення сільським потенціалом забезпечує відповідальність селян за землекористування. За іншого сценарію (коли всі ресурси знаходяться у чиновника) плекається одна з головних причин соціальної і економічної пасивності – зневіра, а звідси – і деградація селян, сіл, деградація нації.

Отже, запровадження ринкового обігу земель **потребує невідкладного законодавчого закріплення за сільськими громадами (в розрізі їх сіл) всього потенціалу навколишніх сільських територій.**

Як це зробити? За науковим розумінням, спочатку важливо створити організації селян (за окремим Статутами у кожному селі), які мають прийняти цей потенціал на баланси або на окремі аналітичні рахунки (у тому випадку, якщо село входить у об’єднану територіальну громаду).

Вище зазначалося про важливість дотримання теоретичних догм при вихованні із селян господарів, усвідомлення ними своїх прав та відповідальності. Ми показали, що необхідний рівень розуміння формують організації селян. Так, на початковому етапі засновниками Сіл (як організацій) будуть одиниці. І саме їм законодавець має надати право і на заснування організації Села, і на розпорядження активами їх сільської території. Згодом селяни повірять і масово входитьимуть до складу засновників.

Для формування організацій селян потрібні як сприяння держави, науки, громадськості, так і їхня власна самопоміч. Від збанкрутілої бідної держави вони мають бути готові отримати у першу чергу «вудку» – весь навколишній ресурс. Після цього, опанувавши відповідні знання, вони мають капіталізувати його – самостійно ловити «рибу».

Позитивними для втілення цих базових речей є зусилля нинішньої влади з передачі сільським громадам у рамках адміністративно-територіальної реформи

прав на розпорядження усіма природними ресурсами, що знаходяться в межах їхньої території, у тому числі й земельними ресурсами. Ми просимо владу дослухатися до того, що така передача має відбутися не тільки об'єднаним територіальним громадам, але і окремим селам.

Сьогодні землі, які знаходяться на території сільських і селищних рад, але не входять до земель населених пунктів, не потрапляють під юрисдикцію органів місцевого самоврядування. Таким чином, нині останні повністю усунені від розпорядження земельними ділянками за межами населених пунктів та позбавлені будь-якого впливу на рішення щодо надання їх в оренду.

Як наслідок, близько половини договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності укладені на максимально можливий строк – до 49 років. Із 56 тис. договорів оренди державних сільгоспземель понад 27 тис. договорів укладені з розміром орендної плати на рівні від 1 до 3 відсотків нормативної грошової оцінки земель, тобто менше законодавчо встановленого рівня. Це зробили сільські громади чи чиновники? Питання адресується «експертам» (IMF Group), що передбачають втрату 12 млрд грн надходжень до місцевих бюджетів у випадку, коли право розпорядження землею перейде до селян.

Плата за землю, яка справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, є другим за питомою вагою джерелом надходжень до місцевих бюджетів. За оцінками науковців, унаслідок неефективного розпорядження земельними ділянками місцеві бюджети щороку недоотримують близько 1-2 млрд грн. Ми вважаємо, що ця цифра значно більша. У свою чергу, це відчутно послаблює матеріальну і фінансову основу місцевого самоврядування та стримує розвиток сільських територій.

Із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо розмежування земель державної та комунальної власності» відбулося юридичне розмежування земель державної та комунальної власності. З 1 січня 2013 р. землі, які розташовані на території сільських, селищних, міських рад, але

не входять до земель населених пунктів, належать до державної власності. Це істотно ускладнює проблему, оскільки Конституцією України передбачено, що право на розпорядження державною власністю мають лише органи виконавчої влади.

Значну частину земель, які знаходяться за межами населених пунктів, складають землі запасу (5,1 млн га) та резервного фонду (0,9 млн га). Землями запасу визнаються землі, не передані у власність або не надані у постійне користування. При формуванні даної категорії земель передбачалося, що землі запасу перебуватимуть у віданні сільських, селищних, районних, міських рад і призначатимуться для передачі у власність або надання в користування, у тому числі в оренду, переважно для сільськогосподарських потреб. Проте згодом органи місцевого самоврядування були необґрунтовано позбавлені цих повноважень.

Довідково: Відповідно до статті 13 Конституції України, право на розпорядження землями належить органам державної влади та органам місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією.

Відповідно до статті 143 Конституції України, сфера регулювання органів місцевого самоврядування обмежується лише землями комунальної власності: «територіальні громади села, селища, міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності;...». Однак пунктом 3 цієї статті було передбачено, що «органам місцевого самоврядування можуть надаватися законом окремі повноваження органів виконавчої влади...» та передаватися «...відповідні об'єкти державної власності».

**Отже, доцільно функції щодо розпорядження земельними ділянками, які розташовані за межами населених пунктів, але знаходяться в межах територій сільських, селищних рад, передати відповідним територіальним громадам.**

**У зв'язку з цим існує декілька шляхів розв'язання зазначеної проблеми, кожен із яких, з огляду на сучасну ситуацію, є цілком прийнятним.**

Перший шлях. Передати, згідно з п. 3 статті 143 Конституції України, сільським, селищним радам (а краще – Селам, які організували селян за Статутом) повноваження щодо розпорядження земельними ділянками, які розташовані в межах їх території, але не входять до земель населених пунктів.

Реалізація зазначеної пропозиції потребує прийняття відповідного закону.

Другий шлях. Віднести до комунальної власності відповідних територіальних громад сіл, селищ (організацій Селян) усі землі, розташовані за межами населених пунктів у межах їх територій, окрім земельних ділянок, що використовуються на підставі міжнародних договорів, земель зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні дослідних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України та національних галузевих академій наук, державних наукових та освітніх закладів.

Реалізація зазначеної пропозиції потребує внесення змін до статей 83 та 84 Земельного кодексу України, п.3 та п.4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Довідково. Нині в Україні налічується 10,8 млн га земель державної власності, які не передані у власність та постійне користування і не надані у тимчасове користування, у тому числі 4,5 млн га діючих сільськогосподарських угідь. Зазначимо, що серед них землі науки і освіти складають менше 0,5 млн га.

Отже, існує велика необхідність удосконалення механізму управління землями державної та комунальної власності з метою збільшення надходжень до місцевих бюджетів. Це стосується і земельних ділянок, переданих в оренду, земель колективної власності та невитребуваних земельних паїв, що в сукупності може в рази (в десятки разів) збільшити надходження до бюджетів об'єднаних громад, окремих сіл із подальшим спрямуванням додаткових коштів на їх розвиток.

Таким чином, запровадження ринкового обігу землі в інтересах селян неможливе без активної участі їх самих у цьому. Формування і організація селянської самопомочі за окремим статутом є вкрай важливою справою. Без цього ми не формалізуємо Село як балансоутримувача ресурсів сільських територій.

### **5.2.3. Наводимо лад за допомогою суцільної інвентаризації землі.**

Витоками нової якості і нового статусу Села, а відповідно – і нового етапу формування відповідальності селян, мають стати інвентаризація і взяття на облік та контроль земельних та інших ресурсів.

**Нова форма Села має наповнитися новим змістом його активів.**

Безумовно, все це потребуватиме спільних, кропітких дій влади і селян. Повторимо: розпочинати потрібно з об'єднання селян в організації і проведення за їх участі суцільної інвентаризації землі та всіх навколишніх ресурсів, взяття цих ресурсів на баланс.

При інвентаризації у кожному із сіл має бути встановлена відповідність стану справ наявним землепорядним документам. Звірку слід здійснювати за наступними параметрами:

- 1) власники паїв (державних актів на землю) у розрізі:
  - а) власників, які мають прописку і проживають у даному селі;
  - б) спадкоємців, які не проживають (не прописані);
  - в) власників, які не проживають (не прописані) у селі, але зорганізували на землі підприємницьке господарювання;
- 2) виявлені невитребувані паї;
- 3) виявлена земля, яка в незаконний спосіб (під час дії мораторію) змінила власника;
- 4) виявлені земельні ділянки, на які видані два і більше державні акти;
- 5) земельні ділянки, які надавалися фермерам на праві постійного користування для ведення фермерського господарства (вони обліковуються у категорії «державні землі»);

б) земельні ділянки, які передані у користування на правах емфітевзису, особливо безстрокові або укладені на строк понад 50 років;

7) земельні ділянки за формами власності й суб'єктами господарювання з побудовою відповідних картограм.

Окремо слід виявити землекористування недобросовісних чиновників (колишніх, нинішніх та їхніх родичів), які під виглядом фермерів отримали землю і сьогодні не господарюють на ній, а здають в оренду, тим самим дискредитуючи фермерський рух, і паразитують на землі. Окремо слід ідентифікувати і «фермерів», котрі зареєстровані як підставні форми господарювання агрохолдингів.

І, звичайно, окремо слід виявити власників, які мають нужденну потребу у продажу належної їм землі (паю).

Загалом питання інвентаризації можуть бути різними. В цілому інвентаризація має дати відповіді щодо стану землекористування та перспектив його покращення у новій сільській організації.

Чіткість і прозорість у землекористуванні є основою запровадження ринкового обігу земель. Відтак у Держгеокадастру з'являється реальна можливість швидко і ефективно наповнити інформацією за результатами інвентаризації свою базу. Держгеокадастр допомагає Селянам, а Селяни – Держгеокадастру. Чи вистачить на це політичної волі?

Звичайно, Наука, Держгеокадастр України мають запропонувати відповідні типові документи для такої роботи. Нагадаємо, що таке завдання було сформульоване ще у 2001 р. при запровадженні Земельного кодексу України.

**Але, зважаючи на реалії 2017 року, знову і знову наголошуємо на необхідності усвідомлення того, що зробити якісну інвентаризацію без селян та їх інтересу у цьому неможливо. Селяни мають знати і усвідомлювати свій інтерес: вони стають власниками всього сільського потенціалу (земельних, водних, лісових ресурсів, надр, об'єктів сільської сфери та іншого). Для цього важливо, щоби за новим законодавством (що має бути прийняте до запровадження ринкового обігу землі) виявлені невитребувані паї та землі, які під**

час дії мораторію були продані тим чи іншим «хитрим» способом, були передані у власність (на баланс) Села (сільської громади). Щоби за землі в емфітевзисі громада отримувала окремі платежі. Щоби власники землі, які набули її за спадщиною і не проживають у селі, були ідентифіковані з метою сплати громаді більшого земельного податку. Щоби були виявлені люди, у яких є потреба продати паї тощо.

Всі мають зрозуміти, що в селі з'явився новий власник – Громада селян, яка об'єднана за Статутом села і не дозволить паразитувати на своїй території.

**Отже, законодавче закріплення передачі навколосільського потенціалу Селян, необхідності суцільної інвентаризації та її зорганізоване проведення спільно з сільськими громадами відкривають як нові можливості, так і нову відповідальність селян і їхніх громад на ринку землі. Такі громади здатні і зобов'язані бути учасниками ринку землі. Звичайно, у межах своєї території.**

#### **5.2.4. План землеустрою та розвитку села.**

Без проведення проселянської інвентаризації Україна не вирішить проблему землеустрою сільських територій. Державні відомства (Держгеокадастр), усвідомлено чи неусвідомлено, робили усе можливе, щоби сільського землеустрою в Україні не було. Це давало можливість чиновникам на свій лад розпоряджатися сільськими землями.

Звісно, якщо не будуть розроблені плани землеустрою, загроза погрузнути у земельній корупції і для керівників (депутатів) сіл та об'єданих сільських громад залишиться актуальною. Відтак вкрай важливо після інвентаризації та взяття активів на баланси сільських організацій провести роботу із землеустрою. Наші опоненти одразу ж заговорять про кошти на таку роботу. На це відповідаємо, що саме у цю сферу має пріоритетно спрямовуватися бюджетне фінансування об'єднаних сільських громад та сіл, які вирішили розвиватися самостійно. Нагадуємо «експертам», що мова у першу чергу йде про землеустрій сільських територій за населеним пунктом.

Землеустрій дозволить громаді не тільки вирішити питання з цільовим призначенням землі, отримати механізми її захисту від «зовнішніх» і навіть «внутрішніх» хапуг, а головне – зрозуміти, звідки і як отримувати власні доходи, як для цього капіталізувати наявні ресурси.

Наступним кроком у роботі організацій селян має стати планування (викладення на папері) розвитку свого села.

У цій доповіді ми не зможемо навести рекомендації щодо цієї роботи. Лише зазначимо, що вченими НААН надано рекомендації з розробки Дорожньої інвестиційної карти розвитку аграрного району, звідки можна взяти відповідні орієнтири.

Звичайно, селянам має у цьому допомогти і держава. Її дорадницькі, наукові, освітні інституції зобов'язані бути готові до такої допомоги. Окреме сподівання на **щирю** допомогу у цьому питанні від іноземних партнерів. Віримо, що не всі вони націлені лише на купівлю-продаж землі. Висловлюємо щирю подяку тим із них, хто розуміє ідеї даної науково-практичної доповіді.

#### **5.2.5. Прислухаємося до критики.**

Реакція наших опонентів на такі пропозиції зрозуміла. Для них:

- «у каламутній воді легше ловити рибу хижацьким способом»;
- «поодинокі «гілочки» (окремих селян) легше зламати на свою користь, ніж мати справу з «віником» (мається на увазі згуртоване село)» і т.д.

Подолання олігархічних надможливостей та деякої іноземної підтримки наших опонентів стане для проукраїнських політичних сил справою честі та відданості нації. Вони мають зробити все, щоби об'єднати селян, віддати селянам землю та інші ресурси, допомогти їм стати повноправними господарями на власній землі.

Потрібно зважати і на опонентів від науки. Ряд учених застерігатимуть від надмірного впливу громади на земельні відносини, підприємництво, управління місцевими ресурсами. Вони можуть наводити історичні аргументи, приводячи приклади проблем селянських общин у царській Росії (записки С.Ю.Вітте та

П.Столипіна) чи проблем Сільських Рад, колгоспів і радгоспів СРСР. Аргументи стосуватимуться і наявних на сьогодні соціально-економічних причин: деградації людського потенціалу сіл; несприятливих макроекономічних чинників для капіталізації сільських активів тощо.

Разом з тим, якщо їхні моделі розвитку сільських територій запроваджуються десятиліттями без вагомих результатів, то чому запропонований нами підхід не має права на життя?

Важливо, що у дискусіях з опонентами плекатиметься оптимальне вирішення проблем. Безумовно, формування і функціонування організацій селян має забезпечувати конструктивне і збалансоване поєднання громадського і приватного інтересу. Наприклад: 1) пріоритет громадських рішень щодо умов передачі приватних земельних ділянок в оренду (спільно із землею громади) не повинен порушити права їх власників; 2) пріоритет Села у питанні щодо того, чи доцільно справляти на користь громади більші ставки земельного податку з тих власників, що не проживають у селі. І так далі.

Вирішення проблем громадського і приватного впливу та зиску може мати різні аспекти. Звичайно, максимальне їх узгодження наука запропонує у методичних рекомендаціях як для роботи сільських громад, так і для корпоративних об'єднань селян – орендарів землі та ін.

**Отже, розпочинати ринковий обіг земель потрібно з проведення суцільної інвентаризації всіх навколосільських природних ресурсів, з оформлення планів землеустрою сіл та розроблення планів їх розвитку. Таку роботу мають провести відповідні державні відомства спільно з громадою кожного села. За результатами цієї роботи організації селян мають узяти землю та усі навколосільські ресурси на свій балансовий (або позабалансовий в об'єднаній громаді) облік\* та розпочати роботу з їх капіталізації.**

**Не менш важливим (а можливо, і набагато більш важливим) є те, що інвентаризація землі має стати унікальним витокom зміни психотипу нашого**

---

\* Державний облік землі при цьому є важливою невід'ємною складовою, але це окрема тема.

селянства, базою для усвідомлення селянами сили належного їм ресурсу, сили їх спільності, самопомочі в ринкових умовах.

Ця робота сформує основу нових Сіл, подальшої капіталізації активів сільських територій та їх успішного розвитку.

### **5.3. Базові передумови: вирішення негайних потреб.**

#### **5.3.1. Зважаємо на потреби нужденних продавців землі.**

Від відсутності ринкового обігу земель сьогодні реально страждають:

- 1) нужденні селяни, яким потрібні гроші (як правило, самотні пенсіонери, сім'ї з хворими тощо...);
- 2) фермери, інші селяни-господарі, яким потрібна земля для розвитку;
- 3) малі та середні орендарі землі – для забезпечення сталості підприємництва (слайди 37, 38).

Для вирішення цих проблем подальше продовження мораторію є неприйнятним.

Безперечно, до повноцінного ринкового обігу землі ані держава, ані селяни зараз не готові. З іншого боку, практика 15-річного «застою» у подоланні цих проблем має врешті-решт спонукати до негайної роботи. До реальних, нехай обережних, нехай компромісних, але кроків. І ці кроки слід здійснювати вже сьогодні (слайд 37).

**На перші роки (2018-2020),** одночасно з відпрацюванням основ цілісної системи ринкового обігу землі, законодавець має передбачити спрощений і обережний механізм та інструментарій запуску обмеженого ринку землі.

**По-перше,** до таких інструментів слід віднести формування організацій селян, проведення суцільної інвентаризації, запровадження відповідного обліку (мова про це йшла вище). Без цього неможливе справедливе вирішення негайних потреб і проблем у земельних відносинах. Без зорганізованих у селах громад неможливо визначити «першочергових» продавців і покупців землі.

## **ВИРІШЕННЯ НЕГАЙНИХ ПОТРЕБ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ: ДЛЯ СЕЛЯН – ВЛАСНИКІВ ЗЕМЛІ**

37

**!** «Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю...» (Конституція України, ст. 41)

### **Необхідне:**

- Формування по Селах організацій селян та **проведення ними інвентаризації земель** спільно з державними органами
- Першочергове забезпечення права на продаж (обмін) землі для нужденних категорій селян (одинокі пенсіонери тощо), у т.ч. у власність організацій селян (реалізація ст. 130 Земельного кодексу України)
- Законодавче визнання недійсними укладання усіх видів угод «тіньового продажу» землі. Повернення таких ділянок у власність організацій селян (сільських громад) (зняття колізій Земельного, Цивільного і Господарського кодексів України, які призвели до тіньового ринку землі)

**По-друге.** За дослідженнями ННЦ «Інститут аграрної економіки», свою землю бажають продати від 6% (за ціною біля 20 тис. грн за 1 га) до 15 % (за ціною близько 70-80 тис. грн за 1 га) селян. Звичайно, не всі ці селяни є нужденними, більшість із них просто зневірені. Загальна оцінка пропозиції становить 105-280 млрд грн. Зрозуміло, що у селян (фермерів) таких коштів сьогодні немає. Державі також не під силу одразу вирішити цю проблему. З іншого боку, Україна, як і цивілізований світ, не може допустити до придбання землі громадян, які не є селянами.

**Для вирішення цієї проблеми законодавець має передбачити:**

- обов'язкову звітність сільських громад щодо пропозицій із продажу землі з виділенням категорій громадян за нужденністю;
- щорічне передбачення у бюджеті 1-3 млрд грн на покриття відсотків за довготерміновими позичками під 1-2 % річних потенційним покупцям землі: фермерам, селянам і сільським громадам (звичайно, так зване перше право викупу повинні мати селяни і фермери, що проживають у селі. Разом з тим Сільські громади теж повинні мати змогу придбати цю землю як за наявні власні кошти, і на підставі державного пільгового кредитування. Держава зобов'язана допомогти кредитами, після селян і фермерів, і Сільським громадам);

- можливість викупу землі на першому етапі за цінами, які орієнтуються на нормативно-грошову оцінку, що її має щорічно затверджувати Уряд. Земля має продаватися на відкритих торгах (майданчиках) під контролем державних фіскальних органів і місцевих громад.

### **5.3.2. Активізуємо обіг землі.**

- Щодо дискусії з обмеження граничної площі сільськогосподарських угідь у однієї особи, то варто законодавчо враховувати як мінімум дві складові цієї проблеми. Це:

- 1) недопущення місцевого монополізму;

- 2) ефективність застосування сучасних технологій, виходячи зі спеціалізації регіону.

Відтак законодавець має надати громаді право самостійно обирати такі розміри в межах загальних підходів по країні. Наша пропозиція (на 2018-2024 рр.) полягає у встановленні одного з двох обмежень: не більше 5-7% навколосільських угідь в одні руки, або не більше 200 га. Ці значення громада може змінювати, але не збільшувати їх у період з 2018 по 2020 рр. Загалом у власності однієї особи у перехідний період (2018-2024 рр.) недоцільно концентрувати більше 200 га землі. У перехідний період доцільно заборонити перепродаж землі, а у подальшому – уникнути спекуляцій із землею через запровадження відповідного оподаткування.

Щодо критики наших опонентів з приводу того, що за таких умов обігу земель не буде.

Активізувати ринок доцільно трьома шляхами:

- 1) Солідарним – шляхом забезпечення доступу до ринку тих містян, що ведуть підприємництво на сільськогосподарських землях. Ці люди, маючи активну позицію, сприятимуть зростанню проактивності селян і сіл. Але, як зазначалося вище, доцільним є законодавче обмеження їхніх прав щодо передачі землі в оренду. Купівля і володіння можливі лише для ведення підприємницької діяльності;

2) Матеріальним – запровадженням Програм державної підтримки придбання землі вітчизняними фермами, іншими селянами, сільськими громадами;

3) Моральним – шляхом надання дозволу на участь у ньому фермерів із країн ЄС. Такі фермери матимуть змогу придбати землю, але з дозволу місцевих громад, за умови прийняття ними громадянства України та їх переїзду на постійне проживання і роботу у відповідні села. Така міграція є особливо бажаною для депресивних сіл і регіонів України і повинна мати підтримку у відповідних регіональних програмах розвитку.

Державі пора визначитися з масовим переїздом до наших сіл (південний регіон) жителів країн Близького і Далекого Сходу, їх фіктивних шлюбів із громадянами України та претензій на придбання землі в статусі вже громадян України.

### **5.3.3. «Перезавантаження» орендних відносин та емфітевзису.**

Перший етап ринкового обігу земель має бути націлений і на вирішення проблем у орендних відносинах (слайд 38).

Автори цієї доповіді не поодинокі у думці, що запуск ринкового обігу землі потрібно розпочинати з прозорого (а не тіньового) ринку прав на її оренду. Досвід продажу прав оренди земель державної власності на відповідних торгах системи Держгеокадастру засвідчує зростання цінових пропозицій у десятки разів. Про це свідчать численні публікації щодо успішності такої практики (з останніх прикладів слід відзначити дослідження радника міністра внутрішніх справ України Михайла Апостола).

Вище ми довели згубність індивідуальних правочинів при оренді землі як для села, так і для сталості агропідприємництва. Фактично селяни є пасивними споглядачами такого ринку, а частиною з них «тихцем» маніпулюють корумповані чиновники Держгеокадастру та великий бізнес. За такого стану у недобросовісній конкуренції знищується проселянське підприємництво – фермери та середній бізнес.

Альтернатива – формування корпоративних об'єднань селян-орендодавців – стримується низькою суспільно-громадською свідомістю частини селян. Це підштовхує бізнес до непродуктивного вилучення коштів на придбання землі. Прозорі, сталі орендні відносини для тих із них, що не ставлять собі за мету майбутню спекуляцію землею, є більш привабливими (слайд 38).

## **ВИРІШЕННЯ НЕГАЙНИХ ПОТРЕБ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ: ДЛЯ ПІДПРИЄМСТВ – ОРЕНДАРІВ**

38

**! Забезпечення сталості землекористування для підприємництва через громадський і державний контроль орендних відносин**

### **Необхідне:**

- Формування по селах корпоративних об'єднань орендодавців землі. Запровадження через них орендних відносин з аграрним підприємництвом
- Включення земельного капіталу до економічного обороту (без обмеження прав власності) через:
  - Оформлення корпоративними об'єднаннями селян-орендодавців цілісних пропозицій земельних ділянок задля спільної передачі їх в оренду;
  - Постановку прав на оренду землі на баланси аграрного підприємництва (орендарів);
  - Громадський та державний контроль орендних відносин.
- Запровадження спеціальних режимів оподаткування лише для аграрного підприємництва з селозберігаючими функціями

*Вирішується прийняттям:*

*Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» та «Про сільське господарство»*

**Розв'язання цієї проблеми очевидне. Необхідне «перезавантаження» орендних відносин у кожному куточку сільських територій та у всій країні.**

Створення корпоративних об'єднань орендодавців землі та проведення суцільної інвентаризації сільського потенціалу має **спонукати до** переукладання всіх договорів оренди. І справа навіть не у тому, що під час інвентаризації виявиться так звана «тіньова» земля. Більш важливо те, що передача в оренду землі (цілісними масивами під малий, під великий бізнес) має відбуватися шляхом

організації відкритих торгів із соціальними, екологічними «пакетами» умов, з наданням сільським громадам вирішального голосу у питаннях вибору переможців. За таких умов саме Громада висуватиме вимоги до нових/існуючих орендарів. **Але громада візьме на себе і зобов'язання в частині забезпечення сталості роботи агровиробників – орендарів. Це «перезавантаження» має бути взаємовигідним.**

При «перезавантаженні» орендних відносин громада матиме змогу, з одного боку, сформулювати чіткі умови для агропідприємництва на підконтрольній їй території і таким чином взяти на себе відповідальність за соціально-екологічний стан свого села, за збереження родючості ґрунтів.

**Держава має у цьому сприяти кожному Селу, оскільки сама продемонструвала свою нездатність навести лад у земельних відносинах.** При «перезавантаженні» з'явиться інформаційна база (в т.ч. і бухгалтерська) для капіталізації земельного ресурсу.

Детінізований ринок прав оренди землі буде цікавити і банківсько-кредитний сектор економіки. На ринку з'явиться новий товар – права на оренду землі за участі корпоративних об'єднань власників землі, агропідприємств – орендарів (існуючих і потенційних), банків, кредитних спілок.

Характерно, що запропонований вихід із загрозливого для села і селян стану індивідуальних орендних відносин пропонується не з кабінетів науковців, а з практики господарювання саме середнього бізнесу, що об'єднаний сьогодні в Аграрному Союзі України. Їх ініціативи пов'язані саме із непрозорим «витісненням із землі» агрохолдингами малого та середнього підприємництва. Цю проблему без «перезавантаження» орендних відносин вирішити складно. Без відповідної законодавчої та «сільської» підтримки можливе лише поодинокі успішне господарювання просільського підприємництва. До прикладу, такі орендні відносини спільно з селянами запровадив у батьківському селі аграрний бізнес Народного депутата України М. Поплавського. Є й інші приклади, коли малий і середній бізнес «застраховує» себе «перезавантаженням» орендних відносин, спираючись на рішення громади села.

Звичайно, що масове «перезавантаження» потребує не тільки відповідного нормативного, але і методичного забезпечення, формування відповідної системи навчання. Звичайно, можна і потрібно дискутувати «про деталі». Але крилатий вислів, згідно з яким із двох злих варіантів краще вибрати менше зло, у цих питаннях є більш ніж справедливим, а результати подальших дискусій слід спрямовувати на вдосконалення тих процесів, які пропонуються до запуску. **Ми маємо фокусуватися на головній меті – збереженні Села і Селян, малого й середнього підприємництва після запровадження ринку землі.**

**А що робити з емфітевзисом?** Нагадаємо, що він був «хитро» вбудований ще у 2004 році у Цивільний кодекс України. У той час «узаконили» і агрохолдинги (див. слайд 15). За цим «хитрим» механізмом фактично криється викуп землі у селян за схемою її передачі у користування на 100, 200, а у окремих випадках – і на 500 років. Селянам за емфітевзисом разово заплатили – і все... І ці землі знаходяться у юридичних осіб, найчастіше – з прихованими іноземними капіталами.

Обліку таких операцій, кількості «прихватизованої» таким способом землі в державі, звичайно, немає. За нашими оцінками, таким чином «викуплено» вже більше 1 млн га сільськогосподарських земель України. Зовсім недавно такі операції «узаконено» і статтею 102 Земельного кодексу України.

Як сільським громадам реагувати на таку зухвалість?

По-перше, слід виявити землю, що передана в емфітевзис, у результаті інвентаризації. Зрозуміти, чим це мотивовано: захистом інвестицій (у меліорацію, садівництво тощо), чи спекулятивним очікуванням, чи недовірою до селян?

По-друге, необхідно за допомогою громадськості змусити патріотичні політичні сили до того, щоби Держгеокадастр за результатами інвентаризації відобразив усі ці дані в обліку та забезпечив доступ до такого обліку.

По-третє, потрібно вимагати від Верховної Ради України відміни механізму емфітевзису.

А як вчинити з уже «проданими» через емфітевзис землями? Адже закони зворотної сили не мають. Можливі два варіанти:

Перший – вирішити цю та інші проблеми земельних відносин на Всеукраїнському референдумі.

Другий – переконати олігархічні сили у добропорядності подальших відносин з громадою села, породити в них інтерес до селозбереження та Українозбереження. Ми маємо вірити в їхній патріотизм, у їхнє розуміння важливості українського села для нації, у їхнє прагнення спільно з селянами розбудувати наші сільські території на зразок Західної Європи. У зв'язку з цим доречно прийняти Закон України щодо:

1. Сплати до сільських громад податку (на рівні не менше половини від розміру орендної плати) за «емфітезовану» у місцевих селян землю;

2. Заборони перепродажу землі, що знаходиться в емфітевзисі. У разі перепродажу (ліквідації бізнесу і т.д.) така земля має передаватися безоплатно у власність сільської громади.

Потрібно шукати й інші компромісні варіанти. Слід об'єднувати зусилля великого, середнього, малого бізнесу і селян задля розбудови, задля селозбереження, а відтак і Українозбереження.

#### **5.3.4. Вилучення земельних ділянок із масивів орендарів.**

Ця проблема і до сьогодні не розв'язана через зволікання із продовженням земельної реформи після 2004 р. та незавершеність її окремих кроків. Зокрема, залишилися неузгодженими права селян (орендодавців) на вилучення земельних паїв із оренди, а також права господарів (орендарів) на цілісність орендованих земельних масивів для зручності та сталості господарського використання.

Пропозиції для вирішення цієї проблеми наступні. Слід запровадити спеціальний режим вилучення земельних паїв із масивів сільськогосподарських угідь орендарів (він був відпрацьований ще у 2000-2004 рр.), який би не допускав порушення цілісності таких масивів. Слід заборонити вилучати з масивів землю у емфітевзисі. Все це та інше вимагає внесення відповідних змін до Земельного кодексу.

І знову ж, тут не обійтися без створення корпоративних об'єднань співвласників землі – орендодавців, не обійтися без формування у Селах організацій селян. При вирішенні цієї проблеми слід опиратися на план землеустрою, де має бути визначення кожним Селом (Сільською Радою) спеціальних полів біля доріг та сіл для виділення на них в натурі ділянок, що вилучаються селянами. Можливе також застосування інших сервітутів (обмежувальних норм). Але у будь-якому варіанті без формування організацій жителів села, корпоративних об'єднань співвласників землі вирішити ці проблеми буде вкрай важко.

**Отже, поетапний підхід до запровадження ринкового обігу землі дозволяє невідкладно вирішити негайні потреби, а з іншого боку – дає змогу якісно підготувати решту базових умов для запуску повноцінного ринку.**

#### **5.4. Базові передумови: відповідальність.**

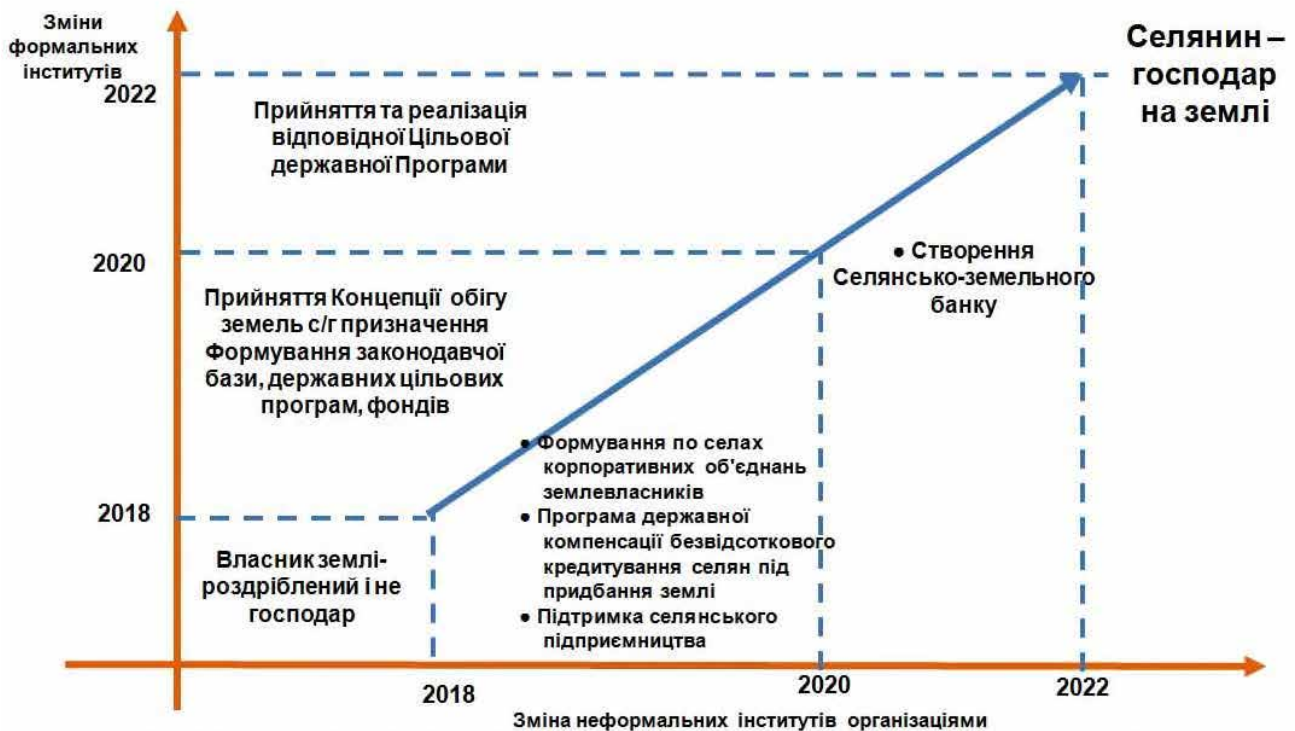
##### **5.4.1. Відповідальність селян.**

Вкотре наголосимо: купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення є виправданою лише серед селян. При цьому обробляти землю, отримуючи її шляхом участі в реалізації механізму орендних відносин, можуть усі, в т.ч. і особи, які не є селянами. Такий підхід вимагає від селян неабиякої відповідальності за ефективне землекористування. У цивілізованому світі іншого не передбачено. На наше переконання, українському селянству необхідно і розуміти, і забезпечувати таку місію. **Допомогти у цьому може лише їх самоорганізація** і науково-обґрунтована, виважена аграрна політика держави.

**Про базовість самоорганізації** – розбудови організацій селян – змістовно йшла мова вище. **Інша базова відповідальність – підтримка державної політики не продажу, а придбання землі селянами** (слайд 39).

## ДЕРЖАВНИЙ ПРІОРИТЕТ: РЕАЛІЗАЦІЯ ПОЛІТИКИ НЕ НА ПРОДАЖ, А НА ПРИДБАННЯ ЗЕМЛІ СЕЛЯНАМИ

39



**Перевтілення розгубленого власника землі – в проактивного селянина господаря**

Варто зрозуміти, що байдужість до питань про те, хто є власником навколосільських земель, є згубною і для сіл, і для селян.

Селяни мають не допускати «чужих» до своїх земель, самі виходити на ринок землі – як індивідуально, так і через організації. Держава зобов'язана фінансово підтримати придбання землі селянами. Організації селян як юридичні особи також мають бути готові брати землю на свій баланс після інвентаризації. Основу перших пропозицій на придбання земельного фонду мають складати невитребувані паї, землі, повернуті громаді в результаті анулювання нікчемних угод купівлі-продажу, угод передачі чиновникам-«фермерам» під час дії мораторію, та земельні ділянки нужденних селян (пенсіонерів, хворих). Придбання цих ділянок бажано стимулювати наданням безвідсоткових і довготермінових позичок держави. Окрім того, організації селян, які під час інвентаризації отримали «необліковані» або забрані за рішенням суду землі, мають бути готові до їх здачі в оренду та подальшого перепродажу активним жителям села.

## 5.4.2. Відповідальність селян за підприємництво.

Ще один важливий внесок селян у базові передумови запровадження повноцінного ринкового обігу земель – принципівість контролю виконання агропідприємництвом селозберігаючих функцій (слайд 40).

40

### БАЗОВА ПЕРЕДУМОВА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: СЕЛОЗБЕРІГАЮЧИЙ ТИП ПІДПРИЄМНИЦТВА І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ



#### 1) Забезпечення політики багатокладності підприємництва у селах:

Підрозділи агрохолдингів

Середні сільськогосподарські підприємства

Фермерські господарства

#### 2) Податкові пільги, бюджетна підтримка лише для селозберігаючого підприємництва

Краще, ніж жителі села, ніхто не потурбується про його майбутнє.

Від держави, законодавців потрібно добитися прийняття принципових рішень про:

- **Обов'язкову реєстрацію бізнесу у місці провадження підприємницької діяльності.** Сільські громади повинні мати як можливість впливу на таку реєстрацію (контролювати її), так і, головне, волю до висування вимог (критеріїв) до підприємництва, що користується землею на їх території. Що є принципово важливим для громади – робочі місця, збереження родючості землі, соціальна сфера?! Що потребує негайного вирішення?! Що може бути вирішене у майбутньому?! Все це – предмет переговорів і домовленостей при реєстрації підприємств і особливо при передачі землі в оренду. І неважливо, хто реєструється – чи фермер, чи підрозділ агрохолдингу. Важливою є згода бізнесу на селозберігаючу відповідність. Тільки це повинно мати значення для селян.

Вони, а не бізнес, є повноправними господарями на сільській території. Вони, і тільки вони, відповідальні за неї. Вони відповідальні за те, чи будуть їхні чорноземи отримувати такі життєво необхідні їм органічні добрива тваринного походження!

Отже, селяни відповідальні за висунення вимог і виставлення умов ведення бізнесу тим підприємцям, які мають намір користуватися їхніми землями. Звичайно, ці умови повинні мати цивілізований характер і мають висуватися в рамках законодавства, яке потрібно буде прийняти і у питаннях захисту зайнятості, ґрунтів, соціальної сфери тощо, **і, звичайно, захисту підприємництва від зловживань селян.**

### **5.4.3. Повага і опора на підприємництво.**

У цій доповіді ми багато уваги приділяємо питанням самоорганізації селян. Пов'язано це з тим, що це нова справа і вкрай важлива складова Селозберігаючої моделі.

**Але нагадаємо (слайд 21), що є й інші складові – відповідна державна політика і селозберігаюче підприємництво.**

#### **Яким ми бачимо селозберігаюче підприємництво?**

По-перше, маємо культивувати повагу до людей, які не просто проживають у селі, а зорганізовують там бізнес, капіталізують сільський потенціал для села, для усіх селян. Власники – керівники малого і середнього бізнесу, фермери, як ніхто, потрібні нашій землі, нашому селу, нашій державі.

По-друге, маємо розуміти, що наш селозберігаючий аграрний бізнес поступово набере оптимальний для своїх технологій банк землі. Фермери і середні підприємства із площами обробітку від 500 до 3000 га на певній сільській території, сімейні фермери – відповідно від 10 до 100 га. Відтак аграрним бізнесом у конкретному селі буде займатися від сили 5-20% його жителів.

По-третє, застосування сучасних технологій уже призводить до посилення кваліфікаційних вимог до найманих працівників та скорочення зайнятості в аграрній сфері. Тому важливою складовою селозберігаючого підприємництва стає

розвиток сільськогосподарської кооперації, соціально-побутового, торговельного, туристичного підприємництва і особливо підприємств харчової та легкої промисловості.

По-четверте, держава стимулює бізнес, котрий піклується про сільські громади.

Державна аграрна політика виправдовує очікування селозберігаючого підприємництва, що зареєстроване у селах.

#### **5.4.4. Стимулювання розвитку фермерства.**

Протягом усіх 25 років розвитку фермерства в Україні його частка в аграрному виробництві залишається мізерною (3-4%). Між тим фермерство є кризостійким, воно найбільш повно відповідає соціальним інтересам села і селян, оскільки має повну територіальну і соціальну адаптацію до сільських реалій. Це особливо стосується сімейного фермерства. Для вирішення цих проблем ми пропонуємо **прийняти окремий Закон України "Про сімейні ферми"**. Він має регулювати діяльність ферм із площею землі до 20 га (залежно від регіону) і передбачати закріплення за таким фермерством не менше 50% обсягів усіх видів державної підтримки аграрного сектору. Слід передбачити Урядовими програмами переважне спрямування цієї підтримки на пайові внески (у т.ч. обладнанням і технікою) сімейних фермерських господарств у формування сільськогосподарської кооперації, створення нею мережі оптової та роздрібною торгівлі, експорту.

Обговорюються і приймаються критерії для ідентифікації сімейних ферм, організованих на основі діяльності фізичної особи – підприємця, а саме:

- виробнича діяльність провадиться виключно за місцем реєстрації ферми;
- обсяг доходу не перевищує 0,5 млн євро;
- площа угідь та/або земель водного фонду, яка перебуває у власності та/або у користуванні – до 20 га;
- не використовують працю найманих осіб, крім членів своєї сім'ї;

- мають виключний перелік видів економічної діяльності – КВЕД (комбінована діяльність у тваринництві і рослинництві, тваринництво, вирощування багаторічних культур, овочів і баштанних культур, коренеплодів, льону, тютюну, конопель, рослин для висаджування, зернових культур, допоміжна діяльність у тваринництві і рослинництві, післяурожайна діяльність та прісноводне рибництво – аквакультура, а також види переробної промисловості – виробництво м'яса, консервування, виробництво молочних продуктів, кормів для тварин, продуктів борошномельно-круп'яної промисловості;

- диверсифікація діяльності (можливість продажу виробленої продукції через власні пункти роздрібною торгівлі).

Слід передбачити звільнення їх від оподаткування на 5-7 років після започаткування та наступне на 5-7 років збереження за сімейним фермерством фіксованого сільськогосподарського податку (базою для справляння якого будуть площі сільськогосподарських угідь) на рівні вдвічі менших ставок, ніж ті, які встановлені для іншого підприємництва.

Визначаються й інші види державної фінансової підтримки сімейних фермерських господарств, а саме:

- пільговий порядок сплати єдиного соціального внеску сімейними фермерськими господарствами за всіх членів сім'ї за рахунок коштів, передбачених у Державному бюджеті на підтримку сільськогосподарських товаровиробників, із зарахуванням повного страхового стажу;

- пільгове кредитування для придбання сільськогосподарських земель, тварин, техніки, обладнання та будівництва виробничих приміщень і споруд;

- безкоштовні навчальні, дорадчі (консалтингові), інформаційно-консультаційні послуги щодо порядку проведення державної реєстрації, діяльності, ведення бухгалтерського обліку та звітності;

- надання бюджетної або спеціальної тваринницької дотації сімейним фермерським господарствам за наявності експлуатаційного дозволу, отриманого відповідно до Закону України «Про основні принципи та вимоги до безпечності та якості харчових продуктів».

Вищезазначені пропозиції дозволять більш повно реалізувати Урядову Концепцію розвитку фермерських господарств та сільськогосподарської кооперації на 2018-2020 рр.

Отже, вищезазначене додасть до існуючих в Україні 33,7 тис. мінімум 415 тис. повноцінних фермерів (для прикладу, у кожній із розвинених країн Європи їх налічуються мільйони).

#### **5.4.5. Розвиток кооперації сімейного фермерства.**

Віддаючи належне еволюційному способу ринкових перетворень в аграрному секторі економіки, що зумовлено необхідністю врахування дії цілої низки об'єктивних чинників, вважаємо недостатніми політичні зусилля щодо підтримки розвитку **сільськогосподарської кооперації в Україні, її використання для утвердження сімейного фермерського укладу.** Незважаючи на численні політичні декларації та навколокооперативні ініціативи, кооперація наразі не посіла чільного місця в якості державницької ідеології збереження села як основи української нації.

Вихід із ситуації вбачається у започаткуванні **системного підходу до формування кооперативного руху** в аграрному секторі. Відповідно до такого підходу, розвиток кооперації має включати невід'ємні складові – політичну, інституціональну («правила гри»), організаційно-представницьку, фінансово-економічну, науково-освітню та інформаційно-консультативну. Враховуючи гетерогенний (неоднорідний) характер організаційної структури сільського господарства країни, мають відпрацьовуватися моделі кооперативних формувань для різних типів господарювання та з урахуванням специфіки регіонів.

Кооперацією домогосподарств, сімейних фермерів займаються дуже багато іноземних проектів по всій території України. У цій доповіді ми обмежені часом, тому залишимо наше бачення щодо цього питання для інших доповідей.

#### **5.4.6. Малі і середні підприємства.**

**Більш потужний фермер чи власник СТОВ**, які проживають у селі, є не просто частиною громади, **а її проактивною частиною**. За нових, селозберігаючих умов вони є лідерами громади, людьми, що мають увійти в історію відновлення, збереження своїх сіл.

У результаті нової аграрної політики селозбереження вони мають отримати:

- захист свого землекористування;
- можливість застави «прав на оренду землі» у банківських установах;
- спеціальні режими оподаткування ПДВ з розвитку тваринництва, ягідництва, садівництва, овочівництва, переробки, промислів та іншого бізнесу, який збільшує сільську зайнятість;
- нові стимули (у першу чергу – податкові) як для зовнішньої, так і для внутрішньої кооперації.

#### **Кооперація малого і середнього підприємництва.**

**Внутрішньогосподарська кооперація.** У пам'яті наших селян внутрішньогосподарська кооперація пов'язана з «перебудовою» в СРСР. Тоді (1984-1991 рр.) стимулювалася співпраця колгоспів і радгоспів з сільським населенням щодо вирощування тваринницької та трудомісткої рослинницької продукції. Господарство брало на себе забезпечення молодняком, насінням, кормами і т.д., і, головне, за вигідними цінами придбавало продукцію домогосподарств. Тоді, на відміну від сьогодення, така співпраця не підпадала під оподаткування.

Сьогодні у наших селах пустують тваринницькі приміщення як громадського, так і приватного характеру, а населення зневірене у можливості заробітку від співпраці з бізнесом. Проекти фінансують нам нову кооперацію, не залучаючи до цього наявних у селі підприємців. На наше переконання, керівники – власники середніх і малих підприємств як ніхто можуть допомогти сімейним фермерам і присадибним домогосподарствам. Але при цьому слід звільнити їх від оподаткування таких операцій і податком з доходів фізичних осіб, і податком на додану вартість та допомогти у їх зовнішній кооперації.

**Зовнішня кооперація малого і середнього бізнесу** назріла вже давно. Її основні напрями:

- Елеватори, склади зі збереження овочів та фруктів;
- Оптові ринки з елементами фасування та первинної переробки;
- Логістичні склади та торгівельні мережі;
- Підприємства переробки і харчування;
- Експортно-імпортні компанії тощо.

Така кооперація отримує в Селозберігаючій моделі пріоритети щодо державної підтримки. Вона узгоджується з розміщенням кооперативних потужностей на сільських територіях та з формуванням кооперативних кластерів від домогосподарств внутрішньої кооперації до кооперації у кредитно-фінансовій сфері юридичних осіб.

Наші опоненти у відповідь на це будуть стверджувати, що ми сплутали кооперацію з чимось іншим або зовсім не розуміємо її сутності. Ми готові до професійної дискусії.

В рамках цієї доповіді для нас принциповими є наступні позиції:

По-перше, ми підтримуємо базові принципи кооперацій селян – дрібних виробників і більших сімейних ферм, які мають більш ніж сторічну давність, і це справді важлива складова Селозберігаючої моделі у найближчі 10, а можливо – і до 25 років. Але є запитання.

Чи хочуть наші селяни такої долі для своїх дітей? Щоб вони не могли із сім'єю поїхати на відпочинок, постійно важко працювали...

По-друге, ринок землі за селозберігаючою парадигмою має сприяти поступовому переростанню товарних домогосподарств у сімейні ферми, а останні згодом – і у повноцінні фермерські господарства з достатнім для новітніх технологій банком землі, з найманою працею і, відповідно, з природними запитами на їх кооперацію для підвищення ефективності господарювання.

По-третє, головний для нас критерій розрізнення кооперації та бізнесу – це дохідність і капіталізація активів. У кооперативу (неприбуткової юридичної особи) немає дохідності і капіталізації активів. **У кооперативі доходи мають**

**лише його учасники.** Лише вони пайовими внесками сформували кооператив і пайовими внесками (навіть через відповідний розподіл на зборах приросту капіталу кооперативу) збільшують його статутний капітал (потенціал). Якщо такий критерій витримується, неважливо, хто є учасниками кооперативу – фізичні чи юридичні особи, тоді це кооперація, і вона підтримується відповідною державною політикою.

Як і в усьому цивілізованому світі, маємо адмініструвати (проводити державний чи незалежний аудит) кооперативної діяльності, щоби вилучати з неї бізнес (закривати «псевдокооперативи»).

Сьогодні в Україні із близько 1 тисячі сільськогосподарських кооперативів 80-90% – це псевдокооперація. Ось у чому полягає проблема напрацьованої «експертами» вітчизняної кооперації. «Бажалки» «експертів» у наших законах, імплементація механізмів столітньої давнини у сьогодення призводять до проблем в оподаткуванні та в цілому в роботі справжньої кооперації.

**Загалом у новій аграрній політиці для сільськогосподарської кооперації як «фізичного», так і «юридичного» рівня у першу чергу вирішуються питання:**

- дієвої пропаганди і навчання;
- землевідведення, електро- і газопостачання, інших комунікацій;
- оподаткування (нульові ставки у найближчий час із ПДФО у роботі з фізичними особами, ПДВ – на всіх стадіях переміщення продукції);
- сприяння вертикальній інтеграції тощо.

#### **5.4.7. Трансформація агрохолдингів на сільських територіях.**

Здавалося би, для агрохолдингів держава зробила більше, ніж могла. Але «добрими намірами досить часто вимощується дорога...» не туди, куди хотілося би проукраїнськи і проселянськи налаштованим їх власникам і керівникам.

Ми знаємо, що ці люди не гірше нас бачать проблеми держави і нації та не менше нас шукають шляхи їх вирішення.

Разом з тим за Селозберігаючою моделлю аграрного устрою необхідною є реєстрація у селах як юридичних осіб кожного з їхніх товариств і підрозділів, що мають там землекористування. Як і для всіх підприємців, так і для них обов'язкові «перезавантаження» орендних відносин, реєстрація договорів емфітевзису, виконання умов сільської громади із питань селозбереження, захисту ґрунтів та інших подібних умов.

Як і для всього підприємництва, так і для них сільська громада має гарантувати і стає землекористування, і повагу до їхньої роботи...

За ними стоїть вибір: виконувати селозберігаючі функції з розвитку тваринництва, внутрішньогосподарської кооперації, зайнятості і мати пільгове оподаткування, чи сплачувати більші податки державі і сільським громадам. Їхній технологічний і фінансово-інноваційний потенціал дозволяє їм робити вибір і надавати гарні пропозиції сільським громадам. Головне, щоби така співпраця була чесною і взаємовигідною. Наприклад, меліорація південних земель, садівництво, високотехнологічне тваринництво, яке дуже потрібне нашим селам, під силу тільки великому бізнесу.

Зауважимо, що за Селозберігаючою моделлю сільськогосподарські підрозділи агрохолдингів не можуть зорганізовувати кооперативи (на відміну від малих і середніх підприємств), оскільки мають кінцевими бенефіціарними власниками одних і тих же осіб – фізичних чи юридичних. Втім, рівень професіоналізму їх управлінців настільки високий, що вони забезпечують функціонування холдингів і без кооперації.

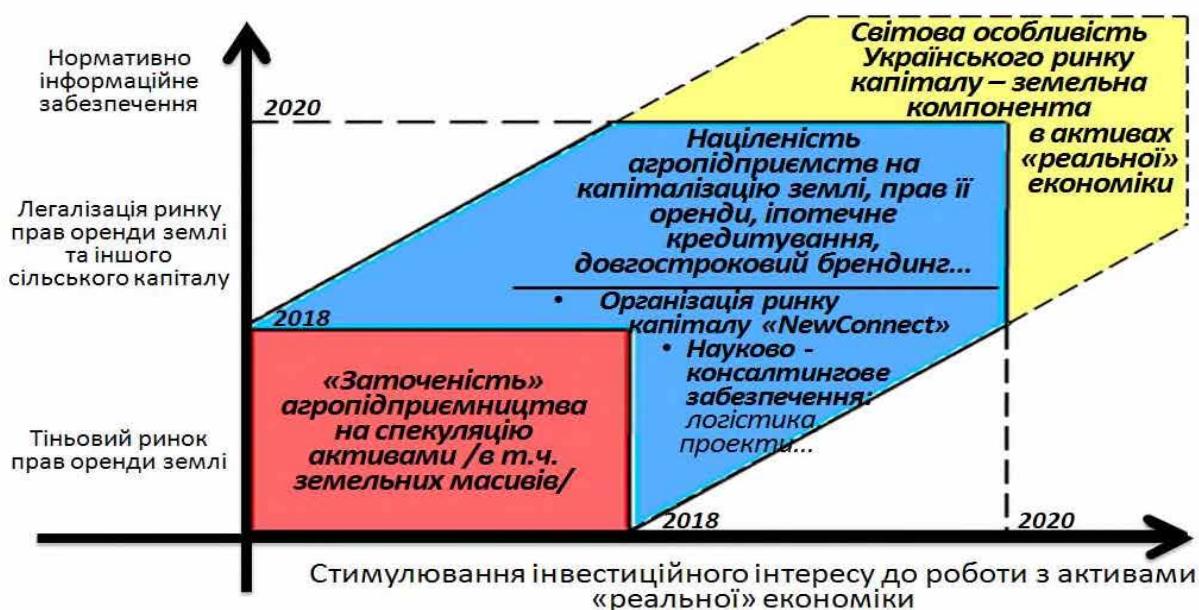
**Великі бізнесмени**, що проживають у містах і навіть мають закордонне громадянство, будучи сильними особистостями, не зможуть не оцінити силу духу громади та прагнення зберегти і розвивати своє село. Вони обов'язково долучатимуться до відновлення сіл, щоби гідно, а не з ганьбою увійти до історії цих сіл у шкільних та сільських музеях. Вони підтримають сільську проактивність з повагою і суто з позицій людяності.

#### 5.4.8. Майбутнє великого аграрного бізнесу.

Обґрунтованим є чіткий законодавчий меседж держави до бізнесу про безперспективність спекуляції українською землею. Навпаки, має бути реалізований інший, підкріплений приватно-державною партнерською політикою, посил на капіталізацію земельних ресурсів в інтересах бізнесу, села, нації (слайд 41). Вчені, потужні підприємці зобов'язані розкрити унікальну глобальну цінність нашої землі на світовому ринку капіталу. І розпочати цю роботу слід із формування державою відповідного інституційного середовища. Українська земля – це багатство українського народу, але слід розуміти, що лише ми зацікавлені в його капіталізації для внутрішніх потреб і у світовій фінансовій системі. За нас це ніхто не зробить. Навпаки – націлені за безцінь забрати.

#### ДЕРЖАВНИЙ ПРІОРИТЕТ: ПІДПРИЄМНИЦЬКА НАЦІЛЕНІСТЬ НА ЗРОСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ УКРАЇНИ

41



**Земля сільськогосподарського призначення, як унікальний біологічний актив, представлений нематеріальними правами – перевага України на глобальному ринку капіталу**

Отже, нам залишається вірити у свої сили, у своїх бізнесменів, простих селян і робити. Вірою і зусиллями буде забезпечено і прийнятний кінцевий результат.

Для великого бізнесу (не тільки аграрного) держава має передбачити стимулюючу систему оподаткування за умови капіталізації аграрних активів на відповідних фондових ринках. Держава, яка не має «риби» або розкрадає її, повинна дати підприємству і сільським територіям відповідні стимули –

«вудку», у тому числі в частині відсутності обкладення податками постановки на баланс та капіталізації земельних ділянок, прав оренди, постійного користування, емфітевзису.

**Важливо** встановити (за досвідом Євросоюзу і США), що державна фінансова підтримка надається сільськогосподарським підприємствам залежно від:

- кількості створених робочих місць чи зайнятих працездатних селян у розрахунку на 100 га угідь (залежно від регіону) для аграрного бізнесу;
- дотримання вимог раціонального землекористування, науково обґрунтованих сівозмін та ведення природного землеробства;
- наявності та концентрації тваринництва (на 100 га угідь), оскільки ця галузь сприяє високій зайнятості селян та веденню землеробства на органічних засадах;
- меліорації земель, капіталовкладень у поліпшення якості ґрунтів тощо.

#### **5.4.9. Інші складові Планів розвитку Сільських територій.**

**Базовим внеском сільських громад і державним пріоритетом є капіталізація іншого сільського потенціалу (його водних, лісових ресурсів, надр, нерухомості у селі тощо).** На цьому шляху важливою є робота з інформаційного забезпечення привабливості сільського капіталу (слайд 42).

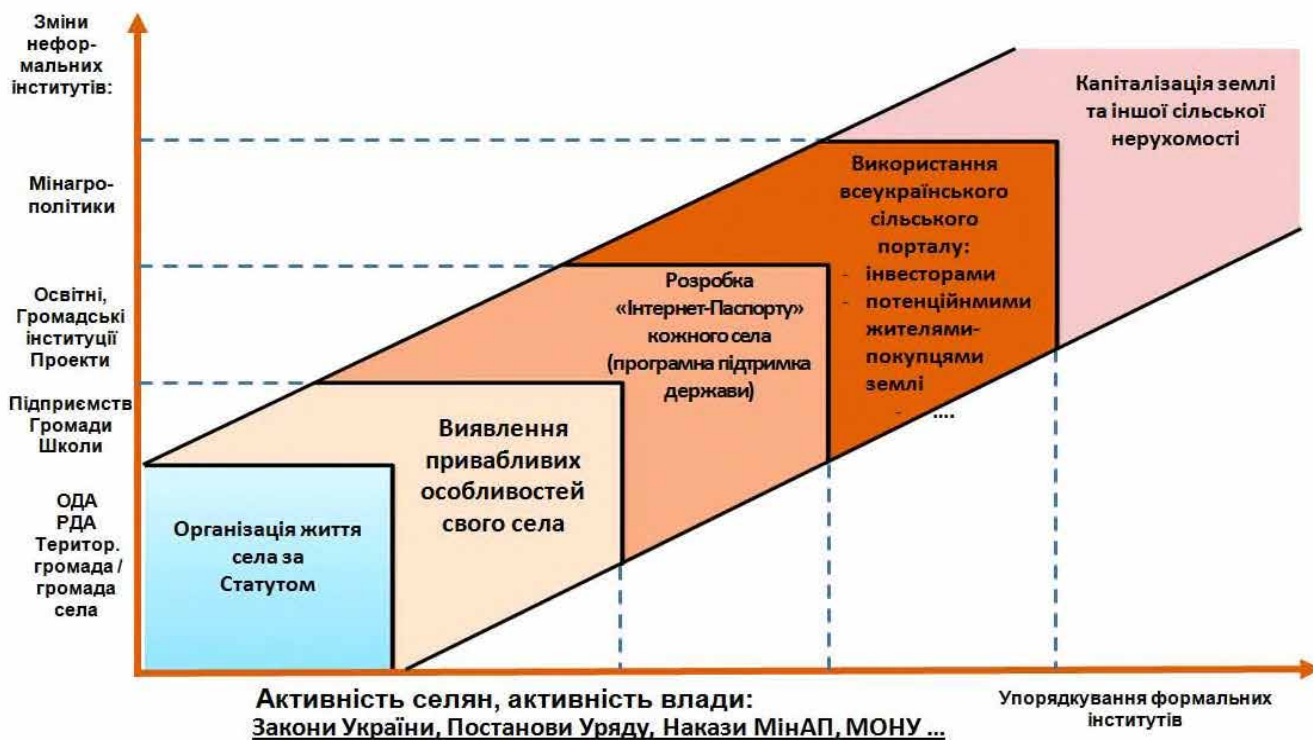
У цих питаннях вкрай важливими є небайдужість селян і особлива участь їхніх дітей у відповідних шкільних проектах із розкриття інвестиційної привабливості сіл у мережі Інтернет, які мають підтримуватися Урядом. Необхідна системна робота всіх Міністерств (освіти, охорони здоров'я, аграрної політики ...) за відповідною Державною програмою, програмами регіонального розвитку місцевих органів влади, науки, освіти, іноземних проектів.

**Серед базових складових роботи з капіталізації сільського потенціалу важливою є участь сільських громад у захисті екології, у відновленні родючості ґрунтів.** Останнє має бути обов'язковим елементом не тільки договорів оренди, але й нормативно-правових актів держави **щодо обов'язковості**

формування підприємництвом відповідних фондів. Наше бачення відповідних механізмів демонструє слайд 43. Зазначимо, що вченими НААН щодо захисту ґрунтів напрацьовано відповідні законопроекти.

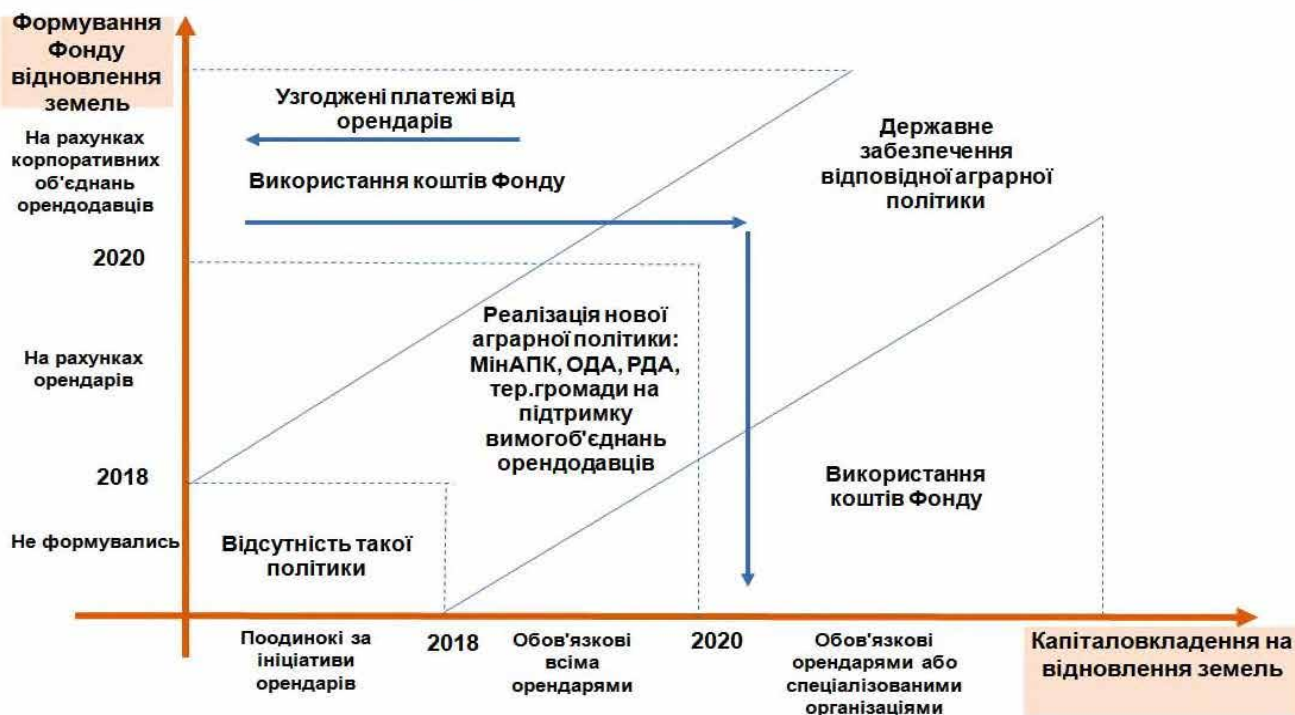
## БАЗОВИЙ ПРІОРИТЕТ: ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРИВАБЛИВОСТІ СІЛЬСЬКОГО, А, ВІДТАК, І ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ

42



## БАЗОВИЙ ПРІОРИТЕТ: ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УЧАСТІ ГРОМАД У ВІДНОВЛЕННІ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТУ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

43



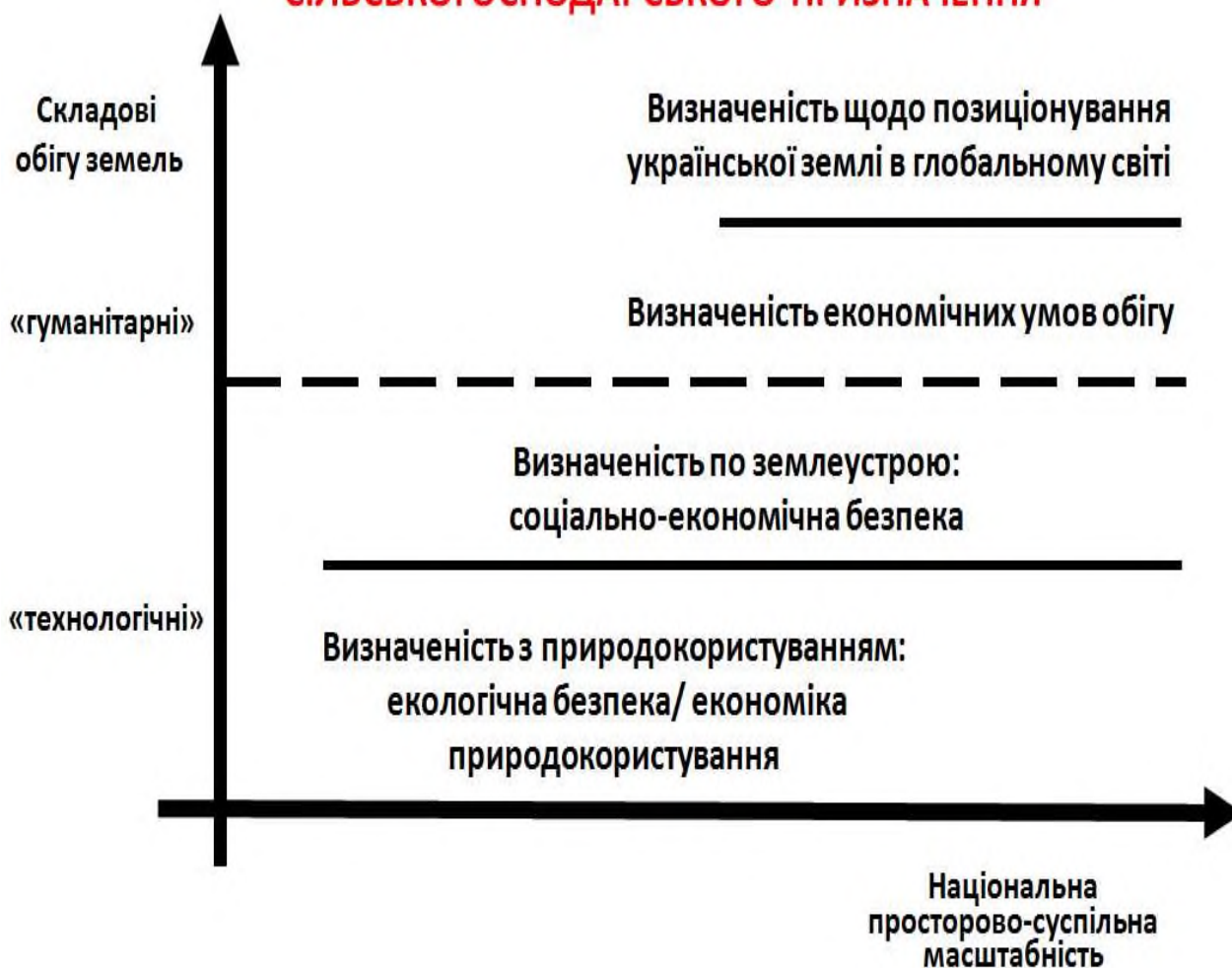
У Планах розвитку сіл, їхніх сільських територій не просто можуть, а мають бути реалізовані й інші заходи.

### 5.5. Базові передумови: подолання «технологічних» проблем.

Цивілізований обіг земель сільськогосподарського призначення базується на комплексі складових. Кожна з цих складових забезпечує просторову, екологічну, соціальну, економічну масштабність (слайд 44). Економічна складова – земельні відносини, ринок землі – є своєрідною «вершиною айсберга».

44

## ІЄРАРХІЯ СКЛАДОВИХ ОБІГУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ



Важливо розуміти ієрархію і взаємодоповнення цих складових. З теоретичної точки зору, базовою основою ринку землі, котрий забезпечить сталий розвиток сільських територій та держави, є упорядковане, цивілізоване

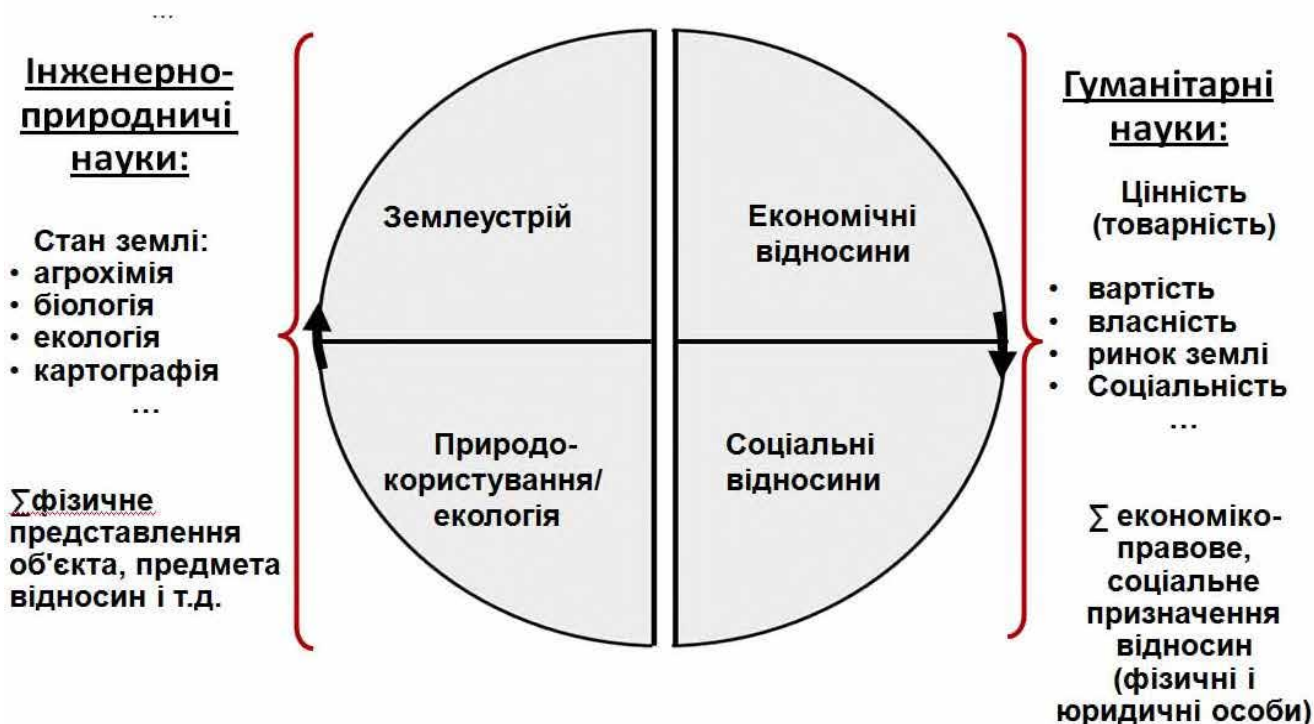
природокористування та землекористування. Воно включає інститути екологічної безпеки та комплексного просторового розвитку сільської мережі.

Наступним щаблем є визначеність із землеустроєм, Планом землеустрою територій сільських громад. Масштабне піднесення рівня вітчизняного землеустрою до практики розвинених країн – запорука ефективного ринку землі. **На цій так званій «технологічній» базі ринок землі забезпечить принципи прозорості, відповідальності, стимулювання соціально-економічного розвитку, капіталізації активів України у глобальній економіці.**

Усвідомлення наукою масштабності і складності проблеми ринкового обігу землі демонструє слайд 45.

## МАСШТАБНІСТЬ НАУКОВО-ПРИКЛАДНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

45



Дозволимо собі висловити наступне: якщо вчені відкрито заявляють про проблеми України у питаннях природокористування, землеустрою, то представники практики – відповідальні за це міністерства та відомства – замовчують свою неготовність до запровадження ринку землі. У політичних та громадських дискусіях акцентується увага на «гуманітарних» складових

(правових, економічних, соціальних) без усвідомлення базовості обліку, екологічного та агрохімічного контролю, Планів землеустрою сільських територій (перш за все за межами села), картографії та іншого інженерно-природничого («технологічного») забезпечення ринку землі.

Ця наукова доповідь стосується стану та проблем «гуманітарних» складових ринку землі. Ми продемонстрували шляхи вирішення проблем власності на землю, мети ринку землі, її грошової оцінки, вимог до її власників і орендарів, місця ринку землі у розвитку сіл і селян, формування нового підприємництва, сіл і сільських територій. Разом з тим ми розуміємо, що наше бачення забезпечення реалізації селозберігаючої парадигми ринку землі є виключно гуманітарним, і запрошуємо до співпраці землеробів, землевпорядників, екологів, агрономів та інших фахівців із управління та користування безцінним капіталом нашої нації – землями сільськогосподарського призначення.

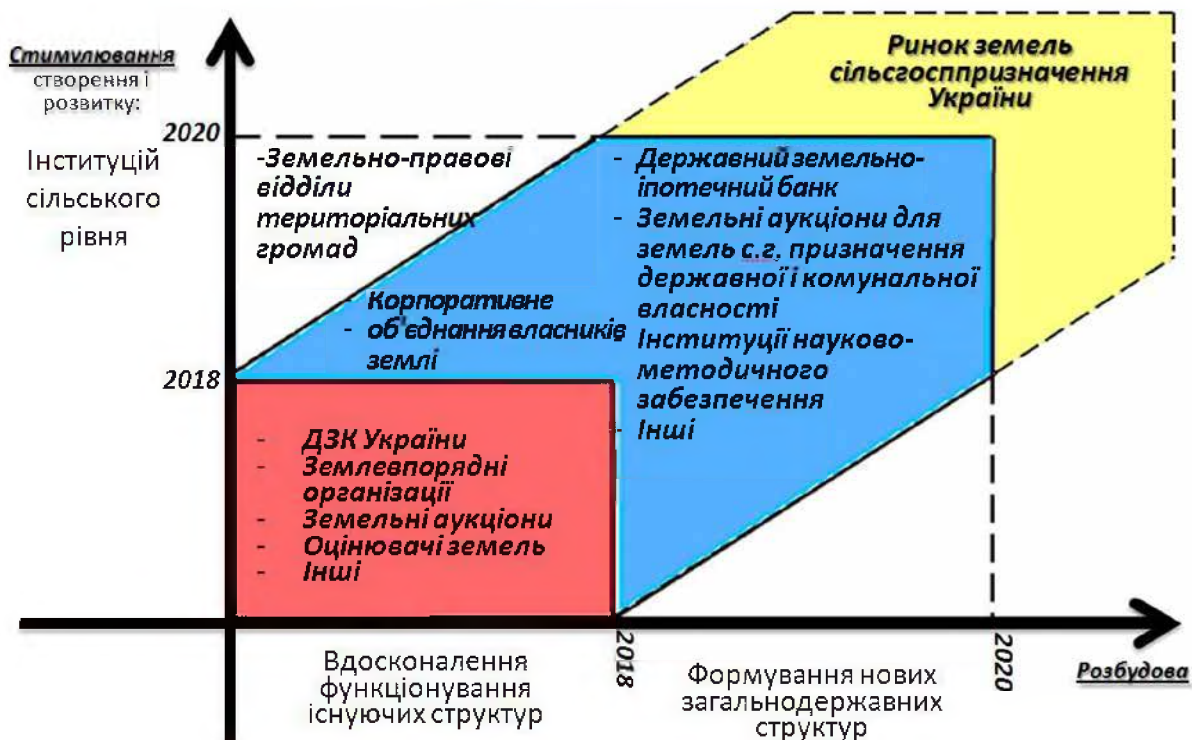
З участі у різного роду круглих столах, нарадах з проблем землекористування, моніторингу та охорони земель ми знаємо про значні проблеми України у цих питаннях. Наприклад, на Всеукраїнському круглому столі на тему «Моніторинг та охорона земель: напрями відродження» (від 04.10.2017 р.) йшлося про повний провал цієї роботи, який був допущений відповідними державними інституціями. В ході проведення цього заходу було наголошено на потребі негайного інформування про такий стан справ керівництва держави, вжиття необхідних заходів, унеможливлення повноцінного запуску ринку землі без усунення цих проблем.

У наступних слайдах дозволимо собі фрагментарно показати наше бачення розбудови «технологічних» складових ринку земель:

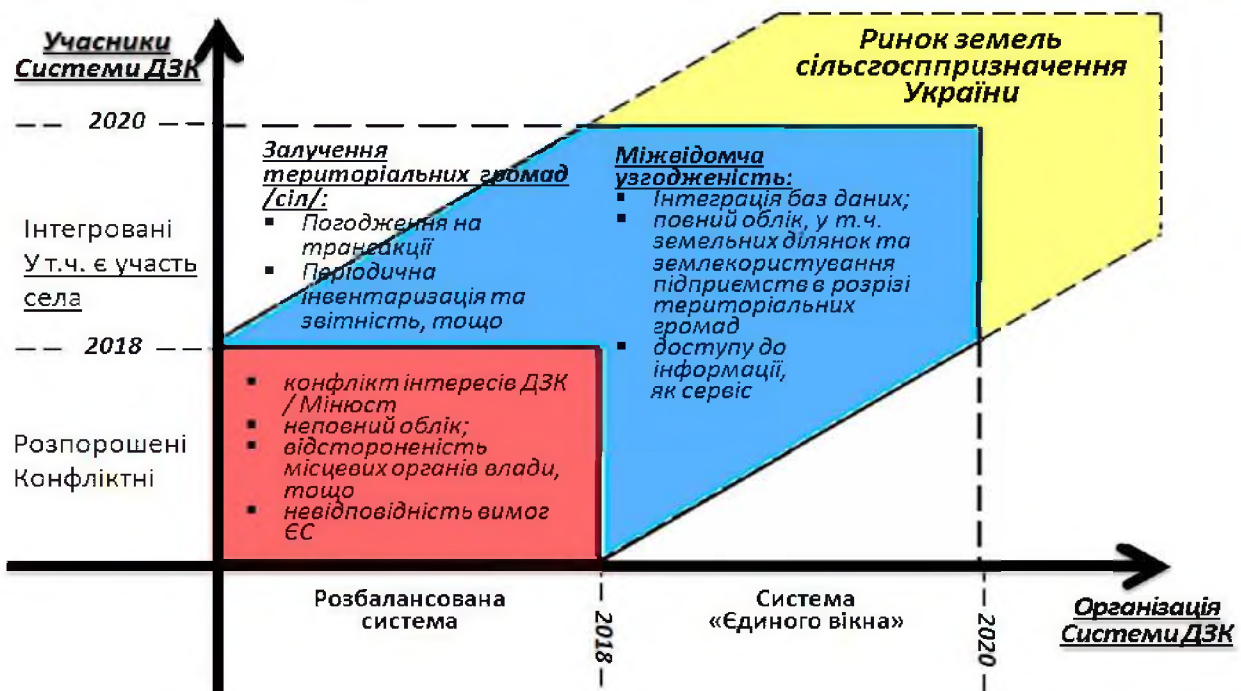
- інфраструктури вітчизняного ринку земель (слайд 46);
- державного земельного кадастру (слайд 47);
- нормативно-грошової оцінки землі (слайд 48);
- територіальної системи (планів) землеустрою (слайди 49-50).

І це – далеко не повний перелік «технологічних» складових забезпечення цивілізованого ринку землі.

## БАЗОВА ПЕРЕДУМОВА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: РОЗБУДОВА ІНФРАСТРУКТУРИ ВІТЧИЗНЯНОГО РИНКУ ЗЕМЕЛЬ



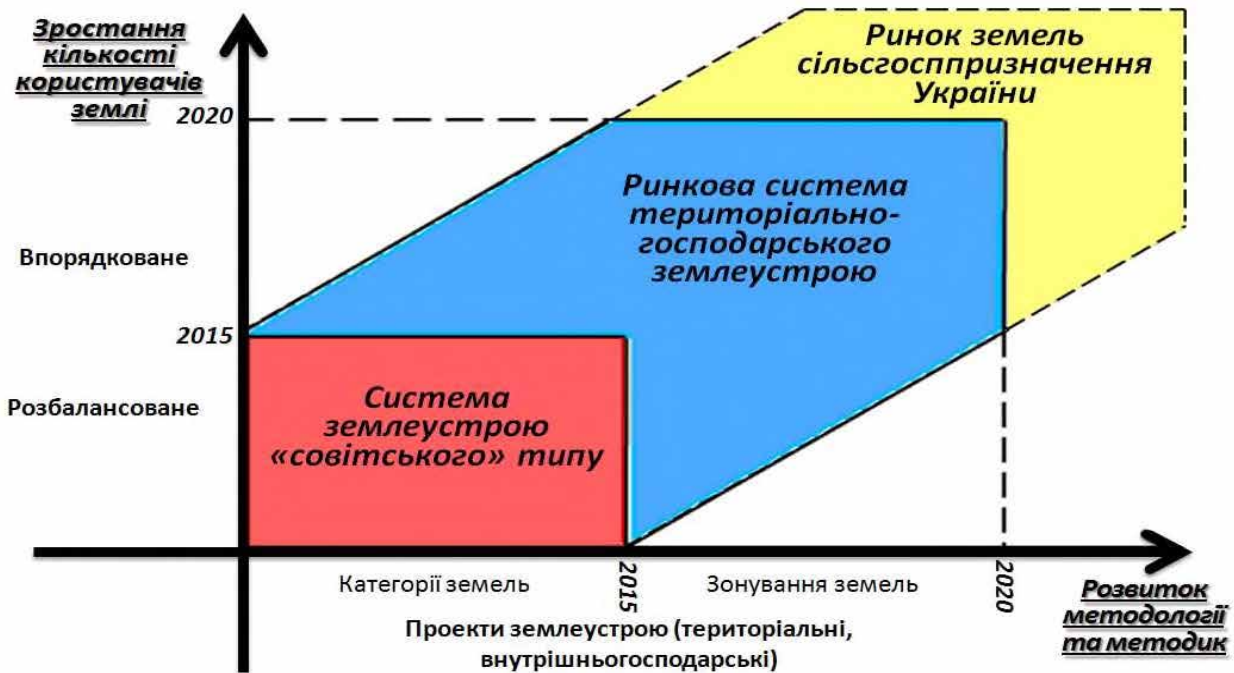
## БАЗОВА ПЕРЕДУМОВА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: УДОСКОНАЛЕНА СИСТЕМА ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ /ДЗК/



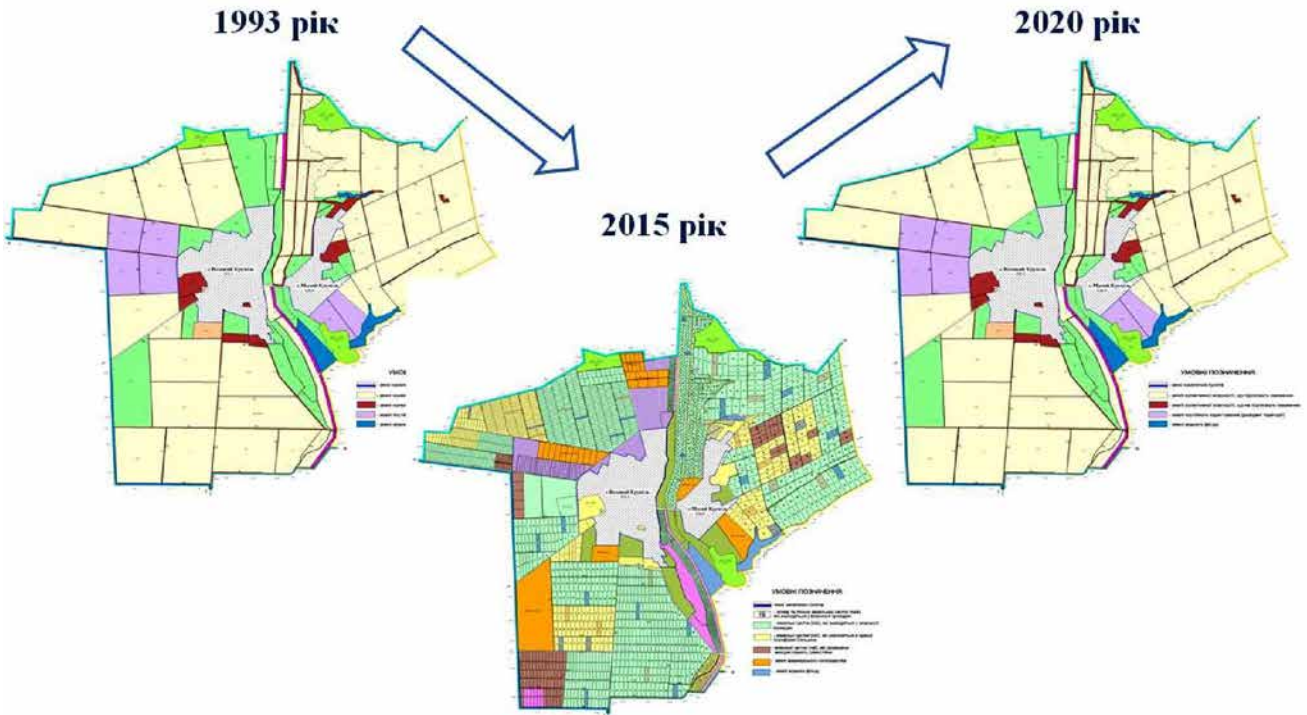
## БАЗОВА ПЕРЕДУМОВА: ФОРМУВАННЯ АГРАРНОЇ СКЛАДОВОЇ ДЗК ТА ОБ'ЄКТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ



## БАЗОВА ПЕРЕДУМОВА ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: РОЗБУДОВА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ СИСТЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ



# ЗЕМЛЕУСТРІЙ НА ТЕРИТОРІЇ ВЕЛИКОКРУПІЛЬСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ЗГУРІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



## 6. Очікувані результати

Вище наводилася інформація з топ-новини «експертів»: «Передача земель громадам завдасть 12 млрд грн збитків... Доходи місцевих бюджетів знизяться на величину від 3 до 6%...» Мова йде саме про землі сільськогосподарського призначення, адже сам розрахунок базується на тому, що сьогодні такі державні землі на аукціонах передаються в оренду за середніми ставками у розмірі до 14% від нормативно-грошової оцінки землі (мінімум такої ставки встановлений Кабінетом Міністрів України на рівні 8%), а сільські громади начебто ці ставки знизять як по державних, так і по комунальних землях. А до цього їх хто знижував?

Звідки ж таке «хвилювання» за бюджет **місцевих громад**? Чому ж ані «експерти», ані, на жаль, держава ніде не оприлюднюють дані по бюджетах саме сільських громад? На наше переконання, це відбувається тому, що саме передача земель сільським громадам як упорядкує істинну картину використання цих земель, так і спрямує орендну плату безпосередньо в управління селян.

У мудрість наших селян, на відміну від «експертів», ми віримо. До того ж їхня добросовісність у орендних відносинах має бути застрахована відповідним контролем землекористування з боку Держгеокадастру України. В Селозберігаючій Моделі функція останнього – контроль, а не розпорядження землею.

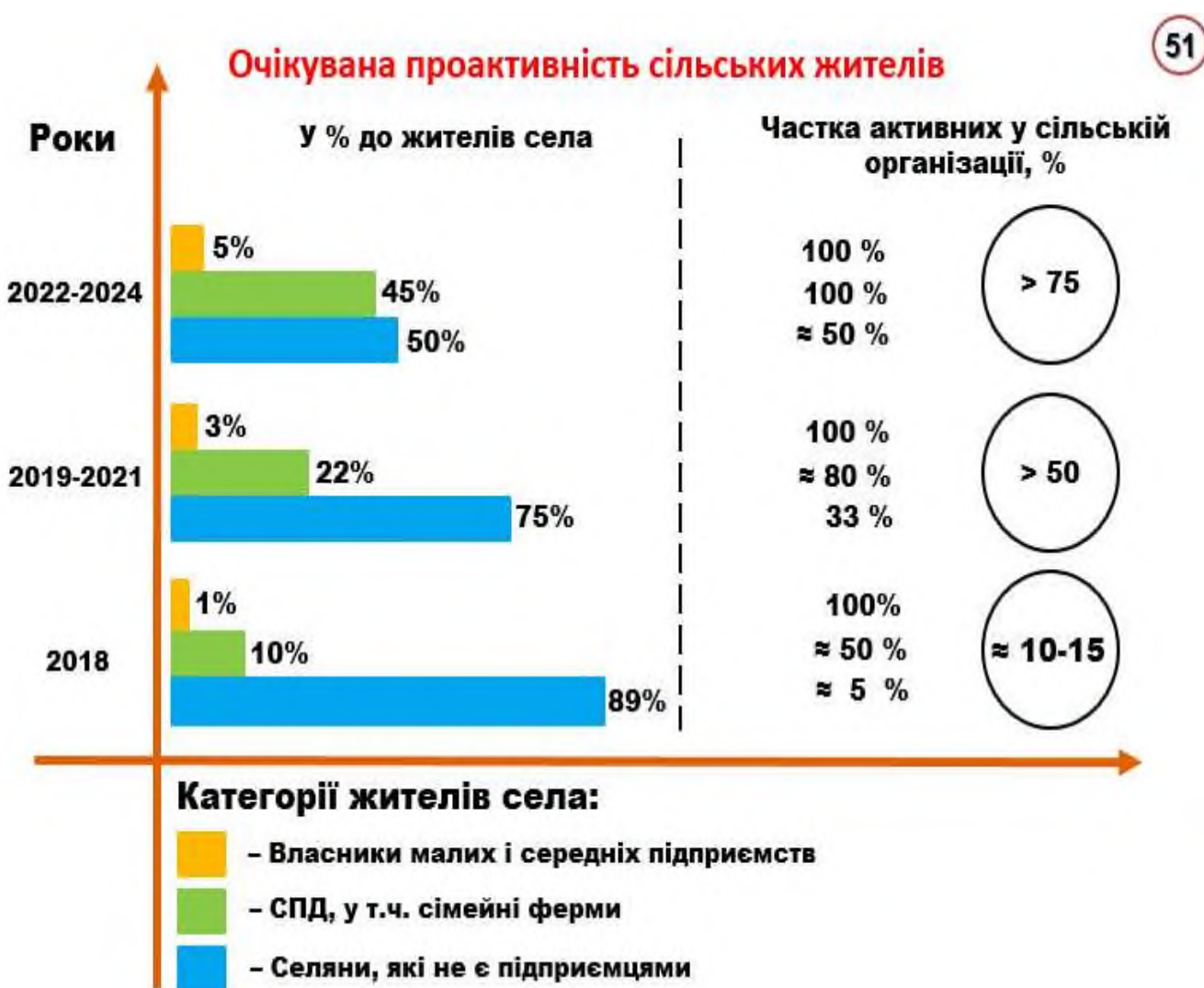
**«Земля – Селянам!», «Влада – Селам!» – ці гасла мають прокламуватися та бути практично реалізовані на всіх сільських територіях. У першу чергу – зусиллями нової аграрної політики. З якою метою? Задля збереження Селянина як генофондного витоку нації, задля збереження Сіл як просторово-природного «здоров'я» держави, задля господарювання українства на власній землі, задля Українозбереження. Як би «експерти» не «замилували очі» народу, наслідки їхніх намірів очевидні.**

Разом з тим ми маємо бути готові до конструктивної дискусії, в тому числі і в обговоренні очікуваних результатів від запровадження Селозберігаючої парадигми ринку землі.

## 6.1. Зростання проактивності селян.

Політика щодо формування у селах організації Села за окремим Статутом матиме поступову реалізацію. Очікується, що протягом першого року ця робота потребуватиме значних дорадницьких зусиль, і нею будуть охоплені найбільш проактивні села. Таких ми нараховуємо близько третини від загальної їх кількості в межах держави (9 тисяч). У наступні роки їх приклад мотивуватиме й інші села до самоорганізації.

Звичайно, на 2018 рік українське село має пасивну структуру його жителів щодо бізнес-активності (слайд 51).



Сьогодні лише близько 1% жителів села мають середній або малий агробізнес. Приблизно 10% мають товарне виробництво та господарюють на власних паях або займаються торгівлею у формі суб'єктів підприємницької

діяльності (СПД). Решта 89% господарюють на присадибних ділянках. За таких умов можна очікувати, що лише близько 5% із числа останніх будуть активними при формуванні у селах організацій сіл за Статутами села. З тих жителів, які є СПД або ведуть сімейне фермерство, таких буде половина. Очікується, що усі власники малого і середнього бізнесу будуть активними у питаннях селозбереження та проселянського ринку землі.

Відтак на першому етапі формування у селах організацій їх засновниками виступатимуть від 10% до 15% активних жителів села. Цю обставину слід враховувати при прийнятті відповідних законодавчих актів.

За умов провадження селозберігаючої політики у наступні роки слід очікувати долучення до активного управління сільськими територіями більш ніж половини жителів села. Така зміна очікується за рахунок зростання в селі бізнес-активності та проактивності. Останнє призведе як до збільшення серед жителів села частки підприємців, так і до активності залучення до сільського життя і «простих» жителів.

Наші оптимістичні очікування проактивності сільського населення базуються на теорії поведінкової економіки. Акцент на лідерах села є наростаючою практикою роботи проектів і реформ з розвитку сільських територій в Європейському Союзі.

Отже, нова селозберігаюча аграрна політики послідовно долає зневіру селян. Спочатку 10-15% жителів засновують організацію свого села, приймають активну участь у проведенні інвентаризації ресурсів навколосільської території, беруть їх на баланс села та зорганізують управління ними. Їх робота, їх громадська активність на благо села долає зневіру інших жителів, спонукаючи останніх до засновництва і управління сільською територією. У села з новою активною атмосферою притягуються нові жителі та інвестори.

Слідування прикладу лідерів підвищує в селі бізнесову активність. Таке село з розумом ініціює і контролює план землеустрою своєї території та продукує реальний і ефективний план розвитку свого села і сільської території.

## **6.2. Збільшення сільських бюджетів.**

У проекті Державного бюджету України на 2018 рік передбачено 10 млрд грн на соціально-інфраструктурні проекти розвитку сільських об'єднаних громад. Це європейський підхід. Але це не єдине джерело зростання наших сіл.

Президент України П.О. Порошенко ініціює до кінця 2017 р. зміни до чинного законодавства щодо передачі об'єднаним сільським громадам усієї повноти розпорядження ресурсами сільських територій, у т.ч. й землею. Сподіваємося, що ця ініціатива буде поширена і на села, що не ввійшли до об'єднаних територіальних громад.

Наміри Президента України вкрай важливі для розбудови сільських територій. Вони сприятимуть і реалізації Селозберігаючої моделі аграрного устрою та Селозберігаючої парадигми ринку землі в Україні. Ми очікуємо, що формування організацій громад у селах, **їхня активна участь у суцільній інвентаризації землі, усіх навколосільських ресурсів та постановка цих активів на баланси** (позабалансові рахунки – у разі входження сіл у об'єднану територіальну громаду), дозволить **щорічно додатково спрямовувати до своїх бюджетів 20 і більше млрд грн** (слайд 52), а саме:

- Близько **7 млрд грн від сплати єдиного податку**. Основний приріст сформує єдиний податок IV групи. Цей податок фактично є єдиним для звітуючих сільськогосподарських підприємств, що орендують близько 16 млн га землі, та фермерів, які господарюють на площах загальним обсягом 4 млн га. За даними податкового обліку, в Україні єдиним податком IV групи охоплено близько **17 млн га землі з 26 млн га розпайованих земель**. Тобто біля 35-40% землі сьогодні обробляється у «тіньовому режимі», і на цьому місцеві бюджети втрачають близько 8 млрд грн.

**Як було обґрунтовано вище, без участі селян і сіл податкова служба неспроможна вирішити цю проблему.**

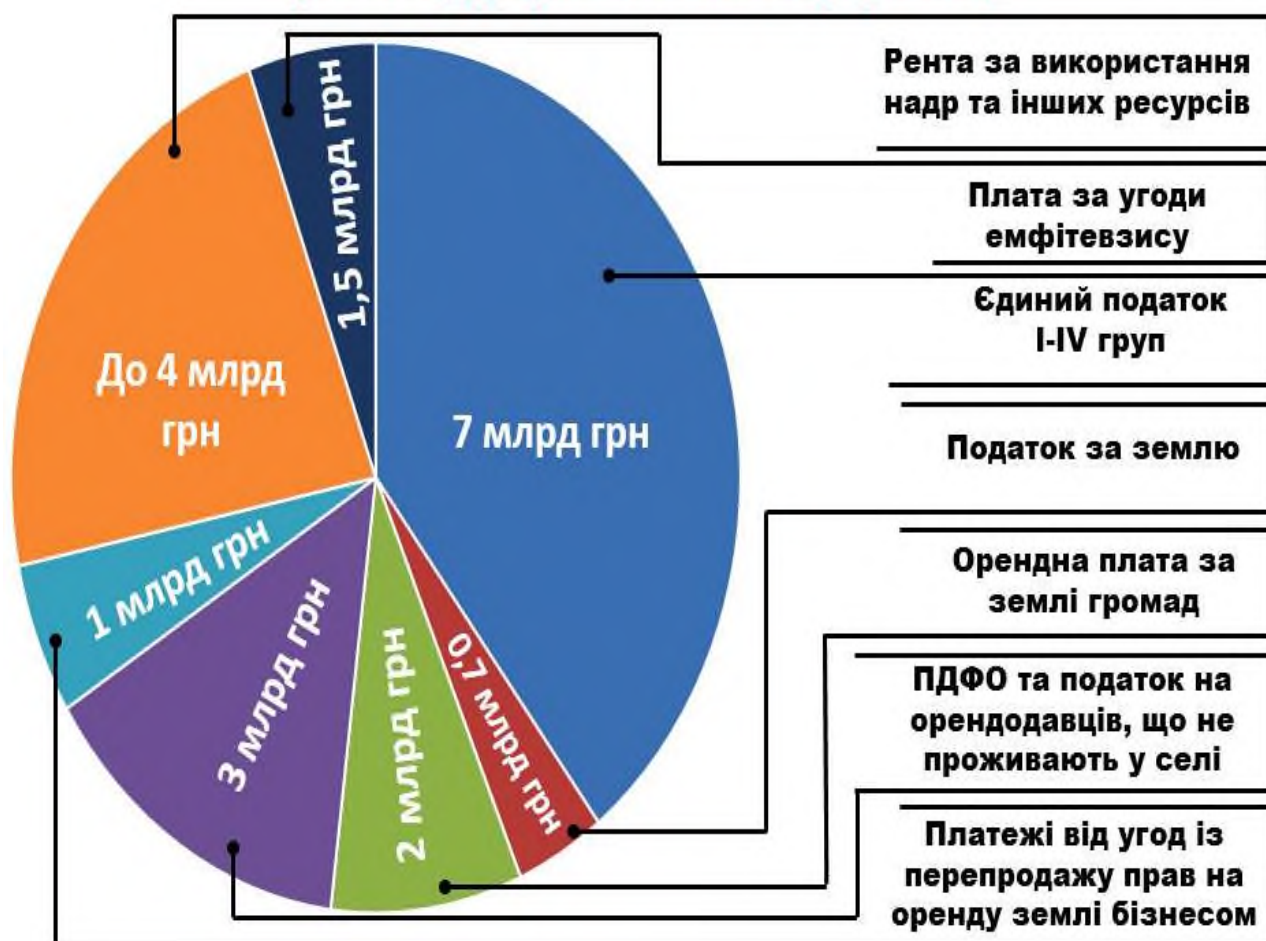
Виявити невитребувані паї ( $\approx 0,5$  млн га), відмерлу спадщину ( $\approx 1,5$  млн га) та іншу базу тіньової оренди/землекористування ( $\approx 5-7$  млн га) зможуть лише селяни під час інвентаризації. Ми очікуємо, що частина виявленої «тіньової»

землі буде передана і оброблятиметься сімейними фермерами (сьогодні – домогосподарствами, що господарюють на власних паях), які за нашою Моделлю матимуть податкові канікули, а через 7 років – пільги в оподаткуванні. Відтак до щорічних очікуваних надходжень до місцевих бюджетів ми, сповідуючи принцип обережності у підрахунках та прогнозах, додаємо лише 6 млрд грн. із 8 млрд грн. єдиного податку IV групи.

Окрім того, приріст до 1 млрд грн додасть активізація підприємницької діяльності по групах I-III платників єдиного податку.

## Очікуване зростання доходів сільських бюджетів (20 млрд грн і більше щорічно)

52



· Близько **0,7 млрд грн** від сплати податку на землю. Ми очікуємо, що сільські громади не будуть збільшувати ставки цього платежу задля стимулювання бізнесової активності на їхніх територіях, а приріст надходжень до бюджетів на рівні 0,7 млрд грн буде отримано від оподаткування землі, що

сьогодні експлуатується у «тіньовому режимі». За оцінками експертів, площі таких земель в Україні сягають 2 і більше млн га, і виведення їх використання у правове поле без участі селян неможливе;

- Збільшення надходжень до сільських бюджетів на суму **як мінімум 1,5 млрд грн за рахунок орендної плати за «тіньові» землі**, що будуть виявлені в результаті інвентаризації та передані на баланси сільських громад. Ми очікуємо, що офіційна передача таких земель в оренду, в т.ч. і сімейним фермам, а також зміна цінової політики при «перезавантаженні» орендних відносин будуть сприяти і забезпеченню сталості селозберігаючого підприємництва;

- **Приблизно 3 млрд грн у найближчій перспективі та поступове зростання** матимуть надходження до сільських бюджетів від **податку з доходів фізичних осіб (ПДФО)**. Сьогодні сума ПДФО, яка справляється з аграрного бізнесу, становить приблизно 5 млрд грн, із яких більше 3 млрд залишається у міських бюджетах за місцем реєстрації суб'єктів господарювання. В сільських бюджетах це лише 1-1,5 млрд грн. Приріст сільських бюджетів від ПДФО на рівні у 1,5-2 млрд грн формуватиметься переважно через перереєстрацію в селах тих юридичних осіб (підрозділів агрохолдингів, середніх підприємств), що сьогодні господарюють на землях сіл і селищ, але при цьому зареєстровані у містах.

Очікується і збільшення надходжень від зростання у селах нового підприємництва: сільськогосподарських кооперативів, зеленого туризму, промислів, зростання зайнятості в аграрному підприємстві за рахунок тваринницької спеціалізації на суму від 0,3 до 0,5 млрд грн;

- Окремі сподівання покладаються на **приріст надходжень від упорядкування рентної плати за використання природних ресурсів** (водних, лісових, надр, полігонів із розміщення відходів тощо). Підвищення проактивності сільських громад з державницькою політикою диференціації таких платежів та перерозподіл останніх на користь цих громад може щорічно додати до сільських бюджетів **до 4 млрд грн**. Ми виходимо з досліджень Інституту економіки природокористування та сталого розвитку НАН України, який оцінює потенціал приросту таких надходжень в Україні в цілому у 30 млрд грн. Сповідуючи

принцип обережності, ми очікуємо додаткових надходжень рентної плати по сільських територіях на суму до 4 млрд грн;

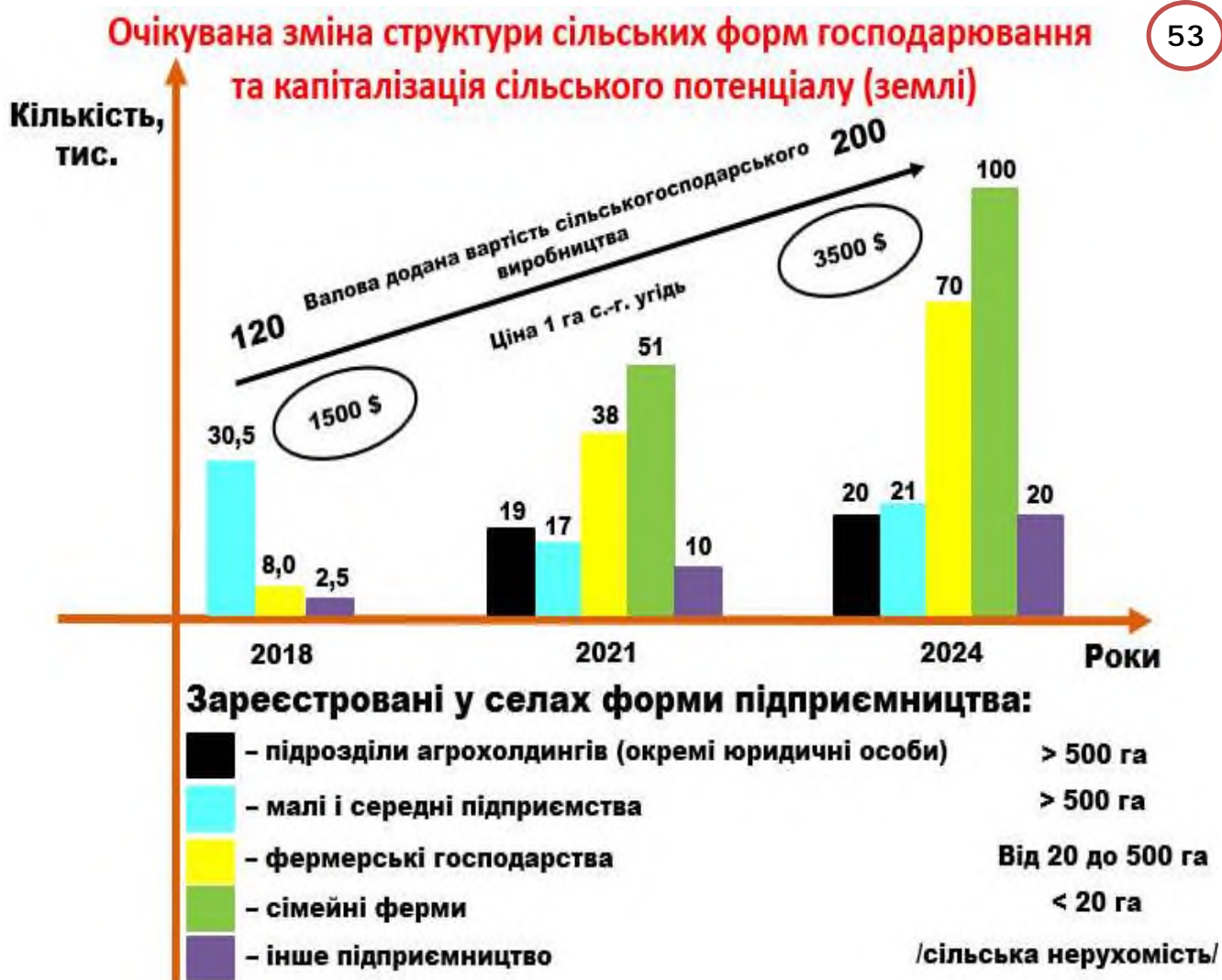
- Ще одним джерелом наповнення сільських бюджетів мають стати надходження від **угод емфітевзису на рівні від 1-1,5 млрд грн і більше** щорічно. За нашими оцінками, через емфітевзис уже «викуплено» близько 1-1,5 млн га землі. Переважно це агрохолдинги, але такі угоди все більше і більше «цікавлять» і власників середнього бізнесу. При «перезавантаженні» орендних відносин та **угод емфітевзису** останні реєструватимуться у сільських громадах. Розраховуємо на справляння з земель, що передані у емфітевзис, щорічної оплати на користь громад у розмірі половини орендної плати. Наприклад, якщо в межах конкретного села орендна плата селянину-орендодавцю становить 1500 грн/га, то по землях, «проданих» через угоди емфітевзису, 750 грн за 1 га має сплачуватися до сільського бюджету;

- Додатковим щорічним надходженням до сільських бюджетів у сумі близько **1 млрд грн** мають бути **платежі від угод із перепродажу бізнесом прав на оренду землі**. Ми очікуємо, що кількість угод із перепродажу бізнесу у найближчі 7 років сягатиме рівня попередніх років – близько 0,3-0,5 млн га щорічно. «В тіні» право на оренду землі оцінюється та продається в середньому за 10 тис. грн/га. За Селозберігаючою моделлю такі операції мають бути оподатковані з внесенням до бюджетів сільських громад суми, еквівалентної 2-3 річним розмірам орендної плати на даній території за рік, що передував року укладення угоди перепродажу.

Таким чином, реалізація Селозберігаючої моделі аграрного устрою та Селозберігаючої парадигми ринку землі дозволить щорічно додатково фінансувати сільський розвиток на суму до 20 млрд грн і більше. Все це сприятиме не тільки проактивності Селян, посиленню дієвості їх організацій, підвищенню інвестиційної привабливості сільських територій, капіталізації їхнього потенціалу.

### 6.3. Бізнес-активність та капіталізація сільського потенціалу.

Синергетична взаємодія податкової, земельної, інституційної, адміністративної, інформаційної та інших реформ за Селозберігаючою Моделлю сприяє зміні структури форм господарювання та розвитку сільських територій в цілому (слайд 53).



Очікується, що до 2021 року у селах України буде зареєстровано близько 19 тисяч юридичних осіб як підрозділів агрохолдингів. Загальна кількість малих і середніх підприємств, зареєстрованих по селах сягатиме 17 тис., фермерських господарств – 38 тис., сімейних ферм – 51 тис., та близько 10 тисяч інших форм господарювання у сфері сільськогосподарської кооперації, торгівлі, побуту, зеленого туризму, промислів, харчової промисловості тощо.

Якщо на початок 2018 року у селах України зареєстровано лише близько 40 тисяч юридичних осіб та СПД, то до кінця 2024 року ми очікуємо збільшення їх чисельності до понад 230 тисяч.

Завдяки новій політиці селяни отримають сприятливі умови для їх господарювання та господарювання на їхніх територіях бізнесу з міст – «бізнес-вудку» у вигляді відповідної політики – «сприятливих умов риболовлі» по селах.

За рахунок підприємництва в селі розвиватиметься зайнятість, зростатимуть дохідність (прибутковість), капіталовкладення (амортизація), інвестиції, кредити, що за сім років збільшить майже у 2 рази валову додану вартість із 120 млрд грн у 2018 році до 200 млрд грн у 2021 році (у співставних цінах 2010 року).

Поповнення місцевих бюджетів (про що йшла мова вище), поряд зі зростанням зайнятості сільського населення, розвитком його підприємництва, розбудовою екологічної і соціальної інфраструктури, безумовно, сприятимуть зростанню доходів сільського населення. Поряд зі збільшенням можливостей селян у питаннях придбання землі, ми очікуємо збільшення ринкової ціни 1 га сільськогосподарських угідь з 1,5 тис. доларів США на кінець 2018 року до 3 тис. доларів США з 2021 року з подальшим зростанням.

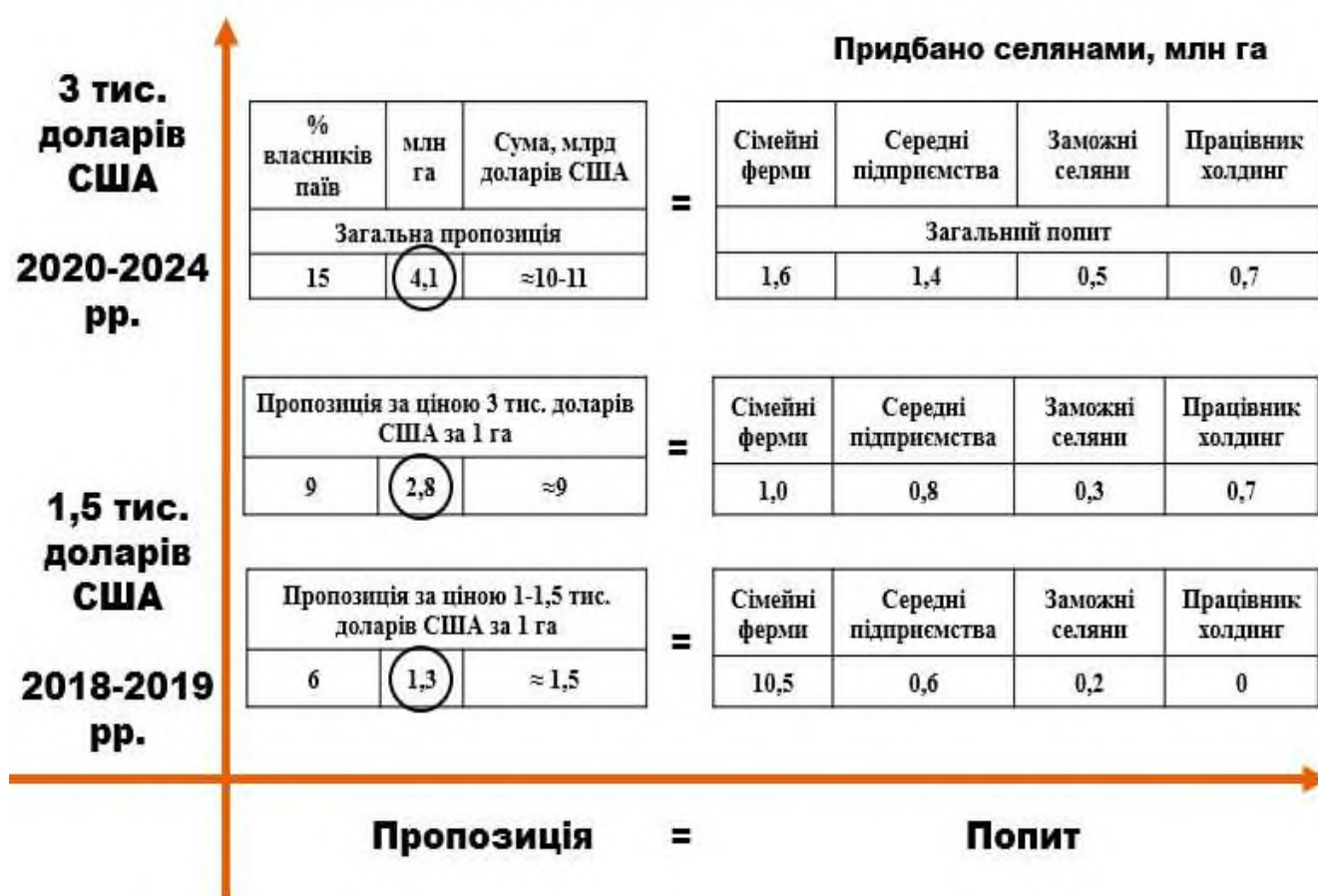
#### **6.4. Збалансованість проселянського ринку землі.**

За даними соціологічних опитувань, проведених Центром соціальних експертиз Інституту соціології, виявлено, що частка власників земельних паїв, готових їх продати, становить від 6% до 15%. Важливо, що 6% власників паїв готові їх продати за ціною близько 20-30 тис. грн/га (тобто в межах 1 тис. доларів США). Для решти прийнятною ціною є 50-70 тис. грн за 1 га. Таким чином, у ринковий оборот може бути включено 4,1 млн га земель вартістю близько 105-280 млрд грн. Ми допускаємо (слайд 54), що перші 6% власників землі є найбільш нужденними і такими, що не будуть чекати збільшення ринкової ціни 1 га землі. Можливо, частина з них уже «продали» свої паї через угоди емфітевзису. Відтак йдеться приблизно про 0,8-1,3 млн га землі загальною вартістю до 1,3 млрд доларів США.

Чи знайде така пропозиція попит серед селян? На наше переконання – так, знайде. Ми допускаємо, що фермерські господарства зможуть викупити близько 300 тисяч га землі, а власники малих і середніх підприємств – близько 700 тисяч га (усереднено це менше 10 га з розрахунку на одного фермера та біля 50 га на одного власника середнього підприємства). Решту землі – близько 300 тис. га – викуплять селяни, які сьогодні господарюють на власних паях (які при реєстрації сімейної ферми ще й додатково отримують бюджетну підтримку на такі цілі).

### Очікувана збалансованість проселянського ринку землі

54



Можна допустити, що на першому етапі попит перевищить пропозицію, і ринкова ціна 1 га землі буде складати більшу суму – до 1,5 тис. доларів США. Але наведене вище збалансування в цілому це не змінить.

На наступному етапі (через 1-2 роки після запровадження проселянського ринку землі) ми очікуємо, що тих 14% селян, що сьогодні продали би землю за ціною 2 тис. доларів США, будуть її пропонувати за ціною близько 3 тис. доларів

США за 1 га. Чи збалансує таку пропозицію **попит селян**? Очікуємо, що збалансує.

Загальна пропозиція на другому етапі (слайд 54) становитиме близько 2,8 млн га землі. Виходячи з ціни від 3 тис. доларів США за 1 га, ця величина складе приблизно 9 млрд доларів США.

Ми очікуємо, що за 5-7 років після запровадження ринку землі сукупна бюджетна підтримка прямого придбання землі сімейними фермами сягатиме близько 1 млрд доларів США.

Окрім того, запрацюють Державний земельний банк та Програма компенсації кредитних ставок для селян на придбання землі. До того ж, як було продемонстровано у попередньому параграфі, дохідність селян від активізації бізнесу зросте приблизно у 2 рази, що задовольнить попит іще приблизно на суму у 3 млрд доларів США. Все це, разом із Програмою компенсації кредитних ставок (сукупно близько 0,5 млрд доларів США) за позичками на придбання землі від Державного земельного банку, загалом сформує сукупний попит на рівні 6-7 млрд доларів США.

Покриття залишкової пропозиції на рівні 2-3 млрд доларів США (9 млрд доларів – (6-7 млрд доларів) ми очікуємо від інвестицій агрохолдингів на придбання землі їх працівниками – селянами. Йдеться про реєстрацію підрозділів агрохолдингів або формування ними у селах господарських товариств із виділенням до 24% (і більше) власності селянам, що управлятимуть цими товариствами. Приблизно 19 тисяч таких юридичних осіб мають змогу викупити в середньому на своїх працівників щонайменше по 200 га землі, що потенційно складатиме 4 млн га в цілому по Україні на суму 12 млрд доларів США. Ми ж до розрахунку приймаємо лише 2-3 млрд доларів США.

**Таким чином, обіг земель сільськогосподарського призначення за Селозберігаючою моделлю є повністю збалансованим. Відтак Україна, як і увесь цивілізований світ, має можливість запровадити ринок землі сільськогосподарського призначення виключно серед селян та на розвиток сільських територій.**

Наші розрахунки підтверджують наші постулати:

- земля – селянам, а не земля – усім громадянам України;
- земля не для отримання орендної плати з володіння (класом – рантьє), а для господарювання;
  - орендна плата – як виключення, виправдане лише для селян, що проживають у селі;
  - ринок землі – як інструмент її перерозподілу від пасивних селян до більш активних – господарів землі і своїх сіл;
  - інвестиції у розвиток сільського виробництва і території потребують не стільки ринку землі, скільки сталості і прозорості земельних відносин і так далі.

## Висновки:

Очікуємо на критику опонентів, особливо з когорти так званих «експертів», з того приводу, що Селозберігаюча модель аграрного устрою, селозберігаюча парадигма ринку землі нереальні ані за чинним законодавством, ані за станом наших сіл і селян, ані за можливостями державного дорадництва, ані за бажанням олігархів, народних депутатів і т.д.

Дійсно, якщо не буде політичної волі, скоординованих, системних зусиль усіх державних інституцій, така реформа не відбудеться. Проте вона має усі шанси на реалізацію, адже ми маємо приклад, коли за часів Президента України Л.Д. Кучми ми об'єдналися під його керівництвом, і тоді вдалося реалізувати ще більш складну аграрну реформу. Та реформа вивела наше аграрне виробництво на лідируючі позиції у світі. Сьогодні ми маємо нові виклики, але маємо і науковий, підприємницький та селянський потенціал для того, щоби їх вирішити. Вирішити мудро і ефективно (слайд 55).

55

### ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВИ, НАУКИ, БІЗНЕСУ І СЕЛЯН



## ЧОГО ХОЧЕМО ДОСЯГТИ: НАЦІОНАЛЬНОГО КОНСЕНСУСУ ЩОДО ЗБЕРЕЖЕННЯ І РОЗВИТКУ УКРАЇНИ !

56

Позиція науки і громадськості!

Σ Збагачення Селянина, капіталізація його власності  
Розвиток сіл.  
Українозбереження!

Σ Знищення Селянина, як господаря і, навіть, жителя села, знищення сіл, спекуляція землею

Позиція «експертів»



## СЕЛОЗБЕРІГАЮЧА ПАРАДИГМА РИНКУ ЗЕМЛІ – ПАРАДИГМА УКРАЇНОЗБЕРЕЖЕННЯ

57

Досягнення консенсусу у суспільстві на ринку землі. Ув'язка з іншими реформами

Робота Громади і підприємництва з капіталізації сільських активів/землі

Суб'єкт ринку – селянин, який проживає і господарює у селі

Участь Громад і корпоративних об'єднань співвласників у контролі землекористування



«Перезавантаження оренди». Участь корпоративних об'єднань співвласників землі на ринку оренди землі

## **1. Реалізуючи селозберігаючу парадигму ринку землі, Україна:**

- **знімає політичне загострення щодо Мораторію.** Як і в інших цивілізованих країнах, український ринок землі працюватиме на нашу економіку, соціальну сферу, на наш народ, на нашого селянина, на збереження країни.

- **передає реальний ресурс для розвитку сільських територій.** Як і у розвинутих країнах, участь громад на ринку землі змінює зневіру селян на їхню проактивність, забезпечує високий і сталий рівень життя селян та країни в цілому;

- **забезпечує державозбереження.** Подібно до розвинутих арабських країн, США, Норвегії по газу і нафті (можна привести й інші приклади), ми не "розтринькуємо" даний нам Богом унікальний земельний ресурс, а розумно ним розпоряджаємося у глобальному світі. Земля у власності українського народу/Селянства і Українозбереження – нероздільні поняття.

**2. Світоглядні орієнтири, досвід розвинутих країн переконливо доводять, що ринок земель сільськогосподарського призначення доцільний до запровадження виключно серед селянства і задля селянина (фермера). Успішність держав, безпека націй базуються в тому числі і на виключному володінні землею сільськогосподарського призначення фермерами – селянами, що господарюють і проживають на ній.**

**3. За всієї своєї важливості земельна реформа, ринок землі мають бути складовими прийнятої державою і сприйнятої народом моделі аграрного устрою.** Україна стоїть перед вибором щодо того, якими будуть її сільські території: безлюдним, зручним плацдармом для зисків великого агробізнесу, чи їхню основу складатимуть заможні села з ефективним і соціально відповідальним підприємництвом.

Хочемо ми того чи не хочемо, цей вибір запустить ринок землі або за прикладом Аргентини, або за аналогією із Західною Європою.

Важливо зупинити реалізацію агрохолдингової моделі аграрного устрою і ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Ментально/інституційно наш народ не сприйме її наслідків.

**4. Селозберігаюча модель аграрного устрою націлює земельну реформу:**

- на збереження сіл, на володіння і купівлю землі селянами, що господарюють, проживають на сільській території;

- на передачу громаді села та взяття громадами на баланс усього навколишнього потенціалу (спільних земель, надр, невитребуваних паїв, незаконно відчужених ділянок тощо);

- на реєстрацію підприємств, що господарюють на сільській території, виключно у конкретному селі;

- на формування організацій власників землі для її організованої передачі в оренду, для екологічних, ґрунтозахисних, соціальних заходів, створення умов для стабільного підприємництва на орендованій землі.

**5. Селозберігаюча парадигма ринку землі передбачає одночасне її поєднання з іншими реформами з метою посилення її дієвості.** Синергетична взаємодія з адміністративно-територіальною реформою сприяє формуванню не стільки власників, скільки господарів землі і села.

Політика податкового федералізму, спеціальні режими оподаткування сприяють капіталізації активів, збільшенню ринкової вартості землі, формуванню доходів у фермерства/селян для придбання землі, наповненню бюджетів сільських громад.

Реформа бюджетної, банківської, страхової діяльності фінансово наповнює ринок, сприяє придбанню землі господарюючими селянами.

Інформаційна складова забезпечує інвестиційну привабливість сільського бізнесу та активів.

Загалом комплексна державна політика забезпечує ефективність навіть в умовах бідності держави. Держава замість «риби» надає селянам «вудку» і за рахунок реалізації комплексу реформ сприяє ефективній «риболовлі».

**6. Селозберігаюча Модель аграрного устрою та селозберігаюча парадигма ринку землі в Україні базуються на трьох основних стержнях розвитку:**

- селозберігаючій державній політиці з пріоритетністю будівництва на сільських територіях доріг, освітніх і медичних закладів, пільгового оподаткування селозберігаючого підприємництва, стимулювання селян до самоорганізації;

- селозберігаючому підприємстві, що отримує повагу нації за виконання місії задоволення фізіологічних, соціальних, екологічних, економічних і навіть духовних потреб людини, просторово-економічних, генофондних потреб держави та багато іншого;

- самопомочі селян через їх об'єднання в організації по селах за окремими Статутами Села, внутрішньосільських організацій орендодавців землі, кооперації тощо.

### **7. За відсутності:**

- Моделі аграрного устрою (агрохолдингову відкидаємо);  
- підтримки від суміжних реформ;  
- за катастрофічно запущеного обліку землі, землеустрою, інших інституційних чинників **беззастережне запровадження ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні є проблемним.**

Разом з тим наявність когорти нужденних селян, поряд із необхідністю забезпечити стабільність і розвиток малих і середніх форм господарювання на селі, вимагають негайних, однак водночас обережних кроків із налагодження прозорих та ефективних механізмів купівлі-продажу землі. **За таких умов поетапне запровадження ринку землі є виваженим для України.**

**8. Державна підтримка селян/фермерів, сільських громад для придбання землі у нужденних власників, поряд із невідкладним наведенням порядку в обліку землі, землекористуванні, землеустрої, проведенням її суцільної інвентаризації за участі селян, передачею зорганізованим громадам «тіньової» землі, перереєстрацією аграрного підприємництва з прив'язкою суб'єктів господарювання до конкретних сіл, «перезавантаженням» орендних відносин та інших інституційних складових, є першим етапом запуску обігу земель сільськогосподарського призначення.** На цьому етапі також апробуються

механізми та інструментарій продажу державних земель, введення до економічного обігу прав оренди землі, формування Державного Земельного Банку України з відповідною інфраструктурою.

**9. Лише після формування всіх інституційних чинників обігу земель сільськогосподарського призначення доцільно запровадити цивілізований їх ринок із західноєвропейськими обмеженнями і застереженнями щодо:**

- **власників;**
- **площ;**
- **землекористування, обігу та іншого.**

**10. Землі сільськогосподарського призначення на сьогодні є єдиним природничим ресурсом України глобального значення і цінності. Ми не маємо права на помилку щодо подальшої долі Української землі. З цього приводу наш видатний академік-грунтознавець Святослав Антонович Балюк неодноразово цитував великого українського філософа Г.С. Сковороду: "... Вас Бог одарував ґрунтами, але раптом все може пропасти...".**

**Наш народ, наш Селянин – терпеливий, підприємливий і мудрий у володінні і господарюванні на даній йому Богом землі.**

Наукове видання

**Жук Валерій Миколайович**

**ОБИГ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО  
ПРИЗНАЧЕННЯ  
В СЕЛОЗБЕРІГАЮЧІЙ МОДЕЛІ  
АГРАРНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ:  
наукова доповідь**

**Відповідальний за випуск О.П. Панадій**

Редактор	<i>О.П. Панадій</i>
Технічний редактор	<i>А.М. Артеменко</i>
Комп'ютерна верстка	<i>Д.С. Сушко</i>

Підп. до друку 6.11.2017. Формат 60Ї 84/8. Папір офсетний.  
Ум. друк. арк. 16,0. Обл.-вид. арк. 4,5. Наклад 300 пр. Зам. 58.

Видання та друк – Національний науковий центр  
«Інститут аграрної економіки»  
03127, м. Київ-127, вул. Героїв оборони, 10.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 2065 від 18.01.2005 р.