



УДК 330.837:332.2.021.8

ІНСТИТУЦІЙНІ ПАСТКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В АСПЕКТІ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Володимир Захарченко

Вінницький національний аграрний університет, Вінниця, Україна

Резюме. Розкрито об'єктивну необхідність інституційного супроводу земельної реформи в Україні в аспекті ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення (ЗСП). Підкреслено, що в ході реформи стали з'являтися інститути, які приносять негативні результати, тобто формують інституційні пастки, а саме: дисбаланс нормативних і ринкових цін на землю; зростання спекулятивних операцій із землею; нерівність першочергового права на купівлю орендованої землі; нерівність умов доступу до кредитних ресурсів для купівлі землі; легалізацію незадекларованих активів і «відмивання брудних грошей»; монополізацію ринку землі та зростання цін на землю. Наголошено, що для виходу із цих інституційних пасток необхідно щоб: 1) ринкова ціна землі до 1 січня 2030 року не була меншою за нормативну грошову оцінку, яка, до того ж, має регулярно оновлюватися фахівцями Держгеокадастру; 2) низька початкова ціна землі не стала предметом для спекуляції, чому мають сприяти електронні аукціони з продажу та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок; 3) транзакції на ринку ЗСП відстежував або навіть безпосередньо проводив уповноважений на це орган; 4) при продажу комунальних та державних земель, зокрема через електронні аукціони, фермерські господарства й агрохолдинги були поставлені в рівні умови; 5) було забезпечено рівні можливості доступу до кредитних ресурсів для усіх учасників земельного ринку, спрощено для цього умови участі фермерів у державній програмі «Доступні кредити 5–7–9%» та забезпечено їм доступ до Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, а в перспективі – й до кредитів Державного земельного банку, який ще належить організувати; 6) були документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі ЗСП, причому виключно у безготівковій формі, та впроваджені заходи й стандарти Міжнародної групи з протидії відмиванню брудних грошей (FATF); 7) було запроваджено регулювання рівня концентрації ЗСП в руках одного власника, в т. ч. й на регіональному та місцевому рівнях, у чому важливу роль має відігравати Антимонопольний комітет України; 8) можливе зростання цін на сільськогосподарську продукцію додатково регулювалося інститутами у сфері споживання. Зроблено висновок, що усі ці заходи мають створити необхідне підґрунтя для виходу із наведених інституційних пасток із найменшими витратами.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, земельні відносини, земельна реформа, інститут ринку, ринок земель, обіг земель, інституційна пастка.

https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2022.01.016

Отримано 14.01.2022

UDC 330.837:332.2.021.8

INSTITUTIONAL TRAPS OF THE LAND REFORM IN THE ASPECT OF MARKET TURNOVER OF AGRICULTURALLY USED AREAS

Volodymyr Zakharchenko

Vinnitsia National Agrarian University, Vinnitsia, Ukraine

Summary. The objective necessity of institutional support of the land reform in Ukraine in the aspect of market turnover of agriculturally used areas (AUA) is revealed. It is emphasized that during the reform the institutions that bring negative results have appeared. These institutions form institutional traps, such as: imbalance

of normative and market prices for land; growth of speculative operations with land; inequality of the priority right to purchase leased land; inequality of access to credit resources for land purchase; legalization of undeclared assets and «laundering of dirty money»; monopolization of the land market and increase in land prices. It is emphasized that in order to exit from these institutional traps it is necessary that: 1) the market price of land by January 1, 2030 should be not less than the normative monetary value, which, in addition, should be regularly updated by the specialists of the State Geocadastre; 2) the low initial price of land should not become a subject for speculation, and should be facilitated by electronic auctions for sale and simplification of the procedure of state registration of land plots; 3) the transaction on the market of AU should be monitored or even directly conducted by the authorized body; 4) while selling municipal and state lands, particularly through electronic auctions, farms and agricultural holdings should be in equal conditions; 5) equal access to credit resources should be provided to all participants of the land market, conditions for the participation of farmers in the state program «Affordable loans 5–7–9%» should be simplified and they should be provided with the access to the Fund for partial guarantee of loans in agriculture, and in the future – to loans of the State Land Bank, which is to be organized; 6) sources of funds origin for AUA purchase, exclusively in cashless form should be documentary approved, and measures and standards of the International Group on Combating Dirty Money Laundering (FATF) should be implemented; 7) regulation of AUA concentration level in the hands of one owner, including at the regional and local level should be introduced, here the Antimonopoly Committee of Ukraine should play an important role; 8) possible increase in prices for agricultural products should additionally be regulated by institutions in the field of consumption. It is concluded that all these measures should create the necessary basis for the exit from the institutional traps at the lowest cost.

Key words: *agriculturally used areas, land relations, land reform, market institute, land market, land turnover, institutional trap.*

https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2022.01.016

Received 14.01.2022

Постановка проблеми. В Україні при переході до ринку об'єктивно виникла необхідність у реформуванні земельних відносин, зокрема щодо володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення (ЗСП). Звичайно, реформування цих відносин не могло обійтися без трансформації старих та розроблення й запровадження нових інститутів.

«Інститути, – за визначенням Нобелівського лауреата Дугласа Норта, – це «правила гри» в суспільстві, або, висловлюючись більш формально, створені людиною обмежувальні рамки, які організують взаємовідносини між людьми ... задають структуру спонукальних мотивів людської взаємодії – чи то в політиці, соціальній сфері чи в економіці» [1, с. 17]. До інститутів Д. Норт відносить офіційні правила (закони, норми, рішення судів тощо), неофіційні правила, зокрема релігійну етику, та процедури їх виконання.

При реформуванні земельних, як і будь-яких інших відносин, можуть з'являтися досконаліші, менш досконалі й відверто недосконалі інститути. Останні Д. Норт визначає як «потворні соціальні новації» [1, с. 34]. Натомість В. М. Полтерович визначає їх як інституційні пастки. В його розумінні, інституційна пастка – це неефективна стійка норма (інститут), що має самопідтримуваний характер [2, с. 4, 11]. До інституційних пасток вчений відносить такі дисфункції у трансформаційній економіці, як неплатежі, бартер, корупція, ухилення від оподаткування, перехідна рента тощо.

Аграрна економіка, для якої земельна реформа має першорядне значення, має «свій», специфічний набір інститутів і, відповідно, інституційних пасток. Їх доцільно групувати за сферами суспільного відтворення – в межах інститутів виробництва, розподілу (власності), обміну (ринку) та споживання [3, с. 59].

Звичайно, інституційні пастки, зокрема й інститутів ринку, становлять значну загрозу на шляху до успішного завершення земельної реформи в Україні. Значна їх частина пов'язана з прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-IX (далі – Закон № 552-IX) та дотичних до нього законів і підзаконних актів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На небезпеку виникнення інституційних пасток у ході ринкових трансформацій одним із перших звернув увагу В. М. Полтерович [2]. Особливості їх прояву в умовах ринкового реформування економіки України досліджували Н. І. Гражевська та А. О. Заваженко [4]. Щодо інституційних пасток, пов'язаних з проведенням земельної реформи в Україні, зокрема з відкриттям ринку ЗСП, то їх досліджували такі вчені, як О. П. Гаража [5], В. Геєць та ін. [6], О. І. Гуроров та О. І. Ковалів [7], Д. Л. Коляденко [8], В. Ломакович та ін. [9], О. В. Ходаківська та Р. Левек [10], Г. І. Шарий та ін. [11]. Однак у їхніх працях не виокремлена група інституційних пасток, безпосередньо пов'язаних із ринковим обігом ЗСП. Відповідно, залишаються нескоординованими й шляхи виходу із таких пасток.

Метою статті є виокремлення групи інституційних пасток, безпосередньо пов'язаних із ринковим обігом ЗСП, та пошук шляхів виходу із них або пом'якшення негативних наслідків на заключній стадії земельної реформи в Україні.

Постановка завдання. Для досягнення поставленої мети визначено такі наукові завдання: з'ясувати особливості виникнення інституційних пасток на фінальній стадії земельної реформи в Україні; виокремити основні інституційні пастки, пов'язані з ринковим обігом ЗСП; обґрунтувати шляхи виходу із цих пасток. Для вирішення поставлених завдань використано такі методи: аналіз, синтез, узагальнення, аналогія та функціонально-вартісний аналіз.

Виклад основного матеріалу. При проведенні земельної реформи в Україні інституційні пастки були породжені головним чином безоглядною орієнтацією її стейкхолдерів (керівників держави, а також аграрного комітету Верховної Ради України та Мінагрополітики) на засадничі принципи неолібералізму щодо примату ринку перед державним регулюванням, а приватної власності перед усіма іншими формами. Дотримання цих принципів, як зауважують критики неолібералізму (Е. Райнерт та ін.), призвело до занепаду й структурної деградації економік багатьох країн, у т.ч. й України, до зубожіння більшості населення. В аграрній сфері України це проявилось в тому, що власність на землю тільки номінально належить тим, хто на ній працює, фермерські господарства не стали основними організаційними формами агробізнесу, а у сфері обігу ЗСП нагромадилося чимало інституційних пасток, вийти із яких необхідно з найменшими витратами, зокрема трансакційними. Розглянемо основні із цих пасток та намітимо деякі шляхи виходу з них.

1. Дисбаланс нормативних і ринкових цін на землю. Пріоритетною трансакцією в умовах вільного ринку ЗСП звичайно стає їх купівля-продаж. У цих умовах власник земельного паю за рахунок його продажу намагатиметься вирішити чи не всі свої життєві проблеми, встановлюючи на нього непомірно високі ціни – на рівні, наприклад, \$ 20 тис. за гектар. До речі, на сайті DOM.RIA.com уже є близько 200 оголошень, в яких за гектар землі біля Вінниці просять від 3 до 14 тис. доларів (за ще вищими цінами виставляються на продаж земельні ділянки в передмісті Києва). Це, зрозуміло, породжує перший інституційний дисбаланс земельного ринку – невідповідність нормативної і ринкової ціни на землю. Спостерігається й інша крайність, коли потенційні покупці ЗСП намагаються знизити її ціну до мінімуму. Хоча ціна землі й у цьому випадку має формуватися за законами ринку – співвідношенням попиту й пропозиції на неї, однак до 1 січня 2030 року за законом № 552-ІХ вона не може бути меншою за нормативну грошову оцінку (НГО), яку регулярно має проводити Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

Слід однак зауважити, що НГО багатьох земельних ділянок не вирізняється об'єктивністю, насамперед тому, що у 1995 р. вона була проведена за матеріалами їх економічної оцінки ще радянського періоду. Тому в ході земельної реформи виникла необхідність в уточненні показників НГО багатьох земельних ділянок. Відтак, у 2019 р.

було проведено всеукраїнське оцінювання ЗСП. Але і його результати часто викликають нарікання землевласників та землекористувачів, зокрема щодо того, що НГО не відповідає дійсному стану та якості ґрунтів конкретних земельних ділянок. Також трапляються випадки, коли НГО окремих земельних ділянок і досі залишається невизначеною, що створює додаткові труднощі в плані оподаткування краших та гірших земель [11, с. 27].

Аби землевласники та землекористувачі могли в подальшому використовувати об'єктивні дані НГО своїх земельних ділянок для сплати податків та визначення ціни їх продажу й купівлі, Кабінет Міністрів України (КМУ) схвалив постанову № 6 від 05.01.2021 р., якою передбачається, що ті можуть замовити проведення нової НГО земельних ділянок, не чекаючи закінчення терміну дії технічної документації їх поточної НГО. Тобто якщо власник чи орендар земельної ділянки вважає, що її НГО визначена невірно або зовсім не визначена, то він може замовити технічну документацію на оцінювання за новою (уніфікованою для всіх типів земель) методикою, затвердженою КМУ. В її основі – визначення НГО як добутку площі земельної ділянки на норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі. Методикою також передбачені коефіцієнти, що характеризують регіональні та зональні фактори місцезрештування земельної ділянки, особливості використання земельної ділянки за основним цільовим призначенням та належність земельної ділянки до певної категорії земель. Однак фахівці Асоціації міст України вважають, що застосування нової методики НГО може призвести до суттєвих втрат місцевих бюджетів, тому вони виступають за її суттєве доопрацювання [12].

Варто однак відзначити, що протягом найближчих 10 років в умовах вільного ринку ЗСП методику НГО відтіснить на задній план методика ринкового оцінювання земель. Згідно з нею ринкову ціну землі слід визначати за такою формулою:

$$S = \frac{R}{E} \times 100, \quad (1)$$

де S – ціна землі, грн; R – земельна рента, грн; E – норма банківського відсотка.

Якщо рента з 1 га землі становить 8000 грн, а депозитна ставка складає 10% річних, то, виходячи з цього, 1 га коштуватиме 80 000 грн. Якщо потенційний покупець землі віднесе ці кошти в банк, то він отримуватиме такі ж доходи, як і при купівлі земельної ділянки.

Слід однак зауважити, що в умовах інфляції та неплатоспроможності більшості сільського населення вироблення ефективного механізму земельного ціноутворення є майже неможливим. І це не тільки деформує цінові пропорції у сфері землекористування, а й створює сприятливе середовище для використання різних тінювих схем.

2. Зростання спекулятивних операцій із землею. Низька початкова ціна землі (на первинному ринку, наприклад у Запорізькій області, вона в середньому за перший місяць торгів склала 13 452 грн/га) стає, як попереджав ще класик політичної економії Давид Рікардо, «предметом для спекуляції, яка носить швидше характер біржової гри, ніж здорової торгівлі. І дуже вірогідно, що земля в цьому випадку швидше за все потрапить в руки того, хто володіє більше властивостями гравця, ніж властивостями розсудливого власника, який уміє використовувати свою землю найбільш вигідним чином» [13, с. 143].

На жаль, в Україні вже аукціони з оренди землі, запроваджені у 2018 році ДП «ПРОЗОРРО.ПРОДАЖІ», дуже нагадували біржові ігри. На торги, окрім, наприклад, фермера, реєструвалися ще кілька суб'єктів господарювання. Під час торгів дві фірми за ціною оренди йшли далеко вперед, а третя назвала ціну, яка незначно перевищувала ту, котру зміг заплатити фермер. Одна із перших двох фірм виграла

торги, а потім вони обидві відмовлялися від оренди ділянки, тож переможцем виявилася третя фірма, котра представляла агрохолдинг і пропонувала ціну, яка тільки трохи перевищувала ту, котру називав фермер. Зрозуміло, що ця схема цілком прийнятна і для продажу ЗСП, у т.ч. й на електронних аукціонах.

Слід мати на увазі ще й те, що проведення усіх операцій із купівлі землі, зокрема державної й комунальної власності, через електронні аукціони (згідно з Законом України № 1444-IX від 18.05.2021 р.) несе в собі серйозні ризики кібершахрайства. Адже існує велика ймовірність того, що численні кол-центри (й українські, й зарубіжні) від імені ProZorro, чи банківських електронних сервісів візьмуть у розробку потенційних покупців і продавців української землі. Тим більше, що за законом до завершення торгів інформація про їх учасників не підлягає розголошенню.

Для підвищення прозорості трансакцій на ринку ЗСП необхідно спростити процедури державної реєстрації земельних ділянок і речових прав на нерухоме майно. Це особливо важливо в умовах, коли на багатьох фактичних власників землі вона не оформлена, або оформлена з порушеннями. В цій ситуації важливо синхронізувати, а ще краще – об'єднати реєстр речових прав на нерухоме майно, яким відає Міністерство юстиції, із реєстром прав на землю, який складає Держгеокадастр. Це спростило б отримання власником земельної ділянки її кадастрового номера та й саму реєстрацію права власності на неї, особливо в межах міст, а отримання витягу з Держреєстру прав власності в паперовому чи електронному вигляді для її продажу стало б формальною процедурою. Це дозволило б землевласнику за одним махом «перестрибнути» через два «корупційні пороги». Важливо ще й, щоб ціна послуг нотаріусів на оформлення земельної ділянок не була надто високою; нині вона доходить до 10–15 тис. грн [14].

У більшості розвинених країн, навіть у Швейцарії, де 100% сільськогосподарських земель знаходяться у приватній власності, щоб не допустити спекуляції землею, дозволено її купувати тільки громадянам країн ЄС, які будуть на ній працювати, тобто фермерам. Часто трансакції на ринку ЗСП відстежує або навіть безпосередньо проводить уповноважений на це орган. У Франції цим займається Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Він одночасно є і покупцем, і продавцем, і орендодавцем ЗСП; може навіть скасовувати договір купівлі-продажу конкретної земельної ділянки, якщо він має ознаки спекуляції – коли ціна ділянки суттєво вища чи, навпаки, суттєво нижча за звичайну у цьому регіоні, або коли такий договір стає перешкодою для діяльності фермера-початківця у конкретній місцевості [15, с. 134–135]. До речі, провідні українські вчені-економісти також виступають за створення такої інституції в нашій країні – у вигляді Державної земельної агенції [6].

В Україні спекулятивні операції із ЗСП пов'язані ще й з тим, що існує можливість їх спочатку просто не обробляти, а потім і виводити з сільськогосподарського обігу. Насамперед це стосується земельних ділянок, які мають вигідне розташування – в передмістях великих міст. Такі земельні ділянки найчастіше продаватимуться під забудову, при цьому їх цільове призначення кардинально змінюватиметься.

На Заході такі операції жорстко регламентуються, а в Україні прийняття Закону № 552-IX тільки розширило можливості для виведення земельних ділянок із сільськогосподарського обігу. Чому? А тому, що цей закон привертає на земельний ринок спекулятивний капітал, передусім іноземний, не пов'язаний з сільським господарством. Його прихід означатиме гальмування економічного зростання: створення нових робочих місць (їх кількість в агросекторі взагалі може зменшитися, зокрема через зростання земельних банків у агрохолдингів), підвищення продуктивності праці тощо. І це цілком відповідає теорії Г. Джорджа, згідно з якою спекуляція землею спричиняє ділові коливання (бізнес-циклу) [16, с. 14]. Відтак, особливо важливим завданням є моніторинг руху спекулятивного капіталу на земельному ринку [17, с. 29].

В Україні від спекулятивних операцій на ринку ЗСП найбільше втрачають власники паїв і фермери, а найбільше виграють українські агроолігархи, які в основній масі націлені на приватизацію й розширення своїх земельних володінь. З цією метою для іноземних покупців української землі введені трирічні обмеження. За цей час українські агроолігархи матимуть можливість скупити найцінніші масиви ЗСП, а потім, якщо це буде їм вигідно, продати її втридорога на вторинному ринку іноземним покупцям. Для останніх і така ціна ЗСП може бути досить вигідною, бо в розвинених країнах вона значно вища.

3. Нерівність першочергового права на купівлю орендованої землі. Першочергове право орендаря на купівлю землі ніби ставить в рівні умови і фермерські господарства, і агрохолдинги. Але сама купівля орендованої землі хоча й передбачає чітко визначену процедуру, однак ставить їх у нерівні умови щодо ціни попиту на землю. Власник, наприклад паю, має повідомити орендарю про намір продати свою ділянку і дочекатися відповіді протягом двох-трьох місяців. Цей час надається орендарю для того, щоб він зміг закумуляувати кошти на купівлю ділянки. Орендар може або скористатися переважним правом і купити землю, або відмовитися від нього. Це означає, що право першочерговості діє тільки за однакової ціни попиту на землю. Якщо ж потенційний покупець готовий дати за неї більшу суму коштів, ніж орендар, то першочергове право орендаря втрачає силу.

Нерівність землекористувачів щодо викупу орендованих земель ще більше посилює Закон № 1444-IX, згідно з яким власники комунальних та державних земель можуть продавати їх ділянки виключно через електронні аукціони. Неконкуренто-спроможність фермера, сімейної ферми, малого та середнього сільськогосподарського підприємства на таких аукціонах порівняно з агрохолдингами набуває тотального характеру, насамперед через дисбаланс фінансових можливостей.

4. Нерівність умов доступу до кредитних ресурсів. Українська влада, хоча й неодноразово декларувала свої зобов'язання щодо забезпечення рівних можливостей доступу до фінансових (кредитних) ресурсів для усіх учасників земельного ринку, однак мало що зробила в цьому плані. Відтак, фермери можуть опинитися у явно невідповідній ситуації, адже річний дохід середнього фермерського господарства складає 100 тис. грн, тоді як середнього агрохолдингу – 140 млн грн [18].

Це означає, що агрохолдинги мають значно ширші можливості для інвестицій в ЗСП за рахунок власних коштів. Але й до позикових коштів вони мають значно ширший доступ, бо здебільшого мають позитивну кредитну історію, ведуть бухгалтерський облік і часто мають афілійовані банки. Та й сума позики, наприклад у 100 тис. дол., для агрохолдингу – це невелика сума, тоді як для фермера вона астрономічна.

Чимало фермерів-фізичних осіб не матимуть доступу до банківського кредитування ще й тому, що вони не ведуть бухгалтерського обліку (для них він не є обов'язковим) і не здають звітність до податкової інспекції. Але навіть доступне для фермерів банківське кредитування під 12% річних є для них надто обтяжливим. Такі кредити є невідповідними й для агрохолдингів, тому окремі з них уже шукають дешевші кредитні ресурси. Так, найбільші агрохолдинги, зокрема Kernel та «Миронівський хлібопродукт (МХП)», уже розмістили єврооблігації на Варшавській фондовій біржі під 6,5% річних [19].

Банківське кредитування фермерів під заставу землі на етапі становлення ринку ЗСП є малоімовірним, бо для цього їм землю треба спочатку викупити, а коштів для цього у них обмаль. Крім того, не очевидно, що земля для банку може бути привабливою як застава під кредити порівняно, скажімо, із заставою у вигляді готової продукції, тим більше, що за законом № 552-IX якщо земля переходить у власність банку, то її той має продати протягом найближчих двох років.

Взагалі донедавна банкам значно вигідніше було кредитувати державу, купуючи облігації внутрішньої державної позики з високим дисконтом, ніж кредитувати аграріїв.

Сподівання багатьох фермерів потрапити до державної програми «Доступні кредити 5–7–9%» може й не справдитися через складність критеріїв участі в ній, зокрема щодо проблемної заборгованості за кредитами в українських банках, забезпечення збереження чисельності працівників і фонду заробітної плати тощо. А Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, створення якого передбачено законом від 04.11.2021 р., не зможе надати фермерам суттєву допомогу при купівлі землі, тому що він може тільки частково фінансувати їх перший внесок у банк. Водночас певне значення матиме те, що Фонд, за законом, матиме можливість надавати гарантії користувачам ЗСП площею до 500 га за кредитами обсягом до 50% непогашеної суми основного боргу на термін до 10 років, що дозволить зменшити кредитні ставки для боржників.

Створення Фонду загалом є правильним кроком, але недостатнім для отримання учасниками земельного ринку дешевих кредитів на тривалий період. Для прикладу, у Польщі кредит на придбання земель можна отримати на 15 років під 2% річних, у Латвії – на 20 років під 3%. А відсоткова ставка по кредитах у Німеччині становить 3% річних [20, с. 32].

Дуже ймовірно, що ринок ЗСП буде рухатися таким чином: маленькі господарства будуть відмовлятися від земельних ділянок, а великі (агрохолдинги) будуть їх скуповувати, тому що вони є чи не єдиними суб'єктами цього ринку, які мають достатні кошти для купівлі землі.

В умовах, що склалися, необхідно повернутися до ідеї щодо організації Державного земельного банку. Статутний капітал цього банку може скласти оцінювальна вартість земель державної форми власності, а активи банку могли б формуватися за рахунок коштів учасників земельного і загалом аграрного ринків, а також коштів накопичувальної пенсійної системи. І земля в заставу останніх коштів чи не найкращий спосіб їх страхування. Основним завданням банку мала б бути купівля паїв у селян та надання фермерам кредитів для купівлі землі та розвитку аграрного бізнесу.

5. Легалізація незадекларованих активів і «відмивання брудних грошей». Посилання в законі № 552-ІХ на те, що мають бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі ЗСП, причому виключно у безготівковій формі, загалом є виправданими в плані детінізації української економіки. Але на тлі прийняття «нульової декларації» (за Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо стимулювання детінізації доходів та підвищення податкової культури громадян шляхом запровадження добровільного декларування фізичними особами належних їм активів та сплати одноразового збору до бюджету» від 15.06.2021 № 1539-ІХ) не зовсім зрозуміло, як у нашій країні має відбуватися впровадження заходів і стандартів Міжнародної групи з протидії відмиванню брудних грошей (FATF). Не менше запитань викликає і той факт, що функцію перевірки «чистоти» коштів для купівлі землі у фізичної особи покладено на нотаріусів, а не на Державну службу фінансового моніторингу України. Прямих роз'яснень для нотаріусів щодо цього немає і, швидше за все, й не буде. Тому скільки грошей буде «відмито» через земельний ринок зараз навіть важко спрогнозувати.

6. Монополізація ринку землі й зростання цін на землю. Використання агрохолдингами першочергового права на купівлю орендованої землі за умови наявності значних власних коштів та достатнього забезпечення кредитних зобов'язань із великою ймовірністю зробить їх головними «гравцями» на ринку ЗСП. До відкриття ринку (у

2019 році) вони такими офіційно не вважалися, тому що із загальної площі оброблюваних земель (27,9 млн га) обробляли тільки 3,9 млн га (12,9%) [21].

Нині найбільші земельні банки мають такі агрохолдинги, як Kernel (524 тис. га), Ukrlandfarming (500), «МХП» (380), «Agroprosperis» (300), «Астарт-Київ» (240), «Контінентал Фармерз груп» (195), «Епіцентр Агро» (160), «Harveast» (132), «ІМК» (123), «Укрпромінвест Агро» (120 тис. га) [22]. За прогнозами науковців, в умовах вільного ринку ЗСП усі агрохолдинги країни можуть сконцентрувати до 54% усіх оброблюваних земель [23, с. 148].

Фермерські господарства у 2019 році обробляли найбільші площі – 15,9 млн га (60,0%), а особисті селянські господарства – 8,4 млн га (30,1%). Але це тільки офіційно, тому що українська статистика до фермерських відносить усі господарства, які обробляють до 10 тис. га землі, тоді як у країнах ЄС до них відносяться тільки господарства, що мають земельний банк до 200, максимум 500 га (у Польщі – до 300 га). В Україні ж фермерські господарства (із земельним банком до 500 га) обробляють тільки 3,1 млн га або 11,1% земель [21]. І саме їм конкуренція з великими агровиробниками за орендні паї буде найскладнішою, особливо на ринках із регіональною монополією агрохолдингів.

У країнах ЄС монополізація в земельній сфері якщо й можлива, то в дуже обмеженому варіанті. Там великі масиви сільськогосподарської землі незалежно від форми землекористування – власності на землю чи її оренди – однаково вважаються латифундіями, а тому підпадають під розукрупнення. Так, у Румунії під розукрупнення потрапило агропідприємство, що мало 65 тис. га землі [24]. В Україні ж таке законодавством не передбачено.

В умовах вільного ринку ЗСП можуть виявитися недієвими й законодавчі обмеження на купівлю 100, а з 1 січня 2024 року й 10 тис. га землі, що передбачені законом № 552-ІХ. Ті, у кого є можливості й гроші, фактично зможуть купити стільки землі, скільки їм буде потрібно: що заважатиме їм придбати будь-яку площу, оформивши спочатку по 100, а потім і по 10 тис. га на родичів, знайомих чи своїх працівників? Хоча агрохолдинги до 2024 року особливої активності на ринку ЗСП швидше за все не проявлятимуть, оскільки їх стримують наявні обмеження. Але з початку 2024 року ситуація може різко змінитися, тим більше, що законом № 552-ІХ не передбачено обмежень на купівлю землі на рівні районів і областей, хоча законопроектом №2178-10 вони передбачалися. В разі прийняття останнього українські компанії могли б концентрувати до 30% аграрних земель району, до 15% земель області й до 0,5% земель України. Більше того, за рішенням обласної ради загальний розмір земельних банків агрохолдингів на території області міг бути зменшений. Але в прийнятому законі № 552-ІХ таких обмежень, на жаль, немає, тому в регулюванні рівня концентрації ЗСП у руках одного власника на регіональному рівні важливу роль має відігравати Антимонопольний комітет України.

На локальному рівні щонайбільше має регулюватися монополія одного агропідприємства. Таке підприємство часто руйнувало ринок оренди ЗСП не без користі для себе, бо за відсутності альтернатив власники паїв віддавали йому землю в користування за мізерну плату. Так само воно може монополізувати й ринок купівлі-продажу землі, коли землевласники продадуть йому більшість паїв, а їх рештки виявляться незатребуваними. Такі паї агропідприємство-монополіст взагалі може використовувати безоплатно [14].

За прогнозом, з відкриттям ринку ЗСП, концентрація орендованих і викуплених земель у агроолігархів спричинить на початку можливо навіть зниження ціни на землю, але через 3–5 років вона зросте щонайменше удвічі (до \$2 тис. за 1 га). Якщо з цієї суми плата за банківськими відсотками за один гектар складе \$200, а оренда до цього складала

\$50, то ЕВІТДА (балансовий прибуток) відразу зменшиться на \$150 з гектара. Це позначиться і на цінах на сільськогосподарську продукцію, які додатково мають регулюватися інститутами у сфері споживання.

Звичайно, зростаючі витрати, зокрема й на купівлю землі, агровиробники уже за традицією перекладуть на кінцевого споживача, тобто на громадян України. Як результат – збільшиться вартість продовольчої корзини, зростуть витрати на харчування, які в структурі споживання українських громадян, за даними Держслужби статистики, уже складають близько 43%, а можуть ще більше зрости.

Висновки. Дослідження показало, що при трансформації старих та розробленні й запровадженні нових інститутів у сфері земельних відносин, зокрема інститутів ринкового обігу ЗСП, серед них з'являються й такі, що приносять негативні результати. Услід за В. М. Полтеровичем, ми їх трактуємо як інституційні пастки. В рамках земельної реформи в Україні, зокрема в аспекті ринкового обігу ЗСП, виділено такі інституційні пастки: 1) дисбаланс нормативних і ринкових цін на землю; 2) зростання спекулятивних операцій із землею; 3) нерівність першочергового права на купівлю орендованої землі; 4) нерівність умов доступу до кредитних ресурсів; 5) легалізація незадекларованих активів і «відмивання брудних грошей»; 6) монополізація ринку землі й зростання цін на землю. Науково-практичний аналіз цих пасток необхідне підґрунтя для виходу з них із найменшими втратами, хоча пошук конкретних шляхів щодо їх «розблокування» слід продовжити.

Conclusions. It is shown in this investigation that during the transformation of old and the development and introduction of new institutions in the field of land relations, particularly, institutes of market AUA circulation, there are those ones among them which have negative results. According to V. M. Polterovych, we treat them as institutional traps. Within the framework of the land reform in Ukraine, particularly, in the aspect of the market AUA turnover, the following institutional traps are identified: 1) imbalance of regulatory and market prices for land; 2) growth of speculative operations with land; 3) inequality of the priority right to purchase leased land; 4) inequality of access to credit resources; 5) legalization of undeclared assets and “laundering of dirty money”; 6) monopolization of the land market and increase in land prices. Scientific and practical analysis of these traps requires the basis for exiting them with the least loss, although the search for specific ways to «unlock» them should be continued.

Список використаної літератури

1. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / пер. с англ. Москва: Фонд экономической книги «Начала», 1997. 180 с. URL: <https://www.twirpx.com/file/110660/>.
2. Полтерович В. М. Институциональные ловушки и экономические реформы. Экономика и математические методы. 1999. № 2. С. 1–37. URL: http://mathecon.cemi.rssi.ru/vm_polterovich/files/ep99001.pdf.
3. Захарченко В. І. Базові інститути та інституційні пастки економічних реформ (на прикладі земельної реформи). Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту. 2019. Вип. 25. С. 56–70.
4. Гражевська Н. І., Заваженко А. О. Інституційні пастки ринкового реформування економіки України. Науковий вісник Чернівецького університету. Економіка. 2019. Вип. 820. С. 3–10. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvchu_ec_2019_820_3.
5. Гаража О. П. Інституції управління земельними ресурсами: монографія. Харків: ФОП Бровін О. В., 2018. 686 с.
6. Геець В. та ін. Суспільне значення землі для сучасності та майбутнього України. Дзеркало тижня. 2019. № 42. URL: https://zn.ua/ukr/macrolevel/suspilne-znachennya-zemli-dlya-suchasnosti-ta-maybutnogo-ukrayini-329016_.html.
7. Гуторов О. І., Ковалів О. І. Теоретико-методологічні засади розвитку та інституціонального забезпечення трансформації земельних відносин в Україні. Вісник ХНАУ. Серія: Економічні науки. 2019. № 4. Т. 1. С. 267–279. URL: <http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/123456789/2025/1/27.pdf>.

6. Heiets V. ta in. (2019) Suspilne znachennia zemli dlia suchasnosti ta maibutnoho. Dzerkalo tyzhnia. No. 42. URL: https://zn.ua/ukr/macrolevel/suspilne-znachennya-zemli-dlya-suchasnosti-ta-maybutnogo-ukrayini-329016_.html. [In Ukrainian].
7. Hutorov O. I., Kovaliv O. I. (2019) Teoretyko-metodolohichni zasady rozvytku ta instytutsionalnoho zabezpechennia transformatsii zemelnykh vidnosyn v Ukraini. Visnyk KhNAU. Serii: Ekonomichni nauky. No. 4. T. 1. P. 267–279. URL: <http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/123456789/2025/1/27.pdf>. [In Ukrainian].
8. Koliadenko D. L. (2018) Instytutsionalni aspekty transformatsii zemelnykh vidnosyn. Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky. No. 9. P. 122–135. URL: <http://efm.vsau.org/storage/articles/February2020/GY3JBaxFSnkrpTEhWNns.pdf>. [In Ukrainian].
9. Lomakovych V., Unkovska T., Ilchenko V., Bohdan T. (2019). Isnuiuchi zahrozy dlia Ukrainy ta neobkhidni zapobizhnyky. Zemlevporiadnyi visnyk. No. 10. P. 2–9. [In Ukrainian].
10. Khodakivska O. V., Levek R. (2018) Zemelni vidnosyny: poshuk balansu interesiv mizh derzhavnym rehuliuivanniam ta neoliberalizmom. Ekonomika APK. No. 6. P. 5–18. URL: http://eapk.org.ua/sites/default/files/eapk/eapk_2018_06_p_5_17.pdf. [In Ukrainian].
11. Sharyi H. I., Nesterenko S. V., Moskalenko L. V. (2021) Podolannia ekonomichnoho pidpillia zemelnykh vidnosyn v Ukraini. Ahrosvit. No. 9–10. P. 24–30. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/9-10_2021/5.pdf. [In Ukrainian]. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2021.9-10.24>
12. Kabmin zatverdyl novu metodyku normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok (03.11.2021). Ekonomichna pravda: Internet-haz. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2021/11/3/679388>. [In Ukrainian].
13. Rikardo D. (1929) Nachala politicheskoy ekonomii i podatnogo oblozheniya. Moscow – Leningrad: Gos. izd. 368 p. [In Russian].
14. Kharytyonov O. (17.11.2021) Yaki problemy oholiuie vidkryttia rynku zemli. Ekonomichna pravda: Internet-haz. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/11/17/679854/>. [In Ukrainian].
15. Puhach A. M., Polska L. O. (2020) Zemelna reforma: yevropeiskyi dosvid i mozhlyvosti zastosuvannia v Ukraini. Publichne upravlinnia ta mytne administruvannia. No. 2. P. 131–138. URL: <http://biblio.umsf.dp.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4142/24%20%20d0%90.%20%20d0%9c.%20%20d0%9f%20%20d0%83%20%20d0%b3%20%20d0%b0%20%20d0%87.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. [In Ukrainian]. DOI: <https://doi.org/10.32836/2310-9653-2020-2.24>
16. Shkurupii O. V., Bilobrova T. O. (2012) Tsyklichnist rozvytku rynku nerukhomosti: suchasnyi kontekst : monohrafiia. Poltava: PUET. 190 p. [In Ukrainian].
17. Pravdiuk N. L., Pravdiuk A. L. (2017) Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia: realii ta perspektyvy ekonomichnoho ta pravovoho seredovyscha. Ekonomika. Finansy. Menedzhment: aktualni pytannia nauky i praktyky. No. 3. P. 21–35. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efmapnp_2017_3_4. [In Ukrainian].
18. Falko Ya. (28.02.2020) Yaku nam obraty model rynku zemli? Holos Ukrainy. URL: <http://www.golos.com.ua/article/328275>. [In Ukrainian].
19. Ermolenko A. (18.06.2020) Otkrytie rynku zemli i zakrytiya bankov: chto ot nas skryvali. Vesti.ua: vebсайт. URL: <https://vesti.ua/strana/otkrytie-rynka-zemli-i-zakrytiya-bankov-chto-ot-nas-skryvali>. [In Russian].
20. Malyi I. Y., Zahrebelna K. V. (2029) Upravlinnia zemelnymy resursamy Ukrainy: mynule ta maibutnie. Ekonomika ta derzhava. No. 3. P. 28–33. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/3_2020/7.pdf. [In Ukrainian]. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2020.3.28>
21. Zemelnyi bank Ukrainy 2017–2019 roky: skilky zemli obrobliaiut kholdynhy, fermery ta OSH (29.10.2019). Agropolit.com: vebсайт. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/636-zemelnyy-bank-ukrayini-2017-2019-roki-skilki-zemli-obroblyayut-holdingi-fermeri-ta-osg>. [In Ukrainian].
22. Naibilshi ahrokholdynhy Ukrainy (25.02.2021). Bakertilly: vebсайт. URL: <https://bakertilly.ua/news/id49433>. [In Ukrainian].
23. Dankevych A. Ye. (2015) Formuvannia zemelnykh masyviv ahrokholdynhiv. Problemy teorii ta metodolohii bukhholderskoho obliku, kontroliu i analizu. Serii: Bukholderskyi oblik, kontrol i analiz. Vyp. 2. P. 143–152. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ptmbo_2015_2_13. [In Ukrainian].
24. Kak zemlya v Vostochnoj Evrope stala ob"ektom spekulyacij (18.04.2017). Kapital: vebсайт. URL: <http://www.capital.ua/ru/publication/89584-kak-zemlya-v-vostochnoy-evrope-stala-ob-ektom-spekulyatsiy#ixz4hRF1gJsp>. [In Russian].