

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ЯК ЧИННИК АКТИВІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙ У ВІТЧИЗНЯНИЙ АГРАРНИЙ СЕКТОР

LAND REFORM AS AN ENABLING AND ACTIVATING FACTOR FOR INVESTMENTS IN AGRICULTURAL INDUSTRY OF UKRAINE

УДК 332.2:332.7:336.7

DOI: <https://doi.org/10.32843/bses.72-39>

Кузьменко А.О.

фахівець по роботі з агроклієнтами

АТ «ПроКредит Банк»

Сандульський Р.П.

аспірант кафедри

корпоративних фінансів і контролінгу

ДВНЗ «Київський національний

економічний університет

імені Вадима Гетьмана»

Урванцева С.В.

к.е.н., доцент кафедри

корпоративних фінансів і контролінгу

ДВНЗ «Київський національний

економічний університет

імені Вадима Гетьмана»

Kuzmenko Andrii

JSC «ProCredit Bank»

Sandulskiy Ruslan

SHEE «Kyiv National Economic University

named after Vadym Hetman»

Urvantseva Svitlana

SHEE «Kyiv National Economic University

named after Vadym Hetman»

У статті розглянуто зарубіжний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також проаналізовано особливості земельної реформи в Україні. Досліджено функціональні особливості ринку землі та ринку оренди земельних ділянок у країнах ЄС, а саме: максимальні та мінімальні ціни на оренду землі, мінімальна тривалість контракту оренди землі, автоматичне подовження контракту оренди, умови розірвання договору, переважне право орендаря на покупку землі, заходи щодо захисту вітчизняного власника, який обробляє землю, переважне право сусіднього фермера, вимоги щодо громадянства власників земельних ділянок, максимальний обсяг власності. Окреслено можливі результати ефективного функціонування ринку землі. Розглянуто основні аспекти та обмеження набування майнових прав на землю сільськогосподарського призначення, визначені Законом України № 552-IX. Установлено заходи, які доцільно здійснити задля успішного проведення земельної реформи в Україні. Обґрунтовано доцільність використання досвіду європейських країн щодо створення кооперативів фермерів, використання лізингу та розстрочки від дилерів техніки з метою виходу на безбитковий рівень діяльності невеликих фермерських господарств.

Ключові слова: земельна реформа, ринок землі, право власності, оренда землі, сільськогосподарські підприємства, інвестиції, фінансові ресурси.

В статье рассмотрен зарубежный опыт функционирования рынка земель сельскохозяй-

зяйственного назначения, а также проанализированы особенности земельной реформы в Украине. Исследованы функциональные особенности рынка земли и рынка аренды земельных участков в странах ЕС, а именно: максимальные и минимальные цены на аренду земли, минимальная продолжительность договора аренды земли, автоматическое продление договора аренды, условия расторжения договора, преимущественное право арендатора на покупку земли, меры по защите отечественного собственника, обрабатывающего землю, преимущественное право соседнего фермера, требования по гражданству собственников земельных участков, максимальный объем собственности. Определены возможные результаты эффективного функционирования рынка земли. Рассмотрены основные аспекты и ограничения получения имущественных прав на землю сельскохозяйственного назначения, определенные Законом Украины № 552-IX. Установлены мероприятия, которые целесообразно предпринять для успешного проведения земельной реформы в Украине. Обоснована целесообразность использования опыта европейских стран по созданию кооперативов фермеров, использованию лизинга и рассрочки от дилеров техники с целью выхода на безубыточный уровень деятельности небольших фермерских хозяйств.

Ключевые слова: земельная реформа, рынок земли, право собственности, аренда земли, сельскохозяйственные предприятия, инвестиции, финансовые ресурсы.

Agricultural production and processing industries are of strategic social and economic importance and act as export oriented industries of Ukraine. However, complete absence of an adequate market for land, imperfect land management and questionable principles of land valuation restrict development of agricultural industry. The main difference with land market in any other foreign country is free access to easy and transparent trade of land plots. On the other hand, what other countries have perfected over the years, only remains at an embryonic stage in Ukraine. Having taken the above statements into consideration, it is of vital importance to research the empirical data of functioning land markets abroad and to analyze local aspects of the land reform in Ukraine. The research conducted identified country specific aspects which relate to trade and land lease. Namely: the highest and the lowest fee for land lease, the minimum term for land lease agreements, requirements for termination of land lease, priority of a tenant to purchase the land plot, protection aspects for landlords who cultivate their land, purchase priorities for the neighboring farmers, citizenship requirements for land owners and the maximum volume/area of land owned. In this research the main aspects and limitations of the following were considered: receipt of ownership rights for land plots which qualify for agricultural use by citizens of Ukraine, state owned banks, legal entities, foreign citizens, foreign legal entities, defined by Ukrainian legislation, Bill 552-IX. The research concluded that in order to ensure a successful land reform in Ukraine a range of conditions needs to be met. These include, but are not limited to: protection of ownership rights of landlords/investors, improvements to judicial system, adaptations to agricultural legislation and civil rights, registration of all land plots in a single register and adaptation of their fair value. As a result of application of the mentioned improvements, new and effectively functioning land markets should ensure the following: owner and investor protection, improvements in market transparency, inflow of investments and introduction of innovative solutions, efficiency improvements and higher capitalization of domestic agricultural producers. To conclude, the research has proven that application and adaptation of methods used in European countries in promotion of farming cooperatives, simplifying requirements to for leasing contracts, and trade loans from producers of agricultural machinery and equipment in order to surpass the breakeven point is relevant to development of Ukrainian market and it is recommended that past experience of European countries, which have already undergone this procedure is regularly consulted with.

Key words: land reform, land market, ownership rights, land lease, agricultural enterprises, investments, financial resources.

Постановка проблеми. Вітчизняна економіка суттєво залежна від успішного функціонування підприємств АПК. Сільське господарство та переробна промисловість АПК є запорукою продуктової безпеки нашої держави, мають велике соціально-економічне значення і виступають експортоорієнтованими галузями економіки країни.

Водночас потенціал аграрного сектору економіки України не використовується повною мірою через відсутність ефективного ринку землі, недосконалість урегулювання земельних відносин і грошової оцінки земель, значний рівень розораності й деградації сільськогосподарських земель. Особливістю функціонування ринку землі іноземних

країн є доступ до вільної купівлі-продажу земельних ділянок, своєю чергою, в Україні цей процес знаходиться лише на стадії формування. З огляду на це, дослідження зарубіжного досвіду функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також перспектив становлення цивілізованого ринку землі в Україні має велике практичне значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичним і практичним аспектам розвитку та залучення інвестицій в аграрний сектор економіки присвятили значну кількість праць провідні вітчизняні і зарубіжні дослідники, серед них: О.О. Артем'єва, Л.В. Волчанська, Д.І. Дема, А.В. Зеленський, І.В. Іванець, Л.О. Кустріч, О.Т. Левандівський, Т.В. Майорова, М. Руєте, Г.В. Сидор, М.А. Стариченко та інші науковці. Однак окремі боки проблеми залишаються актуальними і потребують подальшого дослідження.

Постановка завдання. Метою дослідження є узагальнення досвіду функціонування ринку землі та ринку оренди земельних ділянок у країнах ЄС, а також визначення особливостей запропонованої земельної реформи в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до частини першої ст. 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, яка полягає у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації громадянами, юридичними особами та державою їхніх прав власності та землекористування відповідно до закону [1].

В Україні майже 30 років робилися спроби проведення земельної реформи, яка б мала надати українцям вільно розпоряджатися землею, проте лише 1 квітня 2020 р. її було по-справжньому розпочато з прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX [2]. Підкреслимо, що, згідно зі ст. 317 Цивільного кодексу України, зміст права власності на річ (майно) розкривається через право володіння, користування та розпоряджання своїм майном [3]. До 1 липня 2021 р. це право обмежувалося тим, що власник не міг продати земельну ділянку, що фактично нівелювало його право розпорядження нею.

У світі існує ринок обігу земельних ділянок, де можливо обміняти права на землю на узгоджені суми грошей або надані послуги. Довгострокові інвестиції на ринок землі в розвинених країнах вважаються одним із головних чинників, що лежать в основі сучасної економіки.

Ринок землі – це механізми, які за умови відповідних інституційних перевірок і противаг розподі-

ляють права власності та користування так, що це дає змогу використовувати землю і пов'язані з нею активи найбільш економічно. Ураховуючи захищені права на землю, ринок землі може посилити стимул для інвестування людей, оскільки земля може використовуватися як застава, а також бути основою для виробництва. Ефективний ринок землі дасть змогу власникам земельних ділянок перетворити свої активи на капітал, який можна використовувати для різних цілей (рис. 1).

Питання щодо власності на землю широко обговорюються, і рекомендації щодо прав використання і розпорядження землею зазнають суттєвих змін. Велика увага зосереджується на задоволенні потреб фізичних осіб, а також фермерських господарств, які обробляють цю землю, на важливості забезпечення права власності на землю для залучення інвестицій та забезпечення основ для здійснення земельних операцій.

У країнах Європи ринки приватної власності (права володіння і продажу земельних ділянок) були простимульовані та запроваджені через те, що держави прагнули надати для власних громадян: а) доступ до передачі повних прав на продаж землі новому користувачеві; б) збільшений доступ до кредиту, оскільки земельні ділянки, що належать на правах власності, можуть використовуватися у цілях застави; в) можливість оптимального стимулювання інвестицій, забезпечуючи безпеку прав власності. Водночас у країнах ЄС і надалі широко практикується оренда землі фермерськими господарствами.

Для того щоб розуміти, чи матиме початок земельної реформи в Україні позитивний вплив та наскільки суттєво відрізняється підхід, який збирається імплементувати Україна, від інших країн, необхідно звернути увагу на те, як функціонує ринок землі та ринок оренди земельних ділянок у країнах ЄС.

Проаналізувавши дані щодо іноземного підходу [5], нами було встановлено такі особливості функціонування ринку землі та ринку оренди в країнах ЄС:

– *Максимальні ціни на оренду землі.* Максимальні ціни на оренду передбачені законодавством про сільськогосподарські землі в Бельгії, Франції та Нідерландах. У всіх трьох країнах максимальні ціни на оренду залежать від агрономічної якості (очікуваної граничної продуктивності) ділянки. Наприклад, у Бельгії ціни на оренду визначаються множенням кадастрової вартості ділянки та регіонального «коефіцієнту оренди». Ці «коефіцієнти оренди» визначаються комісією, що складається з членів регіональних урядів та професійних організацій на основі тенденцій регіональної прибутковості сільського господарства за останні шість років. Аналогічний механізм ціноутворення, заснований на продуктивності сільського

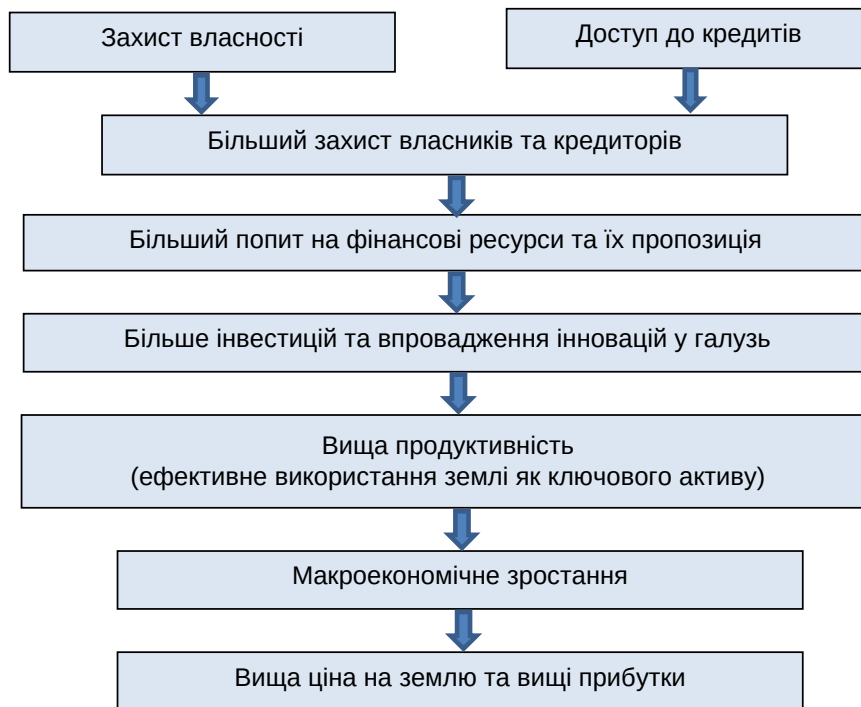


Рис. 1. Результати ефективного функціонування ринку землі

Джерело: складено авторами на основі [4, с. 6]

господарства для визначення цін на оренду, існує у Франції. Окрім цієї суворої форми регулювання цін, у деяких інших країнах існує і більш поміркована форма регулювання цін. Наприклад, в Австрії договори оренди повинні бути затверджені місцевим державним органом, Grundverkehrsbehörde, який може відхилити операцію з оренди, якщо ціна оренди, визначена в договорі, на 50% вище середньої ціни в регіоні.

– *Мінімальна ціна оренди.* Австрія, Чехія, Франція та Нідерланди регулюють мінімальну ціну оренди. У Франції існує законодавчий мінімум щодо ціни оренди всіх операцій із землею, що залежить від якості ґрунту та місця розташування ділянки. У Чехії не існує законодавчої мінімальної ціни на землю сільськогосподарського призначення, але у разі суперечок між власником та орендарем уряд може прийняти рішення про встановлення орендної плати в розмірі одного відсотка від адміністративної ціни ділянки.

– *Мінімальна тривалість контракту оренди землі.* У кількох країнах національне законодавство передбачає мінімальний строк дії договору оренди. Це стосується Австрії, Бельгії, Франції, Італії, Нідерландів, Португалії, Іспанії, Словаччини та Словенії.

– *Автоматичне продовження контракту оренди.* Договори оренди землі в Бельгії, Франції, Італії, Нідерландах, Португалії, Іспанії, Швеції, Словаччині та Словенії автоматично поновлюються на тривалість початкового періоду договору, якщо ні власник, ні орендар не хочуть розірвати

договір. В Австрії, Німеччині, Великобританії та Чехії договори оренди продовжуються на один сезон.

– *Умови розірвання договору.* У Бельгії, Франції та Нідерландах (автоматичне) продовження договору оренди може не відбутися лише за певних умов (наприклад, коли власник або близький родич вирішить обробляти ділянку самостійно). Інакше договір оренди автоматично поновлюється з попереднім орендарем. Зауважимо, що в більшості країн договір також може бути скасований до дати його закінчення, але переважно у разі, коли орендар не виконує своїх договірних зобов'язань (наприклад, не сплачуючи орендну плату).

– *Переважне право орендаря на покупку землі.* Орендарі мають переважне право купувати землю в Бельгії, Франції, Італії, Португалії, Швеції, Угорщині, Латвії, Литві, Нідерландах, Румунії та Словенії. Однак між країнами існують відмінності у здійсненні переважного права. Наприклад, у Нідерландах переважне право діє лише для звичайних договорів оренди у разі, якщо землю не придбав так званий «безпечний покупець», який надає орендареві письмову декларацію, що він може продовжувати орендувати землю на тих самих умовах, що і до продажу. Для лібералізованих договорів оренди або сезонної орендної плати в Нідерландах переважне право більше не діє.

– *Заходи щодо захисту вітчизняного власника, який обробляє землю.* Обмеження іноземців купувати землю особливо важливо в нових країнах – членах ЄС. Місцеві фермери побоювалися,

що іноземці (західноєвропейські фермери та інвестори в нерухомість) придбають значну частину землі. Іноземних інвесторів приваблювали низькі ціни на землю, тоді як місцеві фермери мали значно нижчі доходи, нижчі субсидії для фермерських господарств, більші капітальні витрати та погано функціонуючі ринки сільського капіталу.

Хоча існують обмеження щодо іноземної власності у всіх нових країнах – членах ЄС (за винятком Словенії та Чехії), їх характер відрізняється. В Угорщині, Латвії, Польщі та Словаччині регламентація є найсуворішою, а іноземним фізичним особам дозволяється лише після оренди та ведення земельної ділянки принаймні три роки купувати саме цю ділянку. У Литві іноземним фізичним особам дозволяється купувати будь-яку земельну ділянку сільськогосподарського призначення у разі, якщо вони перебували та займалися господарством у країні не менше трьох років або коли вони перебувають у шлюбі з громадянином країни. У Болгарії та Румунії регулювання іноземної власності є найменш суворим серед усіх нових держав-членів, а іноземним фізичним особам, які бажають оселитися та вести господарство в країні, дозволяється купувати сільськогосподарські угіддя. В Угорщині уряд забороняє продаж сільськогосподарських земель усім юридичним особам, включаючи іноземні юридичні особи. Латвія та Польща дозволяють продавати сільськогосподарські землі юридичним особам, але лише у разі, якщо меншість акцій належить іноземцям. Окрім того, також у «старих» державах-членах існують деякі обмеження щодо іноземної власності на сільськогосподарські угіддя. У Греції іноземцям (юридичним та фізичним особам) дозволяється купувати або орендувати сільськогосподарські угіддя в прикордонних регіонах лише в тому разі, якщо вони отримали схвалення місцевими органами влади.

– *Вимоги щодо громадянства власників земельних ділянок.* Такі обмеження існують в Австрії, Данії, Іспанії, Угорщині та Польщі. В Австрії нові власники сільськогосподарських угідь повинні мати місце проживання неподалік із ділянкою та мати доказ компетентності в аграрному секторі (через досвід чи освіту). Також у Польщі фермери повинні мати докази компетентності в аграрній сфері (через досвід чи освіту). В Угорщині існує зобов'язання нового власника забезпечити обробку землі.

– *Переважне право сусіднього фермера.* У Франції, Італії, Португалії, Угорщині, Латвії та Словенії сусідні фермери мають переважне право на придбання у разі продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

– *Максимальний обсяг власності.* У Данії, Франції, Угорщині та Литві існують обмеження щодо розміру земельних ділянок, що належать

або надаються в оренду. У Франції SAFER (Компанія з розвитку земель та сільського господарства) може відмовитися від транзакції, якщо вважає кількість проданої землі занадто високою. В Угорщині індивідуальний фермер може володіти та обробляти до 300 га, тоді як юридичній особі (сільськогосподарській компанії) заборонено володіти будь-якими сільськогосподарськими угіддями, а обробляти можна до 2 500 га орендованої землі. У Литві існує верхня межа кількості землі, якою може володіти фізична чи юридична особа (до 500 га).

Згідно з наведеними даними, у цих країнах успішно функціонує як ринок землі так і ринок оренди землі сільськогосподарського призначення. Це не заважає означеним країнам із суттєво нижчими площами конкурувати з Україною за обсягами експорту продукції сільськогосподарського призначення. Так, Нідерланди експортували продукції АПК у 2020 р. на суму 95,6 млрд євро, а Україна – лише на 22,2 млрд євро, що в чотири рази менше, хоча площа сільськогосподарських угідь в Україні порівняно з Нідерландами в 10 разів більша [6; 7]. Це яскравий приклад того, як поєднання вільного ринку землі та оренди сприяє ефективному веденню бізнесу і тим самим сприяє збільшенню прибутковості.

Згідно із Законом України № 552-IX [2], право набувати майнові права на землю сільськогосподарського призначення пройде в два етапи:

1) На першому етапі майнові права на землю зможуть набувати:

- громадяни України з 1 липня 2021 р.;
- територіальні громади;
- держава;
- банки – лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Земельні ділянки, які були стягнені банками як предмет застави, мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років від дня набуття права власності.

Законом встановлено, що до 1 січня 2024 р. громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності Закону.

2) Із 1 січня 2024 р. і юридичні особи набувають право володіти майновими правами на землі сільськогосподарського призначення. Із цього моменту можна сказати, що починається другий етап земельної реформи, який має на меті зробити вільним обіг сільськогосподарських земель в Україні.

Особливістю даного закону є те, що на ринку землі є певні обмеження, які держава вводить задля намагання задовольнити права громадян

України, щоб лише вони могли розпоряджатися даною землею і щоб якомога менший був вплив на підприємства, які зараз обробляють ці землі на правах оренди. Право оренди нікуди не зникає, і підприємства так само зможуть заключати угоди з власниками земельних ділянок на їх обробіток.

Основні обмеження стосуються максимальних розмірів земельних ділянок і резидентності власників землі сільськогосподарського призначення.

У перші три роки дії ринку землю зможуть купувати лише фізичні особи і не більше 100 га в одні руки. Із 2024 р. фізичні та юридичні особи зможуть концентрувати не більше 10 тис га в одні руки. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (окрім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності усіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше 10 тис га. Порушення є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

Закон забороняє продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності.

Іноземні громадяни чи іноземні юридичні особи зможуть купувати землю сільськогосподарського призначення в Україні лише після схвалення такого рішення на всеукраїнському референдумі.

Водночас, відповідно до Закону № 552-IX, буде існувати прошарок громадян та юридичних осіб, які за жодних умов не зможуть придбати землю навіть після проведеного референдуму щодо можливості придбання землі іноземними суб'єктами господарювання:

- юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;
- особи, які належать або належали до терористичних організацій;
- юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є іноземні держави;
- юридичні особи, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника (контролера);
- юридичні особи, кінцеві бенефіціарні власники (контролери) яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;
- фізичні та юридичні особи, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів із набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

– юридичні особи, створені за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Землі сільськогосподарського призначення, які розташовані ближче 50 км від державного кордону України не зможуть придбати іноземці та юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є не громадяни України.

У форматі, який діятиме найближчі два роки в Україні, це не дасть великого економічного ефекту. За словами експертів, «100 гектарів – це замало для ведення повноцінного агробізнесу. Переважно рослинники працюють на площах від тисячі гектарів, для прибуткового тваринництва цього також недостатньо. Достатньо таких обсягів лише для тих, хто бажає купити землю під сад-ягідник-теплицю. Або невелику ділянку для створення систем меліорації, вирощування насіння тощо – об'єктів, які потребують багато інвестицій та під які зараз намагаються укласти договори оренди з максимальним терміном» [8].

Найближчими роками землю будуть переважно купувати афілійовані особи власників великих агрофірм, які через підставних осіб купуватимуть по 100 га і здаватимуть їх у суборенду власним компаніям.

На разі старт ринку землі не дасть точок зростання і ОТГ, ураховуючи заборону на продаж землі державної та комунальної власності. Громади, які отримали протягом останніх років масиви землі, не зможуть використовувати її на свій розсуд, у тому числі продати фермерам, які працюють на ній.

В Україні у частини людей є наділи в обсязі 5–10 га, проте вони не зацікавлені щодо їх обробітку. Потрібні техніка, початкові інвестиції, ринок збуту для такої діяльності. За словами самих фермерів, можна почати беззбитково працювати, обробляючи хоча б 100–200 га залежно від розташування.

Європейські країни знайшли вихід із такої ситуації шляхом створення кооперативів фермерів, які функціонують як єдина юридична особа, кожен член якого має відповідну частку участі. Така діяльність допомагає їм отримати інвестиції задля власного розвитку і трансформувати їх у товар із високою доданою вартістю і маржинальністю. Яскравим прикладом такого кооперативу є датська компанія BerryEast, яка займається вирощуванням свиней у Данії. Це кооператив із 70 фермерів, які об'єдналися задля спільного ведення бізнесу. Протягом 10 років компанія змогла коштом іноземних фондів та кредитування

стати одним із найбільших виробників свиней у країні та відкрити власні філії за кордоном (в Україні успішно функціонує компанія «Дан-Фарм Україна»). Так, у Київській та Житомирській областях побудовано повний цикл вирощування та догодівлі свиней з одночасною потужністю тримання понад 40 тис одиниць, двома комбікормовими заводами і площею обробітку орендованих сільськогосподарських земель у розмірі понад 3,3 тис га [9].

В Україні господарства, які мають площі обробітку до 200 га, практично виключені з процесу кредитування сільськогосподарської техніки коштом банків, їм у цьому допомагають лізингові компанії чи розстрочки від дилерів техніки. Якби підприємство мало у власності ці 100–200 га землі, то і його ринкова вартість становила б приблизно 200–300 тис євро. І банки могли б кредитувати під заставу цієї землі. Проте необхідно, щоб і самі підприємства АПК працювали офіційно, тоді й банки зможуть легше і в більшому обсязі надавати інвестиційні кредити.

Більшість спеціалістів сходяться на думці, що активізацію кредитування під забезпечення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та кредитування покупки землі слід очікувати лише через 5–7 років. Тоді приплив інвестицій в АПК буде суттєво більшим, аніж є на даний момент.

Висновки з проведеного дослідження. Земельна реформа та розбудова ефективного ринку землі вбачаються одними з найбільш дієвих методів залучення інвестицій в аграрний сектор економіки. Однак більшість населення України боїться відкритого ринку землі, вважаючи, що іноземні компанії чи холдинги зможуть скупити українську землю і господарювати на ній на свій розсуд. Така перспектива існує у кожній країні, проте вона вище, якщо власні громадяни не бажають обробляти власні земельні наділи. Прийнятий закон України про відкриття ринку землі ще недосконалий, і земельна реформа не буде успішною, якщо не буде здійснено захист майнових прав власників/інвесторів, впорядковано судову систему, не буде врегульовано законодавство у сфері земельного, цивільного та господарського права та не буде проведена інвентаризація абсолютно всіх земель в Україні, а також не буде встановлена справедлива нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Земельна реформа має сприяти активізації інвестицій, детінізації земель сільськогосподарського призначення, збільшенню ефективності діяльності та впровадженню інновацій у галузь. Ефективний ринок землі з рівними правами для всіх громадян дасть змогу країні брати участь у світовій економіці та здобути визнання на світовій арені як рівноправного партнера.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року (зі змінами). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 25.11.2021).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 552-IX від 31 березня 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 25.11.2021).
3. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 25.11.2021).
4. Mahoney R., Dale P. and McLaren R. Land Markets – Why are They Required and How Will They Develop? United Kingdom. *International Federation of Surveyors*. July 2007. 11 p. URL: https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2007/july_2007/july_2007_mahoney_dale_mclaren.pdf (дата звернення: 25.11.2021).
5. Swinnen J., Van Herck K. and Vranken L. Land Market Regulations in Europe. LICOS Discussion Paper. 2014. № 354. 32 p. URL: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/126507/1/797825487.pdf> (дата звернення: 25.11.2021).
6. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 25.11.2021).
7. Record-high Dutch export of agricultural goods in 2020. The Netherlands and you. Blog post | 16-02-2021 | Consulate General in Toronto. URL: <https://www.netherlandsandyou.nl/latest-news/weblog/blog-posts/2021/dutch-export-of-agricultural-goods-in-2020> (дата звернення: 25.11.2021).
8. Гузенко Н. Чому ухвалений закон про ринок землі не принесе суттєвих змін та чому його треба було ухвалити. URL: <https://hromadske.ua/posts/chomu-uhvalenij-zakon-pro-rinok-zemli-ne-prinesse-suttyevih-zmin-ta-chomu-yogo-treba-bulo-uhvaliti> (дата звернення: 25.11.2021).
9. Дан-Фарм Україна : офіційний сайт. URL: <https://www.dan-farm.com.ua/uk/> (дата звернення: 25.11.2021).

REFERENCES:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), Constitution of Ukraine, Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (accessed 25 November 2021).
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Circulation of Agricultural Lands”, Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (accessed 25 November 2021).
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Civil Code of Ukraine, Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (accessed 25 November 2021).
4. Mahoney, R. Dale, P. and McLaren, R. (2007) Land Markets – Why are They Required and How Will They Develop? *International Federation of Surveyors*. UK. July. Available at: https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2007/july_2007/july_2007_mahoney_dale_mclaren.pdf (accessed 25 November 2021).
5. Swinnen, J. Van Herck, K. and Vranken, L. (2014) Land Market Regulations in Europe. *LICOS Discussion*

Paper, no. 354. Available at: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/126507/1/797825487.pdf> (accessed 25 November 2021).

6. State Statistics Service of Ukraine. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed 25 November 2021).

7. Record-high Dutch export of agricultural goods in 2020. The Netherlands and you. Blog post | 16-02-2021 | Consulate General in Toronto. Available at: <https://www.netherlandsandyou.nl/latest-news/weblog/>

[blog-posts/2021/dutch-export-of-agricultural-goods-in-2020](https://www.netherlandsandyou.nl/latest-news/weblog/blog-posts/2021/dutch-export-of-agricultural-goods-in-2020) (accessed 25 November 2021).

8. Huzenko, N. (2020) Why the adopted law on the land market will not bring significant changes and why it should have been adopted. Available at: <https://hromadske.ua/posts/chomu-uhvalenij-zakon-pro-rinok-zemli-ne-prinese-suttyevih-zmin-ta-chomu-jogo-treba-bulo-uhvaliti> (accessed 25 November 2021).

9. Dan-Pharm Ukraine. Available at: <https://www.dan-farm.com.ua/uk/> (accessed 25 November 2021).