

# Земельне питання: куди підемо?

Любомир Шавалюк

Якою має бути земельна реформа, щоб фермерський клас отримав якомога більше вигоди зараз і можливостей для розвитку на майбутнє

«Праця — батько й активний принцип багатства, а земля — його мати»  
Сер Вільям Петті «Трактат про податки і збори», 1662

«Ідеш, і слухаєш, і чуєш рідну землю, що годує тебе не тільки хлібом і медом, а й думками, піснями і звичаями...»  
Олександр Довженко «Земля», 1930–1952

I. Завдання реформи	28
II. Орендна плата	32
III. Зайнятість	37
IV. Вартість землі	38
V. Який ринок землі потрібен Україні	40

Так було з давніх-давен. Спочатку сіяли, а через кілька місяців збирали врожай. Рік за роком, покоління за поколінням, століття за століттям. Спливав час, змінювалися правителі, соціальний устрій, кордони держав, яким належали українські землі, а цей, один із основних, принцип життя наших предків залишався без змін.

Українська земля не тільки годувала, одягала та забезпечувала будівельними матеріалами, а давала значно більше. Тим, хто працював на ній не покладаючи рук, створювала достаток. Тих, хто на ній виростав, наділяла відчуттям прекрасного. Творчих людей обдаровувала натхненням, тому в українському мистецтві червоною ниткою проходить мотив землі та вдячності їй. Народна творчість, звичаї та обряди, уклад життя вказують на тісний зв'язок українців із землею, який ми пронесли крізь віки від дохристиянських вірувань до зимівників у козацьку добу й масової дачної культури радянських часів і сьогодення.

Оцей тісний зв'язок робив модель життя на землі й із землі надзвичайно привабливою для мільйонів українців крізь віки. Тому питання земельних відносин завжди були актуальні для всього суспільства, а будь-які реформи в цьому напрямі мали всенародний резонанс. І змін було чимало: за останні кількатороків українські землі регулярно переходили з рук у руки, й щоразу це супроводжувалося більш чи менш масштабною земельною реформою, а іноді кількома. Історія України — це певною мірою історія земельних реформ та суспільних реакцій на них.

Трагедія в тому, що в жорсткій конкурентній боротьбі за українські землі самі українці перемогли дуже рідко й ненадовго. І тому не мали можливості організувати господарювання на

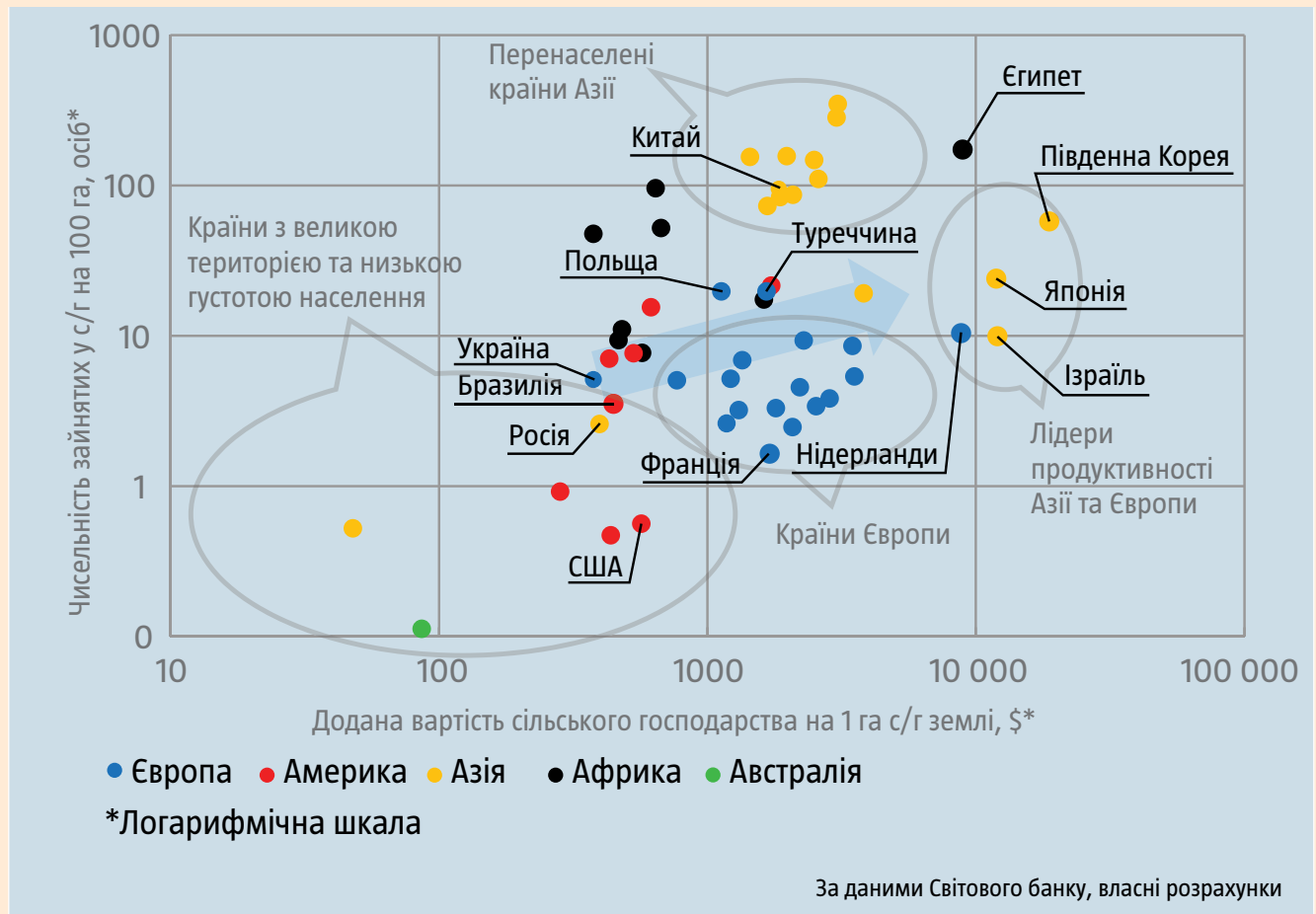
землі так, щоб це було найвигідніше для народу. Майже всі земельні реформи, проведені чужоземними правителями, не враховували інтересів самих українців. Апогеєм був Радянський Союз. Зміни в сільському господарстві та системі земельних відносин, запроваджені при совєтах, мали руйнівні наслідки не тільки в матеріальному вимірі, зменшивши продуктивність агропромисловості й позначившись на рівні добробуту тих, хто працює на землі. Вони торкнулися духовного й ментального рівнів, завдавши шкоди системам цінностей та мислення цілих верств і поколінь населення. До радянського періоду сільське господарство України було квітучим садом, який зрубали й засіяли незрозуміло чим. «Урожай» із цього поля ми збираємо донині...

Через майже 26 років після здобуття Україною незалежності з'явився шанс переосмислити системи земельних та аграрних відносин, які ми отримали у спадок від Союзу та які були законсервовані на період дозрівання нації. Ситуація сприятлива: країна має обрану народом владу, українську принаймні за місцем народження, небачений досі суверенітет (так, до абсолюту далеко, бо ми залежні фінансово й воєнно проти залежності геополітичної, але все пізнається в порівнянні) та бажання змінюватися, хоч і невелике. До того ж на сьогодні вже накопичилася критична маса очевидних недоліків нинішньої системи. Тому аналітики сходяться на тому, що потрібно щось змінювати, інакше від землі не отримати того, що вона може дати. Земельна реформа на часі й потрібна Україні.

У таких умовах саме час замислитися: що потрібно зробити, як провести аграрну реформу, зокрема земельну, щоб максимально розкрити потенціал землі з найбільшою вигодою для простих українців, щоб закласти фундамент

**Нереалізований потенціал**

Маючи родючі ґрунти та сприятливий клімат, Україна далека від того, щоб повністю реалізувати свій потенціал у сільському господарстві. Порівняння з іншими країнами показує, що ми можемо збільшити в рази як додану вартість у галузі, так і кількість продуктивних робочих місць у ній. Але для цього потрібно створити відповідні умови



для стрімкого розвитку сільського господарства України на десятиліття вперед та надовго зняти це питання з порядку денного країни, і без того перевантаженого десятками проблем не меншого масштабу? У цьому дослідженні зробимо спробу відповісти на це запитання.

**I. ЗАВДАННЯ РЕФОРМИ**

Філософи іноді кажуть, що правильно поставлене запитання наполовину розв'язує задачу, бо дає ключ до розв'язку. Щоб зрозуміти, яка земельна реформа нам потрібна, слід передусім визначитися, чого ми хочемо від сільського господарства. І які завдання воно має виконувати після завершення реформи. Зрозуміло, що підхід «за все хороше, проти всього поганого» нікого не влаштовує. Потрібні деталі. На них можна побудувати аргументацію за ту чи ту конфігурацію земельної реформи.

Завдання, які країна повинна ставити перед агровиробництвом на перспективу, можна умовно поділити на економічні та неекономічні. Перші більш осяжні та конкретні, бо економіка має справу з матеріальним. Їхня логіка проста: в Україні є потужний ресурс — земля, він повинен

принесити українцям користь, передусім гроші, оскільки йдеться про економічний ресурс. При цьому кількість грошей бажано максимізувати й розподілити між багатьма. Відтак серед економічних завдань є три головні.

**ЕКОНОМІЧНІ ЗАВДАННЯ**

Перше й головне завдання — забезпечити якомога вищу ефективну зайнятість у сільському господарстві, тобто якнайбільше високооплачуваних робочих місць. Не плутати з тією зайнятістю, яку маємо зараз. За даними Держстату, на кінець 2015 року на сільське, лісове та рибне господарства України припадало 2,9 млн зайнятих. Але більшість із них вимушено працює на землі, бо не має альтернатив для працевлаштування. Вони на землі не заробляють, а виживають. Водночас, наприклад, у Польщі площа землі сільськогосподарського призначення утричі менша, ніж в Україні, але, за даними Світового банку, в агровиробництві там зайнято 2,7 млн осіб. І навіть їх не вистачає, тому що сотні тисяч українців щороку їздять туди на сезонні заробітки й отримують, як розповідають, близько \$600 за місяць, що, мабуть, менше від зарплат самих

поляків у сільському господарстві, інакше ті самотужки покривали б його потребу в робочій силі.

Навіть якщо зайнятість в українському сільському господарстві збережеться на нинішньому рівні, але стане ефективною й високооплачуваною, це можна буде вважати успіхом. Бо таким чином агровиробництво поглине той людський ресурс, який зараз практично не задіяний в економіці України (офіційній чи тіншовій). Але таким результатом не слід задовольнятися, бо потенціал набагато вищий. За даними Світового банку, нині кількість зайнятих у сільському господарстві на 100 га землі сільгосппризначення в Україні становить 5,1 особи, тоді як у Польщі — 18,4, Туреччині — 19,8, Нідерландах — 10,4 (див. «**Нереалізований потенціал**»). Ми значно ближчі до країн, де домінує великоземельне виробництво (США, Аргентина, Бразилія, Росія) і низька питома зайнятість у сільському господарстві. А в результаті реформи маємо наблизитися до тих, які забезпечують високооплачувану зайнятість великій кількості громадян.

Потрібно зауважити, що максимізація високооплачуваної зайнятості в агровиробництві — це завдання, яке розколяє український політичний клас. Великі латифундії апріорі не можуть забезпечити високу зайнятість. Наприклад, чисельність зайнятих на 100 га в «Кернела», урахувуючи переробку — 3,6, у цілої групи Миронівського хлібопродукту — 8,7, в «Астарти», разом із переробкою — 4,2. Це завдання під силу тільки малим і середнім фермерам. Тож депутати та урядовці, які представляють аграрних олігархів, великі агрохолдинги та зернотрейдерів, виступатимуть проти цього завдання, хоча, можливо, не казатимуть про те прямо. Саме це завдання є ключем до забезпечення вигоди від української землі для якомога більшої кількості українців.

Друге завдання — зробити так, щоб орендна плата за українську землю стала якомога вищою та залишалася в українців. Це потрібно з двох причин.

По-перше, в Україні близько 6,9 млн власників паїв, більшість із яких мешкає в сільській місцевості й має нижчий рівень доходів, ніж у середньому по країні. Висока орендна плата стане фактором залучення грошей у село на постійній основі та підвищення добробуту найменш забезпечених верств населення, до яких нині належать і селяни. Звичайно, із запровадженням ринку землі кількість і структура власників паїв змінюватимуться, особливо враховуючи те, що понад мільйон із них уже померли. І це потрібно брати до уваги, встановлюючи такі обмеження ринку, які в кінцевому підсумку залишали б орендну плату за землю в Україні та бажано в руках людей, що живуть і працюють на селі. У будь-якому разі йдеться про мільйони селян та їхній добробут, що робить це завдання вкрай важливим і в соціальній, і в економічній площинах.

По-друге, орендна плата — неодмінний атрибут ринку землі та хороший показник рівня роз-

витку сільського господарства в країні. Що вища вона, то вища ефективність аграрних відносин та кращі структура й продуктивність агровиробництва. І навпаки, те, що зараз орендна плата за землю в Україні мала (див. «**Низький старт**»), показує, наскільки низький рівень розвитку сільського господарства ми маємо й наскільки він далекий від наших можливостей. Тобто це завдання еквівалентне забезпеченню якомога вищої ефективності сільського господарства та системи аграрних відносин загалом. Досягнувши високої орендної плати в довгостроковому періоді, ми зможемо впевнено сказати, що реформа була успішною і що потенціал землі реалізовано якнайкраще.

Висока орендна плата не означає, що її доведеться платити всім. Основними явними платниками будуть великоземельні агровиробники, яким потрібно орендувати значні площі. Для цього слід суттєво обмежити кількість землі, якою агропідприємства можуть приватно володіти, або заборонити таке володіння взагалі. Що вища орендна плата буде для латифундій, то менше вони отримуватимуть надприбутків. Зараз їх використовують, щоб набувати політич-

**МИ ЗНАЧНО БЛИЖЧІ ДО КРАЇН, ДЕ ДОМІНУЄ ВЕЛИКОЗЕМЕЛЬНЕ ВИРОБНИЦТВО І НИЗЬКА ПИТОМА ЗАЙНЯТІСТЬ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ. А В РЕЗУЛЬТАТІ РЕФОРМИ МАЄМО НАБЛИЗИТИСЯ ДО ТИХ, ЯКІ ЗАБЕЗПЕЧУЮТЬ ВИСОКООПЛАЧУВАНУ ЗАЙНЯТІСТЬ ВЕЛИКІЙ КІЛЬКОСТІ ГРОМАДЯН**

ного впливу та обстоювати власні інтереси, що часто суперечать потребам малих і середніх фермерів та країни загалом.

Натомість фермери повинні бути здебільшого неявними платниками оренди. Тобто, маючи значну частину оброблюваної землі у своїй власності, вони платитимуть оренду за неї самі собі. Тож ця неявна оренда слугуватиме для фермерів буфером від різноманітних шоків, як економічних, так і природних. Що вища орендна плата, то більший запас міцності у фермерів, які є власниками землі, та менші надприбутки латифундистів. За таких умов фермери як соціально-економічний клас будуть здатні мірятися силами з латифундистами, що зараз переважають практично в усіх аспектах.

І третє завдання — зробити так, щоб вартість української землі стала якомога вищою й залишилася в руках українців. Досвід лібералізації земельного ринку в країнах Східної Європи показує, що після реформи вартість землі в них поступово зростала. Наприклад, у Польщі, за даними Євростату, у 2009 році гектар ріллі в середньому коштував €910, а на сьогодні різні джерела наводять ціни в діапазоні €4–8 тис. Такого слід очікувати й в Україні. Якщо вартість гектара землі сільськогосподарського призначення зросте до кількох тисяч доларів, то власник паю зможе отримати за свій наділ \$10–20 тис. і більше. Так, це одноразова вигода. Вона не змо-

же прогнати людей протягом тривалого часу, але забезпечить хороший капітал для відкриття власної справи, якісну заставу для отримання кредиту чи надійний запас міцності на чорний день.

Саме тому, що вигода одноразова, це завдання стоїть на третьому місці. Досягнення перших двох у кінцевому підсумку гарантує куди більший постійний ефект. Адаже за високої орендної плати сільське господарство щороку створюватиме на землі додану вартість (зарплати, прибутки та податки), порівнянну за обсягом із вартістю землі, до якої ми дійдемо через кілька років після початку реформи. Перші два завдання більш стратегічні, їх досягнення триватиме довше. А вартість землі почне поступово зростати одразу після запровадження її ринку. Зважаючи на нинішній рівень доходів населення, зокрема в сільській місцевості, україноці важливо, щоб цей приріст вартості залишався в руках українців. Це означає, що в перші роки реформи іноземці взагалі не повинні мати право купувати землі сільгосппризначення, тоді запровадження ринку землі забезпечить українців чималим капіталом уже через кілька років після його запуску.

Ці три завдання тісно взаємопов'язані, що буде обґрунтовано нижче. Водночас їх виконання нерозривно пов'язане з досягненням інших економічних цілей, які лежать на поверхні, частіше обговорювані, а тому зрозуміліші простим людям. Передусім ідеться про високу додану вартість у сільському господарстві. Її можна досягнути тільки тоді, якщо воно буде ефективним. Додана вартість є передумовою для зростання рівня доходів населення, що стимулюватиме розвиток економіки в багатьох галузях.

Крім того, ефективне агровиробництво в будь-якому разі приведе до збільшення експорту продовольства, відтак валютні надходження зростатимуть і стануть фактором зміцнення гривні, з яким усі українці, а не тільки ті, хто задіяний в аграрному секторі, відчують себе багатшими порівняно з жителями інших країн.

Нарешті, не слід забувати про державу. Бюджет матиме вигоду від досягнення кожної з цілей, адже вища ефективна зайнятість відповідає більшим надходженням податку на доходи фізичних осіб до бюджету, вища орендна плата створить можливості збільшувати земельний податок і надходження від нього, а дорожка земля дасть змогу класти в державну скарбницю частину приросту вартості, коли її продаватимуть.

Отже, виконання в межах реформи земельної власності та аграрних відносин загалом трьох названих економічних завдань приведе до покращення низки показників, які на вустах у всіх політиків і більш-менш зрозумілі їхнім виборцям. Це вагомий фактор для того, щоб політики виступали саме за таку земельну реформу. Суспільство має її підтримати, а з нею і політиків, які її обстоюватимуть.

## НЕЕКОНОМІЧНІ ЦІЛІ

Є ще кілька цілей, які добре було б досягти за допомогою реформи аграрних відносин, зо-

крема запровадження ринку землі. Вони нематеріальні, тому в багатьох викличуть сумніви в тому, що їх можна досягти чи принаймні виміряти. Але їх реалізація приведе до результатів, які стануть наріжними каменями майбутньої України, бо максимально відповідають душі народу та його схильностям, а тому найбільше розкриватимуть його потенціал. І ці цілі тісно пов'язані з економічними завданнями.

Перша ціль — створити в Україні потужний клас малих і середніх фермерів. Чому? Бо фермерам потрібна Україна, тобто їхні інтереси багато в чому збігаються з інтересами країни. 100 років тому ми мали потужний клас фермерів-куркулів — тоді він був хорошим підґрунтям для розвитку народу й міг стати економічною основою для держави. Не склалося. Українські куркулі заплатили високу ціну за свою громадянську позицію, їхній клас винищили совети за допомогою всім відомих інструментів. Зараз доля дає нам другий шанс, яким конче треба скористатися. Розвинене фермерство — це десятки (сотні) тисяч господарів, сотні тисяч (мільйони) членів їхніх сімей та найманих працівників. Вони стануть численною економічно незалежною верствою населення, здатною кардинально змінити політичний ландшафт на україноцентричний. Фермери будуть прив'язані до конкретної місцевості, у якій житимуть і працюватимуть, а тому виступатимуть за її розвиток. Таким чином усі разом вони сприятимуть розбудові країни загалом і розвиватимуться разом із нею. Ця ціль

Нині кількість зайнятих у сільському господарстві на 100 га землі сільгосппризначення в Україні становить **5,1 особи**, тоді як у Польщі — **18,4**, Туреччині — **19,8**, Нідерландах — **10,4**

тісно пов'язана з першим економічним завданням — високою зайнятістю в сільському господарстві. Бо, як уже ми зазначили, тільки малий і середній фермер, а не латифундист здатний забезпечити високу зайнятість.

Друга ціль — створити можливості для комфортного життя та праці на селі. Вона багатомірна, адже достойне життя має кілька площин. По-перше, у сільській місцевості повинно бути достатньо високооплачуваних робочих місць. Виконання першого й другого економічних завдань пов'язане з їх створенням. По-друге, на селі має бути якісна соціальна й транспортна інфраструктура. Для її розвитку в місцевих бюджетах повинні бути гроші. І якраз виконання всіх трьох завдань разом із фінансовою децентралізацією суттєво збільшать доходи до бюджетів сільських рад. Якщо в кожному селі чи громаді буде по кілька фермерів, вони сплачуватимуть податки зі своїх прибутків до місцевого бюджету. І цим відрізнятимуться від латифундій, які здійснюють в основному концентровані податкові платежі тільки в окремих селах чи містах, де зареєстровані. Ефективна зайнятість збільшить надходження від податку на доходи фізичних осіб. І тут важко буде щось приховати, наприклад отримуючи зарплату в конвертах, бо

**Необмежені можливості**

Високий потенціал землі забезпечує широкий діапазон культур, придатних до вирощування в Україні. Зернові дають швидку окупність і можливість економити на масштабі. Натомість плодово-ягідні та тепличні — високу зайнятість, урожайність і питому додану вартість. Вирощування перших дасть поштовх для розвитку великоземельних господарств, а других — малого й середнього фермерства

Культура	Урожайність, ц/га		Середня ціна реалізації, грн/кг	Дохід із гектара*, тис. грн
	С/г п-ва	Населення		
<b>Зернові культури</b>				
Пшениця	43,7	36,2	3,3	14,4
Кукурудза	72,4	46,0	3,5	25,6
Ячмінь	35,2	30,1	3,0	10,6
Жито	28,5	26,0	3,0	8,4
Овес	24,5	23,6	2,8	6,9
Гречка	11,3	12,0	13,1	15,7
Просо	17,9	16,8	3,2	5,7
<b>Бобові культури</b>				
Квасоля	14,7	15,0	н.д.	н.д.
Горox	31,8	24,8	6,4	20,5
<b>Технічні культури</b>				
Соя	23,4	18,3	8,9	20,8
Ріпак	25,8	22,5	9,1	23,5
Соняшник	23,5	17,2	8,5	20,0
Цукровий буряк	494,0	319,1	0,8	41,9
Гірчиця	8,1	6,0	9,6	7,7
<b>Овочі відкритого ґрунту</b>				
Картопля	212	165	2,6	56
Капуста головчаста	344	243	3,4	117
Огірки	741	183	15,8	1169
Помідори	777	238	3,1	240
Перець солодкий	293	121	12,5	367
Баклажани	282	134	3,0	86
Гарбузи столові	111	218	2,6	57
Часник	33	91	43,8	397
Цибуля	301	170	3,2	96
Морква	338	191	3,7	127
Буряк столовий	302	209	2,8	83

<b>Овочі закритого ґрунту**</b>				
Капуста головчаста	939	550	3,4	319
Огірки	1912	835	15,8	3021
Помідори	2639	905	3,1	818
Перець солодкий	1891	589	12,5	2364
Баклажани	935	—	3,0	280
Цибуля	—	240	3,2	77
<b>Фрукти та ягоди</b>				
Яблуко	96	135	4,5	61
Груша	38	135	8,8	120
Абрикос	11	118	12,3	145
Вишня	31	83	14,7	123
Черешня	7	99	14,7	145
Персик	22	115	9,7	111
Слива	19	105	7,0	73
Малина й ожина	45	68	26,9	182
Суниця та полуниця	59	80	17,0	136
Смородина	9	85	9,2	78
Аґрус	19	72	19,5	140
Лохина	30	—	126,8	375
Виноград	73	124	6,3	78

\*З урахуванням урожайності тієї категорії виробників (с/г підприємства чи населення), яка є вищою

\*\*Ціни для овочів закритого ґрунту взято такі, як для відкритого, хоч у певні пори року вони значно вищі  
За даними Держстату

Дохід на гектар:

- до 10 тис. грн
- 10–50 тис. грн
- 50–100 тис. грн
- 100–200 тис. грн
- понад 200 тис. грн

в селі всі про всіх усе знають. Нарешті, висока оренда створить передумови для підвищення земельного податку, надходження від якого на сьгодні невеликі. При цьому відсоток вартості земельної ділянки під час її продажу також можна спрямовувати до бюджету того населеного пункту, у якому вона міститься. Суттєве збільшення доходів місцевих бюджетів у результаті аграрної реформи має створити економічні умови для комфортного життя в сільській місцевості. Тоді люди перестануть емігрувати із села в пошуках кращого життя в міста чи на заробітки за кордон. Таким чином Україна наблизиться до європейських країн, де якісне життя в сільській місцевості зумовлене передусім не федеральним устроєм, а географічною розпоршеністю малого та середнього бізнесу від містельштандів у Німеччині до польських плодово-ягідних ферм.

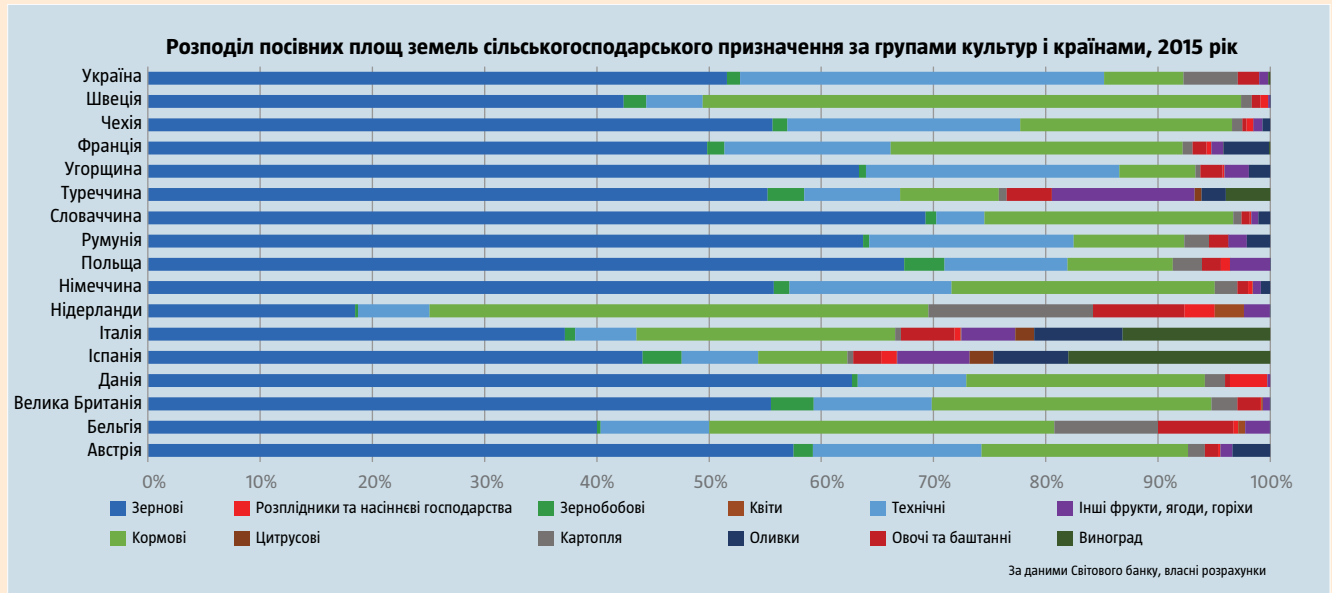
Третя ціль — змінити психологію та ментальність українців. Нині бути успішним в Україні здебільшого означає обіймати посаду, яка дає

можливість отримувати хабарі чи регулярно красти. Візьміть хоча б український парк автомобілів преміум-класу, на яких їздять переважно не топ-менеджери успішних компаній, а прокурори, силовики, чиновники та їхня челядь. Водночас бути підприємцем в Україні означає витратити левову частку часу, здоров'я та ресурсів на «вирішення питань» із державними структурами. Така суспільна диспозиція цілковито викривляє мотиви українців і масштабно псує молодь. Країні потрібні масові успішні приклади того, як можна своєю працею, наполегливою, але без надривів і компромісів із власною совістю, досягти успіху та достатку. Як заробляти, якнайменше контактуючи з державою та армією зажерливих чиновників. Як бути вільним. Розвинене сільське господарство створить такі приклади і спричиниться до змін у ментальності українців.

Виконання названих завдань якомога повніше реалізує потенціал сільського господарства ▶

### Фактор аграрного добробуту

Досвід країн Європи показує, що найвищу питому додану вартість у сільському господарстві мають країни, які спеціалізуються на певних культурах. Вирощування овочів, фруктів, квітів, а також розвинена система розплідників та насіннєвих господарств підвищують віддачу від землі у грошовому вимірі й рівень зайнятості



України. І це змінить країну до невпізнаності раз і назавжди. Іноді політики застерігають, що ми не повинні перетворювати Україну на аграрний придаток Європи. Звичайно ж, ні. Але якщо аграрна реформа забезпечить, скажімо, мільйону українців тисячу доларів доходу на місяць і сільському господарству 20–30% ВВП, то це буде проблема не агровиробництва, а нерезформованості інших галузей і країни загалом. Не можна обмежувати розвиток сільського господарства тільки тому, що воно займатиме надто велику частку в економіці. Натомість потрібно розвивати й інші галузі відповідно до їхнього потенціалу. А динамічне агровиробництво неодмінно дасть поштовх для цього в хімії, генетиці, аграрних науках, машинобудуванні, маркетингу тощо.

Українці люблять пишатися. Нам легше без угаву пишатися своїм аграрним потенціалом, ніж взяти й реалізувати його. Земельна реформа повинна стати ключовим кроком до цього. У наступних розділах буде проаналізовано, які економічні механізми вона має запустити, як її сконструювати, які обмеження встановити й чим доповнити, щоб виконати поставлені економічні завдання.

## II. ОРЕНДНА ПЛАТА

Чим для вас є українське село? Для когось воно асоціюється з чистим повітрям, мальовничими краєвидами, смачною їжею та іншими приємними спогадами. Для інших — із розбитими дорогами, відсутністю можливостей працевлаштуватися, покинутими домівками, у яких уже давно ніхто не живе, і бідними людьми, які постійно копирсаються в землі, але нічого з того не мають. Другий із наведених асоціативних ря-

дів тісно пов'язаний з економікою. Більшість характеристик у ньому мають спільну причину — неефективність аграрних відносин. Її повноцінно виражає єдиний показник — середня величина орендної плати за землю. Якщо він зросте, портрет українського села докорінно зміниться. Але що потрібно зробити для того, аби забезпечити це зростання? Щоб відповісти на це запитання, необхідно зрозуміти механізми формування орендної плати та фактори, які на неї впливають. Це відкриє шлях до розуміння, як виконати інші два економічні завдання.

Орендна плата за землю — основна ціна на ринку землі (вартість землі є похідною від неї). Пропозицію на цьому ринку формують власники землі. І не тільки ті, які здають її в оренду й отримують явну плату, а й ті, які обробляють її самотужки й постійно запитують себе: обробляти самим чи здавати в оренду ефективнішим виробникам, отримуючи більше, а працюючи менше? Попит забезпечують агровиробники. Він визначається тим, скільки вони можуть заплатити, що, своєю чергою, залежить від того, скільки вони заробляють на землі та чи ефективно її обробляють. Реальні фінансові можливості агровиробників платити за оренду землі безпосередньо пов'язані з економічною категорією земельної ренти.

### ТЕОРІЯ ДИФЕРЕНЦІАЛЬНОЇ РЕНТИ

Що таке земельна рента? Це абстрактна категорія, яка безпосередньо впливає на розмір орендної плати за використання землі сільськогосподарського призначення. Півтора-два століття тому розробкою теорій земельної ренти займався чимало економістів. Найвідоміша теорія диференціальної ренти Давіда Рікардо. Якщо

пояснювати її суть простими словами, то вийде щось таке. Припустімо, що в країні із закритою економікою (щоб абстрагуватися від впливу глобального ринку) обробляють три ділянки землі: А, В і С. З них А має найвищу родючість або врожайність, тобто з гектара на ній збирають найбільшу кількість зерна, С — найнижчу (**див. «Диференціальна рента»**). Тоді повна собівартість тонни зерна на ділянці С, ураховуючи нормальний прибуток, дорівнюватиме його середній ціні на ринку країни, бо виробництво на цій ділянці буде найменш продуктивним, а тому визначатиме рівноважну ринкову ціну. Диференціальна рента на ділянці С в такому разі дорівнюватиме нулю.

Якби собівартість була вищою за ціну, виробник зазнавав би збитків і відмовився б від обробітку ділянки С (відтак ціну на ринку почала б визначати ділянка В). Якби собівартість була нижчою, земля С почала б приносити ренту (на тонні зерна вона дорівнювала б ціні мінус повна собівартість), відтак стало б вигідно обробляти землю D, яка не така родюча, як С, тому на цей момент не обробляється.

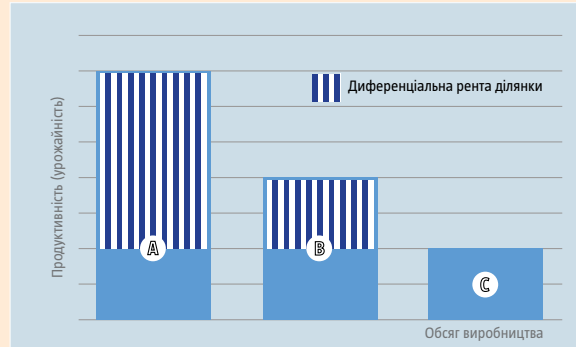
У ситуації, коли ділянка С визначає ціну на ринку, ділянки А і В забезпечуватимуть диференціальну ренту їхнім власникам. Виробники зерна, які їх обробляють, витрачають на гектарі стільки, скільки й виробники на ділянці С, але отримують більше, бо їхні землі родючіші. Різниця між тим, що вони отримують, і тим, що витрачають, має належати власникам ділянок А і В. Інакше землевласники припинять здавати їх в оренду нинішнім виробникам і передадуть тим, хто платитиме належну ренту. Рента на ділянці А дорівнює різниці між урожайностями на ділянках А і С, помноженій на площу ділянки А. Рента на ділянці В дорівнює різниці між урожайностями на ділянках В і С, помноженій на площу ділянки В.

Це досить простий і зрозумілий принцип, за яким формується земельна рента, а в кінцевому підсумку й орендна плата за землю. Маркс допрацював згадану теорію, додавши до родючості землі як фактора земельної ренти ще й продуктивність капіталу. У нього вийшло, що розмір ренти визначається продуктивністю праці (в економічному значенні дорівнює доходу підприємства на одного зайнятого), що, своєю чергою, залежить від родючості землі та ефективності капіталу (рівнів технологій, фізичного та морального зносу). Тобто на ренту впливає не тільки створене природою різноманіття (географічне, кліматичне, ґрунтознавче), а й залежне від людини, зокрема різниця в якості капіталу, рівні організації праці, господарності власників виробництва тощо.

Якщо спробувати узагальнити теорію диференціальної ренти ще далі, то земельна рента визначається робочим часом, який агровиробник затрачає на одну тону агропродукції на конкретній ділянці. Йдеться не тільки про час зайнятих на виробництві в цьому місці, а й про час, уже уречевлений у сировині та матеріалах (насіння, добрива, техніка тощо). Що менше робочого часу (потенційного й уречев-

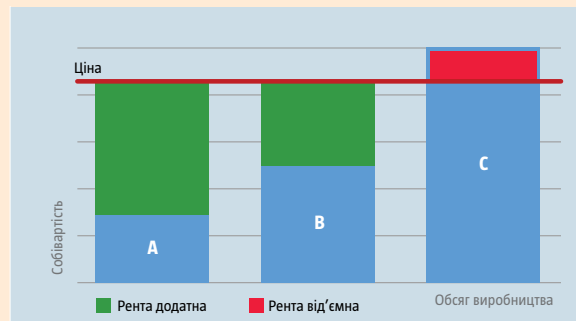
### Диференціальна рента

Теорія Рікардо засвідчує, що власники родючішої землі отримують ренту, що дорівнює різниці між урожайністю цієї землі та найменш родючої, яку обробляють у країні та яка визначає ціну агропродукції. Маркс узагальнив цю теорію, зробивши фактором ренти продуктивність, що залежить не тільки від родючості землі, а й від капіталу та технологій, які використовують в її обробітку



### Диференціальна рента по-українському

Що вища продуктивність, то вища урожайність і нижча собівартість. Різниця між ціною, заданою глобальним ринком, і собівартістю — рента. Якби існувала конкуренція за обробітку землі між продуктивними виробниками, то рента перетворювалася б на орендну плату. Але багато землі обробляють неефективні виробники. Вони платять низьку оренду, формуючи її рівень, а ефективні виробники перетворюють власноруч створену ренту на прибуток і кладуть собі в кишеню



леного) затратить агровиробник завдяки родючості землі, ефективності капіталу, власним умінням економити, керувати процесами та багатьом іншим факторам, то менша повна собівартість одиниці продукції й вища рента. Тобто, щоб підвищити ренту, потрібно розвивати кожен із названих і неназваних факторів. Із цим висновком перейдемо до практики.

### ВІД ТЕОРІЇ ДО УКРАЇНСЬКОЇ ПРАКТИКИ

Якщо спробувати адаптувати теорію диференціальної ренти до української практики, то вийде ось що. Унаслідок низького рівня розвитку сільського господарства на сьогодні різниця між родючістю земель у нас значно менша, ніж між продуктивністю підприємств. Тому природні фактори ренти відходять на другий план порівняно із залежними від людини економіч-

ними факторами. Припустімо, що в нас є три групи агровиробників: А, В і С (**див. «Диференціальна рента по-українському»**). Питома собівартість А найнижча, що відповідає найвищій родючості ділянки А в теоретичній частині. Собівартість С найвища.

Особливість ситуації в тому, що ціну на ринку не визначає найменш продуктивне виробництво на найменш родючій землі, а її вже дано. Це глобальна ціна на продовольство, що слугує орієнтиром для всіх виробників в Україні. Якщо вона вища, ніж собівартості більшості агровиробників, то останні матимуть надприбутки й стрімко розвиватимуться, намагаючись працювати на експорт, щоб продати за цією ціною. Якщо нижча, сільське господарство занепадатиме, а багато продовольчих товарів країна імпортуватиме.

Нинішня диспозиція серед сільгоспвиробників така. Існує певна частина агробізнесу (група С), собівартість виробництва в якій, на жаль, вища за світову ціну. Її не вистачає не тільки на те, щоб сформувати додатну ренту та виплатити її частину у формі орендної плати за землю, явної чи неявної, а й на те, щоб працювати прибутково чи часто навіть щоб забезпечити працівникам достойну зарплату. По-перше, це безгосподарні малі й середні фермери. Часто кажуть, що їм бракує фінансування на техніку, паливо, добрива, але насправді є чимало фермерів, які працюють на такій самій площі землі такої самої родючості й демонструють непогані результати (група В). Така безгосподарність дорого обходиться країні, і це проілюстровано нижче. Безгосподарні виробники не мають права працювати на українській землі, інакше розвиток сільськогосподарства не зрушить із мертвої точки. По-друге, селяни, які обробляють власні присадибні ділянки та земельні паї. Вони часто змушені займатися цим, бо не мають альтернативи. Виходить у них це досить непродуктивно, але, продаючи харчі в містах на базарах, вони як-так зводять кінець з кінцями. Лік таких людей іде на мільйони, адже Держстат називає зайнятими в сільському, лісовому та рибному господарствах 2,9 млн осіб, а тільки 643 тис. з них зайняті на сільгоспідприємствах та як аграрні ФОП. Ці дві форми часто поєднані з третьюю, коли земля взагалі не обробляється або на ній щось сіють, але не збирають тощо. За даними Держстату, на кінець 2015 року в Україні було 32,5 млн га ріллі, з яких усі посівні площі під сільськогосподарськими культурами займали 26,9 млн га. Різниця між наведеними цифрами перебуває поза повноцінним обробітком і не може забезпечити земельну ренту. Причини цього слід аналізувати окремо.

Усі реальні форми, у яких існує теоретична категорія С, неприйнятні для країни. Вони гальмують розвиток сільського господарства та стримують плату за оренду землі від зростання. Потрібно зробити так, щоб після запровадження земельної реформи площа землі, яку обробляють виробники з умовної групи С, була зведена до мінімуму. Тоді мінімальна рента зросте, а з нею збільшуватиметься й орендна плата.

Тут доцільне узагальнення. Більшість країн, що мають певні продуктивні ресурси, які можна легко реалізувати, потрапляє в пастку продуктивності. Тобто вони не працюють якомога наполегливіше, щоб якнайповніше реалізувати цей ресурс. Навпаки, висока продуктивність ресурсу дає їм змогу працювати по мінімуму, бо цього достатньо, щоб забезпечити певний рівень існування. Народ стає лінивим. Оця ведмежа послуга, яку робить наявність продуктивного ресурсу, перешкоджала й досі перешкоджає розвитку не однієї країни. Натомість країни, обділені ресурсами, часто робили стрибок у розвитку, бо знали, що їм немає на що надіятися, і працювали на максимумі можливостей. Україна не виняток: наш бар'єр продуктивності високий, його потрібно долати. І агровиробники категорії С повинні зникнути як клас, якщо ми хочемо просунути наперед у розвитку.

Наступна категорія агровиробників — група В. Зазвичай це малі та середні фермери (навіть якщо вони не зареєстровані як фермери, але фактично ними є), що досить успішно працюють на землі, створюючи ренту, яку потенційно можуть запропонувати землевласникам як орендну плату. Але її розмір неоптимальний, посередній.

І третя категорія за ліком, але перша за соціально-економічною вагою — великі латифундії. У них дуже низька повна собівартість, яка поєднує в собі і високий рівень організації виробництва, і наявність сучасного капіталу та хорошу оснащеність технологіями, купленими за прибутки минулих років (до нинішніх розмірів вони зростали довго), і великий банк землі, який дає змогу економити на масштабі. Усе це забезпечує високі прибутки, які багато з них використовує

За даними Держстату, на кінець 2015 року на сільське, лісове та рибне господарства України припадало **2,9 млн зайнятих**. Але більшість із них вимушено працює на землі, бо не має альтернатив для працевлаштування. Вони на землі не заробляють, а виживають

не тільки для розвитку бізнесу, а й для набуття політичного впливу, утримання депутатів тощо. Рента, яку формують латифундії, величезна. Але вони її заробили багаторічною працею над зменшенням собівартості та налагодженням бізнес-процесів. Вона не вкрадена, як дехто вважає, а створена завдяки забезпеченню височезної продуктивності праці, часто недосяжної для інших.

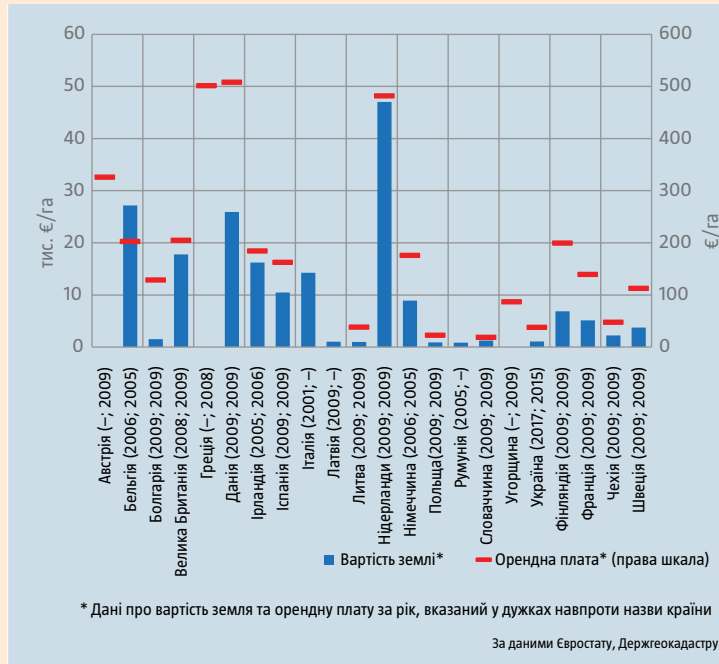
### **ЧОМУ ОРЕНДНА ПЛАТА НИЗЬКА**

Таке групування сільгоспвиробників допомагає зрозуміти, як формується орендна плата за землю та чому вона настільки низька (**див. «Стартові умови»**). Група С на сьогодні визначає ринок та орендну плату. Оскільки її продуктивність низька, а рента часто від'ємна, то й орендна плата мізерна. Виробники цієї групи не можуть запропонувати власникам землі за її обробіток більше, тож платять символічні гроші. Але ця сума стає орієнтиром для всіх землевласників, які здають в оренду свої наділи приблизно за таку саму ціну. Більше їм ніхто не



## Низький старт

Через мораторій на продаж землі та нерозвиненість сільгоспвиробництва орендна плата за українську землю та нормативна її оцінка зараз значно нижчі, ніж у багатьох країнах Європи навіть 10 років тому. Результат — українці не отримують від землі належної матеріальної віддачі. Розкриття потенціалу сільського господарства та продумана земельна реформа повинні вирішити цю проблему



пропонує і поки що не збирається, бо за обробітку землі нема конкуренції, тому вона низька в масштабах усієї країни.

У результаті реформи аграрних відносин у групи С має залишитися якомога менша (нульова) кількість землі в обробітку. Якщо припустити, що земля, яку зараз обробляє умовна група С, перейде в обробіток групи В, то саме остання почне визначати ринок і рівень орендної плати. На цій землі з'явиться чимала рента — тоді всі виробники в країні матимуть із чого платити більшу оренду. У певний момент виникне конкуренція між різними виробниками за землю, у результаті якої оренда зростатиме, доки не досягне ренти групи В. При цьому надприбутки, які зараз отримують представники групи А, суттєво зменшаться, бо і вони будуть змушені платити вищу оренду за землю, щоб зберегти за собою ділянки, які обробляють зараз.

Перейдімо до групи В. Чому зараз її представники не претендують на землю, яку обробляють виробники групи С? Бо якщо з виробництвом у них усе гаразд, то зі збутом проблеми. На відміну від латифундій успішні малі та середні фермери не можуть експортувати свою продукцію безпосередньо. Вони змушені або продавати її на перенасиченому внутрішньому ринку за заниженою ціною, або збувати посередникам, які мають логістичні потужності для постачання цієї продукції на експорт. Часто такими посередниками виступають самі латифундії, нерідко їхня інфраструктура дає їм змо-

гу займати монополічне становище у прийомі продовольства в кожному окремо взятому регіоні. Це також суттєво давить на ціну для фермера, обмежуючи його прибутковість і здатність нарощувати масштаби діяльності та площі землі в обробітку. Щоб успішні малі й середні фермери претендували на землю, яку обробляє категорія С, вони мають подолати експортний бар'єр (без допомоги держави тут не обійтисся, про це нижче) та отримати фінансовий ресурс для розвитку (ось тут їм і стане в пригоді приватна власність на землю, щоб використати її як заставу для кредиту). Тобто вже на цьому етапі аналізу видно, що для забезпечення максимального розвитку сільського господарства потрібна комбінація ринку землі та державної політики, покликаної розширити вузькі місця в агровиробництві та експортній інфраструктурі.

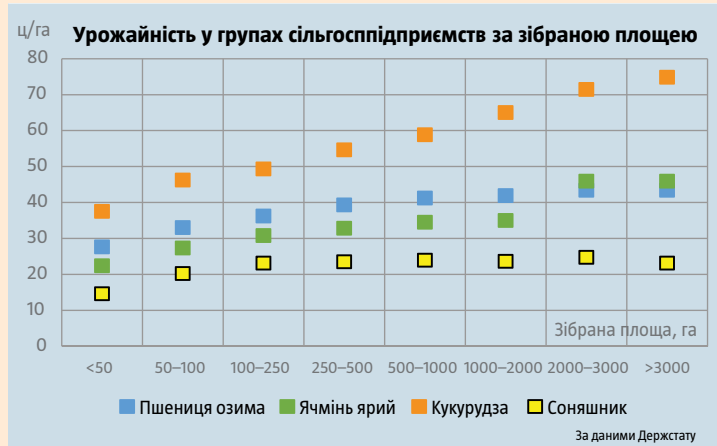
Нарешті, група А. Латифундії, що до неї входять, загалом досить чесно отримують високу ренту, яка в нинішніх умовах функціонування сільського господарства перетворюється на надприбутки. Їхня вина тільки в тому, що вони надзвичайно ефективні. Великі агрохолдинги самі створюють собі ренту, яку кладуть у кишеню, а вже потім винні в тому, що витрачають її не на розвиток бізнесу, а на набуття політичного впливу. Головні винуватці надприбутків латифундій — агровиробники групи С, хоча в існуванні лівової їх частки винна передусім держава, яка не робить достатньо для того, щоб створювати альтернативи для зайнятості цих низькопродуктивних агровиробників. Чому латифундії не претендують на землі, що перебувають в обробітку групи С? Насправді вони претендують і розширюють земельний банк. Але темпи розширення не можуть бути безмежними, бо потребують на освоєння землі ресурсів, які є цілком вичерпними, хоч і значними. Тобто латифундії зростають своїм нормальним темпом — це квінтесенція розвитку сільського господарства за останні кільканадцять років. Великі агрохолдинги багато де мають монополію на оренду паїв, тому не поспішають задирати орендну плату (це важливий момент, тож варто встановити обмеження частки землі одного населеного пункту, яку зможе придбати чи орендувати одне підприємство, на рівні, скажімо, 25%). Саме тому успішно підтримують орендну плату за землю, встановлену ринком, на нинішньому низькому рівні. І їх влаштовує статус-кво, бо лівова частка створеної ними ренти стає їхніми надприбутками. Але така ситуація однозначно не може влаштовувати Українську державу, яка мусить створити умови, щоб ця рента перетікала або безпосередньо українцям — власникам паїв, або транзитом через бюджет у формі податку на землю.

## ЯК ПІДВИЩИТИ ОРЕНДНУ ПЛАТУ

Отже, щоб підвищити орендну плату, потрібно усунути категорію С від обробітку землі, у найкращому разі знайшовши цим людям альтернативну зайнятість. На їхнє місце мають прийти виробники груп А і В. Тоді розмір орендної плати визначатиметься продуктивністю успіш-

### Перевага латифундистів

У вирощуванні низки культур найвища врожайність досягається на великих банках землі. Це дає перевагу великоземельним господарствам і робить не вигідною спеціалізацію на таких культурах малих і середніх фермерів. Або вони вирощуватимуть інші культури, або ринок землі зробить їх банкрутами



ного малого та середнього фермера. А це вже непогано.

Постане питання, чи можна цю продуктивність якось підвищити, наблизити до рівня виробників групи А? Але ж малі й середні фермери не можуть досягти такої самої продуктивності у виробництві масових культур, як у латифундії. Бо навіть якби в них було достатньо фінансових ресурсів (а вони їх не мають, адже, за даними міністра аграрної політики та продовольства Тараса Кутового, з усіх фермерів, які обробляють менш як 500 га, лише 2% користуються кредитами), вони ніколи не матимуть такого масштабу виробництва й ефекту від нього (**див. «Перевага латифундистів»**).

Чи означає це, що ми повинні змиритися з тим, що малі й середні фермери менш ефективні, а рента, яку вони можуть заробити, апріорі нижча, тому орендна плата буде обмежена? Ні. Ренту групи В можна підвищити до рівня групи А. Але для цього малі й середні фермери повинні відмовитися від масових культур, на яких спеціалізуються латифундії, і перейти на виробництво нішевих видів, що забезпечують значно більший дохід із гектара, а відтак потенціал для суттєво вищої ренти. За даними Держстату, що враховують середні врожайність та закупівельні ціни, в Україні середній дохід із гектара вирощеної пшениці становить 14 тис. грн, кукурудзи — 26 тис. грн, цукрового буряку — 42 тис. грн, яблук — 61 тис. грн, малини й ожини — 182 тис. грн, тепличних овочів — від 0,3 до 3 млн грн (**див. «Необмежені можливості»**). Переважна частина високодохідних культур недоступна для латифундій, бо для їх вирощування потрібно чимало робочих рук, можливість для механізації обмежені, а робота потребує контролю на кожній невеликій ділянці, що неможливо забезпечити на сотнях тисяч гектарів. Зрозуміло, що навіть коли латифундія отримує з доходу 10–40 тис. грн на гектарі 20–40% рен-

табельності, велика частина з якої — рента, то це та сама сума, що рентабельність менш як 10% у виробництві малини чи 1% на тепличних культурах.

Тобто, щоб фермер групи В отримував не нижчу ренту, ніж отримує латифундист групи А, він повинен займатися вирощуванням відповідних культур. Держава може йому в цьому посприяти, надаючи дотації саме на ті культури, які, зважаючи на технологію вирощування, більше підходять для фермерського господарства, ніж масові на кшталт пшениці чи кукурудзи. Дотації мають бути прив'язані до фізичних обсягів вирощеної продукції, тобто видаватися на тонну виробництва, щоб стимулювати підвищення фізичної продуктивності в господарствах, які їх отримуватимуть. Вони матимуть зовсім іншу природу, ніж сільськогосподарські дотації в інших країнах, зокрема європейських. Там часто дотують різницю між ціною та собівартістю, меншу від нуля, бо їхнім фермерам доводиться працювати на землі з дуже низькою родючістю. У нас фермер, виявивши елементарну господарність, отримає прибуток і не потребуватиме таких дотацій. Але цього мало: він повинен не просто отримувати прибуток, а й забезпечувати високу ренту, що врешті-решт перетвориться на високу орендну плату. І тому дотації по-українськи повинні мати структурну функцію та скеровувати фермерів у потрібні ніші.

У зв'язку з цим виникає ще одне запитання: чому фермери самостійно не йдуть у ці ніші, адже розмір площ під плодово-ягідними культурами, теплицями в Україні далекий від потенціалу. Відповідь проста: навіть невеличке збільшення площ у нинішніх умовах щертєрть наповнить внутрішній ринок, тоді виникне потреба експортувати. Історія нас учить, що Україна виробляла надлишок продовольства навіть тоді, коли агротехнології були розвинені на мінімальному рівні. Його треба було вивозити тоді — потрібно буде й зараз. А для налагодження експорту нішевих агропродуктів існує дуже багато перешкод, що змушує фермера робити вибір на користь масових культур, де весь процес продажу чіткий і зрозумілий. Ці перешкоди треба долати. Овочі, фрукти, ягоди потребують значних потужностей для зберігання. Їх бракує. Повинна бути добре розвинена транспортна інфраструктура, бо якщо, наприклад, вантажівка зі свіжими помідорами їхатиме на європейський ринок два тижні, то привезе не помідори, а напівзіпсовану томатну пасту. Відповідно така вантажівка має проходити митницю за лічені години, а не стояти там по п'ять днів і більше. Нарешті, необхідна сертифікація на європейських чи інших ринках — це також тривалий процес, який потребує ресурсів.

Для розвитку усіх цих ланок обов'язкова державна підтримка. Поки її не буде, потенціал ніш не розкриється, бо більшість відповідних продуктів піде на внутрішній ринок, обвалить ціну й зробить їх виробництво не вигідним. Це ми й спостерігаємо зараз. Приміром, український ринок яблук на сьогодні насичений. Ще кілька

років тому переважав імпорту, зокрема з Польщі. Але останніми роками пізно навесні на базарах можна побачити похмурих фермерів, які допродують яблука врожаю попереднього року, і, судячи з ціни, до повної ліквідації запасів їм далеко. Те саме було торік і з малиною, якої в місцях торгівлі було дуже багато аж до пізньої осені. Чи вдалося її продати тим, хто вирощує, чи частина врожаю зіпсувалася, бо внутрішній ринок наситився, достеменно невідомо.

У європейських країнах значно більша частка ріллі відведена під нішеві культури (див. «**Фактор аграрного добробуту**»). І що вона більша, то вища в країні оренда. Простий кореляційний аналіз засвідчує, що країни, у яких більше землі відведено під квітники, розплідники та насіннєві господарства (це окреме питання розвитку агронауки), овочі й баштанні, картоплю, кормові культури, мають вищу додану вартість агровиробництва на один гектар землі сільськогосподарського призначення. А цей останній показник високо корелює із середньою орендною платою за землю.

А що ж буде з латифундіями? Якщо мінімальна рента зросте, тобто максимальна собівартість в агровиробництві України знизиться внаслідок того, що група С або маргіналізується, або зникне, то збільшиться й орендна плата. Надприбутки латифундій автоматично зменшаться. Але не зникнуть повністю, адже знову ж таки латифундії — це своєрідна виставка досягнень нашого сільського господарства. Вони й далі працюватимуть, але темпи їхнього розвитку сповільняться, а політичний вплив, мабуть, зникне, бо власникам доведеться зосередитися на проблемах виробництва. Не можна очікувати, що латифундії зникнуть, бо за такої кількості ріллі, яка є в Україні, фермерські господарства навіть у фазі найбільшого розвитку не здатні обробити всю землю чи засадити її нішевими культурами. Латифундії співіснуюватимуть у ринковій рівновазі з малими та середніми фермерами. Орендна плата буде високою і формуватиме значні доходи землевласників та надходження до місцевих бюджетів, а самі фермери, маючи у власності значну частину оброблюваної землі, отримають таким чином фінансову подушку у формі неявної ренти, яку вони нібито платитимуть самі собі.

Тоді завдання максимізувати орендну плату буде виконано. Для цього, нагадаємо, потрібно запровадити ринок землі з названими обмеженнями, подолати проблеми на всьому шляху нішевих сільськогосподарських продуктів від ділянки до іноземного ринку та організувати структурні дотації для успішних фермерів, щоб переманити їх у виробництво нішевих, високодохідних культур.

Українська земля — це унікальний ресурс, як нафта в деяких країнах. Але для організації видобутку нафти потрібно просто купити бурову й відповідні технології, просвердлити дірку в землі — і гроші потечуть рікою. Більше бурових (до певної межі) — більше грошей. Єдиним головним болем їхніх власників буде те, куди ці гроші подіти. Натомість, щоб реалізувати потенціал землі як ресурсу, вона повинна працювати всь

без винятку. І працювати ефективно. Це робить її ресурсом на десятиліття чи навіть на віки на відміну від нафти, потенціал якої хоч і швидко реалізується, але легко вичерпується. А от із розподілом віддачі від землі також не все просто. Про нього далі.

### III. ЗАЙНЯТИСТЬ

Якщо ви зайдете на сайт Департаменту сільського господарства США (аналога нашого МінаПК), то перше, що побачите, — посилання під назвою «Як стати фермером». Це інформація про те, що необхідно для того, аби започаткувати власну ферму. І недарма. Адже фермерство, зокрема, виконує важливу соціальну функцію — забезпечує зайнятість.

Орендна плата за землю є показником рівня розвитку сільського господарства, а її максимізація можлива тільки тоді, коли цей рівень зростає. А от із зайнятістю все трохи інакше. Основна її мета в нашому випадку — розподілити результат, отриманий від зростання ефективності сільського господарства, на якомога більшу кількість людей, але таким чином, щоб кожен, хто матиме часточку цієї вигоди, отримував солідний дохід. Якби українці, що працюють у нашому сільському господарстві, отримували стільки, скільки платять поляки українським заробітчанами на сезонних сільськогосподарських роботах у Польщі (а ще краще скільки американці платять мексиканським нелегалам за такі самі роботи), наші селяни перестали б бути найбільш бідною категори-

Коли латифундія отримує з доходу **10–40 тис. грн** на гектарі **20–40%** рентабельності, велика частина з якої — рента, то це та сама сума, що рентабельність менш як **10%** у виробництві малини чи **1%** на тепличних культурах

єю населення. Це кардинально змінило б багато пропорцій в економіці України.

Але то не єдина мета забезпечення якомога вищої зайнятості в сільському господарстві. І не будь-яка зайнятість підійде Україні. Річ у тім, що в економіці висока зайнятість зазвичай там, де вартість робочої сили низька або де бракує грошового капіталу, щоб замінити її на машини. Наприклад, у легкій промисловості бідних країн працюють здебільшого люди, а багатих — машини. Проте в сільському господарстві є специфіка. Вибір між робочою силою та механізацією виробництва існує в більшості галузей. Але не в усіх, бо не в кожному напрямі виробництво можна механізувати.

Коли вирощувати пшеницю, один трактор із відповідними агрегатами може обробити (вирати, засіяти, підживити тощо) тисячі гектарів, так само комбайн — зібрати урожай з такої площі. А от, наприклад, коли вирощувати малину, без ручної праці під час збирання врожаю не обійтися (існують деякі технології, які спрощують процес, але вони досить ресурсомісткі й не завжди є адекватною альтернативою). Це визначає безальтернативність ручної праці у виробництві

багатьох видів продовольства, зокрема нішевих. І саме тому вартість кілограма таких продуктів на порядок або два вища, ніж масових культур, виробництво яких можна повністю механізувати (див. «Необмежені можливості»). Звідси випливає, що в агровиробництві можна забезпечити високу добре оплачувану зайнятість. Для цього слід розвивати нішеві види агропродукції. Цей напрям забезпечити не тільки високу зайнятість, а й, як показано вище, високу орендну плату за українську землю. Це підтверджує і статистика: кореляція між часткою землі, відведеної в країнах Європи під вирощування фруктів, ягід, горіхів, та показником зайнятості в сільському господарстві на 100 га становить 64% (див. «Фактор аграрного добробуту»).

Виробництво нішевих агрокультур тісно пов'язане з фермерським господарством. Річ у тім, що оптимальна площа землі для нього в багатьох випадках вимірюється десятками гектарів, але аж ніяк не сотнями, а тим більше не тисячами. У цьому є певний зміст. Якщо великий агрохолдинг вирощує пшеницю чи кукурудзу, він, звичайно, не уникне певних крадіжок із поля, бо не зможе цілодобово контролювати ти-

Досвід лібералізації земельного ринку в країнах Східної Європи показує, що після реформи вартість землі в них поступово зростала. Наприклад, у Польщі, за даними Євростату, у 2009 році гектар ріллі в середньому коштував **€910**, а на сьогодні різні джерела наводять ціни в діапазоні **€4–8 тис.** Такого слід очікувати й в Україні

сячі гектарів оброблюваної землі. Але такі крадіжки будуть несуттєвими, бо вкрадене з поля ще треба обробити (потрібна техніка). Та й придатне воно тільки для годування худоби. Якщо ж на полі ростуть яблуні чи агрус, то тут крадіжки можуть бути значними. Потрібно ретельно охороняти поле, що зменшує оптимальний його розмір, якому здатен дати раду один господар. Разом із неможливістю механізації це важливий фактор того, чому окремими культурами не займаються навіть невеликі агропідприємства, не кажучи про латифундії. То ніша для фермерів. Враховуючи, що ціни на окремі види агропродукції порівняно високі, фермер може цілком прогодувати сім'ю з кількох (десятьків) гектарів. Якщо він матиме особливу підприємницьку жилку, то організує ефективне виробництво на більшій території, забезпечуючи добре оплачувану зайнятість багатьом найманим працівникам. Для цього сотні-двох гектарів землі йому вистачить сповна. Таким чином завдання максимізувати ефективну зайнятість буде виконано.

Якщо порівнювати зайнятість у сільському господарстві в Україні з іншими країнами, то слід звернути увагу на дві крайності (див. «Нереалізований потенціал»). Перша — модель агробізнесу США, яку нам часто ставлять у приклад. Там у рослинництві зайнято трохи більше ніж 1 млн найманих працівників і ще понад 3 млн фермерів. Разом близько 1,5% населення обробляє всю величезну територію (площа ріллі у п'ятеро більша, ніж у нас, а земель сільсько-

господарського призначення — удесятеро). Але такий стан справ склався не так тому, що Сполучені Штати за будь-яку ціну намагалися забезпечити високу ефективність, культивуючи великоземельне виробництво, а радше тому, що в них існує дуже багато високооплачуваних альтернатив зайнятості (фінанси, технології, ІТ тощо), що постійно вимиває людей із сільського господарства та змушує організувати його так, щоб ті, хто залишився, отримували хоча б приблизно таку саму заробітну плату. Можливо, тому Америці зараз уже не вистачає механізації, щоб забезпечити сільгоспвиробникам нормальний рівень доходу. Тож там активно переходять на культурацію генномодифікованих агропродуктів, що дає змогу збільшувати врожаї, а з ними й дохід. У будь-якому разі нам такий сценарій не підходить ні за якими параметрами.

Друга крайність, коли зайнятість у сільському господарстві велика не тому, що воно потребує цих робочих рук, а тому, що країна має надто численне населення, аби економіка його могла забезпечити хоч якоюсь роботою. Це модель багатьох перенаселених азійських країн, де значна частина населення змушена жити в сільській місцевості, бо в містах для цих людей немає роботи, а в селах можна працювати на своєму клаптику землі, аби хоч не вмерти з голоду. Щось подібне спостерігається зараз у нас, оскільки більшість людей працюють на землі від безвиході й не належать до організованої зайнятості. Єдине, чим ми відрізняємося від азійських країн, — за належного реформування аграрних відносин тих ресурсів сільського господарства, які маємо, повинно вистачити, щоб забезпечити всім охочим до праці достойний дохід.

Створивши високу ефективну зайнятість у сільському господарстві, Україна зможе досягти багатьох соціально-економічних цілей. Зокрема, зниження бідності, зростання надходжень до бюджету, рівномірного розвитку регіонів із високою часткою агровиробництва у валовому регіональному продукті тощо. Якщо земельна реформа забезпечить виконання цього завдання, країна за кілька років може зробити якісний стрибок у якості життя.

## IV. ВАРТІСТЬ ЗЕМЛІ

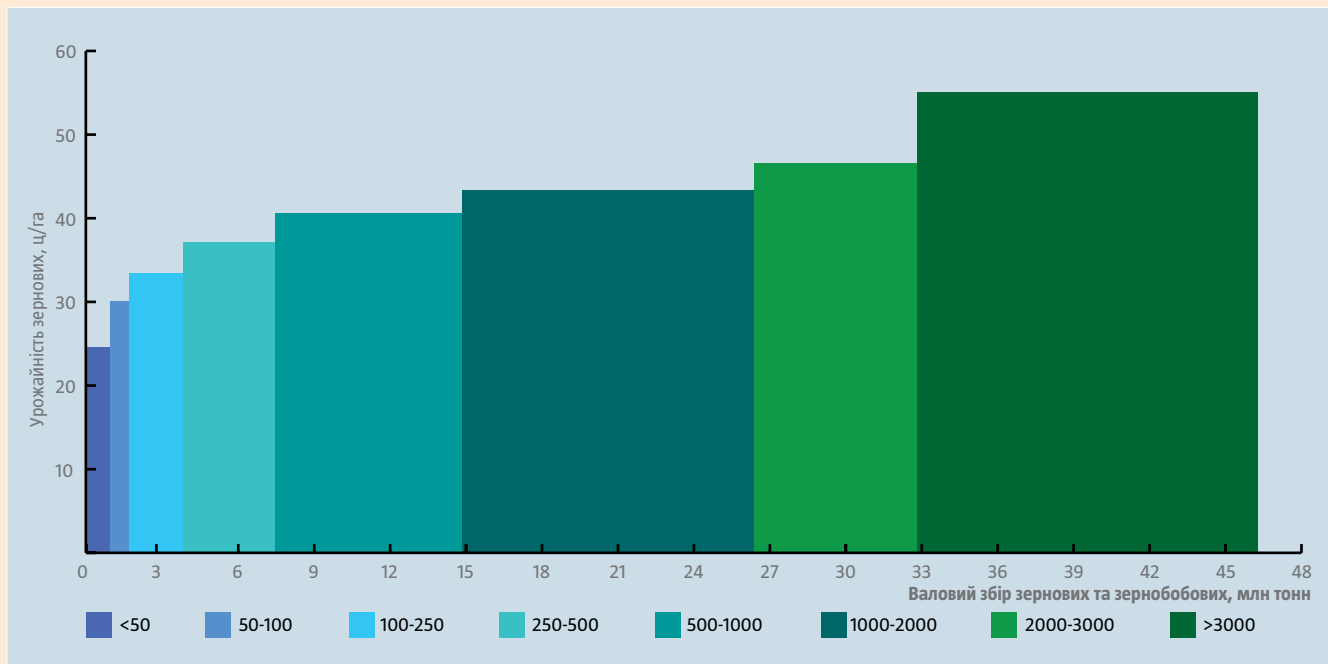
Максимізація вартості землі — це стратегічно найменш важливе завдання. Але воно матиме тактично найцінніші наслідки, тому його виконання повинно стати однією з цілей земельної реформи. Але для того, щоб це зробити, потрібно зрозуміти, як формується ціна землі, зокрема й сільськогосподарського призначення.

Якщо існує ринок землі, тоді вона такий самий актив для власника, як й інші (нерухомість, акції, облігації, депозити). А отже, її вартість залежить від двох факторів (метод капіталізованих доходів).

Перший фактор — сума, яку ця земля забезпечує землевласникові щороку, тобто орендна плата за вирахуванням податку на землю та різних комісійних чи трансакційних витрат. Що

### Обернена крива пропозиції сільгосп підприємств\*

Що більше землі в с/г підприємства, то вища в нього врожайність зернових і нижча собівартість. Різниця між нею і глобальною ціною помітніша тоді, коли в господарства більше землі. Вона лягає в кишені підприємствам і створює економічне підґрунтя для домінування латифундій, але не забезпечує максимальної віддачі від землі для українців



\*Кожен прямокутник відповідає сільгосп підприємствам, які мають банк землі у відповідних межах. Ширина прямокутника — валовий збір відповідною групою підприємств, висота — врожайність. Таким чином, ширина всіх разом узятих прямокутників — пропозиція зерна, і що далі ми рухаємося графіком із правого кінця ліворуч, то вищу собівартість має продукція кожної наступної групи

вища плата за оренду землі, то більшою буде й вартість цього активу. Тож, щоб забезпечити якомога більшу вартість землі, потрібно підвищувати орендну плату, для чого слід розвивати сільське господарство та робити всі згадані кроки. У цьому аспекті досягнення високої вартості землі корелює з двома іншими завданнями реформи, розглянутими в цьому дослідженні.

Другий фактор — вартість грошового капіталу. Якщо депозит у певній країні забезпечує 15% річних, то земля щороку має приносити їй власникові близьку до цієї дохідність, а якщо 3%, то й дохідність землі має бути відповідна (вона не дорівнюватиме дохідності депозиту, але матиме подібний порядок, а співвідношення між дохідністю землі в різних країнах дуже добре відображатиме співвідношення дохідності в інших активах). Якщо та чи інша ділянка забезпечує \$150 орендної плати, то в першій країні вона коштуватиме \$1 тис., а в другій — \$5 тис. Тобто що розвиненіша країна, то нижчі в ній відсоткові ставки, відтак дохідність землі менша, а відношення її вартості до плати за оренду (GRM, мультиплікатор валової орендної плати), або, інакше кажучи, термін окупності вартості орендою, вище. Це якщо ринок землі закритий для глобального капіталу.

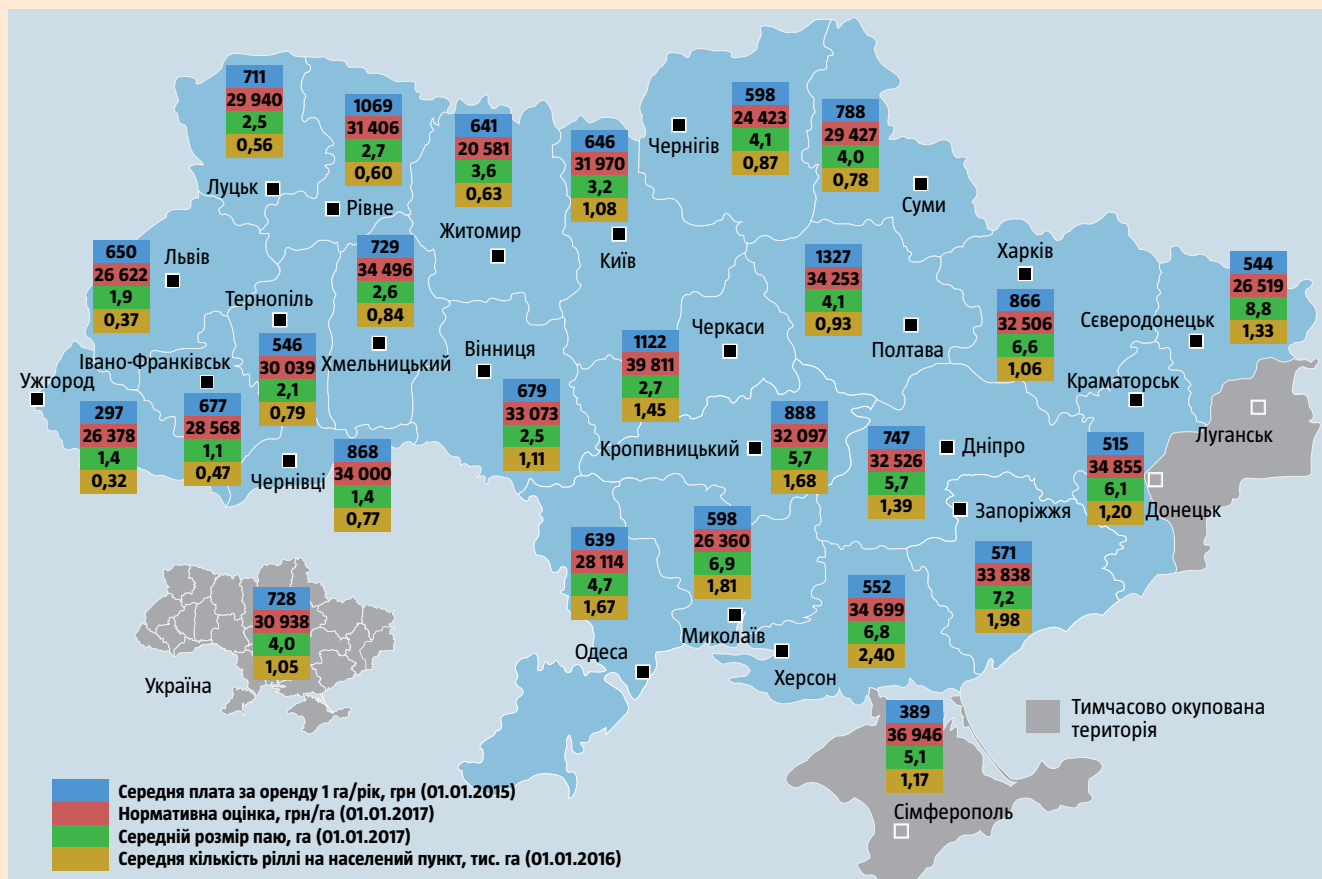
Зрозуміло, що коли запровадити в Україні ринок землі, то на неї претендуватимуть принаймні українські гроші, які зараз тримають на депозитах чи інвестують у нерухомість. З'явиться низка потенційних покупців, яких зараз немає,

бо немає ринку. Вартість землі почне зростати з нинішніх оціночних рівнів (див. «Стартові умови»). Але якщо відкрити ринок і для іноземців, то на цьому зростання не зупиниться. Адаже з-за кордону в Україну прийдуть дешеві гроші, які значно підвищать вартість землі, таким чином зменшивши її дохідність порівняно з наявними в Україні альтернативами. Ось чому в разі запуску ринку землі виникає два альтернативні сценарії розвитку подій.

Перший сценарій передбачає, що одразу після запуску ринку ключовим драйвером зростання вартості землі буде збільшення орендної плати з розвитком сільського господарства. Ціна на землю зростатиме, оскільки збільшуватиметься оренда. Тоді фермерів (і латифундії, до речі, також) буде вигідно купити ділянку, яку вони обробляють, щоб далі не платити оренду, яка щороку зростатиме. Вже за кілька років вони окуплять таку інвестицію. За цього сценарію латифундії конкуруватимуть за землю в межах своїх фінансових можливостей, тож, якщо фермерам не допомогти, великі агрохолдинги виграють у них конкурентну боротьбу зі значною перевагою. Також цей сценарій передбачає, що ринок буде закритий для іноземного капіталу, інакше вартість землі підштовхуватиме вгору не орендна плата, а доступність (дешевизна) капіталу. Зрозуміло, що коли закрити доступ іноземним грошам до ринку землі в Україні принаймні на перші роки реформи, то й вартість її зростатиме повільніше, а тому вико-

## Стартові умови

Орендна плата й оцінка землі в усіх областях України низька, хоч і різна. Водночас середній обсяг паю суттєво різняться, що створює передумови для виникнення різних векторів розвитку с/г у різних областях



нання третього завдання забуксує. Зате в такому разі з'явиться можливість передати (у ринковий спосіб, тобто де-факто продати) землю ефективним фермерам. Тобто, тимчасово пожертвувавши виконанням тактичного третього завдання, можна буде досягти більших успіхів у виконанні стратегічних першого та другого.

Другий сценарій передбачає, що вартість землі сільськогосподарського призначення штовхатимуть угору дешевизна та кількість іноземних грошей. Можливо, колись це й буде вигідно Україні та українцям, але не зараз. У перші роки після запуску ринку земля стане занадто дорогою за українськими мірками відносно її оренди, дохідність впаде. Які наслідки це матиме? Ні фермерам, ні латифундистам буде не вигідно купувати землю, бо, по-перше, на це знадобиться багато грошей, а по-друге, якщо хтось і знайде необхідну суму, то вигідніше буде покласти її в банк чи купити житлову нерухомість — в обох випадках дохідність буде вищою. Тож фермери не матимуть мотивів купити землю, яку оброблятимуть, і тому не зможуть забезпечити собі подушку невяної ренти, яка з часом тільки зростатиме, на випадок, якщо певні економічні чи інші шоки загрожуватимуть їхній роботі. Стратегічно це поганий розвиток подій, бо в майбутньому будь-яке

потрясіння зможе викинути фермерів з ринку, підірвавши економічний фундамент цілого соціально-економічного класу. Щоправда, висока ціна на землю одразу викине з неї непродуктивних виробників. З одного боку, це хороша можливість позбутися виробників категорії С, а з другого — група В без державної підтримки також може постраждати. Тоді всі агровиробники будуть змушені показувати миттєву віддачу, а про вирощування багаторічних агрокультур не йтиметься взагалі. Виграє від цього великий агробізнес.

Другий сценарій відкриє доступ до ринку землі іноземного капіталу, бо без нього земля не зможе стати відносно дорогою. Як показано вище, другий сценарій не вигідний Україні: він забезпечує власникам землі більше багатства у формі її вартості, але створює часто нездоланні бар'єри для розвитку сільського господарства, збільшення ефективної зайнятості в ньому, а також для існування малих і середніх фермерів. Ось чому, запроваджуючи ринок землі, дуже важливо встановити правильні обмеження на правильний період. Згодом ринок можна буде відкривати і для іноземців, але на той час клас фермерів має бути якщо не міцним, то принаймні сформованим за чисельністю та якістю.

## V. ЯКИЙ РИНОК ЗЕМЛІ ПОТРІБЕН УКРАЇНІ?

Наведений вище аналіз допомагає зрозуміти, яким має бути ринок землі та з якими обмеженнями його слід запроваджувати. Але, перш ніж перейти до цього, слід з'ясувати, чи потрібен нам ринок землі як такий. А саме це питання на сьогодні турбує значну частину населення й тих політиків та громадських діячів, які обстоюють національні інтереси України.

### БУТИ ЧИ НЕ БУТИ?

Коротка відповідь: так, ринок землі потрібен. І ось чому. По-перше, за роки незалежності в земельних відносинах накопичилося багато суперечностей, які дуже важко, а подекуди неможливо подолати без ринку землі (передусім із практичного погляду, навіть якщо теоретично можливість існує). Серед них і понад мільйон власників паїв, які вже пішли з життя, і значна частина державних земель (близько чверті всіх земель сільськогосподарського призначення в країні), від яких держава й тим більше народ не отримують майже нічого, і багато інших.

По-друге, запровадження ринку землі — це єдиний шанс змінити нинішню розстановку сил серед агровиробників і таким чином спрямувати розвиток сільського господарства в найвигідніше для більшості українців русло. Річ у тім, що за час незалежності сільське господарство розвивалося стихійно, а тому не може забезпечити оптимальний для країни результат використання землі. На сьогодні на землі домінують великі агрохолдинги. Вони повільно, але впевнено збільшують земельний банк у власному користуванні, на якому вирощують масові культури, зокрема пшеницю, кукурудзу, соняшник, ріпак, сою. Часто купують право оренди на 50 років, сплачуючи за це мізерні суми, й особливо активізувалися в цьому зараз, коли зайшла мова про скасування мораторію на продаж сільгоспземель. У такій схемі місця для фермерів немає, адже латифундія за будь-яких умов переб'є вартість оренди й доведе власникові паю, що саме вона може обробляти його ділянку найефективніше та платити йому якнайбільше. Це справді так, але тільки в нинішніх умовах. А якщо йдеться про те, щоб фермер посадив сад, який почне плодоносити років через п'ять, то шансів на такий розвиток подій практично немає.

По-третє, навіть коли запровадити не повноцінний ринок землі, а ринок прав її оренди, то ситуація не зміниться. Латифундії допрацюватимуть свої терміни до кінця, а потім легко їх продовжуватимуть. Адже конкуренція за землю нізвідки не візьметься, бо потужного класу фермерів не буде. За таких умов сільське господарство розвиватиметься за нинішньою траєкторією ще протягом багатьох років, доки латифундії не займуть більшість земель. Тоді, можливо, між ними з'явиться конкуренція за землю, яка штовхатиме орендну плату вгору. Доти розмір оренди лишатиметься мізерним, а основна частина ренти, створеної у країні, перетворюватиметься на надприбутки латифундій та їхній політич-

ний вплив. Натомість якщо запровадити ринок землі та надати фермерам пріоритетне право купувати сільгоспземлі, то вони зможуть планувати створення ферми й вирощування тих чи інших культур на кілька років уперед. Це допоможе їм досить швидко зайняти значну частку землі, навіть якщо доведеться почекати кілька років, доки закінчиться договір оренди конкретної ділянки латифундією. Таким чином фермери сприятимуть виконанню описаних вище завдань, необхідних для максимізації для України ефекту від реформи.

Отже, відкриття ринку землі дає шанс переформатувати агровиробництво так, щоб ефект для українців від нього був найбільшим і поширювався на багатьох людей. Але для реалізації цього шансу ринок землі слід запроваджувати з певними узгодженнями між собою обмеженнями, доповненими відповідною державною політикою. Українцям не треба боятися ринку землі. Але водночас слід усвідомлювати, що він має з'явитися в неподільній трійці з обмеженнями та державною політикою. Тільки тоді буде результат. А сам по собі ринок заради ринку Україні не потрібен, бо не приведе до реалізації всього потенціалу землі.

### ОБМЕЖЕННЯ ТА ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА

Але про які обмеження та державну політику йдеться? І в якому поєднанні їх потрібно застосовувати? Відповіді на ці запитання дають можливість зрозуміти деталі, від яких багато що залежатиме в разі запровадження ринку землі.

По-перше, потрібно заборонити купувати землю іноземцям упродовж перших кількох років після запровадження ринку. Йдеться і про фізичних, і про юридичних осіб. Це допоможе уникнути описаного вище сценарію, коли вартість землі визначатимуть дешеві закордонні гроші й вона зросте настільки, що фермерам стане не вигідно купувати її для власного обробітку й вони не зможуть створити подушку безпеки у формі неявної орендної плати. При цьому слід розробити механізми, які допоможуть уникнути купівлі іноземцями нашої землі через підставних осіб в Україні. Бо спокуса обійти це обмеження буде дуже високою. А враховуючи слабкість правового поля, в Україні знайдеться чимало охочих допомогти іноземцям за окрему плату. З часом, коли клас фермерів постане й зміцніє, таку заборону можна буде скасувати.

По-друге, потрібно заборонити латифундіям (фактично юридичним особам) купувати землю в перші кілька років після запровадження ринку. Вони мають гроші (надприбутки) і, якщо їм не заборонити, легко викуповуватимуть землю, яку обробляють. Готовність купувати землю в разі запровадження її ринку відкрито висловлюють і самі великі агрохолдинги. Хоча ціну землі латифундії не завищать, але налагоджені ними стосунки з власниками паїв на практиці гарантуватимуть їм пріоритетне право на викуп ділянок. Фермери не матимуть шансів, тобто нинішня розстановка сил серед агровиробників збережеться, а сільське господарство розвиватиметься тим самим шляхом, що й зараз. У такому

разі жодного з названих трьох завдань виконати не вдасться, тобто події розвиватимуться не за оптимальним сценарієм. При цьому важливо забезпечити механізми, які дадуть змогу уникнути купівлі землі юридичними особами з допомогою підставних фізичних осіб (тоді виникне тіньовий ринок паспортів, якого не можна допустити) та недобросовісних фермерів, що працюватимуть заради короткострокових прибутків в інтересах латифундій.

По-третє, фермерам потрібно на кілька років надати пріоритетне право купувати землю. Тут є кілька нюансів. Передусім обсяг землі для фермера (і фізичних осіб загалом) треба обмежити, щоб не виявилось так, що фермер — це насправді лише представник латифундії, який потім перепродасть їй землю. Крім того, якщо ми хочемо створити клас фермерів, то маємо усвідомлювати, що багато з них повинні почати з чистого аркуша. Держава мусить забезпечити їм безвідсоткові кредити на купівлю землі, який фермери погашатимуть з орендної плати, поки не погасять повністю, після чого земля перейде в їхню приватну власність. Тут можливий й інший механізм: держава дає фермерам не гроші, яких у неї й без того небагато, а державні та комунальні землі (чверть сільськогосподарських земель у країні). Такий механізм цікавий, але він суперечить нинішнім пропозиціям запускати ринок, починаючи з продажу державних і комунальних земель, щоб значити ціну. Також до купівлі землі фермерами можна залучати банки, яким держава могла б погашати тільки відсотки за кредитами. Ліквідність у фінустанов є, тож така схема можлива, питання тільки в розробці механізмів. Усі ці схеми допоможуть реалізувати перше, друге, а в перспективі й третє економічні завдання.

По-четверте, оскільки так склалося, що латифундії — єдиний потенційний орендар чи покупець землі в багатьох населених пунктах, потрібно обмежити частку землі (скажімо, встановити її на рівні 25%), яку може купити чи орендувати один агровиробник у межах одного населеного пункту. Це трохи штучно, але все ж таки створить конкуренцію як за саму землю, так і за її оренду й стане фактором зростання орендної плати та ціни землі. А також сприятиме швидшому виконанню другого й третього завдань.

По-п'яте, ринок землі з названими обмеженнями слід запускати тільки одночасно з відповідною аграрною політикою держави, а ще краще після того, як вона запрацює на повну силу. Передусім держава має стимулювати саму появу фермерів, особливо у високодохідних нішах. Ідеться про дотації на тонну конкретного виду агропродукції на пункті прийому, а також про забезпечення доступного фінансування для купівлі необхідних машин. В ідеалі держава повинна створити своєрідну деталізовану мапу, що показуватиме, які культури в якому регіоні скільки дотацій отримуватимуть.

Це має бути постійна політика, ціна питання — десятки мільярдів гривень на рік, добре розпорощених між фермерами, які обернуться у віддачі на сотні мільярдів гривень приросту в доданій вартості. Фінансувати ці дотації згодом

можна буде із земельного податку, який в умовах високої орендної плати здатен забезпечувати значні надходження до бюджету. У згаданих дотаціях має бути значний елемент структурної політики, тобто вони повинні скеровувати фермерів у найвигідніші для країни ніші.

Крім того, держава мусить зробити так, щоб неефективні фермери чи спекулянти не обробляли землю. Для цього слід запровадити механізми виявлення неефективних фермерів (але щоб ті механізми не створювали корупційних можливостей), викупу в них землі та виставлення на продаж ефективнішим агровиробникам.

Нарешті, не слід забувати, що без логістичної інфраструктури, яка дасть змогу зберегти врожай нішевих продуктів і доправити його на експорт, будь-які спроби розвинути незалежне від латифундій фермерство приречені на провал. У цьому контексті держава має стимулювати створення відповідних потужностей (пунктів зберігання для плодово-ягідних культур, системи закупівельних організацій, заводів із виробництва джемів і концентратів тощо) та розширювати інші вузькі місця (період проходження митниці, сертифікація продукції на зовнішніх ринках



## **ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ — ЦЕ ЄДИНИЙ ШАНС ЗМІНИТИ НИНІШНЮ РОЗСТАНОВКУ СИЛ СЕРЕД АГРОВИРОБНИКІВ І ТАКИМ ЧИНОМ СПРЯМУВАТИ РОЗВИТОК СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА В НАЙВИГІДНІШЕ ДЛЯ БІЛЬШОСТІ УКРАЇНЦІВ РУСЛО**

тощо). Державні дотації — єдиний на сьогодні інструмент для появи потужного класу малих і середніх фермерів, для усунення значної нерівності в ефективності агровиробництва в Україні та для створення інфраструктури, необхідної для дальшого розвитку сільського господарства високими темпами. Без добре сконструйованої системи цільових дотацій ринок землі не дасть найбільшого результату.

Економічні взаємозв'язки в сільському господарстві, проаналізовані в цьому дослідженні, дають змогу вийти на перелік обмежень, необхідних під час запуску ринку землі, та заходів державної політики, які мають його супроводжувати. Однак викладені тут пропозиції радше теоретичні й концептуальні. Перш ніж запроваджувати, їх потрібно добре пропрацювати, щоб на практиці вони не вилилися в чергову низку перекосів, які так часто виникають в Україні під час законодавчих нововведень. Щоб досягти найбільшої реалізації потенціалу сільського господарства в Україні, запуск ринку землі повинен урахувати всі наші реалії, зокрема недосконалість судової системи, низький рівень забезпечення прав власності, неймовірну винахідливість спекулянтів тощо. Але якщо при цьому в основу ринку землі покласти наведені в цьому дослідженні принципи, то результат буде однозначно позитивним і піде на благо мільйонам українців, а не вузькому колу осіб в Україні чи за її межами. ■



Про природу  
супільної дискусії  
щодо ринку землі  
читайте на сайті  
[tyzhden.ua](http://tyzhden.ua)