

Микола Курило, Олександр Костенко, Альона Клочко, Віталій Гацелюк

## Преваги та ризики відкриття ринку земельних ресурсів в Україні

Актуальність дослідження обумовлена скасуванням мораторію на продаж сільськогосподарських земель та ризиками, що виникають внаслідок відкриття ринку землі в Україні. Метою статті є визначення ефективності земельної іпотеки для аграрного сектору економіки та виявити механізми державної політики, спрямованої на правове забезпечення прав землевласників. Результати порівняльного аналізу розвитку ринку землі в центральноєвропейських країнах вказують на системність державного управління процесами формування ринку земельних ресурсів, що позитивно вплинуло на результати земельної реформи в цих державах. Підтверджено також своєчасність відкриття ринку землі в Україні, що пов'язано з обраним економічним і політичним курсом. Інвестиційна привабливість українського агропромислового комплексу обумовлена високою продуктивністю земель і підтримується можливістю іпотечного кредитування сільськогосподарських земель. Нейтралізація факторів, що стримують іноземні інвестиції в сільськогосподарський бізнес, сприятиме залученню ефективних технологій і високопродуктивному використанню сільськогосподарських угідь в Україні. Деякі заходи, спрямовані на трансформацію земельних відносин у Центральній Європі, не враховують особливостей українського аграрного сектору. Зокрема, недоцільно продавати землю сільськогосподарського призначення іноземцям. Оцінка положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов здійснення операцій із землями сільськогосподарського призначення» № 552-IX свідчить про неминучість зловживань банківськими установами, що перебувають в іноземній власності, можливістю відчуження земель, переданих під заставу за будь-якими кредитними угодами. Криміналізація ухилення від відчуження земель сільськогосподарського призначення як застави допоможе запобігти ризикам придбання українських сільськогосподарських земель іноземними банківськими установами. Зроблено висновок, що банківська система виконуватиме лише функції інвестора в аграрному секторі економіки, тому є потреба в посиленні державного регулювання ринку земельних ресурсів в Україні.

**Ключові слова:** земельні ділянки, мораторій, банківські установи, іноземний капітал, застава, власність, відчуження, державний бюджет

**Класифікація JEL:** G28, H61, Q15



Стаття знаходиться у відкритому доступі і може розповсюджуватися на умовах ліцензії Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license, що дозволяє повторне використання, розповсюдження та відтворення, забороняє використання матеріалів у комерційних цілях та вимагає наявності відповідного посилання на оригінальну версію статті.

---

Николай Курило, Александр Костенко, Алена Клочко, Виталий Гацелюк

## Преимущества и риски открытия рынка земельных ресурсов в Украине

Актуальность исследования обусловлена отменой моратория на продажу сельскохозяйственных земель и рисками, возникающими вследствие открытия рынка земли в Украине. Цель статьи – определить эффективность земельной ипотеки для аграрного сектора экономики и обнаружить механизмы государственной политики, направленной на правовое обеспечение прав землевладельцев. Результаты сравнительного анализа развития рынка земли в центральноевропейских странах указывают на системность государственного управления процессами формирования рынка земельных ресурсов, что положительно повлияло на результаты земельной реформы в этих государствах. Подтверждена также своевременность открытия рынка земли в Украине, что связано с избранным экономическим и политическим курсом. Инвестиционная привлекательность украинского агропромышленного комплекса обусловлена высокой продуктивностью земель и поддерживается возможностью ипотечного кредитования сельскохозяйственных земель. Нейтрализация факторов, сдерживающих иностранные инвестиции в сельскохозяйственный бизнес, способствует привлечению эффективных технологий и высокопродуктивному использованию сельскохозяйственных угодий в Украине. Некоторые мероприятия по трансформации земельных отношений в Центральной Европе не учитывают особенности украинского аграрного сектора. В частности, нецелесообразно продавать землю сельскохозяйственного назначения иностранцам. Оценка положений Закона Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно условий осуществления операций с землями сельскохозяйственного назначения» № 552-IX указывает на неизбежность злоупотреблений банковскими учреждениями, пребывающими в иностранной собственности, возможностью отчуждения земель, переданных под залог согласно любым кредитным договорам. Криминализация уклонения от отчуждения земель сельскохозяйственного назначения в качестве залога поможет предотвратить риски приобретения украинских сельскохозяйственных земель иностранными банковскими учреждениями. Сделан вывод, что банковская система будет выполнять только функции инвестора в аграрном секторе экономики, поэтому существует необходимость в усилении государственного регулирования рынка земельных ресурсов в Украине.

**Ключевые слова:** земельные участки, мораторий, банковские учреждения, иностранный капитал, залог, собственность, отчуждение, государственный бюджет

## Классификация JEL: G28, H61, Q15



Статья находится в открытом доступе и может распространяться на условиях лицензии Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International license, что позволяет повторное использование, распространение и воспроизведение, запрещает использование материалов в коммерческих целях и требует наличия соответствующей ссылки на оригинальную версию статьи.