

О. М. ГАВРИСЬ, М. О. ГАВРИСЬ**РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ І ЦІНОУТВОРЕННЯ НА ЗЕМЛЮ**

У статті детально розглядається хід аграрної реформи в Україні, яка стала однією з найбільш дискусійних та водночас необхідних трансформацій у сучасній історії країни. Особливу увагу приділено комплексному аналізу передумов започаткування реформи, її основних завдань, стратегічних цілей та етапів впровадження, які значною мірою визначили вектор розвитку аграрного сектору на найближчі десятиліття. Автори висвітлюють історичний контекст, у якому розпочалася аграрна реформа, враховуючи як наслідки радянської політики колективізації, так і процеси земельного роздержавлення, що тривали у період незалежності України. Розкрито політичні та економічні чинники, які обумовили необхідність зміни моделі управління земельними ресурсами та переходу до ринкових відносин у сфері землекористування. Значна увага у статті приділяється аналізу гострих суспільних дискусій, які передували прийняттю законодавчих актів, що відкрили ринок сільськогосподарських земель. Автори розглядають позиції прихильників та противників реформи, аргументи сторін щодо ризиків для національної економіки та соціальної стабільності. Висвітлено питання захисту прав власників земельних паїв, забезпечення прозорості ринку та запобігання можливим зловживанням з боку великих агрохолдингів і фінансових груп. Водночас автори акцентують увагу на низці негативних наслідків, які вже проявляються у практиці: посилення соціально-економічної нерівності, збільшення загроз монополізації земель, обмеження доступу до земельних ресурсів для малих та середніх сільгоспвиробників. Особливо проаналізовано недосконалість правового регулювання, існуючі прогалини у законодавстві та недостатню інституційну підтримку з боку держави, що створюють додаткові бар'єри для рівноправної участі всіх суб'єктів ринку. Стаття узагальнює поточні результати впровадження аграрної реформи, підкреслюючи необхідність подальшого вдосконалення нормативно-правової бази, посилення державного контролю, впровадження ефективних механізмів підтримки дрібних землевласників та забезпечення соціальної справедливості у процесі розвитку ринку землі в Україні.

Ключові слова: агропромисловий комплекс; земельна реформа; земельні відносини; ринок землі; ціна орної землі; ціна сільськогосподарських угідь; землевпорядкування; методика нормативної грошової оцінки НГО земель; коефіцієнт індексації НГО земельної ділянки

О. HAVRYS, M. HAVRYS**DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET IN UKRAINE AND LAND PRICING**

The article provides a detailed examination of the progress of the agrarian reform in Ukraine, which has become one of the most debated yet necessary transformations in the country's modern history. Special attention is devoted to a comprehensive analysis of the prerequisites for initiating the reform, its main objectives, strategic goals, and stages of implementation, which have largely determined the development trajectory of the agricultural sector for the coming decades. The authors highlight the historical context in which the agrarian reform began, taking into account both the consequences of the Soviet policy of collectivization and the processes of land de-statization that continued during Ukraine's period of independence. The article reveals the political and economic factors that necessitated a shift in the land resource management model and the transition to market-based land relations. Significant attention is given to the analysis of intense public debates that preceded the adoption of legislative acts opening the agricultural land market. The authors examine the positions of both supporters and opponents of the reform, as well as the arguments of each side regarding potential risks to the national economy and social stability. The study also addresses the protection of landowners' rights, the need to ensure market transparency, and the prevention of potential abuses by large agroholdings and financial groups. At the same time, the authors emphasize several negative consequences that have already emerged in practice, including the intensification of socio-economic inequality, the growing threats of land monopolization, and restricted access to land resources for small and medium-sized agricultural producers. Particular attention is paid to the analysis of shortcomings in legal regulation, existing legislative gaps, and the insufficient institutional support from the state, which create additional barriers to the equal participation of all market participants. The article summarizes the current results of the agrarian reform's implementation, highlighting the need for further improvement of the regulatory framework, strengthening of state control, introduction of effective support mechanisms for small landowners, and ensuring social justice in the ongoing development of Ukraine's land market.

Keywords: agro-industrial complex; land reform; land relations; land market; price of arable land; price of agricultural land; land management; methodology for normative monetary valuation of non-profit land; indexation coefficient of non-profit land plot

Актуальність дослідження. Люди і земля – це основа національного багатства, незмінний фундамент економічного розвитку будь-якої країни, а особливо України, де сільське господарство традиційно займає ключове місце в економічній структурі держави. Дискусії про аграрну реформу і впровадження ринкових відносин у цю сферу ведуться з моменту відновлення незалежності у 1991 році, адже питання власності на землю, порядку її використання та розпорядження має не лише економічний, а й соціальний і політичний характер. У численних наукових публікаціях, аналітичних звітах і публічних дебатах висловлювалися і продовжують висловлюватися різні підходи до вирішення цієї вкрай важливої проблеми. Після десятиліть мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, нарешті, у липні 2021 року було ухвалено історичне рішення про відкриття ринку купівлі-продажу земельних ділянок. Це рішення стало одним з найважливіших етапів у сучасній аграрній політиці країни. Проте ця реформа відбувається на тлі складної історичної пам'яті українського народу. Старше покоління добре пам'ятає трагедії українського селянства: масові репресії 1930-х років, депортацію сотень тисяч куркулів, мільйонні

людські втрати від Голодомору 1932–1933 років, голоду 1947 року, а також катастрофічні наслідки Другої світової війни. Ці жахливі історичні події залишили глибокий слід у свідомості народу та сформували недовіру до будь-яких перетворень, пов'язаних із землею. Саме тому дослідження сучасного стану ринку сільськогосподарських земель, аналіз його впливу на економіку села, соціальну справедливість та сталий розвиток є надзвичайно актуальним і має важливе значення для майбутнього аграрного сектору України.

Мета дослідження. Метою статті є аналіз ходу ринкової реформи в аграрному секторі України з акцентом на процеси становлення та функціонування ринку сільськогосподарських земель. Особлива увага приділяється дослідженню особливостей ціноутворення на земельні ділянки в сучасних умовах та впливу цих процесів на розвиток сільських територій. Важливим завданням є виявлення можливостей для сталого розвитку невеликих фермерських господарств, які історично відігравали ключову роль у сільському господарстві України. Автори прагнуть оцінити, наскільки запроваджені реформи сприяють зміцненню малого аграрного бізнесу, розвитку підприємництва на селі та

збереженню соціальної рівноваги в аграрному секторі.

Аналіз досліджень та публікацій та виклад основного матеріалу. В кінці минулого десятиріччя проводилися активні дискусії щодо земельної реформи і приватизації землі. Так, наприклад, в [1] дванадцять провідних фахівців в цій галузі, доктори наук, члени-кореспонденти НАН і НААН України на чолі з академіком НАН України В. Гейцем підкреслювали абсолютну неприйнятність надання права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичним особам і всім без винятку громадянам. Попереджали, що це створить умови для надмірної концентрації земельної власності, посилення поляризації суспільства за цією ознакою, спекуляції земельними ділянками. З урахуванням світової практики регулювання ринку землі наводили досить детальні, обґрунтовані пропозиції недопущення таких процесів. Якщо цього не зробити, то виникне концентрація власності в обмеженого кола осіб, збільшаться площі під експортними сировинними культурами, звужиться сфера зайнятості сільського, особливо молодого, населення, збільшиться витіснення дрібних виробників. Це призведе до звуження бази розвитку сільських територій, руйнування економічного і демографічного потенціалу розвитку сімейного фермерства. В нашій публікації в той же час [2] звертається увага, що чим меншою є площа оброблюваної землі фермерського господарства, тим вищим є виробництво продукції і, відповідно, більше людей залучено на одиницю обробленої землі [3, с 17; 4, с. 8; 5, с. 10]. Тобто впровадження вільного ринку землі матиме негативні економічні наслідки, не дасть можливості повною мірою використати потенціал наших земель. Розглядаються та аналізуються й інші аргументи прихильників вільного ринку земель сільськогосподарського призначення. Були і інші публікації щодо цієї проблеми. Незважаючи на переконливі аргументи прихильників виваженого підходу до ринку землі, вони, на жаль, не були прийняті до уваги. Подальший розвиток аграрної реформи значною мірою підтверджує аргументи противників схваленого підходу до ринку землі.

Інформації щодо точної кількості фермерських господарств в Україні немає. Остання публічна статистика стосується 1 січня 2022 року і показує 48868 зареєстрованих господарств. Є й інші дані. Так, колектив авторів VoxCheck в липні 2021 р. відзначав, що в Україні 47000 фермерських господарств і 120 агрохолдингів [6]. До речі, агрохолдинги залишились тільки в Україні і в нашого північного сусіда. Бразилія відмовилась від цієї форми агробізнесу. В Інтернеті, 9 листопада 2023 року, наведені дані про 31800 фермерських господарств. За інформацією Міністерства аграрної політики та продовольства, станом на 1 січня 2024 р. кількість зареєстрованих в нашій країні фермерських господарств становить 50126 одиниць, з них статистично активних - 19665. Площа землі, що обробляється одним господарством, в середньому становить від 50 до 100 гектарів. Фактично ж орної землі в одних руках значно більше, як це наведено в прикладі з батьківщини авторів, нижче. Про це свідчить і кількість фермерських господарств. І це багато порівнюючи з нашими західними сусідами. В ЄС середня площа ферми менше 18 га, а в

Польщі – менше 10 га. Причому 52% господарств там обробляють до 5 га. Ціни на землю в Україні коливаються і в часі і по регіонах. Згідно lendlord.ua середня ціна на землю в травні 2025 року склала 59051 грн. На початку року вона коливалася в межах 50-55 тис. грн. за гектар [7]. До цього, у квітні ціна піднялася до 86665 грн порівняно з березнем. З закінченням посівної компанії попит і ціни впали. Ціни вищі в західних областях, де пізніше розпочалася колективізація і краще зберігся прошарок селянства, або ж там, де ближче вигідні ринки збуту. Так було і до початку повномасштабної війни. Зараз найвищі ціни у Івано-Франківській (184650 грн./га) та Львівській (136269 грн./га) областях. Досить високі, при обставинах, які склалися, ціни в Київській (86921 грн./га), Черкаській (78314 грн./га) та Тернопільській (73211 грн./га) областях. Найдешевша земля в прифронтових областях: Донецькій (31574 грн./га), Херсонській (33759 грн./га), Миколаївській (34015 грн./га), Луганській (34103 грн./га), Запорізькій (35667 грн./га). Вартість землі при цьому не може бути нижчою за її нормативно-грошову оцінку. Слід сказати, що ціни на землю дуже коливаються навіть по близьких один від одного місяцях. Хоча це також свідчить про велику нестабільність умов і явну невідповідність цін можливим результатам діяльності. Для прикладу наведемо дані про зміну середньої вартості землі в Полтавській області в останні роки, одержані з різних джерел: 2022 рік - 29,3 тис. грн/га; 2023 рік - 40,5 тис. грн/га; 2024 рік - 54,5 тис. грн/га; 2025 рік - 66,23 тис. грн/га. Це, як видно, досить значна ціна для нинішньої ситуації і для сучасного підходу до ціноутворення на землю. Якість цієї землі висока, кількість опадів в регіоні достатня.

Нижче розглянемо способи визначення ціни, які застосовуються зараз, а також реальні ціни на таку землю раніше.

З січня 2024 року право купівлі землі мають крім фізичних також і юридичні особи, які стали основними покупцями. Юридичні особи мають кращі фінансові та організаційні можливості і платять вищі ціни. За даними lendlord.ua зараз середня ціна купівлі гектара землі юридичними особами складає 62656 грн., а фізичними особами – 54721 грн. Аналітики прогнозують, що ціни будуть рости на 10-15 % щорічно до 2030 р. і зростуть в два рази. Основними факторами досягнення цього називають: 1) завершення військового конфлікту; 2) проведення структурних реформ у земельній сфері; 3) відкриття повноцінного ринку землі; 4) поліпшення інвестиційного клімату; 5) гарантії прав власності для іноземних інвесторів. Не претендуючи на істину в останній інстанції, все ж слід сказати, по першому пункту, що автори, на нашу думку, не зовсім розуміють, з ким мають справу. Не ясно, що мається на увазі під другою позицією. Що до третього: як же відкрити повноцінний ринок землі? Дати можливість банкам купувати землю, чи, може, іноземцям? Так, відомий бізнесмен Бахматюк, під контролем якого знаходяться сотні тисяч гектарів землі, вже обіцяв продати цю землю арабам і китайцям. Це ж стосується четвертого і п'ятого пунктів. Якщо так, то тут добавить нічого. Яке тоді відношення будуть мати до землі корінні жителі, яким чином будуть створюватися робочі місця і що буде утримувати їх молодих потомків на цій землі? Слід сказати, так вже склалося, що українці

були сільськогосподарською нацією. До 1917 року з усіх українських регіонів Австро-Угорщини і Росії тільки в одному невеликому місті Куп'янську більшість населення вважали рідною українську мову. За цією ознакою тоді визначалась і національність. Ні до чого доброго це не призвело. Тепер, як бачимо, земля, з якої жили мільйони, знаходиться в руках невеликої групи людей. Зрозуміло, що в нас велика кількість людей мають присадибні ділянки, які зазвичай мають невеликі розміри і знаходяться у власності людей пенсійного, чи близького до пенсійного віку. Мова тут іде про польову орну землю.

Звичайно, й в інших країнах кількість працюючих на землі зменшується. В нашого близького сусіда Польщі, кількість фермерських господарств за останні 15-20 років зменшилась на 1,2 млн. [8]. Але ж і зараз там, за різними даними, є від 1,3 до 1,5 млн. фермерських господарств [9]. Але ж не від 30 до 45 тис., як у нас. В Польщі аграрії, як ми бачимо, дуже впливають не тільки на економіку, але й на політику. Про політичну сторону земельного питання свідчать і дані, наведені відомим фахівцем з цієї тематики А.М. Третьяком [10].

Як видно з таблиці, кількість українців зменшилась на 13,48%, а румун – збільшилась на 12,86%. У той час як інших, очевидно німців, зменшилась всього на 0,62%.

Таблиця – Динаміка руху українського і румунського населення на Буковині в 1900-1930 рр. [11].

Рік перепису	Українці		Румуни		Інші національності		Разом	Приріст до 1900 р.	
	чоловік	%	чоловік	%	чоловік	%	чоловік	чоловік	%
1900	297798	41,16	229018	31,65	196688	27,19	723504		
1910	305101	38,40	273254	34,36	216574	27,24	794929	71425	7,7
1930	236130	27,68	379691	44,51	237188	27,81	853009	129505	18,0

Безумовно, земельні справи дуже складні. І основна складність полягає в тому, що немає, після всіх змін в минулому столітті, достатньої кількості людей, які люблять і хочуть працювати на землі. Простіше віддати землю обмеженій кількості людей в таких об'ємах, яких ніколи не було в історії нашого народу. Наприклад, там, звідки ми родом, є 8018 га орної землі. Вся вона в руках трьох осіб: двох місцевих, в одного більше трьох тисяч га, а в іншого - 300 га. Третій знаходиться в більш ніж в трьохстах кілометрах звідти, причому не ясно, хто він конкретно. І всі вони мультимільйонери. Погано не те, що вони багаті, а те, що землю цю по справжній ціні вони не купували, а з цієї землі свого часу жили і служили в армії багато людей. Від своєї землі не тікають. Населення доходило до семи тисяч людей. Навіть зараз там проживає близько 5400 осіб. Мало хто, очевидно, знає, що до 1917 року на території колишньої Гетьманщини, а це територія Чернігівської, Полтавської, частин Сумської та Харківської областей, проживало більше 50% тодішнього населення, які мали соціальний стан – козак. А це значило, що до введення в 1874 р. загальної військової повинності вони обов'язково служили в армії, на відміну від інших категорій. Таким був і прадід старшого з нас, який попав на Кримську війну вже жонатим і маючи малу

дитину. Так тоді платили за свободу, право на землю, право продавати і купляти землю. Чого не мали кріпосні і деякі інші категорії людей. Це стосується і Слобожанщини, де кількість козаків на час ліквідації слобожанської полкової системи в 1765 році була більша, ніж донських козаків у 1913 році.

Розуміючи, повторюємо, складність земельної проблеми, хочемо, все ж, навести свою думку. Свого часу, починаючи з 1991 року, коли була велика кількість інших проблем, треба було б все ж звернутися до минулої практики щодо цієї проблеми. Наприклад, до виступів П.А. Столипіна, які наведені в тій же сучасній монографії [10]. Хоча тоді ситуація була інша, але на деякі речі слід звернути увагу. Це стосується гнучкої системи платежів тодішньому Селянському банку. Тобто не роздавати землю тому, хто міг і мав можливість її взяти, по суті, безплатно, як це було зараз, а допомогти системою розумного кредитування. Причому, як це підкреслювалось тоді, не за рахунок взяття державою повністю відповідних витрат. Тоді б не було в одних руках сотень, тисяч, а то і десятків та сотень тисяч гектарів. Бо за таку цінність треба платити. Зрозуміло, що це все складно, але сучасна альтернатива ще складніша.

На початку радянського періоду, приблизно з 1922 року, була проведена велика робота по упорядкуванню земель, так звана "порізка". Це було пов'язано з тим, що в регіонах, де не було общини, земельні ділянки окремих власників були в різних, часто далеких одна від одної, місцях. І це зберігалось довгі роки, що було дуже незручно і витратно, враховуючи тодішні засоби транспорту і реманент. Було поставлене завдання об'єднати ці ділянки в одну окрему з урахуванням якості землі, відстані, зручності розташування та інших можливих особливостей. Для цього були створені інститути землевпорядкування, пізніше перейменовані в технікуми. Робота була успішно проведена і викликала велике задоволення тодішнього селянства. І, що дивно, нині в Інтернеті, в спеціалізованій аграрній літературі не можливо знайти навіть згадки про це. Майже немає вже людей, які добре про це знали. До речі, добре відомий старшому поколінню генсек Л. Брежнєв, мав таку першу освіту і працював по цій спеціальності.

За кордоном ціни на сільськогосподарські землі є значно вищими ніж у нас. Наприклад, в штатах кукурудзяного поясу США, таких як Айова, Іллінойс, Огайо, Міссурі, Індіана, умови в яких приблизно відповідають Полтавській, північним та західним районам Харківської області, земля в перерахунку на гектар коштує приблизно 20 тис. доларів. Це дані 2023 року. Там, щоправда, в ціну на землю включається і вартість всіх господарських будівель. Однак і вартість річної оренди гектара там більш ніж в 7,5 рази вища, ніж в Харківській області, та навіть вища на 26% за нинішню ціну гектара в нашій області. Вирощуються ж приблизно одні і ті культури, які мають близькі за рівнем ціни на міжнародному ринку. Високі ціни в Європі. Найвища, як відомо, в Нідерландах – 70,32 тис. євро в 2024 році. В близькій до нас Польщі – 10,3 тис. євро [12]. Причому треба мати на увазі, що є й певні вимоги до покупців, які суттєво обмежують можливість купівлі. В США існує контроль за використанням землі, продаж ділянок на відкритих аукціонах. В Німеччині контролюються

власники земельних ділянок, при продажу більше 1 га необхідно одержати дозвіл місцевої влади, звертається увага на наявність профільної освіти. У Франції для продажу землі необхідний дозвіл держави, а спеціальне агентство контролює обсяги земель у одного власника, і де він проживає. Контролюється також правильність використання земельних ділянок, строки оренди і їх продовження, встановлені високі податки на спадок.

На умовному Заході, як вже сказано, ціни на землю встановлюються в умовах добре контрольованого ринку. У нас же земля в руках трьох десятків тисяч фермерів і сотні агрохолдингів, що знаходяться в руках обмеженої кількості людей, частина з яких володіють також великими машинобудівними, металургійними, енергетичними, підприємствами харчової промисловості. В тому числі і з іноземними власниками, яких м'яко називають іноземними інвесторами, і вітчизняними власниками, деякі з них знаходяться за кордоном. Вони, зрозуміло, мають великі фінансові можливості, зв'язки з банками, як це було при приватизації найбільшого металургійного комбінаті КМЗ. Нинішнє керівництво, сподіваємося, розуміє це і для визначення ціни землі ввело в дію Методику [13], яка зі змінами і доповненнями і діє зараз. В ній введена нормативна грошова оцінка (НГО) земельної ділянки, яка визначається за формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні \quad (1)$$

У даній формулі, Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів; Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1 до Методики; Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст; Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів; Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення; Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки; Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру; Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням; Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Площа (Пд) та цільове призначення земельної ділянки використовуються на підставі відомостей Державного земельного кадастру. Норматив капіталізованого рентного доходу (Нрд) для земель сільськогосподарського призначення приймається відповідно до Додатку 2 Методики. Коефіцієнти (Км1, Км2, Км3, Км4) для цих земель приймаються рівними 1. Коефіцієнт Кцп, згідно Додатку 8, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства також приймається рівним 1. Коефіцієнт Кмц визначається за формулою:

$$Кмц = Кпсгр \times Багр : Бпсгр \quad (2)$$

Тут Кпсгр – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах природно-сільськогосподарського району для відповідного угіддя; Багр – бал бонітету агрогосподарської групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району; Бпсгр – середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району, що приймається відповідно до додатку 9 Методики.

Згідно повідомлень Держгеокадастру коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення за 2020, 2021, 2022 роки складають 1. За 2023 і 2024 роки цей коефіцієнт для всіх категорій земель становив 1,051 і 1,12. Слід мати на увазі, що згідно п. 289.1 Податкового кодексу України [14] НГО використовується для визначення розміру земельного податку та орендної плати земель державної та комунальної власності. НГО також є базою оподаткування єдиним податком для платників четвертої групи. Такою базою є НГО 1 га ріллі, або інших угідь з урахуванням коефіцієнта індексації, встановленого для справляння плати за землю. Коефіцієнт індексації НГО визначається Держгеокадастром на підставі індексу споживчих цін за попередній рік по формулі: $K_i = I : 100$, де I – індекс споживчих цін за попередній рік. Якщо індекс перевищує 115%, то його залишають на рівні 115%.

Таким чином вартість сільськогосподарської землі згідно Методики [13] залежить від нормативу капіталізованого рентного доходу для землі сільськогосподарського призначення, який на 1 січня 2020 року становив 27520 грн. на гектар, і добутку коефіцієнтів індексації НГО від цієї дати до моменту проведення оцінки. НГО одиниці площі ріллі по областях приймається згідно Додатку 15 до Методики. Наведені там значення, на нашу думку, занадто укрупнені. Наприклад, землі Сумської і Чернігівської областей південніше Сейму і Десни високої якості, хоча встановлені в Додатку НГО відносно низькі: 26793 грн. і 24065 грн. на гектар. Зрозуміла складність встановлення більш об'єктивних і детальних значень НГО. Але ж така робота, як ми згадували, була проведена свого часу під час "порізки". Для підготовки кадрів була створена ціла структура інститутів землевпорядкування, проведений детальний аналіз якості та інших факторів, що стосуються землі, на дуже великих площах в областях України і в інших регіонах. Все це доведено до практичного впровадження. Для стимулювання розвитку дрібного фермерського господарства і зайнятості можна встановити різні рівні оподаткування, як це є в країнах з розвинутою і стабільною ринковою економікою відносно категорій з великою різницею в доходах. Не може ж бути метою перехід більшої частини землі в руки невеликої групи людей, створення дуже багатих за рахунок звуження ринку праці, збільшення соціальної диференціації. Навіть в Сполучених Штатах при їх 362 млн. га сільськогосподарських угідь і 180 млн. га орної землі середній розмір ферми складає 180 гектарів, а не тисячі, не десятки і сотні тисяч гектарів.

Ми вже розглядали ціни на землю за кордоном і у нас, та діючий методичний підхід до ціноутворення на землю [15]. Розглянемо, які раніше були ціни на землю, коли

переважна кількість людей жили тільки з роботи на землі, а основна її частина була в приватному володінні. Якщо взяти Полтавську область, яку вже згадували, то ціни були наступні [10]: 1910 р. – 275 рублів/десятину (1,025 га); 1911 р. – 297 руб/дес.; 1912 р. – 330 руб/дес.; 1913 р. – 332 руб/дес. Це високі ціни. Порівняти їх з нинішніми можна розглядаючи ціни на продукти, які були необхідні тоді і тепер, наприклад, молоко або сир та інші молочні продукти. Джерело їх походження не змінилося – корови. Витрати на їх утримання і корма, які вирощують на землі, ті ж, або майже ті ж. Тобто порівняння цін на землю і на корови досить об'єктивне. Ціни на худобу різні в різні пори року. Наводяться в літературі різні їх середні значення.

Наприклад, 10 рублів за га. Штучний інтелект наводить цифри від 60 до 70 рублів. Це, скоріше, ціна корови в той час в США переведена в російські рублі близько до тодішнього курсу валют. За словами згаданого вище нашого прямого родича, який в розстрочку купив десятину землі в межах населеного пункту за 1200 рублів і вісім років її виплачував, найкращий кінь тоді коштував 40 рублів, а найкраща корова – 20. Причому тоді можна було замовити гарну корову і в західних країнах. Тепер добра корова коштує приблизно 1000 доларів. Якщо взяти наведену в [10] вартість землі у вказаному регіоні 275 руб/дес., ціну корови 20 руб., то при переводі площі на гектар вона відповідає ціні 13,41 корови, або стільки ж тисяч доларів. Це приблизно і є реальна ціна землі. Звичайно, в людей, які працюють, чи можуть працювати на землі таких грошей немає. А от у нинішніх власників є, тому що ціни на світових ринках на продукцію з цієї землі близькі, незалежно від країни її походження. Навіть враховуючи витрати на перевезення і посередників доходи з землі дуже великі. Можна при подібній оцінці врахувати і іншу продукцію і ціни на неї. Хоча відношення ціни до вартості корови видається простим і об'єктивним.

Висновки. В Японії після поразки у Другій світовій війні була проведена радикальна аграрна реформа, а земля розділена між реальними селянами в розмірі по 2 га. І це підтримується до сьогоднішнього дня, хоча економічної необхідності цього вже й немає. Так само в Україні, для підтримки фермерства, тих, хто сам чи з сім'єю працює на землі, необхідні державні програми, як це робиться в західних країнах, та й колись було, частково, й на нашій землі. Зараз, безумовно, є комплекс заходів, в тому числі і фінансового характеру, для підтримки фермерства. Необхідно, хоч це і дуже складно, впорядкувати і контролювати розміри земельних площ в одних руках, використання землі, забезпечення зайнятості в сільській місцевості. Це не тільки економічне питання, але і питання виживання, підтримка національних традицій і духу колись, сільськогосподарської нації, яка тепер залишається без землі, або з невеликою присадибною ділянкою.

Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що для ефективного розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні недостатньо лише лібералізації законодавства. Важливо створити дієві механізми державної підтримки дрібних і середніх фермерських господарств, забезпечити прозорість ринку землі, а також запровадити дієві інструменти контролю за

зосередженням земельних ресурсів та збереження родючості землі. Це сприятиме зміцненню продовольчої безпеки, розвитку сільських територій і збереженню традиційного укладу сільського господарства.

Список літератури

1. Суспільне значення землі для сучасності та майбутнього України / В. Геєць та ін. Дзеркало тижня | Mirror Weekly. URL: https://zn.ua/ukr/macrolevel/suspilne-znachennya-zemli-dlya-suchasnosti-ta-maybutnogo-ukrayini-329016_.html
2. Гавриш П. О., Гавриш О. М. Актуальні питання впровадження ринку землі та проведення земельної реформи в Україні. Бізнес інформ, 2019, №11.
3. Ayalew Ali D., Deininger K. Is there a Farm-Size Productivity Relationship in African Agriculture? Evidence from Rwanda. Washington DC : World Bank, 2014. 44 p. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/17304/WPS6770.pdf>
4. Gilligan D. O. Farm Size, Productivity, and Economic Efficiency: Accounting for Differences in Efficiency of Farms by Size in Honduras // Conference papers of American Agricultural Economics Department Annual Meeting. Salt Lake City, 1998. 15 p. DOI: 10.22004/ag.econ.20918
5. Van Zyl J., Binswanger H., Thirtle C. The Relationship between Farm Size and Efficiency in South African Agriculture. Policy Research Working Paper. Series 1548. 1995. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/127831468760155107/pdf/multi-page.pdf>
6. Неправда: В Польщі більше 2 млн фермерських господарств, а в Україні 20 агрохолдингів. VoxUkraine | «Вокс Україна» – більше ніж найкраща аналітика про Україну. URL: <https://voxukraine.org/nepravda-v-polshhi-bilshe-2-mln-fermerskyh-gospodarstv-a-v-ukrayini-20-agroholdyngiv-2>
7. Ціни на землю в Україні у 2025 році: де гектар коштує 30 тисяч, а де – понад 180. Landlord. URL: <https://landlord.ua/news/rynok-zemli/cziny-na-zemlyu-v-ukrayini-u-2025-roczii-de-gektar-koshutye-30-tysyach-a-de-ponad-180/>
8. Зінчук Т.О., Куцмус Н.М. Спільна аграрна політика ЄС на 2023—2027 рр.: амбіції і релевантність Цілям сталого розвитку. Економіка України. 2023. № 11. С. 76—96. <https://doi.org/10.15407/econo myukr.2023.11.076>
9. Гавриш М. «Зернова криза» у відносинах Польщі й України: аналіз без емоцій. Дзеркало тижня | Mirror Weekly. URL: <https://zn.ua/ukr/macroeconomics/zernova-kryza-u-vidnosinakh-polshchi-j-ukrajini-analiz-bez-emotsij.html>
10. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. - Київ: Аграрна наука, 2002. - 280 с.
11. Квітковский Д., Бриндзан Т., Жуковский А. Буковина - її минуле і сучасне. Зелена Буковина. - Париж; Фінляндія; Детройт, 1956.
12. data.europa.eu. The official portal for European data | data.europa.eu. URL: <http://data.europa.eu/euodp/data/dataset/WCTMBzzCCaZ8tgh9PQQLg>
13. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Постанова КМУ від 3 листопада 2021 р. №1147. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-n#Text>
14. Податковий кодекс України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
15. Гавриш О. М. Ціни на орну землю і що на них впливає / О. М. Гавриш, О. О. Гавриш // Результати наукових конференцій Навчально-наукового інституту економіки, менеджменту та міжнародного бізнесу НТУ "ХПІ" за 2024 рік : в 2 т. Т. 2. Стратегії інноваційного розвитку економіки України:

проблеми, перспективи, ефективність "Форвард-2024" : труди 15-ї Міжнар. наук.-практ. Internet-конф. студ. та молодих вчених, 25 грудня 2024 р. / ред.: Є. М. Строков, О. М. Гуцан ; Нац. техн. ун-т "Харків. політехн. ін-т" [та ін.]. – Харків : НТУ "ХПІ", 2024. – С. 199-201. URL: <https://repository.kpi.kharkov.ua/handle/KhPI-Press/87996>

References (transliterated)

1. Suspilne znachennia zemli dlia suchasnosti ta maibutnoho Ukrainy [The social significance of land for the present and future of Ukraine] / V. Heiets ta in. Dzerkalo tyzhnia | Mirror Weekly. URL: https://zn.ua/ukr/macrolevel/suspilne-znachennya-zemli-dlya-suchasnosti-ta-maibutnogo-ukrayini-329016_.html
2. Havrys P. O., Havrys O.M. Aktualni pytannia vprovadzhennia rynku zemli ta provedennia zemelnoi reformy v Ukraini [Current issues of implementing the land market and conducting land reform in Ukraine]. *Biznes inform* [Business information], 2019, no 11.
3. Ayalew Ali D., Deininger K. Is there a Farm-Size Productivity Relationship in African Agriculture? Evidence from Rwanda. Washington DC : World Bank, 2014. 44 p. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/17304/WPS6770.pdf>
4. Gilligan D. O. Farm Size, Productivity, and Economic Efficiency: Accounting for Differences in Efficiency of Farms by Size in Honduras // Conference papers of American Agricultural Economics Department Annual Meeting. Salt Lake City, 1998. 15 p. DOI: 10.22004/ag.econ.20918
5. Van Zyl J., Binswanger H., Thirtle C. The Relationship between Farm Size and Efficiency in South African Agriculture. Policy Research Working Paper. Series 1548. 1995. URL: <http://documents.worldbank.org/curated/en/127831468760155107/pdf/multi-page.pdf>
6. Nepravda: V Polshchi bilshe 2 mln fermerskykh gospodarstv, a v Ukraini 20 ahrokhodyniv [False: There are more than 2 million farms in Poland, and 20 agricultural holdings in Ukraine]. *VoxUkraine* | «Voks Ukraina» – bilshe nizh naikrashcha analityka pro Ukrainu ["Vox Ukraine"] is more than the best analytics about Ukraine]. URL: <https://voxukraine.org/nepravda-v-polshchi-bilshe-2-mln-farmerskykh-gospodarstv-a-v-ukrayini-20-agroholdyngiv-2>
7. Tsiny na zemliu v Ukraini u 2025 rotsi: de hektar koshtuie 30 tysiach, a de – ponad 180 [Land prices in Ukraine in 2025: where a hectare costs 30 thousand, and where - over 180]. *Landlord*. URL: <https://landlord.ua/news/rynok-zemli/cziny-na-zemlyu-v-ukrayini-u-2025-roczy-de-gektar-koshtuye-30-tysyach-a-de-ponad-180/>
8. Zinchuk T.O., Kutsmus N.M. Spilna aharna polityka YeS na 2023–2027 rr.: ambitsii i relevantnist Tsiliam staloho rozvytku [The EU Common Agricultural Policy for 2023-2027: Ambitions and Relevance to the Sustainable Development Goals]. *Ekonomika Ukrainy* [Economy of Ukraine]. 2023. No 11. pp. 76–96. <https://doi.org/10.15407/econo-myukr.2023.11.076>
9. Havrys M. «Zernova kryza» u vidnosynakh Polshchi y Ukrainy: analiz bez emotsii ["Grain Crisis" in Relations between Poland and Ukraine: Analysis Without Emotions]. *Dzerkalo tyzhnia | Mirror Weekly*. URL: <https://zn.ua/ukr/macroeconomics/zernova-kryza-u-vidnosynakh-polshchi-j-ukrajini-analiz-bez-emotsij.html>
10. Tretiak A. M. Istoriia zemelnykh vidnosyn i zemleustroiu v Ukraini: Navchalnyi posibnyk [History of Land Relations and Land Management in Ukraine: Textbook]. - Kiev: Aharna nauka [Agrarian Science], 2002. - 280 p
11. Kvitkovskiy D., Bryndzan T., Zhukovskiy A. Bukovyna - yii mynule i suchasne [Bukovina - its past and present]. *Zelena Bukovyna* [Green Bukovina]. - Paryzh; Finliandiia; Detroit [Paris; Finland; Detroit], 1956.
12. data.europa.eu. The official portal for European data | data.europa.eu. URL: <http://data.europa.eu/euodp/data/dataset/WCTMBzzCCaZ8tgh9PQQLg>
13. Pro zatverdzhennia Metodyky normatyvnoi hroshovoi otsinky zemelnykh dilianok. Postanova KMU vid 3 lystopada 2021 r. no1147 [On the approval of the Methodology of the normative monetary valuation of land plots. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated November 3, 2021 No. 1147]. Ofitsiinyi vebportal parlamentu Ukrainy [Official web portal of the Parliament of Ukraine]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-n#Text>
14. Podatkovy kodeks Ukrainy [Tax Code of Ukraine]. Ofitsiinyi vebportal parlamentu Ukrainy [Official web portal of the Parliament of Ukraine]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
15. Havrys O. M. Tsiny na ornu zemliu i shcho na nykh vplyvaie [Prices for arable land and what affects them] / O. M. Havrys, O. O. Havrys // Rezultaty naukovykh konferentsii Navchalno-naukovoho instytutu ekonomiky, menedzhmentu ta mizhnarodnoho biznesu NTU "KhPI" za 2024 rik : v 2 t. T. 2. [Results of scientific conferences of the Educational and Scientific Institute of Economics, Management and International Business of NTU "KhPI" for 2024: in 2 vols. Vol. 2.] Stratehii innovatsiinoho rozvytku ekonomiky Ukrainy: problemy, perspektyvy, efektyvnist "Forvard-2024" : trudy 15-yi Mizhnar. nauk.-prakt. Internet-konf. stud. ta molodykh vchenykh, 25 hrudnia 2024 r. [Strategies for innovative development of the economy of Ukraine: problems, prospects, effectiveness "Forward-2024": proceedings of the 15th International Scientific and Practical Internet Conference of Students and Young Scientists, December 25, 2024] / red.: Ye. M. Strokov, O. M. Hutsan ; Nats. tekhn. un-t "Kharkiv. politekhn. in-t" [ta in.]. – Kharkiv : NTU "KhPI", 2024. – pp. 199-201. [ed.: E. M. Strokov, O. M. Gutsan; National Technical University "Kharkiv Polytechnic Institute" [and others]. – Kharkiv: NTU "KhPI", 2024. – pp. 199-201.] URL:<https://repository.kpi.kharkov.ua/handle/KhPI-Press/87996>

Nadiiшла (received) 29.08.2025

Відомості про авторів / About the Authors

Гаврись Олександр Миколайович (Havrys Oleksandr) – кандидат економічних наук, професор, Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут», професор кафедри підприємництва, торгівлі і логістики, м. Харків, Україна; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7394-6276>; e-mail: Alexander.Gavris@khi.edu.ua

Гаврись Микола Олександрович (Gavrys Mykola) – кандидат економічних наук, старший викладач, Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут», старший викладач кафедри обліку і фінансів, м. Харків, Україна; ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8316-1472>; e-mail: Mykola.Gavrys@khi.edu.ua