

Аналітичну доповідь підготовлено експертами GROWFORD Institute

Ключові автори:

ВІТАЛІЙ ЛОМАКОВИЧ

засновник GROWFORD Institute, співавтор альтернативної «Стратегії розвитку банківської системи України 2020 (Розвиток банків та Індустріалізація 4.0)» та колективної монографії. Високопрофесійний фахівець у галузі банківської справи із 20-річним досвідом роботи на керівних посадах, член Ради НБУ у 2014–2015 рр. Відомий громадський діяч, підприємець, засновник та голова Всеукраїнського благодійного фонду «Мрії збуваються», метою діяльності якого є адресна допомога людям з особливими потребами та матеріальне забезпечення медичних закладів. За підтримки В. Ломаковича засновано іменні стипендії в Українському католицькому університеті. У 2017 році заснував премію для працівників ЗМІ «Високі стандарти журналістики».

ТЕТЯНА УНКОВСЬКА

засновник та директор GROWFORD Institute, доктор економічних наук, головний консультант Ради НБУ 2007 – 2015 рр., автор та співавтор більше 150 наукових праць, зокрема 8 монографій, підручника, наукових і публіцистичних статей з питань макроекономіки, міжнародних фінансів та системних ризиків, монетарної і валютно-курсової політики центральних банків, стратегічних принципів інноваційного економічного зростання країн. Науковий керівник групи розробників та ключовий співавтор альтернативної «Стратегії розвитку банківської системи України 2020 (Розвиток банків та Індустріалізація 4.0)», учасник численних міжнародних конференцій та міжнародних академічних проектів TEMPUS-TACIS

В'ЯЧЕСЛАВ ІЛЬЧЕНКО

експерт GROWFORD Institute

ТЕТЯНА БОГДАН

завідувачка відділом державних фінансів GROWFORD Institute, доктор економічних наук, член Академічної ради Афінського інституту освіти та досліджень (ATINER). Працювала запрошеною дослідницею Віденського інституту міжнародних економічних досліджень (WIIW), експертом Німецько-української консультативної групи при Уряді України, завідувачкою сектором міжнародних фінансових досліджень в інституті Національної академії наук, головним консультантом в проєкті USAID «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи». Автор понад 160 наукових праць. Відзначена дипломом Міжнародного академічного рейтингу «Золота фортуна» та премією Верховної Ради України для молодих вчених – докторів наук, нагороджена пам'ятним нагрудним знаком Міністерства фінансів за розвиток системи державних фінансів України.

ЗМІСТ

I. ЧОМУ УСПІШНІ ДЕРЖАВИ НИНІ СКУПОВУЮТЬ РОДЮЧІ ЗЕМЛІ

- 1.1. Глобальні фінансова і продовольча кризи: загострення попиту на родючі землі
- 1.2. Інвестиції для розвитку чи land grabbing: катастрофічні наслідки для місцевого населення слабких країн
- 1.3. Новий законопроект уряду та системні загрози для України

II. ДОСВІД УСПІШНИХ КРАЇН У ЗАПРОВАДЖЕННІ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

- 2.1. Розуміння сутності земельного ринку та його моделі в успішних країнах
 - 2.1.1. Модель ринку земельних прав – «Англо-саксонська модель»
 - 2.1.2. Модель повного права власності – «Американська модель»
 - 2.1.3. Модель державного земельного ринку – «Японська модель»
- 2.2. Право держави повернути землю (eminent domain) та його роль у розвитку земельних ринків
- 2.3. Практичний світовий досвід земельних реформ
 - 2.3.1. Повоєнна Японія
 - 2.3.2. Посткомуністична Польща
 - 2.3.3. Латиноамериканські земельні реформи

III. БЕЗАЛЬТЕРНАТИВНА ПОСЛІДОВНІСТЬ ДІЙ ДЛЯ ЕФЕКТИВНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ І ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПРОЗОРОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ОБІГУ

ВСТУП

Аналітична доповідь “Земельний ринок: існуючі загрози для України та необхідні запобіжники” є відповіддю на **дефіцит достовірної інформації в українському інформаційному просторі** про тектонічні зрушення, які відбуваються на глобальному ринку землі та продовольства, і потужно впливають на Україну.

Земельна реформа дуже потрібна Україні, але уряд пішов хибним шляхом, який **може призвести до непередбачуваних, і навіть катастрофічних наслідків для України**, зокрема для селян, фермерів і населення в цілому. Такі наслідки можуть призвести до **різкої втрати довіри населення до нової влади, масових акцій протесту українських громадян і серйозних соціально-політичних загроз для існування Української держави та її суверенітету**.

У доповіді розкрито небезпечні процеси на глобальному ринку землі (land grabbing), що останнім часом отримали широкого розповсюдження, і жертвами яких є країни із слабкими правовими інститутами. Відомі міжнародні громадські організації публікують дослідження і доповіді щодо цих ризиків, а також звернення до Світового банку щодо неприпустимості його участі у цих процесах.

Нами розкрито моделі земельних ринків в успішних країнах, а також (для запобігання помилок нинішньою владою) у тих країнах, які зазнали краху внаслідок неправильного проведення земельної реформи. Це спростовує міфи і помилкові твердження, які, на жаль, присутні у вітчизняних ЗМІ, порадах консультантів та публічних виступах певних представників нового уряду, що вводять в оману і президента України, і депутатів Верховної Ради, і суспільство в цілому.

Брак достовірної інформації веде до недооцінки небезпечних ризиків при розробці законопроектів та ухваленні державних рішень. Запропонований урядом законопроект № 2178 від 25.09.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»¹ є **загрозою національній безпеці України**. Через невиважене відкриття ринку сільськогосподарської землі без створення фундаментальних запобіжників, які є у всіх успішних країнах ЄС, США, Канади, Японії та інших, Україна стане легким об'єктом для небезпечного феномену land grabbing, котрий стрімко поширюється в світі.

Місія Аналітичної доповіді:

- завчасно звернути увагу органів влади і суспільства на ці ризики, щоб забезпечити Україну від соціально-політичних загроз;
- підвищити рівень дискусії про запровадження земельного ринку в Україні до професійного рівня, підійняти дискусії над емоціями, лобіюванням особистих інтересів, популізмом і бажанням догодити іноземним консультантам та зацікавленим міжнародним структурам;
- вивести ці питання на рівень широких і конструктивних суспільних обговорень;
- і головне – досягти прийняття органами державної влади виважених, оптимальних, прозорих рішень, що призведуть до збереження і примноження національного багатства України, її економічного зростання і підвищення добробуту всієї української нації.

Доповідь підготовлена колективом науковців і професійних експертів незалежного неурядового дослідницького інституту (think tank) Growford Institute на основі глибокого аналізу світового досвіду, резонансних офіційних звітів ООН, FAO² ((Food and Agriculture Organization of the United Nations), UNCTAD³ (Орган Генеральної Асамблеї ООН, UN Conference on Trade and Development), Світового банку, авторитетних міжнародних громадських організацій – Римського клубу, Oxfam International, GRAIN, відомих у світі науковців та роботи міжнародних місій.

Обов'язок професійних науковців і експертів, які мають системне розуміння глобальної картини і небезпечних ризиків, – попереджати про них органи влади і суспільство та окреслювати шляхи запобігання цих ризиків і використання нових позитивних можливостей для країни. Виконання такого обов'язку і стало причиною підготовки цієї доповіді.

Структура доповіді відповідає меті найлегшого сприйняття читачем найважливіших меседжів, чіткості логічної структури та позбавлення від зайвих складних теоретичних міркувань і специфічної термінології.

Перший розділ – головні глобальні тренди, що можуть справити потужний вплив на нашу країну та системні ризики для України;

другий розділ – світовий досвід моделей земельного ринку і практики земельних реформ, корисні для України;

третій розділ – необхідна оптимальна послідовність дій органів державної влади для успішної земельної реформи.

Очікувані результати Аналітичної доповіді:

- підняття професійного рівня державних рішень у сфері земельної реформи із запровадженням усіх необхідних запобіжників проти катастрофічного розвитку подій, а саме: втрати Україною своєї родючої землі та виникнення масових протестів і соціально-політичної кризи;
- розробка і прийняття альтернативного законопроекту (до законопроекту уряду № 2178 від 25.09.2019 р.), а також запровадження плану дій та заходів для реалізації оптимальної моделі землеволодіння і землекористування в Україні, яка призведе до потужного розвитку українських малих і середніх фермерських господарств, забезпечення продовольчої безпеки України, стрімкого економічного зростання, збереження і примноження багатства української нації.

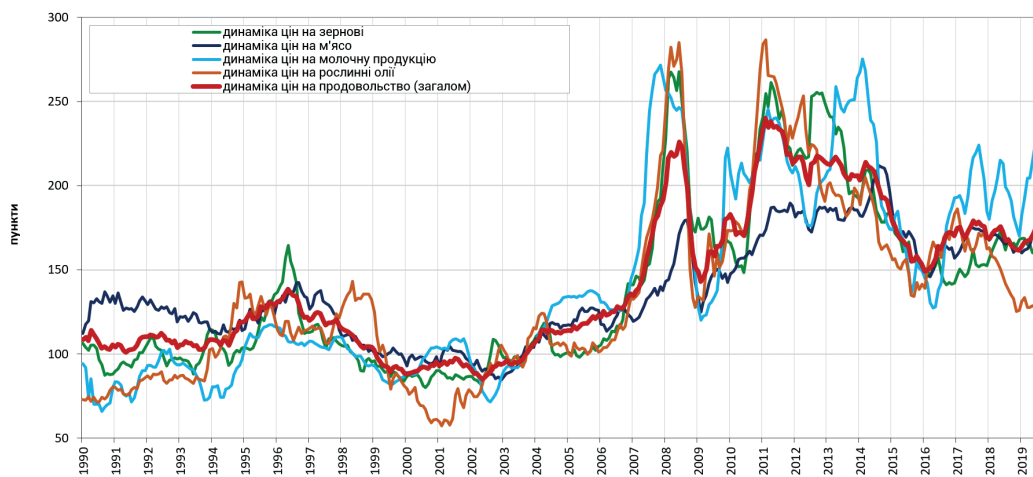
I.

ЧОМУ УСПІШНІ ДЕРЖАВИ НИНІ СКУПОВУЮТЬ РОДЮЧІ ЗЕМЛІ

1.1. ГЛОБАЛЬНІ ФІНАНСОВА І ПРОДОВОЛЬЧА КРИЗИ: ЗАГОСТРЕННЯ ПОПИТУ НА РОДЮЧІ ЗЕМЛІ

Глобальна фінансова криза 2007–2008 років спровокувала надзвичайні цінові шоки біржових продовольчих товарів (рис.1) і загострення проблем, що десятиліттями накопичувалися на світовому ринку продовольства. За даними міжнародної організації ФАО, протягом перших трьох місяців 2008 року світові ціни на базові продовольчі товари злетіли майже втричі до їхнього 50-річного максимуму. У бідних країнах, залежних від імпорту продовольства, вибухнула гостра продовольча криза. **У 2008 році більше 1 млрд. людей (!) страждали від голоду** (це майже кожна сьома людина з нас – населення планети).

Рис. 1. Глобальні цінові шоки: індекси продовольчих цін ФАО у 1990-2019 рр., по відношенню до середніх цін базового періоду (2002-2004 рр.)

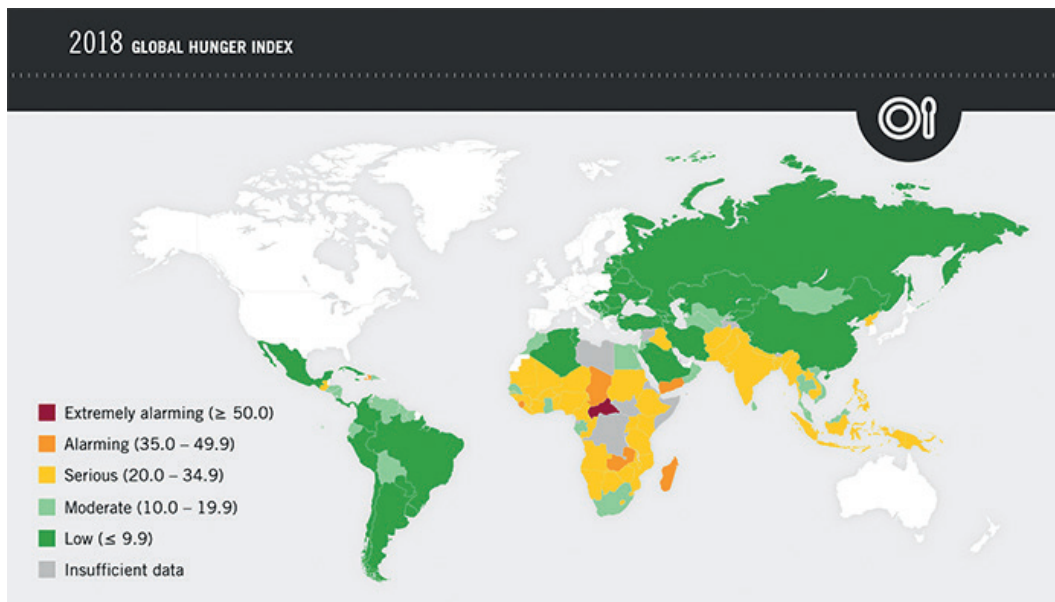


Джерело: ФАО

Згідно з останніми доповідями ООН SOFI 2019⁴ (State of Food Security and Nutrition in the World 2019) та Звітом щодо Глобального індексу голоду⁵ GHI 2018 (Global Hunger Index), після подолання цим індексом свого пікового значення у 2008 році і подальшого незначного зниження, з 2015 року він знову почав зростати. У 2018 році кількість людей, які щодня страждають від голоду, перевищила **821 млн**, серед них – **понад 51 млн дітей** у віці до 5 років; кількість людей, які є жертвами помірної або гострої продовольчої небезпеки становить **2 млрд.** (рис.2). Тобто сьогодні **ціна родючої землі, контролю держав над її використанням і незалежності від імпорту продовольства стала ціною продовольчої безпеки (а отже, ціною життя і смерті) для населення багатьох країн.**

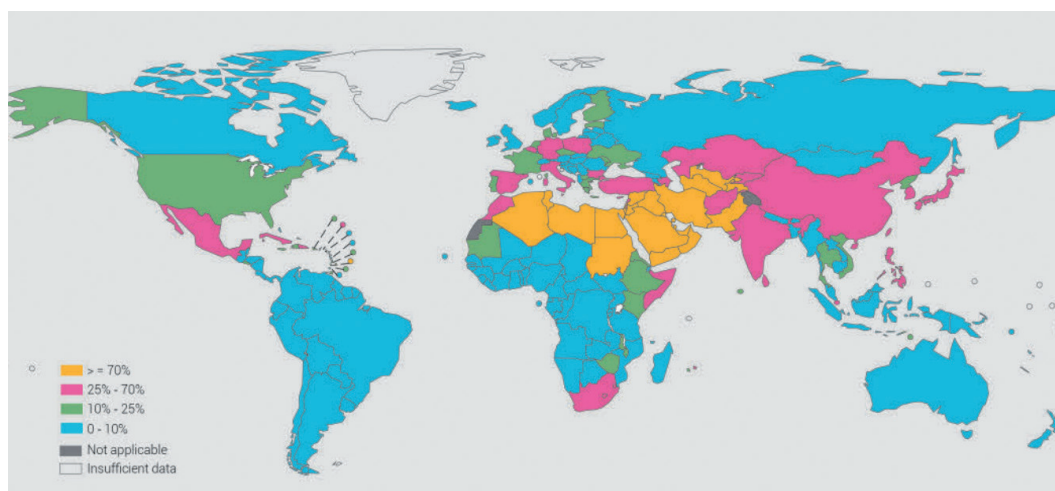
**Таким чином, питання
землекористування
і землеволодіння в Україні –
це питання рівня
національної безпеки**

Рис. 2. Карта розподілу Глобального індексу голоду на планеті (Джерело – Global Hunger Index Results 2018, UNDP)



На стан продовольчої безпеки впливає також **дефіцит питної води у багатьох країнах, від якого страждають понад 2 млрд. людей на планеті⁶** (рис.3), тому зацікавленість багатьох держав у придбанні землі у власність в інших країнах пов'язана також із бажанням мати власні джерела води для свого населення. Зрозуміло, що у разі продажу таких земель з джерелами води, країна-отримувач таких «інвестицій» втратить доступ до цих джерел.

Рис. 3. Карта з позначенням країн із дефіцитом води (Джерело – UN Water)



ФАО опублікувала доповідь, в якій попередила, що світ увійшов у новий режим функціонування продовольчого ринку, в якому волатильність цін буде загострюватись. Тобто різкі коливання світових цін на зернові та інші продовольчі товари, за висновком ФАО, відбуватимуться навколо

загального висхідного глобального тренду. Отже, країни, які залежатимуть від імпорту продовольства, наражатимуться на величезні ризики продовольчої інфляції⁷ та продовольчої небезпеки.

Існує ціла низка короткострокових і системних довгострокових причин, які **поглиблюватимуть глобальну продовольчу кризу**. До цих причин відносяться:

- 1. Дестабілізація глобального ринку зернових через інтенсивне виробництво біопалива**, яке виробляється із зернових та олійних культур. У дослідженні Світового банку 2008 року Donald Mitchell⁸ отримано висновок, що саме ця причина пояснює 65% зростання цін на продовольство.
- 2. Масштабні спекулятивні фінансові операції на ринках сільськогосподарської землі країн із слабкими інституціями^{9, 10}, та на ринках деривативів, пов'язаних із біржовими продовольчими товарами.** Після краху ринку іпотечних деривативів і початку глобальної фінансової кризи, ф'ючерси на продовольчі товари стали потужним магнітом для величезних обсягів спекулятивної ліквідності, що спровокувало величезні цінові шоки на ринку продовольства. Острах, що масштабні спекулятивні операції підірвуть здатність глобального ринку ф'ючерсів на зернові згладжувати коливання цін і поставлять під удар уряди і населення країн, що залежать від імпорту продовольства, змусив ці країни бити на сполох і вимагати від лідерів міжнародних організацій вживати термінових заходів. У 2009 році на світовому Саміті з продовольчої безпеки пролунали тривожні звернення до Світового банку, IMF, UNCTAD та FAO щодо небезпеки та неадекватності глобальної системи землеволодіння, землекористування та забезпечення людства продовольством. Після певного зниження цін, другий їхній сплеск у 2010–2011 роках підтвердив обґрунтованість цих побоювань.
- 3. Зміни клімату** внаслідок глобального потепління, що викликає посухи, і ерозія родючих земель внаслідок їхньої хижацької експлуатації глобальними інвесторами та місцевими монополіями, що зменшує пропозицію продовольчих товарів на глобальному ринку.
- 4. Інтенсивний розвиток таких небезпечних для людства процесів, як land grabbing¹¹** (тобто процесів «захоплення» земель іноземними інвесторами, зокрема державними інвестиційними фондами та транснаціональними корпораціями, легальними методами) у країнах із слабкими правовими інститутами та корупційною або некомпетентною державною владою. Факти свідчать, що наслідками можуть

бути втрата населенням країни своєї землі^{12,13}, загострення продовольчої небезпеки (навіть голоду) та масове перетворення місцевих жителів у мігрантів та біженців. Цей пункт детальніше розкривається у наступному параграфі.

5. Зростання соціально-політичного напруження і загострення військових конфліктів у певних регіонах.

За висновком ООН, родючі землі стають дедалі дефіцитнішим ресурсом на планеті, **а проблема продовольчої небезпеки в світі поглиблюватиметься й надалі**. На сьогодні існує консолідований прогноз: протягом декількох майбутніх десятиріч попит на продовольство значно перевищуватиме його пропозицію. Якщо не будуть прийняті стратегічні заходи щодо зміни парадигми глобальної продовольчої системи, то до 2050 року людство зіткнеться з подальшим загостренням продовольчої кризи.

СТАЛО ОЧЕВИДНИМ, ЩО

- **держави, які будуть контролювати якнайбільші площі родючих земель, стануть ключовими геополітичними гравцями на ринку продовольства, а також лідерами при формуванні порядку денного для подолання глобальної продовольчої кризи;**
- **з огляду на загрозливі глобальні процеси, що відбуваються сьогодні, продовольча безпека і збереження Україною власності на свою землю є питанням рівня національної безпеки. Доступ національних виробників до всієї сільськогосподарської землі у своїй країні, її екологічне і ефективне використання, захист держави від land grabbing і створення умов для достатнього забезпечення внутрішнього ринку вітчизняним продовольством, стає питанням номер один для порядку денного нової влади.**

1.2. ІНВЕСТИЦІЇ ДЛЯ РОЗВИТКУ ЧИ LAND GRABBING: КАТАСТРОФІЧНІ НАСЛІДКИ ДЛЯ МІСЦЕВОГО НАСЕЛЕННЯ СЛАБКИХ КРАЇН

Загострення глобальної продовольчої небезпеки, поширення досліджень, висновків і прогнозів ООН, ФАО, Світового банку та інших міжнародних організацій з цих питань, сприяли радикальній зміні земельної політики багатьох країн. На цьому тлі загострились процеси, які можна назвати глобальною земельною лихоманкою, і виникли безпрецедентні та надзвичайно важливі для України глобальні явища:

- занепокоєння урядів багатьох країн, де є дефіцит родючої землі і води, перед загрозою продовольчої кризи: вони розуміють, що надійною гарантією продовольчої безпеки для їхнього населення є наявність родючої землі, контроль над її використанням, можливість власного сільськогосподарського виробництва (навіть в інших країнах) і постачання продовольства та води на свій внутрішній ринок;
- розуміння глобальними інвесторами стратегічної вигідності вкладень у придбання родючої землі або контроль над цією землею, продовольством і водою;
- усвідомлення портфельними інвесторами колосального потенціалу майбутнього прибутку від масштабних спекуляцій з похідними інструментами, пов'язаними із родючою землею і продовольством.

З 2007 року **уряди багатьох країн** з великими обсягами фінансових ресурсів, але з дефіцитом родючої землі і води, визначили своїм **пріоритетом забезпечення національної продовольчої безпеки**. Задля досягнення цієї мети їхні державні Фонди добробуту (Sovereign Wealth Funds) та державні інвестиційні фонди (Public Investment Funds) оперують сумами порядку сотень мільярдів, а деякі трильйонів доларів. Серед їхніх пріоритетів є такі:

- освоєння родючих земель у країнах третього світу для забезпечення свого населення продовольством і для експорту продукції;
- активізація ролі урядів у забезпеченні своїх країн безпечною системою землеволодіння та землекористування;

- збільшення державних інвестицій в інфраструктуру продовольчого ринку та переробних галузей для потреб своїх громадян або експорту продовольства.

У цій ситуації надзвичайно загострився глобальний феномен, який у міжнародній аналітичній літературі називають **land grabbing**^{14,15} – захоплення родючих земель в інших країнах через використання легальних або не зовсім легальних методів інвестування (із використанням корупції або інших методів тиску, зокрема політичних). Цьому явищу присвячені численні дослідження міжнародних організацій та незалежних think tanks Oxfam International, Transnational Institute, GRAIN¹⁶, Global Development and Environment Institute і багатьох інших, публікації вчених та монографії авторитетних видавництв.

Сутність їхніх висновків полягає у тому, що поглинання або захоплення землі (land grabs) іноземними інвесторами або великими національними монополістами, і концентрація приватної власності на землю – це одна з найбільших загроз для продовольчої безпеки країни-одержувача «інвестицій». За даними Land Matrix Partnership с 2001 року іноземними інвесторами було поглинуто понад 250 мільйонів гектарів родючої землі у країнах третього світу. Це площа, яка в чотири рази перевищує територію всієї України.

Катастрофічний факт полягає у тому, що **гостра продовольча криза і проблема голоду часто спостерігаються навіть у тих бідних країнах, де є велика кількість родючої землі, але вона перебуває під контролем іноземних корпорацій або державних фондів інших країн**. Ці інвестори всю продовольчу продукцію відправляють на свій внутрішній ринок або на експорт за світовими цінами, а місцеві жителі через низькі доходи не в змозі купити те, що вони вирощують на «своїй» землі як наймані працівники (зокрема, це Судан, Мадагаскар¹⁷, Кенія, Камбоджа та багато інших країн третього світу).

Найчастіше основними гравцями у таких операціях є:

1. Власники виробництва біопалива, яким необхідний постійний доступ до сировини.
2. Суверенні Фонди добробуту (Sovereign Wealth Funds) та державні інвестиційні фонди (Public Investment Funds) багатших країн, що управляють обсягами коштів у розмірі трильйонів доларів США та забезпечують собі довгостроковий доступ до родючої землі у третіх країнах на основі її тривалої оренди, емфітевзису або купівлі.

3. Глобальні хеджфонди та індивідуальні інвестори, які займаються спекулятивними операціями із землею або водними ресурсами; внаслідок колапсу ринків іпотечних деривативів і глобальної фінансової кризи, величезна «армія» спекулятивних інвесторів з цих ринків долучилася до традиційних компаній, що довгостроково працювали із землею і продовольством.
4. Геополітичні гравці, які мають на меті поглинання країни або регіону або та інші стратегічні цілі. Якщо країна є об'єктом збройної окупації (як у разі військової агресії Росії проти України), це особливо небезпечно – гібридна війна може продовжуватись через використання економічних методів захоплення землі, зокрема land grabbing.
5. Місцеві олігархічні структури для подальшого перепродажу землі іноземним інвесторам або для концентрації земельної власності і отримання монопольного надприбутку.

З численних доповідей Oxfam International стає очевидним, **що іноземні інвестори активно таргетують (тобто визначають як мету) країни з корумпованими або некомпетентними урядами для швидкої та дешевої скупівлі високоякісних сільськогосподарських земель**. Аналіз показав, що між 2000 і 2011 роками у 56-х бідних країнах третього світу відбулися великі трансакції з поглинання сільськогосподарської землі, які призвели до виселення місцевого населення, зникнення фермерських господарств, погіршення якості землі і виникнення продовольчих криз. Корумповані або некомпетентні уряди стають зручними партнерами для вигідного бізнесу земельних інвесторів. Часто таким угодам передують інтенсивна пропаганда або консультації іноземних радників. Їхню діяльність для місцевого населення називають земельною реформою і інвестиціями, що немовби призведуть до економічного зростання і створення нових робочих місць. Але насправді відбуваються протилежні речі. Oxfam International закликає Світовий банк не допускати (принаймні не стимулювати) таких інвестицій, які передбачають поглинання великих площ сільськогосподарських земель і призводять до загострення продовольчої кризи для місцевого населення²⁰. Тим більше, що такі операції виходять за межі мандата Світового банку, який полягає у боротьбі з бідністю місцевого населення країн, а не в протилежних діях.

Висновки з матеріалів Oxfam полягають у тому, що за браком необхідних потужних правових інституцій, земельна реформа і відкриття ринку землі перетворюються в її захоплення і відчуження громадян країни від доступу до своєї власної сільськогосподарської землі. Багато міжнародних експертів називають **такі земельні реформи новими технологіями неокolonіалізму**²¹.

У міжнародних доповідях, монографіях і статтях наводиться безліч подібних кейсів, реалізованих з тим чи іншим ступенем жорсткості (рис. 4-7).

Рис. 4. Карта випадків land grab:

замальовані круги позначають поглинуті в країнах землі (grabbed), окружності відповідного кольору – ті країни, які це здійснили (grabbers), площа кругів відповідає площі отриманих земель (Джерело - map published by The Guardian, using data from GRAIN, 2008)

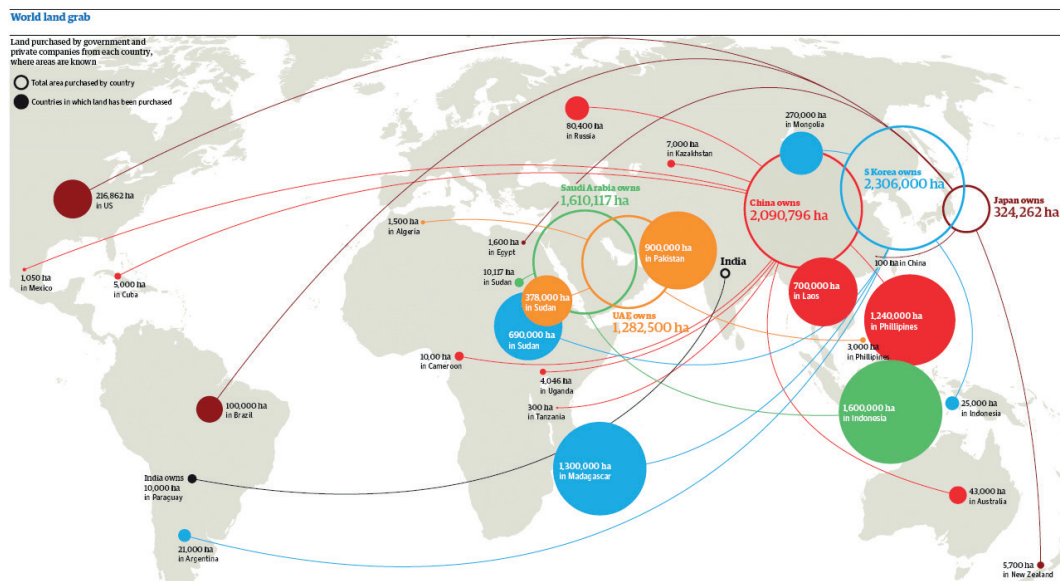


Рис. 5. «Захоплені» площі земель країнами, що позначені червоними трикутниками, через купівлю, концесію або лізинг в інших країнах (зелені круги) для доступу для джерел води²³

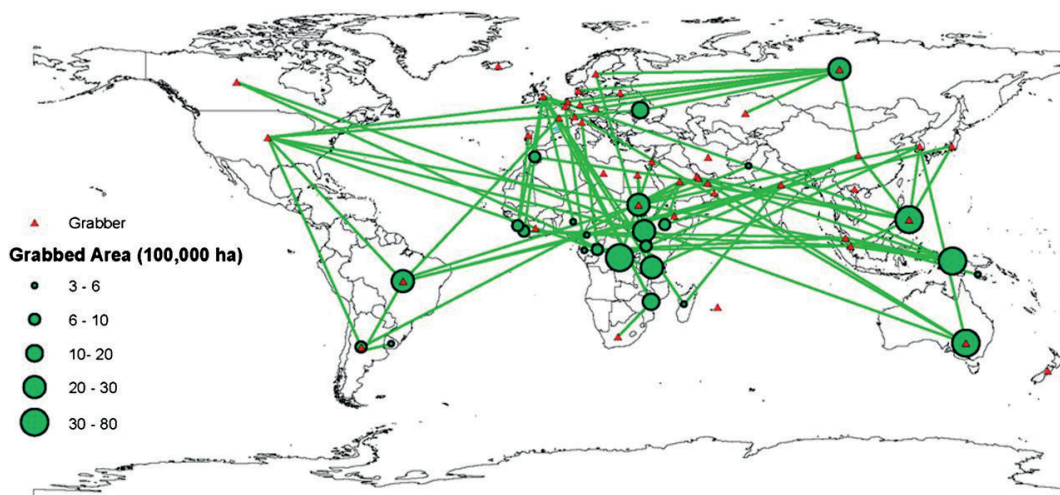


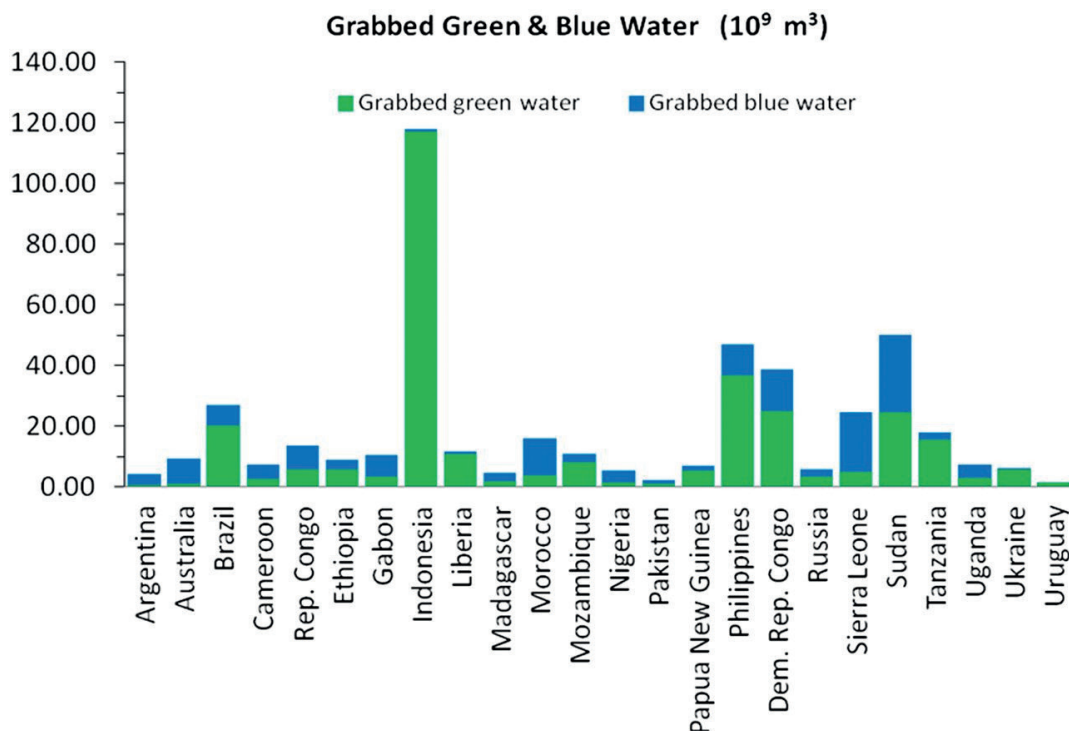
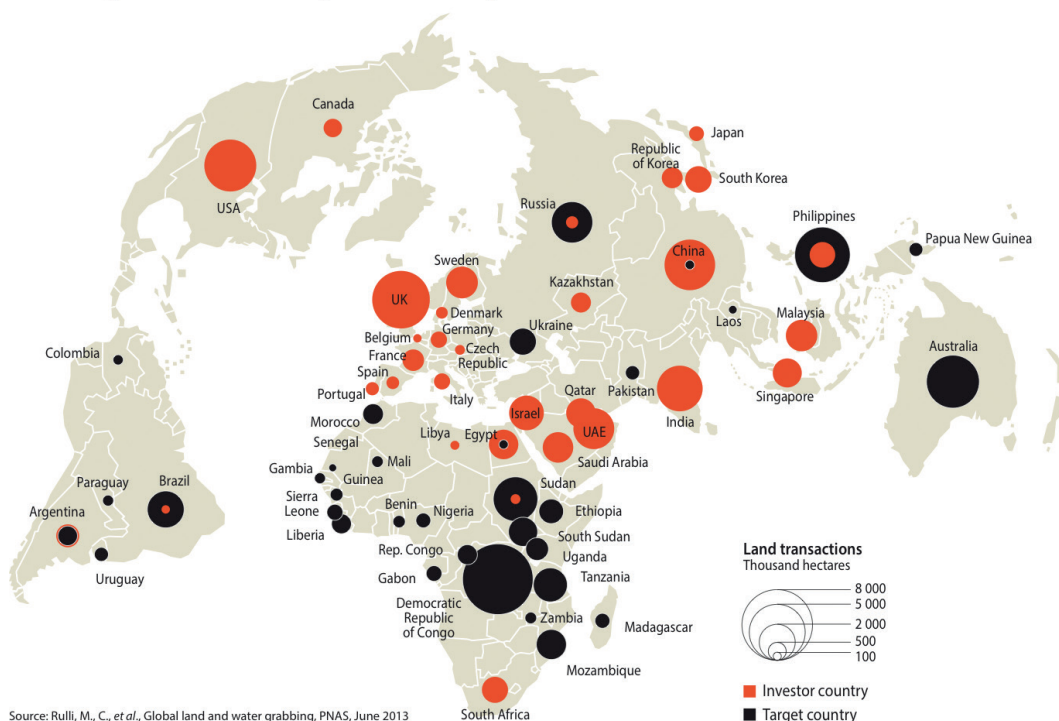
Рис. 6. Країни – об'єкти land grabbed із зазначеними на графіку обсягами води²²

Рис. 7. Карта операцій з поглинання землі і джерел води до 2013 р.:

чорними кругами позначені об'єкти поглинання (через купівлю, емфітевзис або довгострокову оренду) – target country (зокрема Україна), помаранчевими – країни, що купують землю; Джерело: Rulli M.C. Global land and water grabbing, PNAS, June 2013

Africa, a global market for large-scale land acquisitions





Досвід Мадагаскару: відкриття ринку землі, яке перетворилось у масштабне land grabbing і, по суті, в економічне захоплення країни іноземними інвесторами.

Найбільш шокуючим кейсом land grabbing майже всієї країни (рис. 4) є ситуація у Мадагаскарі, яку детально досліджено й оприлюднено у доповіді міжнародної місії «Land grabbing in Madagascar: echoes and testimonies from the field – 2013»²⁴. Проте, цей міжнародний розголос нічого не змінив у трагічній долі громадян цієї країни, жителі якої і сьогодні на «своїй» родючій землі потерпають від голоду (Індекс голоду Мадагаскару сягнув рівня понад 35, і перебуває в інтервалі від 35 до 49,9, що відноситься до групи – alarming, тобто є небезпечним для виживання).

Мадагаскар є однією з найбагатших за мінеральними ресурсами країною регіону. За даними цієї доповіді, проект захоплення землі іноземними інвесторами і доведення його до екологічної катастрофи реалізовувався через багаторічну і трагічну історію:

- 1. 2005 р. Початок – земельна реформа і запровадження ринку землі** з анонсованою видачею сертифікатів на право власності на землю місцевим жителям в умовах відсутності ефективних сильних правових інститутів. Це не дозволило цивілізовано і прозоро передати право власності на землю всьому населенню і захистити його, як було обіцяно.
- 2. 2008 р.** Наступним критичним кроком було обговорення урядом Мадагаскару (режимом Марка Раваломанана) пропозиції південнокорейської корпорації Daewoo отримати в оренду на 99 років 1,3 млн. гектарів сільськогосподарської землі для виробництва пальмової олії та біопалива для експорту до Південної Кореї.
- 3. 2008-2009 рр.** Коли у 2008 році це стало відомо суспільству, почалася **революція і збройні протистояння, які призвели до падіння режиму і приходу до влади нового Перехідного уряду.**
- 4. 2009-2013 рр. Глибока економічна криза, продовольча криза,** яка триває і понині. Незважаючи на перемогу революції і приходу до влади Перехідного уряду, нова влада фактично продовжувала стиль управління свого попередника. В кінцевому результаті земля Мадагаскару і всі його величезні ресурси однаково потрапили до рук іноземних інвесторів, а громадяни країни залиши-

лися дешевою робочою силою, що існує за межею бідності, і не в змозі купувати ті продукти, що вирощуються на «своїй» землі.

Відповідно до даних зазначеної доповіді, у Мадагаскарі реалізовано певну кількість проєктів прямих іноземних інвестицій, з такими негативними для населення країни результатами:

а) Компанія Daewoo отримала у лізинг на 99 років 1,3 млн га родючої землі, яку використовує для виробництва біопалива, продовольства і пальмової олії, які повністю вивозить до своєї країни та на експорт. **Результат проєкту:** тисячі людей були виселені із своїх домівок, втратили роботу і доступ до своєї землі, загострилась продовольча криза, погіршилась якість землі.

б) Італійські компанії у сфері енергетики (біопаливо) Tozzi Green, Delta Petroli. **Результат:** місцеві жителі втратили доступ до землі, продовольства, робочих місць; загострення продовольчої кризи та бідності; погіршилась якість землі.

в) Добувна галузь: Ambatovy (Канада, Південна Корея, Японія); Mainland Mining – Китай. **Результат:** щорічне видобування іноземними компаніями 60 тис. тон нікелю, 5,600 тис. тон кобальту, 210 тис. тон сульфату амонію, ільменітів, цирконію і т. ін. на експорт, контракт на 29 років; екологічна катастрофа в регіоні – знищено 2500 га лісу, висохли річки, які забезпечували водою місцеве населення, загибель риби, високий рівень забруднення повітря, знищені села, виселені люди, робочі місця – для іноземців.

г) Фармацевтична індустрія: LAICO/Bionexx (Лівія, Мадагаскар, Франція). **Результати:** виселення всіх людей із отриманої компанією землі і перетворення їх на біженців і мігрантів, засадження плантацій фармацевтичною сировиною, відчуження людей від землі, де вони вирощували продовольство.

е) QMM/Rio Tinto (Велика Британія, Австралія, Канада) – добування та експорт ільменітів 750 тис. тон щорічно протягом 60 років за контрактом. Земля була конфіскована у місцевих жителів «для цілей суспільного використання», вони втратили доступ до лісу і води, на стадії будівництва було створено 3 тис. робочих місць, але вони були надані іноземцям (окрім 600 для місцевих жителів). Світовий банк надавав інвестиції власникам проєкту, але повідомив, що він не очікує збільшення робочих місць у Мадагаскарі.

У підсумку звіту міжнародної місії зазначається, що Мадагаскар був однією з найбагатших на мінеральні і природні ресурси країною із сталим прийнятним розвитком і відсутністю проблем голоду. Місцеве населення працювало у сільському, лісовому, рибному господарствах.

Земельна реформа, відкриття ринку землі без необхідних запобіжників проти придбання землі іноземцями і недбалого землекористування та прихід іноземних інвесторів спричинили заволодіння ними практично всієї землі острова, виснаження землі, мінеральних копалин, значні екологічні проблеми, зокрема знищення 85% лісів, висихання річок та загострення проблем із водою, зростання безробіття та кількості біженців, а найстрашніше – продовольчу кризу і голод²⁵.

Аналіз сучасних глобальних трендів на ринках землі і продовольства показав, що існують надзвичайно небезпечні глобальні і внутрішні загрози для України, які можуть реалізуватися у процесі проведення земельної реформи, якщо не буде побудовано сильних правових інститутів та необхідних запобіжників.

Одночасно, **внаслідок глобального тренду зростання попиту на продовольство і відповідних цін, при правильній нейтралізації загроз, для України виникають надзвичайно великі можливості. Якщо правильно провести земельну реформу і побудувати оптимальну систему землеволодіння і землекористування, Україна може вийти на інший рівень якості міжнародних економічних відносин. Вона може стати великим конкурентоспроможним гравцем на глобальному ринку продовольства і стратегічним учасником світової системи забезпечення продовольчої безпеки.**

1.3. НОВИЙ ЗАКОНОПРОЄКТ УРЯДУ ТА СИСТЕМНІ ЗАГРОЗИ ДЛЯ УКРАЇНИ

Глобальні тренди зростання дефіциту родючої землі і питної води на планеті, загострення продовольчої небезпеки країн і набуття процесів land grabbing величезних масштабів з боку країн з великими фінансовими ресурсами, призвели до того, що **Україна постала перед серйозними загрозами:**

- з одного боку, Україна, територія якої становить 60,355 млн га має надзвичайно привабливі унікальні сільськогосподарські землі, площа яких за даними Держгеокадастру дорівнює 42,726 млн га, тобто майже 71% всієї території²⁶. Українська земля є потужним магнітом для стратегічних інтересів багатьох країн з величезними фінансовими ресурсами та військовим потенціалом;
- з іншого боку, Україна виснажена затяжним військовим конфліктом із Російською Федерацією – зовнішнім агресором, соціально-політичною, економічною і демографічною кризами, має слабкі правові інститути, неефективну бюджетну і монетарну політику, колапс внутрішнього кредитування, високий рівень державного боргу та дефіцит фінансових ресурсів держави і бізнесу.

Це створює загрозливі передумови та величезні спокуси для недосвідченої нової влади піддатися тиску численних іноземних консультантів та оманам хибних лібертаріанських постулатів, які успішні країни вже давно не використовують – і піти шляхом тотального продажу іноземцям найціннішого національного багатства – зокрема унікальної родючої української землі, властивості якої є гострим дефіцитом на глобальному ринку.

Останні кроки уряду щодо реєстрації у Верховній Раді законопроєкту № 2178 від 25.09.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» показують, що уряд не володіє інформацією про глобальні процеси на ринку землі і не усвідомлює всієї серйозності загроз. Цей законопроєкт не передбачає практично ніяких запобіжників проти land grabbing іноземцями та монополізації власності на українську сільськогосподарську землю, а отже, **є загрозою для національної безпеки України.**

А саме:

по-перше, фактично відсутні обмеження на купівлю української сільсько-господарської землі (що становить 72% території країни) іноземцями.

Формулювання:

«1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст. 27 з наступними змінами):

1) статтю 130 викласти у такій редакції:

«Стаття 130. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

1. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- а) громадяни України;
- б) юридичні особи України;
- в) територіальні громади;
- г) держава»

означає, що будь-які іноземці, які зареєструють на території України українські компанії – юридичні особи, зможуть безперешкодно шляхом різних схем скуповувати сільськогосподарську землю в Україні (!), що становить головну загрозу land grabbing (тобто захоплення землі іноземцями через економічні методи).

Слід погодитися, зокрема, із думкою голови Асоціації тваринників України, Іриною Паламар, що під поняттям «іноземна юридична особа», якій за українським законодавством заборонено купляти сільськогосподарську землю, слід розуміти:

1) підприємство, в статутному капіталі якого іноземна інвестиція становить сто відсотків, вважається іноземним підприємством (частина 2 статті 63 Господарського кодексу України);

2) унітарне або корпоративне підприємство, створене за законодавством України, що діє виключно на основі власності іноземців або іноземних юридичних осіб, або діюче підприємство, придбане повністю у власність цих осіб (стаття 117 Господарського кодексу України).

Тобто товариство з обмеженою відповідальністю буде вважатися виключно іноземним підприємством, коли загальний розмір частки в статутному капіталі такого складатиме 100% власності іноземців або іноземних юридичних осіб.

Наприклад, ТОВ, у якого 95% власності іноземців, а 5% власності українців, не є іноземне підприємство, а українське, яким і буде дозволено купляти сільськогосподарську землю (!)

По-друге, у проєкті Закону фактично відсутні обмеження щодо площі землі одному власнику:

«2. Сукупна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності громадянина або юридичної особи України, з урахуванням пов'язаних осіб:

в межах однієї області не повинна перевищувати 15 відсотків земель сільськогосподарського призначення такої області;

не повинна перевищувати 0,5 відсотків земель сільськогосподарського призначення України»

означає, що обмеження становить 207,575 тис. га (!) для однієї юридичної особи.

Ця цифра сама по собі є надвеликою і не сприятиме розвитку малого та середнього фермерства. **А якщо іноземні власники створять кілька різних українських компаній, їм нічого не заважатиме скупити величезні площі української землі, які перевищують навіть ці обмеження.**

По-третє, хибна монетарна політика НБУ, яка перешкоджає розвитку кредитування в Україні, зокрема кредитуванню фермерів та селян для розвитку сільськогосподарського виробництва, а тим більше для купівлі землі. **Вони не зможуть конкурувати з іноземними компаніями**, які мають доступ до необмежених дешевих кредитних ресурсів у своїх країнах. Тим більше українські фермери фінансово не зможуть конкурувати з державними Фондами добробуту, які управляють коштами в обсягах порядку трильйонів доларів.

Закладення в бюджеті 4,4 млрд. грн для компенсації ставок за кредитами для фермерів є абсолютно недостатнім (з огляду на те, що у бюджеті минулого року було використано понад 6,1 млрд. грн на підтримку розвитку АПК). Крім того, в умовах корупції, слабких правових інститутів, хибної монетарної політики НБУ, спрямованості банків на короткострокові фінансові операції з депозитними сертифікатами НБУ та ОВДП, та відсутності прозорих механізмів отримання фермерами цих коштів, вони не відіграватимуть суттєвої ролі для забезпечення фермерів доступними фінансовими ресурсами для купівлі землі.

Новий міністр економіки анонсував, що державним бюджетом на 2020 р. передбачається надання державної підтримки у розмірі 4,4 млрд грн фермерам для часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами для купівлі сільськогосподарської землі.

Проте, насправді це зменшення торішньої бюджетної програми підтримки АПК майже на 2 млрд. грн.

Зініціювавши програму компенсації процентних ставок за кредитами для придбання землі, **Уряд відмовився від програм підтримки фермерства і розвитку сільського господарства, які працювали минулого року.** Так, у бюджеті 2020 року не передбачені програми, які були раніше:

- фінансової підтримки розвитку фермерських господарств (планові асигнування на 2019 рік – 800 млн грн);
- державної підтримки розвитку хмелярства, закладення молодих садів, виноградників та ягідників і нагляд за ними (2019 рік – 400 млн грн);
- державної підтримки розвитку тваринництва (2019 рік – 3 500 млн грн);
- фінансової підтримки сільгосптоваровиробників – часткової компенсації вартості сільськогосподарської техніки та обладнання вітчизняного виробництва (планові асигнування на 2019 рік – 881,8 млн грн).

Загалом обсяги державної підтримки розвитку сільського господарства і фермерства, згідно з планами Уряду, **зменшаться з 6,1 млрд грн. у 2019 році до 4,5 млрд грн у 2020 р.** (разом із програмою здешевлення банківських кредитів для придбання землі).

У своїх попередніх аналітичних доповідях ми зазначали, що діючі у 2019 році програми державної підтримки мали серйозні корупційні ризики та організаційні вади. Необхідно було їх реформувати через спрощення, посилення прозорості та знищення корупції, а не тотальної ліквідації самих програм підтримки фермерів.

Отже, діючи до 2020 р. багатофункціональну систему підтримки сільськогосподарського виробництва і фермерства, Уряд планує замінити програмою здешевлення скупівлі землі великими гравцями з квартальним обсягом фінансування 4,4 млрд грн, залишивши із діючих на сьогодні бюджетних програм тільки програму «надання кредитів фермерським

господарствам» у сумі 0,07 млрд грн.

Такі зрушення у структурі бюджетного субсидування сільського господарства, як за цільовим призначенням бюджетних програм, так і за категоріями їхніх фактичних отримувачів, призводитимуть до посилення концентрації земель та монополізації агровиробництва і можуть викликати значні соціальні потрясіння.

Нинішній міністр економіки оголосив, що фінансова підтримка держави надаватиметься малим фермерам та фізичним особам, які купують обсяги землі до 500 га. Але, якщо покупець землі повністю скористається наданим правом, то його навряд чи можна буде вважати «малим» фермером. За класифікацією ЄС малі фермери – це ті господарства, які обробляють угіддя площею до 20 га, середні фермери – площею від 20 до 100 га, а великі фермери – понад 100 га.

Важливо також зазначити, що, згідно з поточними планами Уряду, державна підтримка надаватиметься як компенсація частини відсоткової ставки за кредитами, які є аномально дорогими (внаслідок хибної політики НБУ). За чистих ринкових умов, дорогі кредити просто не мали б попиту на ринку і не були використані. А реалізація вказаної бюджетної програми, розробленої новим Урядом, забезпечуватиме надвисокі доходи банкам за рахунок бюджетного фінансування (тобто за рахунок платників податків).

Отже, **основними бенефіціарами цієї державної програми виступатимуть не дрібні і середні фермери, а банки – їхні кредитори.**

Підсумовуючи, доходимо висновку, що

прийняття такого абсолютно непрофесійного та невиваженого законопроекту, який не містить жодних запобіжників проти існуючих загроз, особливо в умовах слабких правових інститутів, рейдерства, корупції в судовій системі, відсутності механізмів нагляду держави за якістю землекористування, може призвести до реалізації таких катастрофічних для України наслідків:

1. Розгортання в Україні масштабних операцій land grabbing іноземними гравцями, що мають величезні фінансові ресурси (див. розд. 1.1) та гострий попит на родючу землю. Перехід до них приватної власності на землю означає їхнє право захищати свою приватну власність всіма методами, а для українського народу – безповоротну втрату української землі, яка є його територією, державоутворюючою базою, основним національним багатством, яке, згідно із Конституцією України, перебуває під особливою охороною держави.

Відповідно до Земельного кодексу, «цінність української землі пов'язана з її багатофункціональним призначенням, що покликано забезпечувати насамперед загальнонародні та загальнодержавні інтереси, зокрема в умовах наростаючої планетарної продовольчої кризи. У цьому контексті особливого значення набувають землі сільськогосподарського призначення як **репродуктивна умова життєздатності і збереження генофонду Українського народу**»²⁸.

2. Вибух масових протестних рухів українських громадян, що може спровокувати гострі конфлікти, озброєні протистояння та використання такої ситуації зовнішнім агресором і внутрішніми ворогами антикорупційних реформ.

Отже, таке непідготовлене, невиважене швидке відкриття ринку землі може стати **спусковим гачком для вибухового руйнування довіри до існуючої нової влади, та знищення України як суверенної держави, а отже, призвести до національної катастрофи**. Цього не можна допустити – у сфері земельної реформи потрібні продумані, системні, стратегічно і тактично виважені дії.

3. Вільні купівля-продаж сільськогосподарської землі у країні із нестабільною національною валютою породжують ризики виведення значних масивів землі із сільськогосподарського обігу та скорочення площі орних земель. Це відбуватиметься внаслідок використання землі фінансовими гравцями як **спекулятивного активу**, так і активу, що зберігає свою вартість на середньо- та довготривалому часових проміжках. Внаслідок трикратної девальвації гривні у 2014-2015 рр., кризи банківської системи та відсутності розвиненого фондового ринку, в Україні бракує надійних інструментів для зберігання заощаджень та інвестування гривневих коштів. Після лібералізації земельного ринку земля в Україні зможе стати «інвестиційним» активом, який не буде задіяний у сільськогосподарському виробництві, а генеруватиме прибутки для своїх власників через підвищення ринкових цін на землю.

Схожа ситуація вже кілька років спостерігається з ліцензіями на право газовидобутку в Україні, які викуповувались на аукціонах приватними суб'єктами без здійснення подальшого газовидобутку, що є основним гальмом нарощування власного виробництва газу в Україні та зменшення енергетичної залежності від Росії.

Ситуація вільної купівлі-продажу землі без врахування інтересів фермерів погіршить стан продовольчої безпеки в країні та підірве перспективи розвитку аграрного сектору економіки.

Нова влада має врахувати зазначені загрози і відмовитись від просування до Верховної Ради такого хибного законопроєкту та непередуманих дій щодо відкриття ринку землі без запровадження необхідних запобіжників від втрати Україною сільськогосподарської землі, а отже більше 70% своєї території.

Необхідно реалізувати чітку, прораховану, ефективну стратегію оптимального запровадження земельного ринку, де товаром може бути, наприклад, право на використання землі, як у багатьох успішних країнах (див. розд. II). Ця стратегія повинна містити також інші системні заходи (див. розд. III). Тоді перед Україною відкриються нові можливості і перспективи використання її величезного потенціалу та **виходу на новий якісний рівень потужного гравця на глобальних продовольчих ринках і у геополітичних відносинах.**

II.

ДОСВІД УСПІШНИХ КРАЇН У ЗАПРОВАДЖЕННІ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

3.1 РОЗУМІННЯ СУТНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ ТА ЙОГО РІЗНІ МОДЕЛІ В УСПІШНИХ КРАЇНАХ

Земельні ринки кардинально відрізняються від звичайних товарних ринків, зокрема ринків квартир, будинків та ін. Передусім тому, що земля не може бути відтворена або вироблена у більшій кількості. Вона не лише представляє собою стратегічний ресурс для будь-якої країни, а є також державоутворюючою сутністю, адже будь-яка держава визначається як сукупність всіх земель, на які поширюється її влада.

Томас Джефферсон у «Нотатках про штат Віргінія», що вважаються одним із основних прикладів роботи над державним законодавством, першим з питань розглядає земельний склад Віргінії – а також перехід деяких земель із приватної власності до штату. Зокрема, проводячи кордони штату, він враховує передачу Конгресу прав на північну частину річки Огайо (конституційну угоду двох асамблей), а також передачу прав на Меріленд лорду Балтимору (передачу земель у виключне володіння лендлорду) [1, с. 102].

В історії також є приклади, коли не просто змінювались кордони країни, а й виникали нові держави внаслідок купівлі-продажу земель. Варто згадати хоча б викуп Мангеттена нідерландським торговцем Петером Мінейтом усього за 60 гульденів. На викупленій землі одразу виникла торговельна квазідержава (колонія) Нові Нідерланди, що проіснувала 60 років, після чого увійшла до складу англійської колонії Нью-Йорк [2].

Отже, земля є особливою державоутворюючою сутністю. Вона має економічну цінність, а наслідки операцій з нею безпосередньо впливають на економічні і політичні аспекти життя країни.

Крім того, товар за визначенням має дві характеристики: вартість (тобто обсяг витрат, необхідних для його виробництва) та ціну (грошовий вираз його економічної цінності). Земля не має вартості, тому що її неможливо «виробити». Можна лише визначити її економічну цінність та виразити її в грошовому еквіваленті.

Однак жодний ринок не може існувати без предмета купівлі-продажу. Тому для організації земельних ринків також може використовуватися теорія австрійського економіста Карла Менгера, який розрізняє поняття товару та економічного блага [3].

Предметом ринку, за цією теорією, є не стільки товар як сутність, скільки відповідне йому економічне благо, представлене в грошовому еквіва-

ленті, і доступне для продажу. З такої точки зору предметом ринку (товаром) може бути не лише безпосередньо якась сутність чи річ, а й право користування ними – якщо воно може мати економічну оцінку.

Отже, земельний ринок може бути ринком, на якому обертається не безпосередньо земля, а право на володіння чи користування нею, яке може бути економічно оцінене і виражене в грошовому еквіваленті.

Моделі таких ринків залежать від того, які саме права на землю існують в державі, та які операції можливі з ними.

На сьогодні всі види моделей земельних ринків можна звести до трьох основних груп, сутність яких пояснена у наступних розділах.

2.1.1. Модель ринку земельних прав – «Англо-саксонська модель»

Ця модель є найстаршою і бере початок ще від феодального англійського права. В його рамках чітко розрізняється право на володіння (ownership), право на землекористування (land tenure) та право на культивуацію (tenancy чи lease).

Саме така, **трирівнева модель** діяла на переважній більшості територій **Великої Британії**. Право на володіння землею належало британському монарху (короні), право землекористування надавалося лендлордам, а ті вже передавали обробіток (tenure) орендарям – селянам [4].

Ця модель також слугувала політичним **запобіжником сецесії** (відокремлення в окрему державу). Лорд-власник землі цілком міг відокремитися від держави і забрати із собою землю. А лендлорд був лише «утримувачем» землі, яка насправді належить королю. Відокремитися він може тільки сам із своєю родиною, а земля просто буде передана іншому, лояльному лендлорду.

Кожен вид права оформлявся спеціальним документом (хартією або угодою), який міг бути вільно проданий, обмінаний чи використаний як застава. Такий документ і був товаром, предметом земельного ринку.

Перехід від феодальних до капіталістичних відносин зробив лендлордів зайвою ланкою, адже із розвитком ринкових відносин розширювалась і торгівля правами на землекористування. Права на обробіток були скасовані, замість них селяни отримали змогу здобути повноцінне право землекористування – за винятком безпосереднього права на володіння землею як сутністю. Його зберігала за собою держава.

Найкраще цю модель можна показати на прикладі Канади, в якій діє саме таке дворівневе право. На сьогодні 89% земель Канади є «коронною землею», право на володіння якою (right of ownership) належить виключно державі [5]. Права на володіння 11% земель Канади належить приватним особам (в основному з історичних причин – більшість із них є землями «аборигенного права», тобто права власності корінного населення). Разом із тим, права на землекористування (right of tenure) 61,5% земель належать приватним власникам. А стопроцентно державними (тобто право володіння і землекористування належить державі) є лише 13,1% земель – вони орендуються за спеціальними договорами [6].

Така модель є достатньо гнучкою і дозволяє Канаді проводити комплексну політику розвитку земель із мінімальними соціально-політичними складнощами, адже більшість питань можуть бути вирішені в угоді землекористування.

2.1.2. Модель повного права власності – «Американська модель»

На відміну від Британії та її колишніх колоній, у **Сполучених Штатах** діє модель земельного ринку, заснована на ринковому обігу повного права власності на землю.

Вона також має історичні корені, адже США – країна, яка розвивалась саме за допомогою так званих «вільних маєтків» (freehold estates), що їх громадяни або захоплювали за правом першопоселенця або отримували від органів державної влади (за так званими Homestead Acts). В обох разях проявлялося широке право повного володіння – це був єдиний спосіб контролювати величезну територію Сполучених Штатів. Що, до слова, потім і призвело до єдиної в історії США спроби збройної сецесії – адже у Громадянській війні в США величезну роль зіграли південноамериканські великі землевласники-плантатори.

Відповідно, державної власності в США в цілому небагато – це, здебільшого, «нічийні» землі, які передавались Конгресу штатами в процесі розмітки кордонів, або землі, безпосередньо придбані американським урядом. Найменше федеральних земель на Сході країни, найбільше – на Заході [7, с. 15].

На сьогодні їх усього 28% – вони мають статус федеральних публічних земель і керуються спеціальним Бюро земельного управління (Bureau of Land Management). Право купівлі, продажу та регулювання користування ними належить виключно Конгресу. Це конституційна норма, підкріплена кількома рішеннями Верховного Суду США.

Решта земель США перебувають у приватному володінні, причому право на землю може включати право на надра (mineral right), а може поширюватися тільки на земну поверхню (surface right) [8].

Для того, щоб такі широкі права не мали серйозних соціально-політичних наслідків, в законодавстві США передбачено **кілька запобіжників**.

Найпотужнішою є так звана **V поправка** до Конституції Сполучених Штатів, прийнята ще в 1791 р., яка містить «правило відчуження» (Takings Clause), яка дозволяє федеральним та місцевим органам влади повернути будь-яку приватну власність (зокрема землю) за судовим рішенням **державі** для публічних потреб. Власнику при цьому виплачується грошовий еквівалент відчуженого [9]. Це правило використовується у разі серйозного порушення землекористування, або у разі, коли на певній ділянці знайдено стратегічний ресурс (газ чи нафта, наприклад).

Суттєвими запобіжниками також є **судова система, заснована на прецедентному праві, та висока активність місцевих спільнот**.

Американське законодавство містить дві важливі категорії, що дозволяють впливати на приватне землекористування. Одна із них включає «локально небажане землекористування» (locally unwanted land use), тобто, право місцевої влади заборонити якусь діяльність на приватній землі, якщо діяльність шкодить громаді. Наприклад, якщо приватний власник вирішив організувати звалище – місцева влада може подати на нього в суд.

Інша представляє собою громадянські позови на основі спеціального законодавства «про приватні неприємності» (private nuisance law). Жителі району чи просто сусіди мають право подати позов про незручності, які їм створює чиєсь землекористування. І якщо суд вирішить, що це суттєві незручності, діяльність може бути заборонена [10, 11].

Отже, модель із повним землеволодінням також може бути гнучкою і ефективною, але вимагає при цьому сильної судової системи і конституційних запобіжників.

2.1.3. Модель державного земельного ринку – «Японська модель»

Ця модель є найновішою із всіх існуючих моделей землекористування, з'явилась вона після Другої світової війни, і є найбільш збалансованою для розвитку малого фермерства.

Здебільшого вона використовується там, де є критичним контроль ефек-

тивності землекористування. Це продиктовано або малою кількістю придатних для обробітку земель, або небезпекою масового викупу земель для спекуляції чи неналежного землекористування (land grabbing).

В рамках цієї моделі всі операції із правами володіння на землю проходять в два етапи:

- Викуп права на землю органами влади;
- Продаж права на землю приватному власнику за умови проживання в тій самій місцевості, де і куплена ним земля, а також схваленого місцевими органами влади плану землекористування.

Ціна землі в такій моделі визначається за допомогою спеціальної прозорої формули, яка зазвичай залежить від прибутку, який може бути отриманий з ділянки за певний термін (4-5 років). Обсяг проданої ділянки теж жорстко обмежується.

Якщо покупець не може сплатити індикативну ціну, йому може бути запропоноване право на землекористування із подальшим викупом права володіння за певний термін.

Ключову роль в цій моделі відіграють місцеві громади, які здійснюють контроль землекористування, а також виробляють план комплексного розвитку земель, що є на території громади. За ними і залишається вирішальне слово, чи доцільним буде продаж землі тому чи іншому покупцю.

Отже, в рамках цієї моделі конкурентним фактором є не ціна, яку готовий заплатити покупець, а його бізнес-план та відповідність цього плану інтересам місцевих громад та держави.

Це дозволяє передати землекористування найбільш ефективному власнику, незалежно від його форми – чи є це малий фермер, чи агротехнічна комерційна фірма, чи колективне господарство.

Нині таку модель використовують **Японія** (предмет ринку – право володіння землею, ключова роль – місцеві громади [12, с. 30-31]), **Ізраїль** (предмет ринку – право оренди землі на 48 чи 99 років, ключова роль – центральний державний орган Israel Land Authority [13]) та **Польща** (предмет ринку – право володіння землею, ключова роль – місцеві громади-гміни [14]).

Детально така модель розглянута у розділі 2.3.1 та 2.3.2, де надані також реальні приклади її запровадження.

2.2. ПРАВИЛО ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЛІ У ДЕРЖАВНУ ВЛАСНІСТЬ (EMINENT DOMAIN) ТА ЙОГО РОЛЬ У ЗЕМЕЛЬНИХ РИНКАХ

Як уже зазначалося вище, земля становить державоутворюючу сутність. Тому практично у всіх країнах існують законодавчі норми, які дозволяють за допомогою прозорої процедури відкликати право володіння чи право землекористування земельними ділянками. Це не лише запобіжник проти зловживання правом власності, а й ефективний інструмент державного управління.

Ці норми, як правило, є частиною так званого вищого суверенітету (eminent domain) – виключного права держави відчужувати та передавати іншим громадянам чи організаціям власність на своїй території [15].

Саме це право не є винаходом XX століття, як іноді помилково вважається. Воно сягає голландського права XVII ст., в якому вперше з'явилась юридична норма щодо права держави на відчуження або знищення приватної власності не лише у виняткових випадках, а й тоді, коли такого відчуження вимагають інтереси громади або суспільне благо.

Правом визначати такі інтереси і застосовувати право «вищого суверенітету» наділяються виключно виборні представницькі органи, такі як парламенти або міські магістрати. Вони ж визначають «справедливу компенсацію» відчуженої власності, що має бути виплачена власникові.

Особливу роль таке право відіграє в організації земельного ринку. Воно може набувати таких форм:

- «Вищий суверенітет» (eminent domain). Як правило, це конституційна норма прямої дії, яка може бути застосована негайно після відповідного рішення парламенту чи суду. Компенсація розраховується окремо для кожного випадку. Така норма існує в Сполучених Штатах (т. зв. V поправка), де вона традиційно використовується як запобіжник проти зловживання власністю. За останні роки вона використовується також як інструмент екологічної політики [16].
- «Викуп землі» (land acquisition). Як правило, це законодавча норма, яка дозволяє викуп земельних ділянок для потреб економіки чи інфраструктурних проєктів. Ухвалюється парламентом, разом із

прозорим принципом обрахунку ціни викупу, яка може враховувати витрати на перенесення чи відновлення основної діяльності колишнього власника. Така норма існує в Індії та Сінгапурі.

- «Обов’язкова купівля» (compulsory purchase). Також законодавча норма, яка визначає обов’язок певної групи громадян продати свою власність. Зазвичай визначає умови, за яких такий обов’язок настає, перехідний період, протягом якого це має бути зроблено і механізми компенсації за викуплену землю. Як правило, є підготовчим етапом земельної реформи і запроваджується тимчасовим законодавчим актом виключно для ліквідації великого землеволодіння (наприклад, в Японії або на ранніх етапах реформи в Чилі). Однак вона існує як постійна законодавча норма у Великій Британії, Ірландії та Новій Зеландії;
- «Реституція» (resumption). Законодавча норма, яка передбачає примусове відчуження земельної ділянки задля передачі історичному власнику, у якого вона була незаконно відібрана. Як правило, передбачає судову процедуру доведення права на ділянку, і є тимчасовою законодавчою нормою, що запроваджується як частина земельної реформи (наприклад, у Польщі). Але вона може існувати і як постійна законодавча норма для запобігання рейдерству методом ланцюжка перепродажу (Гонконг).
- «Обов’язковий викуп» (compulsory acquisition). По суті це специфічна австралійська варіація eminent domain, яка має значно ширше застосування. Якщо в США власність може бути відчужена лише у разі доведеної суспільної потреби, то в Австралії відповідна конституційна норма не містить взагалі ніяких обмежень. Тільки вимагає від парламенту забезпечити прозору компенсацію – причому не обов’язково грошову.
- «Націоналізація» чи «експропріація». Це законодавча норма, що дозволяє парламенту примусово перевести до державної власності будь-який індустріальний об’єкт чи земельну ділянку, із виплатою компенсацій. Встановлюється, як правило, окремим законом, який чітко і недвозначно описує **процедуру націоналізації та компенсацій власникам**. У такій формі він існує практично в усіх країнах Європи та Латинської Америки (Італія, Іспанія, Швеція, Данія, Німеччина, Чилі, Бразилія, Панама). Наприклад, у Швеції такий закон називається Expropriationslagen: він регламентує процедуру націоналізації, а компенсація має дорівнювати ринковій ціні власності плюс 25% відшкодувань. А в Німеччині суму компенсацій має визначити окреме судове засідання.

Отже, дієве право «вищого суверенітету» існує в кожній країні, де існує земельний ринок. Причому, що ширші права на землю, то жорсткіше це право. Адже неналежне землекористування може поставити під загрозу не лише добробут громадян чи економіку країни, а й саме її існування.

Для держави, яка планує запроваджувати ринок землі, критично важливо створити дієве право «вищого суверенітету» до відкриття ринку.

2.3. СВІТОВИЙ ДОСВІД ЗЕМЕЛЬНИХ РЕФОРМ

Порівняльний аналіз вимагає передусім чіткого визначення, що мається на увазі під терміном земельна реформа, а також типології земельних реформ, до яких можна було б віднести існуючі приклади.

На жаль, на сьогодні загальноприйнятого визначення земельної реформи чи земельного ринку не існує. Натомість, як правило, використовується лише один його аспект. А саме – перетворення землі на товар в тій чи іншій формі. Однак земельна реформа змінює не лише статус землі, а й суттєво змінює характер відносин, пов'язаних із землею – а це тягне за собою соціальні, а також політичні зміни. Це вимагає більш комплексного визначення та методології їхнього порівняння.

На наш погляд, найбільш повно **земельний ринок визначають такі чотири основні елементи.**

1. Предмет земельної реформи – сама земля (real property), право розпорядження землею (land tenure) чи право на землекористування (cultivating rights).
2. Тип виробництва, який покликана впровадити реформа: натуральне господарство, великотоварне індустріальне виробництво, родинне та середнє фермерство, або колективні підприємства на зразок колгоспів чи кібуців.
3. Метод, за яким відбувається перерозподіл землі та утворення нових виробництв – суто через ринкові механізми, законодавчі акти (наприклад, розпаювання чи навпаки, організація колективних господарств), рішенням муніципалітетів чи громади тощо.
4. Клас відносин, який по факту запровадила реформа навколо землі: ринковий, соціалістичний, квазіфеодальний та корпоративний.

Коротко дамо визначення цим класам відносин.

- Квасифеодальний тип відносин передбачає обмежене обертання на ринку предмета земельної реформи. По факту цим активом можуть оперувати тільки великі землевласники (лендлорди, латифундисти), які конвертують його в політичний вплив.
- Соціалістичний тип відносин передбачає відсутність обертання на ринку предмета земельної реформи. Виключне розпорядження ним мають тільки спеціально утворені державні органи.
- Корпоративний тип відносин передбачає обмежене обертання на ринку предмета земельної реформи. Він, як правило, сконцентрований у великих володіннях, і орієнтований на комерційне (здебільшого експортно-орієнтоване) господарювання.
- Ринковий тип відносин передбачає обіг на ринку предмета земельної реформи – чи то сама земля, чи дозвіл на її використання. Він може виступати в формі закладу чи активу. Обмеження накладаються не на обіг предмета, а на учасників ринку.

Земельні ринки **США та Японії** відносяться до ринків, на яких домінує дрібний фермерський тип – в цьому їхня спільність. Але механізм перерозподілу у них різний. В США це вільний ринок, а в Японії – місцеві громади. Це показує, що конкурентні ринкові відносини можуть бути створені як «природним» чином, так і за активної участі держави.

Якщо **Україна** піде шляхом ринку, на якому товаром є право користування (оренди) для дрібного фермерства, вона може створити у себе **ізраїльську модель**. Якщо піде шляхом ринку, де товаром є право володіння із державним перерозподілом земель, то створить **японську**.

Якщо ж вона піде шляхом орієнтації на великотоварне виробництво із великим землеволодінням та вільним ринком права володіння на землю – перейде на **еквадорську корпоративну модель**.

Дослідження всіх земельних реформ є комплексним завданням, а тому розглянемо наступні практичні приклади, щоби показати можливі шляхи організації ринків.

2.3.1. Повоєнна Японія

Земельна реформа, проведена в Японії в 1946-1950 рр. на сьогодні вважається однією із **найуспішніших** як з точки зору результату (при лише 13% придатних для сільського господарства земель, Японія забезпечує майже 68% своїх потреб), так і з точки зору успішних соціальних перетворень [17, рис. 2].

За оцінками істориків, саме успішність земельної реформи визначила створення міцної бази демократії в Японії – адже майже **40-річне лідерство Ліберально-демократичної партії в японському Парламенті було зумовлене саме високою підтримкою сільського населення.**

Повоєнна земельна реформа проходила в надзвичайно важких умовах. Фактично, уряд був змушений вирішувати кілька дуже складних завдань.

Найбільш очевидною перепоною була тенденція до скупчення земель у руках землевласників. Це був один із наслідків земельної реформи, проведеної до війни – в 1920-х роках. Тоді в Японії були запроваджені окремі елементи англо-саксонської моделі господарювання – зокрема було дозволено вільно купляти та продавати право на розпорядження землями (land tenure). Реформа ця до кінця доведена не була, тому що парламент контролювався аристократією та великими землевласниками, але все-таки дозволила величезній кількості родинних ферм отримати клапчик землі для обробітку.

Земельні ділянки, які виділялися фермерам, були надзвичайно малі – 0,5 - 1 га. На той час цього вистачало для отримання прибутку.

Незавершеність реформи вже наприкінці 30-х років далася взнаки – величезні податки, запроваджені урядом, забирали до 40% всього прибутку фермерів. Вони банкрутували й у відчаї продавали свої права – часто шахарям і перекупникам. За підрахунками японського уряду, кількість судових проваджень за права розпорядження землею (tenant disputes) в 1937 р. карколомно зросла до 6 тис. справ на рік. Цю цифру вдалося знизити підвищенням кримінальної відповідальності, але однаково – станом на 1941-1945 рр. таких справ набиралось не менше 3 тисяч на рік [12, с. 51].

З'явився також цілий клас «віддалених землевласників» (absentee landlords), які не проживали поряд із землею, якою володіли. Відповідно, їх цікавила не ефективність обробітку, а зиск, який із землеволодіння можна отримати. Лише 28% із всіх землевласників взагалі займались фермерством, а решта здавала землю в оренду або спекулювала нею, через що майже 30% землі взагалі ніяк не оброблялось.

Другою очевидною перепоною була велика кількість людей, які проживали в сільській місцевості – їхнє стрімке збідніння залишало єдиний порятунок – трудову міграцію. Довга і виснажлива війна проти США призвела до страшної деіндустріалізації Японії, і міста не змогли б забезпечити мільйонам мігрантів не те що робочих місць, а й елементарного житла.

Отже, японський уряд вирішував суперечливі завдання. З одного боку, ефективне господарювання вимагало укрупнення ферм до 3-4 га, але це зменшувало кількість робочих місць. З іншого боку, укрупнення землеволодінь сприяло концентрації земель у «віддалених землевласників» та спекуляціям землею – а це зменшувало оброблювані площі.

У жовтні 1946 р. після тривалих консультацій з економістами та радниками з окупаційної адміністрації США, японський Парламент проголосував масштабну земельну реформу, яка складалась із таких пунктів [12, с. 27-31]:

- Утворювались особливі Земельні комітети – на рівні села, префектури та країни, кожен із 10 виборних делегатів. З них 5 делегатів мали бути орендарями, 3 – місцевими землевласниками та двоє – приватними фермерами, відповідно до структури землеволодіння на 1946 р. Рішення Комітет ухвалював колегіально, потім його затверджували на рівні префектури, а остаточний голос залишався за центральним Комітетом. На практиці центр залучали тільки в найскладніших випадках, а більшість питань вирішувалась громадою.
- Всі землевласники, які володіли обсягами понад 5 га, були зобов'язані продати свої землі громаді, яку представляв Земельний комітет. «Віддалені» мали продавати всі землі, а землевласники-фермери мали право залишити за собою «граничні» 5 га. Першочергові права придбання землі з громадського резерву отримували орендарі землевласника, а якщо йшлося про землевласника-фермера – його родичі, працівники чи сусіди. Купівля ділянок дозволялася лише тоді, коли покупець безпосередньо працював на землі (або виявляв таке бажання) та проживав в даній місцевості;
- Була змінена формула обрахунку рентного податку – тепер він залежав суто від вартості зібраного врожаю, що знімало з фермера фіскальний тягар.

Викуп земель Земельний комітет проводив за простою формулою:

$$\frac{\text{Вартість землі}}{\text{Прибуток від землекористування}}$$

Індикативна рента встановлювалася податківцями відповідно закону від 1938 р., який прив'язував земельний податок до неї. А середнє відношення вартості землі до прибутку було приблизно 40-48 од. Отже, практично за свою землю власник отримував повну вартість ренти за 4 роки.

Оскільки реформа проводилась за умов економічного падіння та гіперінфляції єни, землевласникам пропонувалося замість грошей отримати облігації Національної позики. Їх можна було використати як звичайні цінні папери із прибутковістю 3,2%, а можна як 30-річний депозит із 3,6% річних. Вартість облігацій, само собою, індексувалась.

Водночас Земельний комітет отримував надзвичайно широкі контролюючі повноваження. Купівля та продаж землі могли відбуватися тільки за його посередництва. У разі неналежного землекористування чи взагалі відмови обробляти землю, він міг примусити власника до продажу. Комітет також суворо контролював укладення угод оренди, суборенди і землекористування – ніщо не набувало чинності без погодження із ним.

Програма була надзвичайно масштабною. Станом на 1947 р. було обрано приблизно 116 тис. членів Комітетів та мобілізовано ще 260 тис. осіб допоміжного складу. Це були експерти із земельного права та агрономії, які допомагали Комітетам ухвалювати виважені та науково обґрунтовані рішення. На підтримку цієї програми було асигновано з бюджету близько 1 млрд. єн.

За перші два роки Комітети викупили 1 млн. 630 тис. га, що складає третину всіх сільськогосподарських земель Японії. Всі вони були продані людям, які реально бажали її обробляти. 90% всіх «віддалених власників» передали землі в обмін на гроші, а решта 10% виявили бажання перейти в місця розміщення власності і зайнятися сільськогосподарським виробництвом [12, с. 31-32].

Офіційно земельна реформа завершилася в 1948 р. Кількість приватних фермерів на той час збільшилась з 31% до 70%, і цього в принципі було досить для різкого підйому аграрної промисловості. Однак в 1952 р. уряд вирішив внести деякі зміни. Ліміт земельної ділянки стали визначати відповідно до якості земель. В результаті на центральних островах цей ліміт був лише 3 га, а от на Хоккайдо, скажімо, цілих 12 га – завдяки цьому землекористування стало більш ефективним.

Також у земельній реформі виявився неочікуваний наслідок – припис землевласникам переїздити в місця розміщення землі сприяв перенесенню туди також і переробного підприємництва. Часто муніципалітети або сільські громади й самі відкривали міні-фабрики, кооперуючись між

собою. Уряд вирішив підтримати ці ініціативи, запровадивши систему дешевих позик для них. Агрокомплекс у такий спосіб, без залучення іноземних інвестицій, став одним із ключових драйверів японського «економічного дива».

Свого піка результати земельної реформи досягли в 1970-х роках, коли Японія змогла забезпечити свої потреби на 90% за виробничим індексом, і на 60-70% за «споживацьким індексом» [17, рис. 2].

Завдяки реформі традиційно бідне і відстале японське село швидко перетворилося на міцні сільськогосподарські громади, які не лише максимально ефективно використовували свою землю, а й активно працювали над комплексною стратегією землекористування.

2.3.2. Посткомуністична Польща

Земельна реформа **Польщі**, проведена на початку 90-х років також вважається однією із **найуспішніших** – як з точки зору економічних результатів, так і з точки зору політичних змін в країні.

Насправді розпочата 1991 р. реформа була по суті завершальним етапом земельної реформи, розпочатої ще урядом Пілсудського в 1919 р. і перерваною спочатку німецькою окупацією, а потім радянським періодом. Це робить польську реформу земельного ринку найдовшою в світі. Навіть якщо оцінювати лише посткомуністичний етап, то й тоді вона буде найдовшою – адже останні питання стосовно роздержавлення землі були вирішені тільки 2010 року.

Першим етапом слід вважати реформу 1919 р., коли було ліквідовано так зване «землянство» – тобто великі земельні володіння польської шляхти. Обсяг земельного володіння в Польщі був законодавчо обмежений 60-180 га залежно від регіону країни. При цьому землевласник міг отримати компенсацію в 50% вартості від конфіскованої землі, яка передавалась його орендарям або невеликим родинним фермам. Саме на цьому етапі було закладено основу польського сільського господарства: малим та середнім фермерським господарствам було передано майже 4,5 млн. га [14].

Клас великих землевласників, втім, не ліквідовувався. Його зацікавлювали до колонізації Закерзоння – території України, яку Польща отримала за угодою Ризького миру. Там ліміт земельної ділянки був майже вдвічі вищий, до 300 га. Але це одночасно і створювало величезну соціальну напругу, аж до збройного опору, що й зумовило зупинку реформи.

Велике землеволодіння було повністю ліквідоване лише у вересні 1944 р., за наступного етапу реформування. Ліміт земельної ділянки був встановлений в 50 га (іноді дозволялося залишити 100 га, якщо цього вимагала специфіка ферми), а всі землі понад цей ліміт були конфісковані та передані безземельним селянам та приватним фермам, яким не вистачало землі. Цей етап завершився у 1955 р. перерозподілом 6 млн. га землі на 1 млн. 70 тис. родинних фермерських підприємств [14].

Встановлена в Польщі радянська влада спробувала провести колективізацію, але це їй не вдалося. Лише 10% земель були переведені до державних колгоспів. Від 75% (за даними FAO [18]) до 77% (за оцінками польських дослідників [14, 19]) земель залишилось у володінні малих та середніх ферм.

Отже, станом на 1991 р. польська держава вже мала де-факто сформований (але «заморожений») **ринок землі із готовим кадастром**, у якості якого виступали правоустановчі документи на землю.

Переважна більшість приватних власників продавати свої наділи не бажала, а навпаки, нарощувала обсяги виробництва – завдяки зникненню тягара радянської економічної системи.

Земельна реформа 1991 р. була необхідна для того, аби вирішити долю 19% земель, які належали колгоспам та аграрним кооперативам – в сумі 4,7 млн. га [14].

Крім того, польський уряд розв'язував проблему реституції земель, адже радянська колективізація йшла за рахунок конфіскацій у приватних власників. В рамках реформи визнавалось їхнє право повернути землю через суд.

Для впровадження земельної реформи в 1992 р. була створена спеціальна Агенція земельної власності, у власність якої перейшли всі землі, які підлягали реституції чи приватизації. Їх планувалося продавати за кількостатупною схемою:

- Вартість землі оцінювалась за середньозваженою ринковою ціною. Ліміт на ділянку не встановлювався, але встановлювались обмеження на покупця – він міг бути тільки польським, через велику зацікавленість викупу земель німцями;
- Перше право викупу отримували попередні власники, або їхні нащадки;

- Друге право викупу отримували нинішні власники, якщо йшлося про кооператив чи колгосп, які перетворювались на агропідприємство;
- Третє право викупу отримували існуючі родинні ферми на спеціальних аукціонах, які стартували із заниженими цінами. Цим розв'язувалась проблема великої кількості необроблюваних по факту земель, де поряд були малі родинні ферми.
- Якщо цими правами ніхто не скористався, оголошувався публічний тендер на продаж землі або її довгострокову оренду – залежно від рішення Агенції.

В 2003 р. до програми земельної реформи було внесено кілька правок. Нарешті було запроваджено **ліміт на обсяги ділянок в 300 га, все понад цього мало бути обов'язково продано. Крім того, фермери мусили проживати в тій самій області (гміни), де міститься земля, якою вони володіють, та мати профільну агрономічну освіту [14].**

Крім того, Агенція отримала додаткове право викупу землі у приватних власників, якщо ті бажали її продати в перші 5 років після купівлі. Цей крок було зроблено для протидії численним спекулянтам, які користувалися відсутністю ліміту ділянки і акумулювали у себе до 70 тис. га для перепродажу [19].

Процес приватизації землі продовжувався аж до 2011 р., тобто 20 років. За цей час 2.2 млн. га були продані на відкритих аукціонах, а 1,46 млн. га були передані в довгострокову оренду.

Впровадження було таким тривалим через необхідність брати до уваги реституцію, якій підлягало від 450 тис. га до 1.2 млн. га. Термін подачі позову про повернення землі не встановлювався законом, адже багато польських землевласників було репресовано і вбито. Остання справа з реституції була завершена в 2010 р., цей рік також вважається роком завершення польської земельної реформи [18].

Отже, земельна реформа 1991 р. суттєво не змінила аграрної галузі Польщі, адже **успіх було завойовано не заново приватизованими землями, а родинними фермами, які були звільнені від податкового тягаря.** Однак вона є хорошим прикладом ефективного роздержавлення великих обсягів державної землі.

2.3.3. Латиноамериканські земельні реформи

На відміну від розглянутих вище реформ, які чітко мали на меті передусім соціально-політичні цілі – зокрема, утворення чи підтримання класу малого родинного фермерства – земельні реформи в Латинській Америці були сконцентровані виключно на економічній доцільності. Їх варто розглядати окремим блоком через спільні риси, які одночасно були й причинами однобічності реформування.

Практично всі країни Південної та Центральної Америки до реформ мали схожу стартову структуру земельних відносин: домінували великі землевласники-латифундисти (до 70% всіх земель), а малі та родинні фермерські господарства становили незначну меншість (від 7% до 16%). Вказані країни також **запроваджували модель реформ, засновану на безпосередньому продажі землі як товару та мінімальному контролю землекористування**. Результати у них теж подібні – на сьогодні практично всі латиноамериканські країни переживають **системну кризу аграрної галузі** через те, що замість ринкової моделі хазяйнування внаслідок реформ фактично була запроваджена корпоративна.

В рамках даного розділу ми розглянемо земельні реформи двох латиноамериканських країн – **Чилі** та Еквадору, оскільки на їхньому прикладі яскраво видно основу латиноамериканської моделі аграрного ринку.

Традиційно земельна реформа Чилі, проведена за часів Аугусто Піночета, вважається успішною. Однак насправді на правління хунти припала тільки остання фаза земельної реформи, яка розпочалась іще в 1958 р. [20, с. 4-8].

Вона поділялась на чотири етапи, кожен з яких не містив системних змін а лише розв'язував якусь окремо взятую проблему. Перша фаза реформи (1958 – 1962 рр., уряд Йорге Алессандрі) була спрямована на ліквідацію великих землеволодінь. Було ухвалено закон про примусовий викуп земель за ринковою ціною, але його дія загальмувалася через наслідки масштабного землетрусу 1960 р. Уряд просто не мав достатньо коштів для того, щоб забезпечити компенсації за викуплену землю. В результаті ця фаза реформи торкнулася лише 0,3% сільськогосподарських земель.

Наступний етап чилійської реформи відбувся протягом 1965-1971 рр., під час керівництва Едуардо Фрея. Цього разу метою був злам квазіфеодальних відносин між землевласником та орендарем, а також підвищення ефективності господарювання. Примусовому викупу підлягали всі землеволодіння, більші за 80 га, причому це стосувалось як індивідуальних

власників (асієндадо), так і корпоративних. Землі при цьому вносились до спеціального реєстру і оцінювались за плодючістю. Наприклад, 10 га добре зрошеної землі (долина Майпо) дорівнювались до 100 га із відсутністю зрошення (південь Чилі). Викуп уряд проводив у формі облігацій державної позики – але без індексування. За цей період було викуплено 3 млн. га землі (приблизно 15-16% земель). Відтак ці землі були перерозподілені на малі фермерські господарства, або на так звані «асентамієнто» – колективні підприємства на зразок українських КСП або ізраїльських кібуців. Уряд Чилі пішов на організацію таких підприємств через те, що серед селян був дуже низький рівень навіть елементарної грамотності, а отже, до індивідуального фермерства був здатен лише невеликий відсоток.

Наступна фаза земельної реформи відбулася після приходу до влади соціалістичного уряду Сальвадора Альєнде, який розпочав масштабне одержавлення економіки. Замість викупу великих землеволодінь вирішили запровадити масштабну конфіскаційну реформу. При цьому уже створені «асентамієнто» не чіпали, а просто створювали на конфіскованих землях нові державні ферми за зразком радянських колгоспів. До військового перевороту уряд встиг конфіскувати більше 6 млн. га землі (приблизно 25% земель). Що негайно призвело до різкого падіння самозабезпечення країни харчами – якщо в 1970 р. Чилі забезпечувала себе на 82%, то в 1973 р. – вже на 45%.

Остання фаза земельної реформи відбулася під час правління Аугусто Піночета. Як і попередні, вона не була системною, а носила лише «реставраційний» характер, покликаний компенсувати удар, нанесений економіці конфіскаційною реформою Альєнде [20, с. 8].

Нагромаджені під час масштабних конфіскацій землі були перерозподілені у такий спосіб:

- 2,7 млн. га були повернуті власникам за законом про реституцію. Здебільшого це були малі господарства, які володіли до 80 га (а іноді і до 10 га), але виявились «соціально чужими».
- 1,1 млн. га були перерозподілені на нові асентамієнто, із можливістю вибору – залишати колективну ферму, чи розпаювати на окремі ферми.
- 2 млн. га були передані «парселям» – індивідуальним фермерським господарствам із обсягами ділянки до від 12 до 80 га, залежно від продуктивності землі. Продаж цих ділянок був заборонений до 1980 р.

Перерозподіл завершився в 1978 р. За цей час було створено близько 50 тис. фермерських господарств. Це призвело до швидкого росту сільсько-господарського сектору: в 1974 р. на 16,7%, а за 1974 – 1977 рр. на 42% [23].

Однак при цьому велике землеволодіння так і не було знищене – адже реформа торкнулася лише 9 млн. га – менше половини сільськогосподарських земель. 67% залишились за «асієндадо». Тому вже в 1979 р. ріст сповільнився, а за період з 1979 по 1982 рр. (період кризи чилійського лібералізму, який призвів майже до 14% падіння ВВП) від 45 до 70% малих фермерів (залежно від області) були змушені продати свої земельні ділянки [21]. Це зумовило повільне зростання обсягів великого землеволодіння і повернення його на дореформені показники. Особливо цьому сприяло нове законодавство 1978 р., яке скасувало обмеження на обсяг ділянок. Станом на 2007 р. великі землеволодіння становлять від 69,6% (FAO [24, с. 33]) до 74,48% земель (Instituto Nacional de Estadísticas de Chile [20, с. 16]). Це дозволяє зробити висновок про провал як соціальних, так і економічних цілей земельної реформи – адже структура агросектору так і не змінилась.

Малі фермерські господарства на сьогодні не становлять суттєвої складової аграрного комплексу Чилі, оскільки працюють переважно на місцевий ринок, а він порівняно невеликий. Становим хребтом агрокомплексу є великі землеволодіння, які акумулюють у власності від 2 тис. га і спеціалізуються на орієнтованих на експорт культурах [24, с. 38-39].

Отже, ріст галузі забезпечується не стільки ефективним господарюванням, скільки надзвичайно розгалуженими експортними угодами поставок аграрної продукції за пільговими режимами [22, с. 13-14].

Це робить сільськогосподарський сектор Чилі надзвичайно вразливим до світових економічних криз.

Схожа ситуація була в **Еквадорі** в 1954 р., **де 64% всіх земель належали великим землевласникам (латифундіям), а частка малих фермерських господарств (мініфундій) складала лише 7% [25].**

Значна частина латифундій належала іноземним власникам, яких цікавив лише експортний потенціал земель, а отже, вони вирощували переважно банани (власне, саме Еквадор тих років породив термін **«бананова республіка»**). Цей дисбаланс у виробництві призвів до масштабних протестів та страйків протягом 1955-1960 рр., і став підставою для проведення першої аграрної реформи.

В її рамках від 15 до 40% всіх орендарів скористалися правом на викуп земельних ділянок у великих власників-латифундистів. Але при цьому вони, як правило, втрачали право на доступ до води, пасовиськ та лісу – все це вважалося частиною латифундії, а після реформи стало доступним тільки на комерційній основі. Через це селяни виявилися нездатними утримувати і виплачувати вартість своїх земельних ділянок [там само].

Наступний етап реформи почався 1964 р., в період правління військової хунти. Було скасовано найбільші феодальні практики – такі, як уже згадана вище залежність селян від доступу до базових ресурсів. Колишні орендарі отримали право на свої ділянки, але знову ж таки, викупати їх повинні були самі. Ціна залежала від часу, який орендар пропрацював на латифундії. Однак базова структура землеволодіння за великим рахунком не змінилася, тому що закон дозволяв латифундистам зберегти ділянки до 3,5 тис. га орної землі як необхідні для індустріальної трансформації. Те саме стосувалося корпоративного (як правило, іноземного) землевласництва, яке контролювало найбільш плодючі землі на узбережжі. До того ж, Інститут аграрних реформ та колонізації (IERAC – Institute of Agrarian Reforms and Colonization) мав широку автономію і навіть отримав право «в особливих умовах» збільшувати обсяги допустимих ділянок для латифундистів – що створювало величезний простір для зловживань.

В результаті перерозподіл торкнувся лише індивідуальних латифундій, які належали дуже нечисленним феодалам (переважно в горах) та «віддаленим землевласникам». Це призвело до нового витка соціальної напруги, і уряд президента Веласко, який прийшов на зміну військовій хунті, вирішив вдатися до прямої конфіскації частини великих латифундій – здебільшого тих, де вирощували рис. Однак передати селянам ці землі не встиг – в країні відбувся черговий військовий переворот.

Нова хунта здійснила нову спробу реформувати аграрну галузь. В 1973 р. IERAC втратив автономний статус і став департаментом Міністерства сільськогосподарства – це дозволило зменшити його корумпованість. Для селян-орендарів, які бажали взятися до фермерства, було запроваджено кредитні лінії. Це стало можливим завдяки доходам від нафтогазового бізнесу. Конфісковані попереднім урядом землі були трансформовані в «empresas agricolas», своєрідні кооперативи під урядовим контролем з перспективою передачі земель селянам. Однак уже за пару років реформа забуксувала через високу інфляцію, яка зробила не вигідним кредитування [там само].

В результаті станом на 1974 р. частка латифундій навіть трохи зросла – до 67% всіх земель, а малі господарства продовжували займати всього

6,1% всіх земель [там само, табл. 3]. По суті, всі спроби провести аграрну реформу провалились. Адже змінився лише статус частини орендарів, які стали власниками малих ферм. Корпоративні латифундії як контролювали більшість аграрного сектору, так і продовжували його контролювати.

Ба більше, якщо проаналізувати **ринок землі і відносини, які склалися в Еквадорі між приватними власниками**, можна виокремити два цікавих спостереження. По-перше, найбільш активно купівля-продаж здебільшого відбувалась між малими власниками. **Великі латифундисти зберігали консолідацію землі і тяжіли лише до купівлі додаткових ділянок**, що зумовлювало подальше зменшення кількості малих господарств. Це призвело до появи так званих «безземельних ферм», які продали свою орну землю – їхня кількість швидко підскочила майже до 40% всіх сільських господарств [21].

По-друге, IERAC зробив кілька спроб захистити малого фермера, ввівши суворий контроль земельних угод – але це тільки погіршило ситуацію. Надміру зарегульована процедура купівлі-продажу розтягувалась майже на 6 місяців, а це ще більше корумпувало галузь і призвело до виникнення величезного тіньового ринку. І хоча всім було очевидно, що такі перепони тільки дедалі нищать ринок, еквадорський уряд їх не скасовував до 1994 р. – через небезпеку продовження викупу земель латифундіями.

Зрештою, еквадорський уряд знайшов вихід — колонізація та введення в дію нових сільськогосподарських площ, пріоритетний доступ до яких надавався малим та середнім фермерським господарствам. Це дозволило збільшити відсоток фермерських господарств і суттєво пожвавити галузь. Але панування латифундій вдалося зламати тільки на межі тисячоліття.

На сьогодні **Еквадор досі бореться за самозабезпечення продовольством** [26] (в 2018 р. із FAO навіть була підписана декларація про недопущення випадків голоду) і готується до нового етапу аграрної реформи – цього разу цільового запровадження в країні родинного малого фермерства за прямої урядової підтримки [27].

2.4. Висновки

Детальний аналіз як теоретичних основ, так і практичних прикладів земельних реформ, дає підставу до таких висновків:

- **Земельні реформи є успішними** тоді і тільки тоді, коли в їхню основу закладаються не тільки суто економічні показники, а й **комплексні соціально-політичні перетворення, спрямовані на**

утворення міцного класу дрібних фермерів. Саме такий тип реформ дає найбільше економічне зростання;

- При організації земельного ринку необхідно чітко визначити, які саме права повинні бути на цьому ринку, і яка модель ринку застосовується. Що ширші права, то потужніший повинен бути **механізм контролю землекористування та запобігання зловживання правом власності;**
- Найефективнішим способом перерозподілу земель є прозора, законодавчо закріплена процедура обов'язкового викупу із ключовою участю місцевих громад;
- Найгіршим способом перерозподілу земель є конфіскаційна реформа;
- **Ключовою запорукою успішності земельного ринку є міцна судова система,** яка дозволяє ефективно захистити інтереси власника;
- **Ключовим чинником провалу реформи є неконтрольована конкуренція між малими та великими землевласниками.** Відсутність способів підтримання чесної конкуренції між ними створює виключні преференції для великого землеволодіння, що веде до банкрутства і зникнення малого фермерства;
- Мале родинне фермерство тяжіє до дрібнотоварного виробництва, що дозволяє гнучко реагувати на запити як внутрішнього, так і експортного ринків. **За рахунок високого сегментування ринку малих фермерів аграрний сектор отримує значно більше можливостей для росту** за рахунок можливості займати ніші, нецікаві для великотоварного виробництва. Це зумовлює високі темпи росту і низьку залежність від експортної кон'юнктури.
- **Велике землеволодіння** тяжіє до великотоварного виробництва із низьким сегментуванням. Це зумовлює переважну орієнтацію на експорт – як більш платоспроможний і ємний, а також формує **сильну залежність від експортної кон'юнктури** і низького потенціалу росту, оскільки асортимент продукції визначається найбільш експортними ринками із висококонкурентним середовищем.
- Економічно сильними є **аграрні сектори в країнах, які спираються на мале родинне фермерство.** Економічно **слабкими є аграрні сектори в країнах, які спираються на велике землеволодіння.**

III.

БЕЗАЛЬТЕРНАТИВНА ПОСЛІДОВНІСТЬ КЛЮЧОВИХ ДІЙ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ДЛЯ ОПТИМАЛЬНОГО ЗАПРОВАДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ

Послідовність дій української влади у сфері земельної реформи має будуватися на **чіткій, соціально-політично і економічно прорахованій системній основі** і запровадженні оптимальної моделі земельного ринку у реалістичні терміни, **з врахуванням всіх зазначених в цій доповіді загроз, ризиків і нових можливостей, які відкриває успішний світовий досвід.**

Правильна чітка послідовність дій – це ключ до безконфліктної, виваженої і результативної земельної реформи. Деякі процеси реформування можуть відбуватися у паралельному режимі (вони позначаються під однаковим номером етапу реформування), а деякі – тільки у послідовності один за одним. Тому доцільно проведення земельної реформи розподілити на послідовні етапи. В межах першого етапу перелічені заходи можуть запроваджуватись паралельно.

I-й етап земельної реформи – системна підготовка базових передумов і запобіжників з врахуванням глобальних і внутрішніх загроз

1.1) розробка покрокового плану земельної реформи, ідентифікація матриці загроз та їхніх запобіжників;

1.2) чітке формування кінцевої мети реформи – створення і потужний розвиток аграрного укладу, побудованого на стимулюванні успішної діяльності малих і середніх українських фермерських господарств, що має бути закріплено в Конституції України, через відповідні зміни;

1.3) 100-відсоткове наповнення Держгеокадастру сільськогосподарської землі України;

1.4) завершення адміністративної реформи та формування ОТГ, визначення чітких меж землекористування для них, зокрема поза межами населених пунктів;

1.5) судова реформа і гарантоване державою **забезпечення прав власності; подолання рейдерства;**

1.6) подолання системної корупції на рівні органів державної влади;

1.7) реформа монетарної політики НБУ і банківської системи для запуску доступного кредитування у національній валюті для селян, малих і середніх фермерських господарств, підприємств реального сектору економіки, а отже, запровадження стимулювання економічного зростання і забезпечення низької інфляції і стабільного валютного

курсу;

1.8) реформування та розвиток фондового ринку України для створення відповідного інструментарію для інвестування вітчизняного капіталу (зокрема, недержавні пенсійні фонди та інше);

1.8) запровадження ефективних державних програм з чіткими прозорими механізмами підтримки розвитку селян, малого і середнього фермерства;

1.9) розробка нового законопроекту України «Про оптимальний розвиток землевладіння і землекористування в Україні» для запровадження земельної реформи;

1.10) створення державної Агенції контролю землекористування та налагодження її чіткої, прозорої і ефективної роботи;

1.11) проведення в Україні серії широких суспільних обговорень напрацьованих результатів судової реформи, результатів реформи монетарної політики, державних програм та законопроектів для отримання довіри і підтримки земельної реформи українським народом.

II-й етап земельної реформи

2.1) ухвалення нового Закону «Про оптимальний розвиток землевладіння і землекористування в Україні», погодженого з Конституцією України;

2.2) безпосереднє запровадження земельної реформи через систему сформованих ефективних інститутів та відповідних законодавчих актів.

СПИСОК ПОСИЛАНЬ ДО РОЗДІЛУ I

1. http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948
2. <http://www.fao.org/countryprofiles/index/en/?iso3=ukr>
3. <https://unctad.org/en/Pages/aboutus.aspx>
4. https://docs.wfp.org/api/documents/WFP-0000106760/download/?_ga=2.106949131.98640205.1568528232-1810744150.1565828389
5. <https://www.globalhungerindex.org/results/>
6. <https://www.unwater.org/water-facts/scarcity/>
7. Продовольча інфляція – це макроекономічний показник, який відображує загальне зростання цін на продовольчі товари
8. Mitchell, Donald, A Note on Rising Food Prices (July 1, 2008). World Bank Policy Research Working Paper Series, Vol. , pp. -, 2008. Available at SSRN: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1233058
9. За даними European Real Estate Society, зокрема <https://eres.architexturez.net/doc/oai-eres-id-eres2016-225>
10. Транснаціональні корпорації та спекуляція землею у Бразилії https://1bps6437gg8c169i0y1drtgz-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2018/04/transnational_corporations_and_land_speculation_in_brazil.pdf
11. <https://www.iiied.org/understanding-growing-pressures-land-land-grabbing-beyond>
12. <https://www.farmlandgrab.org/post/view/22796-land-grabbing-in-madagascar-echoes-and-testimonies-from-the-field-report-launch#sthash.zRm4s6aY.dpuf>
13. <https://www.youtube.com/watch?v=LU69HYM9M6w>
<https://www.youtube.com/watch?v=pHLiWcTZFE&t=657s>
14. https://www.jpjic-jp.org/en/t/causes-and-consequences-of-land-grabbing#_ednref1
15. <https://www.globalagriculture.org/fileadmin/files/weltagrarbericht/GlobalAgriculture/EconomicCosts2014.pdf>
16. https://issuu.com/irdmatters2016/docs/ird_matters_2016_final
17. <https://www.globalagriculture.org/fileadmin/files/weltagrarbericht/Weltagrarbericht/08LandGrabbing/2018GrainFailedFarmland.pdf>
18. <https://www.recommon.org/eng/land-grabs-madagascar-voices-ground-2013-report-launch/>
19. <https://www.youtube.com/watch?v=LU69HYM9M6w>
20. <https://www.youtube.com/watch?v=TYIzci4waks>

21. https://www-cdn.oxfam.org/s3fs-public/file_attachments/bn-land-lives-freeze-041012-en_5.pdf
22. <https://theconversation.com/how-a-green-new-deal-could-exploit-developing-countries-111726>
23. https://www.researchgate.net/publication/236029451_From_Dust_Bowl_to_Dust_Bowl_Soils_are_Still_Very_Much_a_Frontier_of_Science
24. Maria Cristina Rulli, Antonio Saviori, and Paolo D'Odorico. Land grabbing and water grabbing. – National Academy of Sciences of the USA - 2012
<https://www.pnas.org/content/pnas/110/3/892.full.pdf>
25. <https://www.recommon.org/eng/land-grabs-madagascar-voices-ground-2013-report-launch/>.
26. Global Hunger Index Results 2018 - <https://www.globalhungerindex.org/results/>
27. <https://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-u-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2015-roku/>
28. http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948
29. «Земля – власність всього Українського народу» - Шишкін В.І., український правознавець, відомий державний і громадський діяч, заслужений юрист України, суддя Конституційного суду України 2006 – 2015 рр.
30. Аборигенне право – це особливе право володіння землею (в основному в Західній Канаді) корінними жителями, закріплене в 1763 р. Більшість цих прав потім були передані канадській державі за спеціальними договорами з 1871 по 1921 р., але деякі землі аборигенного права досі лишаються приватними.
31. Таких було декілька, з 1850 р., коли в штаті Орегон громадянам дозволили вільно закріплювати ділянки від 130 до 260 га. В ХХ ст. таких актів було два – в 1916 р. (до 260 га.) та в 1930 (до 5 га. в рамках New Deal для надмалого фермерства).
32. В даному разі використаний так званий «виробничий індекс» (production-based ratio), заснований на валовому сільськогосподарському виробництві у порівнянні з ринковим попитом на відповідні культури. А загальне самозабезпечення, яке оцінюється за «споживацьким індексом», а точніше – за калоріями, необхідними для збалансованого харчування (calorie-index ratio), в Японії дуже низьке – порядку 38-41%. Ці дві оцінки не слід плутати – тому що в споживацький індекс входять, наприклад, тваринництво, морепродукти та численні продукти, які в Японії взагалі не виробляються. Падіння самозабезпечення Японії як за виробничим так і споживацьким індексами зумовлено не кризою земельної реформи, а зменшенням родючості ґрунту та старінням сільського населення.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Т. Джефферсон «Автобіографія. Заметки о штате Виргиния». – Л., «Наука», 1990
2. Wikipedia: New Netherland - https://en.wikipedia.org/wiki/New_Netherland
3. К. Менгер «Основания политической экономии» - ел. книга, <http://flibusta.is/b/241029>
4. Wikipedia: Land tenure: https://en.wikipedia.org/wiki/Land_tenure
5. The Canadian Encyclopedia: <https://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/crown-land>
6. Tenure composition of total land in agriculture, Canada, 2011 - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/95-640-x/2011001/p1/figs/figure10-eng.htm>
7. Proceedings of FIG/FAO International Seminar, Verona, Italy – 9-10 September 2008 - https://www.fig.net/resources/proceedings/2008/verona_fao_2008_comm7/ppt/09_sept/1_1_enemark.pdf
8. Surface Rights vs. Mineral Rights: What's the Difference? - <https://bwab.com/surface-rights-vs-mineral-rights-whats-the-difference/>
9. Wikipedia: Fifth Amendment to the United States Constitution - https://en.wikipedia.org/wiki/Fifth_Amendment_to_the_United_States_Constitution#Takings_clause
10. USA Land Use: <https://www.eli.org/keywords/land-use>
11. Victor Filipini Jr. "Dealing with Locally Unwanted Land Uses" - http://files.ali-aba.org/thumbs/datastorage/lacidoirep/articles/PREL1003-Filippini_thumb.pdf
12. T. Kawagoe "Agricultural Land Reform In Postwar Japan: Experiences and Issues" - http://documents.shihang.org/curated/zh/469971468771280762/112512322_20041117182526/additional/multi-page.pdf
13. Wikipedia: Israeli land and property laws - https://en.wikipedia.org/wiki/Israeli_land_and_property_laws

14. A. Zawojcka "Process of land reforms in poland: explanation by using theories of institutional change and theories of political behaviour" - <http://www.ejpau.media.pl/volume7/issue1/economics/art-01.html>
15. Wikipedia: Eminent Domain - https://en.wikipedia.org/wiki/Eminent_domain
16. Zoning And Environmental Regulation Of Private Land [in USA] - <https://www.lectlaw.com/files/env13.htm>
17. Rangarirai Gavin Muchetu "Food self-sufficiency and food sovereignty: Examining the fallacy of the 'change in taste and preferences' mantra in the evolution of the Japanese rice system" - https://global-studies.doshisha.ac.jp/attach/page/GLOBAL_STUDIES-PAGE-EN-73/111574/file/vol9-04.pdf
18. Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation - <http://www.fao.org/3/a-aq097e.pdf>
19. P. Dabrowski, A. Lipski "POLAND: Agrarian reforms and family farming" - http://www.agter.org/bdf/en/corpus_chemin/fiche-chemin-73.html
20. A. Valdes, W. Foster "The Agrarian Reform Experiment in Chile" - <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.572.6095&rep=rep1&type=pdf>
21. F. Vogelgesang "After land reform, the market: Four Cases" <http://www.fao.org/3/W8101T/w8101t03.htm>
22. L. T. Capuzzo "A competitive analysis of agriculture in Chile" - http://tesi.cab.unipd.it/49539/1/Capuzzo_Tobia.pdf
23. World Bank Study. Chile: An Economy In Transition - <http://documents.worldbank.org/curated/en/645231468769210794/pdf/multi0page.pdf>
24. Chile: FAO Case Study: <http://www.fao.org/3/a-C0184e.pdf>
25. H. Handelman "Ecuadorian Agrarian Reform: The Politics of Limited Change" - <http://www.icwa.org/wp-content/uploads/2015/11/HH-11.pdf>
26. K. Pena "Ecuador's Quest for Food Sovereignty and Land Reform" - <https://nacla.org/news/2015/12/30/ecuador%E2%80%99s-quest-food-sovereignty-and-land-reform>

27. FAO: Favourable policies for family-based maize production in Ecuador - <http://www.fao.org/documents/card/en/c/CA5529EN>
28. Global Hunger Index 2018 <https://www.globalhungerindex.org/results/>
29. The state of food security and nutrition in the world 2019. Safeguarding against economic slowdowns and downturns. https://docs.wfp.org/api/documents/WFP-0000106760/download/?_ga=2.106949131.98640205.1568528232-1810744150.1565828389
30. Water scarcity – United nations <https://www.unwater.org/water-facts/scarcity/>
31. Mitchell, Donald, A Note on Rising Food Prices (July 1, 2008). World Bank Policy Research Working Paper Series, Vol. , pp. -, 2008. Available at SSRN: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1233058
32. Gobal land rush in countries with weak governance <https://www.globalagriculture.org/report-topics/land-grabbing.html>
33. Katelyn Baker-Smith, Szocs Boruss Miklos Attila. What is land grabbing: a critical review of existing definitions https://drive.google.com/file/d/0B_x-9XeYoYkWSDh3dGk3SVh2cDg/view
34. Land Grabbing. An Ambiguous Activity. <https://www.jpjic-jp.org/en/t/causes-and-consequences-of-land-grabbing>
35. <http://www.land-grabbing.com/The-Movie/>
36. Understanding growing pressures on land: 'land grabbing' and beyond <https://www.iied.org/understanding-growing-pressure-land-land-grabbing-beyond>
37. «Land grabbing in Madagascar: Echoes and testimonies from the field» <https://www.farmlandgrab.org/post/view/22796-land-grabbing-in-madagascar-echoes-and-testimonies-from-the-field-report-launch#sthash.zRm4s6aY.dpuf>