

УДК 35:574:32(477):342

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-3401.2022.3.16>

**Ю. В. Шпак,**

доктор наук з державного управління,  
доцент, професор кафедри національної безпеки,  
публічного управління та адміністрування,  
Державний університет «Житомирська політехніка»  
ORCID ID: 0000-0003-0922-2550

**Л. В. Сергієнко,**

кандидат наук з державного управління, доцент,  
декан факультету національної безпеки,  
права та міжнародних відносин,  
Державний університет «Житомирська політехніка»  
ORCID ID: 0000-0003-3815-6062

## ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В КРАНАХ ЩО РОЗВИВАЮТЬСЯ: АФРИКАНСЬКИЙ ДОСВІД

*У статті доведено важливість надійного землеволодіння для сталого управління земельними ресурсами, інвестицій у підвищення продуктивності, функціонування земельних ринків, які передають землю для її найкращого та найбільш продуктивного використання і доступу до кредитних ринків шляхом використання землі як застави. Досліджено, що в Африці звичайні інститути традиційно не забезпечують достатньо високий рівень безпеки володіння землею, щоб заохотити інвестиції. Визначено, що продаж землі може дозволити домогосподарствам, які хочуть перейти до несільськогосподарської економіки, мобілізувати власний капітал, який допоможе їм використати вигідні економічні можливості, проте вони менш ліквідні та можуть постраждати від недосконалості ринку кредитів та інших чинників. Доведено, що земельні ринки працюватимуть більш якісно, якщо чітка інформація про право власності на землю буде доступна за низькою ціною, а соціальні норми гарантуватимуть, що орендодавець, який тимчасово передає землю в оренду, не ризикуватиме втратою цього активу. Розглянуто основні проблеми функціонування ринку землі та шляхи їх вирішення в країнах Африки, які необхідно враховувати при вирішенні правових проблем в сфері земельної політики держави (чіткі обмеження на ринках оренди землі, включаючи ризик втрати землі, якщо землю здають в оренду, обмежена документація щодо прав або можливості їх реєстрації, проблема, яка особливо перешкоджає довгостроковим транзакціям, нехтування наявними правами у разі експропріації шляхом надання компенсації лише за поліпшення або значно нижче ринкової вартості земель). Проаналізовано зарубіжний досвід провадження режиму землеволодіння у Нігері, Малаві, Танзанії, Уганді, щоб продемонструвати, що такі ринки мають великий потенціал для підвищення продуктивності. Обрані для дослідження країни відрізняються не лише відносною забезпеченістю факторами виробництва, але й інституційною структурою. Визначено ключові напрямки вдосконалення земельних відносин у країнах, що розвиваються.*

**Ключові слова:** ринок землі, договір купівлі-продажу, землі сільськогосподарського призначення, обіг земель, земельна реформа.

**Постановка проблеми.** Беручи до уваги те, що надійні права необхідні для створення основи для їх функціонування, ринки оренди землі показали свою ефективність і підвищення добробуту в усьому світі. Хоча їхній потенціал в Африці часто вважається більш обмеженим,

останні дослідження вказують на високі рівні варіацій між країнами та показують, що ця картина може повільно змінюватися у відповідь на світські тенденції. Проте низка факторів, включаючи передбачувану загрозу експропріації, нездатність жінок або інших груп отримати

гарантоване довгострокове право на землю, якою вони користуються, часткове або спеціальне впровадження програми сертифікації або обмеження на передачу, накладені для збереження сільської місцевості, припинення міської міграції на практиці можуть створювати перешкоди для їхньої роботи.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Проблематика формування та функціонування ринків землі, оцінки екологічних ризиків недбалого використання землі перебуває у центрі уваги як українських, так і закордонних науковців. Зокрема, дослідженнями функціонування ринків землі займалися чимало вітчизняних науковців: Саблук П.Т. [1], Хомутенко В.[3], Однорог М.А [2], Ступень М., Дума Ю. [4], Прутська О.О. [5], Дем'яненко М.Я, Алексейчук В.Н., Гудзь О.Є., Сомик А.В. [6], Федоров М.М. та інші. Вивченню сутності функціонування ринків землі в країнах Африки, їхньої структури та системуютьовуючих чинників присвячено дослідження А.Г. Adam [7], Р. Adenyi [8], Ali, D.A., Deininger [9], K., Duponchel M.[10] та ін. Хоча в роботах цих та інших авторів розглянуто різні аспекти реалізації земельної політики, залишається низка не повною мірою висвітлених питань, пов'язаних з особливостями політики функціонування ринків землі, зокрема з урахуванням досвіду в країн Африки та пошуком шляхів її удосконалення.

**Метою статті є** вивчення африканського досвіду забезпечення функціонування ринків землі.

**Виклад основного матеріалу.** У той час як Африку традиційно описують як багатоземельну, континент характеризується величезною неоднорідністю [1], значна частина землі, яка потенційно може бути доступна для розширення, зосереджена в кількох країнах [2], часто з низькою родючістю або доступом до інфраструктури [3]. Технологічні обмеження на здатність фермерів розширювати посівні площі та попит на африканську землю означають, що в багатьох ситуаціях фермерські домогосподарства повинні пристосовуватися до вищого рівня дефіциту землі через інвестиції та інтенсифікацію виробництва або більшу залежність від доходів поза сільськогосподарськими підприємствами, можливо, поряд із більшою участю на ринку оренди землі [4]. Тривалий високий рівень зростання населення також вказує на посилення дефіциту землі, як це було в Малі або Ефіопії [7]. Усі ці фактори свідчать про те, що економічний розвиток і структурна трансформація

передбачають спеціалізацію та переміщення частини робочої сили з аграрного сектора які, в свою чергу створюють неоднорідність населення та збільшують можливості для підвищення ефективності передачі землі.

Ринки продажу або оренди землі здебільшого відсутні у відносно багатих на землю африканських країнах, де обов'язковим обмеженням є праця, а не земля, а також у країнах з натуральною економікою де земля розподілена досить рівномірно, інтенсивність сільськогосподарського виробництва є низькою, а доступність несільськогосподарських видів діяльності обмежена. Ці процеси разом з диверсифікацією економіки та зростанням у несільськогосподарському секторі збільшують можливості для підвищення ефективності передачі землі за межі найближчих родичів (племені) та на періоди, які, ймовірно, будуть довшими, ніж лише один сезон. У багатьох наукових дослідженнях підтверджено, що в цьому випадку права власності на землю для заохочення довгострокових передач, що виходять за межі найближчих родичів або членів племені, можуть підвищити продуктивність землекористування та сприяти економічному розвитку та диверсифікації [5]. Земельні ринки працюватимуть більш якісно, якщо чітка інформація про право власності на землю буде доступна за низькою ціною, а соціальні норми гарантуватимуть, що орендодавець, який тимчасово передає землю в оренду, не ризикуватиме втратою цього активу. Це історично забезпечувало виправдання державних реєстрів. Неправильно визначені або незахищені права власності, включно з неспроможністю державних інституцій поважати та компенсувати існуючі права у разі експропріації для суспільних потреб, можуть зробити транзакції, що підвищують продуктивність, недоступними для всього або частини населення. Навіть якщо права чіткі та дотримані, неефективні інституції, які роблять реєстрацію транзакцій дорогим і громіздким, зменшуватимуть можливості для операцій на ринку землі, наприклад, створюючи перешкоди для участі на ринку [6]. Це може підірвати здатність отримати пов'язані з цим прибутки з точки зору продуктивності та розвитку фінансового ринку або зробити такі транзакції неформальними.

Емпіричні дослідження підтверджують це: історично склалося так, що реформи в Україні розширили можливості для оренди землі та сприяли міграції шляхом послаблення фінан-

сових обмежень та зменшення альтернативних витрат [7]. Нещодавно рандомізована реєстрація землі в Руанді допомогла значно покращити роботу та продуктивність ринку оренди землі, забезпечивши основу для зародження ринку іпотеки під заставу сільськогосподарської землі [8]. Сертифікація землі в Ефіопії позитивно вплинула на інвестиції та участь у ринку землі [9]. В Індії покращення доступу виробників до інформації шляхом комп'ютеризації земельних кадастрів допомогло збільшити кількість зареєстрованих угод і доступ до кредитів у міських, але не сільських районах [10]. У Китаї, де продажі заборонені, видача сертифікатів допомогла зменшити ризик повернення та перерозподілу орендованої землі, створила інституційні передумови для того, щоб домогосподарства брали участь у несільськогосподарській діяльності, а також підвищити ефективність [8].

Оскільки лізинг не потребує зміни власності на землю, власникам землі, навіть якщо вони відмовляться від самостійного обробітку землі, не доведеться відмовлятися від переваг володіння землею, включаючи можливість використовувати землю як заставу для кредитів, відкриття несільськогосподарських підприємств [7]. Навпаки, він забезпечує доступ до регулярних потоків доходу у формі ренти, яка, якщо конкурентні ринки допоможуть передати землю більш продуктивним виробникам, буде вищою за ту, яку власники можуть отримати від самостійного обробітку [9]. Домогосподарства, які беруть участь у несільськогосподарських ринках, з більшою ймовірністю пропонуватимуть землю на ринок оренди і обмеження на оренду землі можуть обмежити можливості для розвитку поза фермами, як в Ефіопії [7]. Вирівнювання доступу до землі через ринки оренди також спостерігається в Кенії, Уганді, Ефіопії, Східній Європі та Індії [9].

Продаж землі може дозволити домогосподарствам, які хочуть перейти до несільськогосподарської економіки, мобілізувати власний капітал, який допоможе їм використати вигідні економічні можливості, але вони менш ліквідні та можуть постраждати від недосконалості ринку кредитів та інших чинників. Дійсно, давно доведено, що асиметрична інформація та ризик призводять до рівноважного розподілу кредиту та використання застави як одного із способів зменшення такого раціонування кредиту [8]. Її нерухомість і відносна непорушність роблять землю ідеальною заставою. Однак масово вико-

ристовувати його для цього банки будуть лише за наявності недорогих засобів для достовірних висновків про право власності та відсутність інших обтяжень на ту чи іншу земельну ділянку. Така інформація зазвичай надається земельними реєстрами. Порівняно з орендою, купівля землі вимагатиме більше ресурсів, і рішення про купівлю також залежатимуть не лише від прибутків продуктивного використання землі, але й від очікуваних майбутніх змін цін на землю порівняно з цінами на інші активи. Крім того, відсутність страхування та високий коваріативний ризик можуть спричинити коливання цін, через що сільськогосподарська земля є дешевою під час кризи [10].

Країни в нашій вибірці відрізняються не лише відносно забезпеченістю факторами виробництва, але й інституційною структурою. Одна з поширених проблем полягає в тому, що інноваційне законодавство для документування прав часто створювалося без оцінки відповідних витрат або базових вимог, впровадження часто стикається зі значними проблемами. Крім того, у багатьох контекстах неявні чи явні обмеження прав можуть підірвати сферу ефективного використання. Три проблеми, з якими часто доводиться стикатися, це (I) чіткі обмеження на ринках оренди землі, включаючи ризик втрати землі, якщо землю здають в оренду і, таким чином, сприймають як непотрібну або неефективно використану; (II) нехтування наявними правами у разі експропріації шляхом надання компенсації лише за поліпшення або значно нижче ринкової вартості, часто поєднується з широким тлумаченням державних повноважень у видатній сфері, що виходить за межі вузького надання суспільних благ; та (III) обмежена документація щодо прав або можливості їх реєстрації, проблема, яка особливо перешкоджає довгостроковим транзакціям.

У гірських районах Ефіопії, де землі дуже мало, було вжито низьку вартість і збалансовану гендерну ініціативу для забезпечення документації прав користувачів. Це зменшило транзакційні витрати та спростило передачу землі в контексті, коли продаж землі заборонено, а в багатьох регіонах заборонено здачу в оренду всього домогосподарства, щоб запобігти міграції із села в місто.<sup>3</sup> Крім того, якщо земля переводиться з сільської місцевості на міську, невизнання прав власників у сільській місцевості може спричинити незахищеність володіння на окраїні міст [7]. З подібною проблемою стика-

ється Нігерія, де режим землеволодіння, заснований на державній власності, встановлений відповідно до Закону про землекористування 1978 року, сильно обмежує можливості для ліквідації будь-якої приватної власності на землю та створює далекоюсяжні можливості для державного втручання. Нігерія характеризується режимом, який створює високий рівень незахищеності володіння, підриває інвестиції та проводить підпільні операції. У Нігері вже давно доведено, що землеволодіння впливає на інвестиції, але просвітницьке законодавство для сприяння комплексному управлінню природними ресурсами мало впливає через обмежене впровадження [10]. Малаві не тільки дефіцит землі, але й має подвійну систему землеволодіння, де маєтки, багато з яких недостатньо використовуються або занепадають, існують поруч із землею традиційних установ. Законопроект про землю перебуває в парламенті більше десяти років [9]. Спадкування може відбуватися за патріархальною і матріархальною лініями. Хоча сам по собі доступ жінок до землі може не підвищити продуктивність, успадкування землі було визначено як критично важливий фактор розширення прав і можливостей жінок, включаючи їх доступ до розлучення [9]. У Танзанії Закон про сільську землю 1999 року надає всю сільську землю сільським радам, які уповноважені розробляти плани спільного землекористування як передумову для видачі свідоцтв про право власності. Окрім проблем із запровадженням, вимога схвалення на різних рівнях будь-якої передачі за участю осіб, які не проживають у селі, значно збільшує трансакційні витрати на передачу землі та зменшує передбачуваність [9]. В Уганді збіг прав між орендарями та орендодавцями на землях майло знижує продуктивність та інвестиції, а також ускладнює перекази. Зі складними процесами та надважкими структурами вартість земельного закону країни 1998 року була оцінена як непомірно висока, а реалізація ще не вийшла за межі пілотної стадії.

**Висновки.** Наведений вище аналіз свідчить про те, що ринки землі активніші та мають потенціал сприяти структурним перетворенням в Африці, ніж прийнято вважати. Аналітично це вказує на необхідність заміни традиційних поглядів на африканське сільське господарство на більш диференційований і емпірично обґрунтований погляд. Послідовні мікродані разом із розумінням інституційного контексту можуть допомогти визначити шляхи використання цього

потенціалу. У розглянутих тут випадках ефективність земельного ринку виглядає нижчою, якщо існують неявні чи явні обмеження на оренду землі, де уявні загрози безкомпенсованої експропріації зменшують суб'єктивну незахищеність права власності, і якщо існує політика щодо документування існуючих прав на землю, але вона не впроваджується або впроваджується у певний спосіб який виключає певні групи землевласників, зокрема жінок, або є недоступним для них.

Ключовими напрямками вдосконалення земельних відносин є більш послідовний запис історії придбання землі (для купівлі або продажу землі); визначення прав, якими володіють фізичні особи, включаючи ідентифікацію керівника ділянки та власника та, можливо, зв'язок із придбанням землі чи історією спадкування; надання пояснень щодо розбіжностей між орендованою та зданою в оренду землею (наприклад, шляхом постановки запитань для відстеження орендодавців для орендованих ділянок або орендарів для зданих в оренду ділянок); навчання обліковців розрізняти різні типи офіційних і неофіційних документів (включаючи карти), які могли бути отримані для документування права власності; нівелювання ризиків позбавлення володіння з компенсацією або без компенсації - незахищеність володіння; перехресна перевірка фактичних або гіпотетичних цін на землю для забезпечення їх реалістичності. Це має йти рука об руку із зусиллями щодо покращення спроможності аналізувати такі дані. Додаткові можливості для розуміння структурних перетворень в Африці та за її межами можна використати, зв'язавши дані домогосподарств із зображеннями дистанційного зондування та адміністративними даними.

З точки зору політики, наші результати означають необхідність доповнити акцент на управлінні землею та сертифікації прав ширшою перспективою, яка враховує обмеження на операції із землею, а також шляхи зростання попиту на землю несільськогосподарського призначення. урбанізації, промисловості та інфраструктури, а також від інвесторів загалом. Проведені дослідження африканського досвіду будуть вкрай корисні для України, особливо в контексті нівелювання ризиків пов'язаних експропріацією та рейдерськими захопленнями землі.

#### **Список використаної літератури:**

1. Саблук П.Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки. Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки.



- ки України : зб. матеріалів «круглого столу», м. Київ, 30 верес. 2002 р. Київ : Міжвідом. коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. поступу, 2002. С. 112–119.
2. Однорог М.А. Особливості інвестиційної діяльності в аграрному секторі. Актуальні проблеми міжнародних відносин. 2015. № 126 (частина II). С. 108–115.
  3. Хомутенко В., Волкова О. Ринок землі в Україні: передумови та наслідки. Економіст. 2011. № 11. С. 83–85.
  4. Ступень М., Дума Ю. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. Економіст. 2015. № 4. С. 40–41. 169
  5. Прутська О.О. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи. Збірник наукових праць ВНАУ. Серія : Економічні науки. Вінниця, 2010. № 4. С. 11–18.
  6. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: монографія / за ред.: Дем'яненко М.Я., Алексейчук В.Н., Гудзь О.Є., Сомик А.В. Київ : ННЦ ІАЕ, 2005. С. 6–7.3.
  7. A.G. Adam Land tenure in the changing Peri-Urban areas of Ethiopia: the case of Bahir Dar City Int. J. Urban Reg. Res., 38 (6) (2014), pp. 1970-1984
  8. P. Adenyi Improving Land Sector Governance in Nigeria: Implementation of the Land Governance Assessment Framework University of Lagos, Lagos (2011)
  9. D.A. Ali, Mathew Collin, Klaus Deininger, Stefan Dercon, Justin Sandefur, Andrew Zeitlin Small price incentives increase women's access to land titles in Tanzania J. Dev. Econ., 123 (2016), pp. 107-122
  10. Ali, D.A., Deininger, K., Duponchel, M., 2016. Using Administrative Data to Assess Impact and Sustainability of Rwanda's Land Tenure Regularization. Policy Research Working Paper, World Bank, Washington DC.

**Shpak Yu. V., Sergiienko L. V. Features of the functioning of the land market in developing countries: the African experience**

*The article proves the importance of secure land tenure for sustainable land management, productivity investments, the functioning of land markets that transfer land to its best and most productive use, and access to credit markets through the use of land as collateral. It found that in Africa, conventional institutions have traditionally not provided a high enough level of security of land tenure to encourage investment. It is determined that selling land can allow households that want to transition to a non-agricultural economy to mobilize equity capital that will help them take advantage of profitable economic opportunities, but they are less liquid and may suffer from credit market imperfections and other factors. It has been proven that land markets will work better if clear information about land ownership is available at a low cost, and social norms ensure that a landlord who temporarily rents out land does not risk losing that asset. Considered the main problems of the functioning of the land market and ways of solving them in African countries, which must be taken into account when solving legal problems in the field of land policy of the state (clear restrictions on land rental markets, including the risk of losing land if the land is leased, limited documentation on rights or the possibility of their registration, a problem that particularly hinders long-term transactions, neglecting existing rights in case of expropriation by providing compensation only for improvements or well below the market value of the land). The foreign experience of the implementation of the land tenure regime in Niger, Malawi, Tanzania, Uganda is analyzed to demonstrate that such markets have great potential for increasing productivity. The countries chosen for the study differ not only in their relative supply of production factors, but also in their institutional structure. The key areas of improvement of land relations in developing countries are identified.*

**Key words:** land market, sales contract, agricultural land, land turnover, land reform, leasing.