

# ЩОРІЧНИЙ ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ КОНКУРС «КРАЩИЙ ДЕРЖАВНИЙ СЛУЖБОВЕЦЬ»

Творча робота учасника третього туру  
щорічного Всеукраїнського конкурсу  
«Кращий державний службовець»  
на тему:  
Земельна реформа в Україні: проблеми реалізації та шляхи їх  
вирішення.

Борушок Тетяни Романівни  
*прізвище, ім'я, по батькові учасника*

Департамент агропромислового  
розвитку Львівської ОДА  
*місце роботи*

Начальник відділу розвитку  
землеробства та тваринництва  
*посада*

\_\_\_\_\_ 2017 р.  
дата виконання

\_\_\_\_\_ підпис учасника

2017 рік

## **Загальна частина**

Україна має значний земельно - ресурсний потенціал. Станом на 01.01.2017 земельний фонд України становить 60,3 млн. гектарів або близько 6 відсотків території Європи.

Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 відсотків загальноєвропейських, у тому числі рілля - близько 27 відсотків. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, у тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн - 0,44 і 0,25 гектара відповідно).

У цілому площа сільськогосподарських земель становить 42,7 млн. гектарів або 70 відсотків площі усієї території країни, а площа ріллі - 32,5 млн. гектарів або 78,4 відсотка усіх сільськогосподарських угідь. Площа чорноземів в Україні становить від 15,6 млн. до 17,4 млн. гектарів або близько 8 відсотків світових запасів.

Водночас у структурі земельних ресурсів країни та землекористуванні спостерігаються значні диспропорції, поглиблення яких може становити загрозу навколишньому природному середовищу та життєвому середовищу, а також ефективності господарської діяльності, стійкому розвитку національної економіки в цілому. В Україні для господарського використання залучено понад 92 відсотки території. Надзвичайно високим є рівень розораності території і становить понад 54 відсотки (у розвинутих країнах Європи не перевищує 35 відсотків). Фактична лісистість території України становить лише 16 відсотків, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн 25-30 відсотків).

Існують проблеми в земельних відносинах, реформування яких започатковане у 1991 році і не завершене, не досягнуто основної мети земельної реформи - передачі землі ефективному власнику та запровадження еколого-економічної моделі господарювання.

Не повною мірою соціально справедливим був процес приватизації колективних сільськогосподарських підприємств з передачею сільськогосподарських земель у приватну власність.

Відсутність еколого-економічного обґрунтування перерозподілу земельних ресурсів призвела до подрібнення сільськогосподарських полів, у результаті чого 6,9 млн. громадян (46,4 відсотка сільського населення) набули право на земельну частку (пай), а 27 млн. гектарів сільськогосподарських земель передано у приватну власність і, як наслідок, неефективного використання значної кількості розпайованих земельних ділянок.

За відсутності заборони щодо вільного обігу земель сільськогосподарського призначення не здійснюються заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшого подрібнення земельних ділянок та необґрунтованої зміни їх цільового призначення.

На сьогодні майже 1,4 млн. гектарів розпайованих земельних ділянок не використовуються. Близько 1 млн. осіб не обробляють і не здають земельні ділянки в оренду. Як наслідок, не використовуються земельні частки (паї) загальною площею 4,8 млн. гектарів або близько 12 відсотків загальної площі сільськогосподарських угідь.

З огляду на обмежені матеріальні ресурси у власників земельних часток (паїв), а також неможливість їх продажу практично єдиним способом існування дрібних власників на селі залишається передача земельних ділянок в оренду. Цією ситуацією користуються орендарі, визначаючи умови та занижену вартість орендної плати (середній розмір орендної плати на рік становить 1093 гривні за 1 гектар). Концентрація земель сільськогосподарського призначення в орендарів призведе до виснаження найближчим часом значної частини найбільш родючих земель, переданих в оренду.

Складна ситуація склалася з використанням земель сільськогосподарського призначення державної власності.

На сьогодні у державній власності перебуває 10,4 млн. гектарів сільськогосподарських угідь, з яких 3,2 млн. гектарів у постійному

користуванні державних підприємств, установ та організацій, 2,5 млн. гектарів у запасі (не надані у власність та користування), решта в оренді.

Землі, які перебувають у користуванні державних підприємств, установ та організацій, використовуються нераціонально шляхом укладення договорів про спільний обробіток, що призводить до тіньового обороту коштів.

Крім того, значна кількість таких землекористувачів не оформили право на земельні ділянки, що призводить до рейдерських захоплень земельних ділянок державної власності.

З переданих в оренду земель державної власності понад 27 тисяч договорів укладено із розміром орендної плати від 1 до 3 відсотків нормативної грошової оцінки земель, тобто середній розмір плати за 1 гектар становить 940 гривень.

### **Ринок земель у країнах світу**

Основними принципами політики Європейського Союзу щодо власності на землю, в тому числі сільськогосподарського призначення є забезпечення права на вільний рух капіталу, відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації. У більшості країн - членів Європейського Союзу відсутні юридичні обмеження щодо володіння сільськогосподарськими землями (будь-яка фізична чи юридична особа може законно придбати сільськогосподарську землю та володіти нею). Юридичні обмеження щодо володіння сільськогосподарськими землями передбачають обмеження кількості потенційних покупців і конкуренцію з боку ринку продажу сільськогосподарських земель.

У країнах, що пізніше стали членами Європейського Союзу, як правило, вводяться обмеження щодо володіння сільськогосподарськими землями для іноземців (у тому числі для громадян держав - членів Європейського Союзу). Так, у Чехії та Словаччині діє обмеження щодо іноземних фізичних та юридичних осіб, які не можуть купувати сільськогосподарську землю, що спрямовано на запобігання спекуляції сільськогосподарськими землями у державах - членах Європейського Союзу.

У Болгарії проведення земельної реформи почалося на початку 90-х років XX сторіччя, під час якої право власності на землю отримали всі хто міг довести, що був її власником до 1946 року, на сьогодні у приватній власності сконцентровано 98 відсотків фермерських земель. Для нових власників запроваджувався мораторій на продаж терміном на три роки. На сьогодні існує лише часткове обмеження щодо участі іноземного капіталу в аграрному землеволодінні. Придбати землю можуть громадянин Болгарії, юридична чи фізична особа, яка перебуває на території країни більше п'яти років, компанія з країни, з якою Болгарія уклала міжнародну угоду, а також з країни - члена Європейського Союзу. Ціни на землю не регулюються, обмежень щодо площі, яка може бути продана одній особі, немає. Середня вартість сільськогосподарських земель становить 4,5 тисяч доларів за 1 гектар.

В Естонії реформа почалася на початку 90-х років XX сторіччя. Іноземцям майже одразу було дозволено брати участь у купівлі землі за умови лише фермерського її використання, а також узаконювалося право зміни цільового статусу землі після п'яти років її використання за прямим призначенням. Ціни на землю держава не регулює. Середня вартість землі становить 5 тисяч доларів за 1 гектар.

У Польщі проведення реформи почалося тоді ж, коли в Болгарії та Естонії. Ціни на землю держава не регулює. Максимальна площа ділянки у власності фізичної особи становить 300 гектарів. Часткові обмеження щодо участі іноземного капіталу в купівлі сільськогосподарських земель існують, але з 01.05. 2016 вони були скасовані щодо громадян ЄС. Середня вартість землі становить 10 тисяч доларів за 1 гектар.

У Румунії обмеження на придбання сільськогосподарських активів незначні: покупець повинен мати професійний досвід чи кваліфікацію управління агросектором, максимальна площа для фізичних осіб становить 100 гектарів. У 2014 році ринок став відкритим для іноземного капіталу. Громадяни ЄС мають доступ до купівлі сільськогосподарської землі за умови її

використання за прямим призначенням. Середня вартість землі становить 6 тисяч доларів за 1 гектар.

У Хорватії процес реституції почався після розпаду колишньої Югославії згідно з Дейтонськими мирними угодами 1996 року. Остаточо він завершився лише 2010 року коли право на повернення земельної власності набули іноземні громадяни, що могли довести свою спадковість. Ціни на землю в Хорватії не регулюються, обмежень щодо площі, яка може бути продана, немає. Іноземці не мають доступу до купівлі аграрної землі. Середня її вартість становить 7 тисяч доларів за 1 гектар.

У всіх зазначених країнах поступово було створено або цілком відкритий земельний ринок, або ринок з частковими обмеженнями. Трансформація соціалістичного устрою в капіталістичний призвела до зменшення частки агровиробництва у структурі валового внутрішнього продукту, але спричинила зростання рентабельності та продуктивності агросектору.

Вибір моделі розвитку ринку аграрної землі у зазначених країнах дав поштовх стрімкому соціально-економічному розвитку.

Австрія не належить до аграрних країн ЄС. Лише 1,4 відсотка у національному валовому внутрішньому продукті припадає на агропромисловий комплекс. У приватній власності перебуває 53 відсотки сільськогосподарських земель. У кожній федеральній землі діє окремий закон, що регламентує право власності на землі, а порядок угод купівлі-продажу визначається місцевими виконавчими органами. В окремих провінціях встановлено обмеження щодо ціни та мінімального розміру наділу. Часткове обмеження на купівлю сільськогосподарських земель стосується також гірських районів - право на купівлю мають лише зареєстровані фермери. Мінімальний строк оренди становить три роки. Встановлено заборону на поділення сільськогосподарських земель - успадкувати земельну власність може лише одна дитина. У деяких провінціях визначено винятки. Податок на дохід від продажу наділу становить 20 відсотків вартості угоди. Майже 2 відсотки землевласників володіють 18,4 відсотка сільськогосподарських земель. В

Австрії створено максимальну збалансовану модель ринку із забезпеченням високої ефективності виробництва та сумісності з принципами охорони навколишнього природного середовища і раціонального використання ґрунтів. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 42 тисяч доларів за 1 гектар.

Великобританія не є аграрною державою. Ринок максимально лібералізований - жодних обмежень щодо права власності для іноземних компаній чи фізичних осіб не існує. Не встановлено обмеження щодо площі землі, яка перебуває у приватній власності, крім Шотландії, де мінімальна ділянка повинна становити 0,3 гектара. Великобританія належить до країн з найвищим рівнем механізації сільського господарства та продуктивності виробництва. Хоча фермерство непопулярне серед молоді (середній вік британського фермера становить 59 років), сільське господарство вважається одним з найбільш привабливих інвестиційних активів. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 31 тисяч доларів за 1 гектар.

Ірландія має один з найбільш лібералізованих ринків землі у ЄС. Процес перерозподілу земель відбувався під контролем держави та з урахуванням субсидіювання, традиційно довгострокові позики видавалися селянам на 66 років. Боргові зобов'язання передаються наступним поколінням, у результаті чого близько 91 відсотка земель сільськогосподарського призначення перебуває у приватній власності, близько 20 відсотків в оренді. Особливістю ірландського ринку є короткострокові, сезонні орендні угоди, які традиційно укладаються неформально і не вимагають реєстрації на відміну від довгострокової оренди. Обмежень на купівлю землі в Ірландії для іноземців не існує. Лише для юридичних осіб - нерезидентів ЄС вимагається одержання дозволу земельної комісії. Обмежень щодо мінімальної чи максимальної площі, яка може перебувати у власності однієї особи, немає. У разі реалізації фермерами екологічних програм чи інфраструктурної розбудови застосовується гнучка система податкових пільг. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 39 тисяч доларів за 1 гектар.

В Іспанії в результаті земельної реформи було запроваджено категорію “пріоритетність”, яка надавала інноваційним аграрним компаніям право на довгострокову оренду землі, щорічну допомогу від держави впродовж восьми років та інші пільги. Уряд також встановив планку для обов’язкового страхування. Обмежень на купівлю та продаж землі для іноземців немає. Немає регуляції цінового коридору, не визначено мінімальні чи максимальні обсяги земельної ділянки для агробізнесу. В Іспанії один з найвищих у ЄС рівень доданої вартості в агропромисловому комплексі на одного робітника. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 16 тисяч доларів за 1 гектар.

Німеччина є країною з традиційно високим рівнем механізації та запровадження екологічно ощадних технологій в агровиробництві. Процес приватизації угідь мав три етапи. На першому етапі землю не продавали, а лише надавали в оренду на 12 років; на другому - державну землю продавали за пільговою вартістю насамперед тим, хто втратив свої наділи у 1945 році або вже був залучений в агровиробництво; на третьому - землі, які продовжували перебувати в державному фонді, реалізовувалися на ринкових умовах через аукціони. Колишні землевласники можуть придбати сільськогосподарські землі за пільговою вартістю, але за умови використання їх за призначенням впродовж наступних 20 років. Середня вартість сільськогосподарської землі становить 32 тисяч доларів за 1 гектар.

У Нідерландах 89 відсотків сільськогосподарської землі перебуває в приватній власності. Регуляторних обмежень щодо ціни, площі чи країни походження капіталу для інвестицій в агропромисловий комплекс у Нідерландах не існує. Податок на придбання земель становить 6 відсотків вартості угоди.

Покупець може бути звільнений від сплати податку в разі зобов’язання впродовж десяти років не змінювати призначення свого активу. Мінімальний строк оренди земельної ділянки становить шість років, фермерського господарства - 12 років. Орендар має пріоритетне право на придбання своєї ділянки у разі її виставлення на аукціон.



Це один з найбільш успішних прикладів лібералізації та дерегуляції у світовій практиці. Середня вартість сільськогосподарської землі в Нідерландах становить 64 тисяч доларів за 1 гектар.

Швейцарія - приклад відкритого та високотехнологічного ринку сільськогосподарських активів у світовому масштабі. Хоча в агропромисловому комплексі зайнято лише 3,2 відсотка населення, понад 50 відсотків продуктів харчування, що споживає населення, вироблено у Швейцарії. 100 відсотків землі в державі перебуває у приватній власності. Немає державного регулювання чи впливу на ринковий баланс, обмежень на право купівлі-продажу землі за умов громадянства ЄС, однієї з країн Європейської асоціації вільної торгівлі або наявності дозволу на проживання у Швейцарії. Єдина умова для придбання сільськогосподарських земель - покупець має управляти фермою самостійно, маючи відповідний досвід чи кваліфікацію. Максимальна площа ділянки регулюється місцевими органами в кожному кантоні (самоврядній провінції). Вартість угоди не повинна перевищувати середньої вартості аналогічних ділянок за останні п'ять років на 15 відсотків. Зміну цільового призначення землі після продажу заборонено. Використання земель жорстко регламентується законодавством щодо екологічних норм та захисту тварин. Пріоритет віддається сімейним формам виробництва. Власник землі у разі продажу повинен отримати нотаріальний дозвіл від родичів, які володіють першочерговим правом успадкування чи купівлі цієї землі. Середня вартість землі у Швейцарії становить 70 тисяч доларів за 1 гектар.

В Україні за відсутності ринку земель сільськогосподарського призначення активно розвиваються орендні відносини, вартість оренди вираховується від нормативної грошової оцінки, тому під час порівняння цін з європейськими країнами було застосовано середню вартість нормативної грошової оцінки землі в Україні. З урахуванням світового досвіду, а також того, що в розвинутих країнах рівномірно розвиваються як орендні відносини, так і ринок земель сільськогосподарського призначення, Україні необхідно розвивати такі напрями.

## **Оцінки та пропозиції ринку землі в Україні**

Уряд разом із аграрними асоціаціями готує земельний меморандум, який визначить правила роботи на вільному ринку землі та умови й час його запуску. Підготовка почалася ще 30 червня, після того, як стало зрозуміло, що голосів для прийняття закону «Про обіг сільськогосподарських земель» у парламенті до кінця сесії немає. І нібито через це МВФ погодився відсунути термін прийняття земельного закону на 2018 рік. Наразі текст Меморандуму виписується, але в ньому вже є ключові тези. Підготовку Меморандуму планують завершити на кінець цього тижня. У ньому прописуються умови, які ляжуть в основу майбутнього закону. Також вказано нову дату запуску ринку землі, але цьому має передувати прийняття законодавчої бази й інфраструктури ринку землі та програми державної підтримки малих і середніх сільськогосподарських виробників.

У підготовленого Меморандуму дві сторони: КМУ в особі Прем'єр-міністра України Володимира Гройсмана та асоціації й об'єднання аграрної сфери. За даними видання наразі учасниками підготовки Меморандуму є УКАБ, АФЗУ, «Аграрний союз України», УАК та інші.

До основних засад запуску вільного ринку автори документу пропонують віднести наступне:

- право на купівлю сільськогосподарські землі повинні отримати громадяни України, територіальні громади (об'єднані територіальні громади) та держава, фермерські господарства та інші юридичні особи, які мають статус сільськогосподарського виробника останні 3 роки (цей пункт є спірним), власниками яких є виключно фізичні особи громадяни України;

- заборона права купівлі сільськогосподарської землі впродовж 10 років іноземцями, іноземними юридичними особами, особами без громадянства, іншими державами та іншими юридичними особами, власниками або співвласниками яких є інші держави, іноземці, іноземні юридичні особи або особи без громадянства;

– банки мають право набувати сільськогосподарські землі у власність в процесі стягнення боргів, які забезпечені заставою сільськогосподарські землі з обов’язковим відчуженням цих земель через земельні аукціони впродовж 3-х років з дати набуття права власності. «Землі сільськогосподарського призначення, які були отримані на баланс банку в процесі стягнення предмета застави та не були відчужені впродовж 24 місяців, не враховуються під час розрахунку резервного капіталу банку», – сказано у документі, проект якого має видання у своєму розпорядженні;

– з метою запобігання монополізації місцевих ринків землі у межах одного району, жодна фізична або юридична особа не може мати у власності й користуватися сукупно та через пов’язаних фізичних і юридичних осіб більш ніж 20 % сільськогосподарського призначення в межах одного району або не більше 10 тис. га земель сільськогосподарського призначення (залежно від того, що є більшим); не більше 5 % земель або не більше 50 тис. га земель сільськогосподарського призначення області; не більше 1,2 % сільськогосподарських земель України. Якщо ці норми перевищені на момент вступу закону в силу, дія відповідних договорів оренди та емфітевзису триває до закінчення терміну їхньої дії, укладання нових або пролонгація старих договорів у випадку перевищення встановлених граничних нормативів забороняється (у випадку укладання такі договори визнаються недійсними);

– переважне право на купівлю землі отримують співвласники та власники часток у власності, орендарі, власники суміжних земельних ділянок, інші суб’єкти України (які – не вказано);

– зміна цільового призначення здійснюється відповідно до місцевих планів розпорядження та захисту земель, а в разі їхньої відсутності не раніше від 5 років з дати набуття у власність (це обмеження не розповсюджується на зміну виду цільового призначення в межах однієї категорії земель);

– під час продажу приватної землі сільськогосподарського призначення обов’язковою є публікація сповіщення про намір здійснити угоду на сайті ДЗК

та дощці оголошень місцевого органу самоврядування. Продаж землі здійснюється виключно на земельних аукціонах. Інформація про продаж має залишатися доступною для перегляду впродовж 6 місяців із дати продажу;

- встановлюється гранична кількість земель на території України у власності фізичної особи на рівні 200 га та юридичної особи – 500 000 га;

- обов’язковою є реєстрація у Державному реєстрі прав на нерухоме майно інформації про ціни продажу та оренди із обов’язковою публікацією цін для всіх видів цільового призначення на рівні району;

- відчуження земельної ділянки не є основою для розриву договору землекористування;

- передача в оренду земель державної та комунальної власності відбувається виключно на електронних аукціонах.

Ринок купівлі/продажу сільськогосподарських земель відкривається в Україні 1 січня 2018 року, але не раніше, ніж:

- буде внесено до Державного земельного кадастру дані про всі земельні ділянки, яким було присвоєно кадастрові номери до 2013 року;

- затверджено план інвентаризації та внесення до Державного земельного кадастру та Реєстру прав інформації про всі земельні ділянки державної та комунальної власності;

- створення нормативно-правової бази для реєстрації в ДЗК та Реєстрі прав ділянок колишньої колективної власності;

- забезпечення нормативно-правової бази та внесення до Реєстру прав інформації про права власності й використання (включно з правом постійного користуванні та суборенди) для всіх земельних ділянок, які зареєстровані в ДЗК, включно з тими, які набули права до 01 січня 2013 року;

- здійснення приватизації державних сільськогосподарських підприємств та земельних ділянок, які ними використовуються.

## **Львівська область: ініціативи і пропозиції до Закону України « Про обіг земель сільськогосподарського призначення»**

При департаменті агропромислового розвитку Львівської облдержадміністрації створена робоча група з опрацювання проектів законів про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Учасниками робочої групи є:

- Асоціація фермерів та приватних землевласників Львівської області,
- Управа «Аграрної палати» у Львівській області,
- Львівська обласна асоціація голів сільських та селищних рад,
- Львівська аграрна дорадча служба,
- Союз аграріїв Львівщини,
- фермери,
- представники сільськогосподарських кооперативів,
- представники наукових інститутів ДУ ІРД ім. Долішнього, Укр НДІПВТ ім. Л. Погорілого, Національного університету ім. Івана Франка міста Львова.

З початку року проведено 5 засідань робочої групи, одна з них - із представниками Agencja Nieruchomości Rolnych (Польща), щотижня проводяться зустрічі в районах області з аграріями та головами сільських, селищних та міських рад. За звернення депутатів щодо проведення всеукраїнського референдуму про відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення сесія Львівської обласної ради не проголосувала.

Так як в Україні з 2001 року діє мораторій на купівлю-продаж або інший спосіб відчуження земель сільськогосподарського призначення, проте,

зацікавлені суб'єкти земельного ринку знайшли варіанти «обходу» цієї норми, використовуючи не повністю досконалі, але цілком легальні способи:

- передання у спадщину (домовленість з власником ділянки про написання заповіту на «покупця» за певну грошову суму);
- обмін на іншу земельну ділянку (міна) (сторони укладають договір міни земельної ділянки на іншу земельну ділянку);
- взяття земельної ділянки в довготривалу оренду (сторони укладають довгостроковий договір оренди землі (від 7 до 49 років). Як правило, в такому договорі сторони визначають умову щодо першочергового викупу земельної ділянки орендарем у разі «зняття» мораторію);
- укладання договору емфітевзису (сторони укладають договір користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення (спеціальний аналог договору оренди за своєю суттю, але різний за умовами);
- довіреність («Відчужувач» видає довіреність на «покупця», в якій зазначає його права на розпорядження, користування та володіння земельною ділянкою);
- застава (іпотека) земельної ділянки ( власник землі формально бере в позику у «покупця» певну суму грошей, які звичайно не повертає. В подальшому, «покупець» звертає стягнення на земельну ділянку як на єдине майно власника задля задоволення своїх фінансових вимог;
- продаж корпоративних прав.

На сьогодні при спілкуванні з населенням, керівниками господарств, департаментом агропромислового розвитку Львівської державної обласної адміністрації виявлено основні «побоювання» людей перед відкриттям ринку землі сільськогосподарського призначення:

- 1) спекуляція на ринку землі (агрохолдинги, іноземці та спекулянти скуплять велику кількість землі);
- 2) фінансова неспроможність аграріїв придбати землю (за деякий час після введення ринку землі ціни на землю зростуть у декілька разів).

Департаментом взято участь у нараді з Прем'єр-Міністром України В. Гройсманом та пропонувалось внесення пропозицій робочої групи Львівської області до Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Найважливішим положенням закону має бути чітко визначений суб'єкт набуття права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

- 1) Покупцем земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути фізична особа, що є громадянином України, що не менше 5 років проживає на території ОТГ, має відповідний досвід (освіта, стаж роботи і т.п.), має достатній рівень знань в обраній ним сфері господарювання на землі;
- 2) Придбана земельна ділянка протягом 10 років не може бути відчужена, здана в оренду з використанням іншого речового права чи правових прогалин іншій третій особі, окрім як за рішенням суду у нагальних випадках (неможливість провадження діяльності, хвороба і т.п.);
- 3) Максимальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що може перебувати у власності фізичних осіб повинен становити 200 га;
- 4) Максимальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що може перебувати у власності фізичних осіб – випускників вузів –початківців повинен становити 10 га;
- 5) Забезпечити фінансові інструменти державної підтримки для аграрії, що виявили бажання купівлі землі - фінансова підтримка на зворотній основі у вигляді пільгових кредитів; фінансова підтримка шляхом компенсації відсотків за кредитами, залученими у банківських установах, кредитних спілках у національній валюті;
- 6) Необхідним є створення Державної інституції (нової з кредитом довіри на зразок Agencja nieruchomości rolnych (Польща), основним завданням якої

була б реалізація і контроль обігу сільськогосподарських земель, ефективне та раціональне використання земель сільськогосподарського призначення, здійснювала викуп земельних ділянок у бажаючих продати, і в подальшому виступала продавцем і орендодавцем таких ділянок, здійснювала контроль за виконанням угод купівлі-продажу та дотриманням їх умов, контролювала інші вимоги земельного законодавства щодо використання і охорони земельних ділянок.