

*Киреева І. В.,**кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри правового забезпечення підприємницької  
діяльності та фінансової безпеки  
Харківського національного університету внутрішніх справ**П'янов С. В.,**магістрант  
Харківського національного університету внутрішніх справ*

## ІНОЗЕМНЕ ІНВЕСТУВАННЯ У СФЕРУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Анотація.** У статті здійснено аналіз особливої актуальної на сьогодні темою – залучення інвестицій до різних сфер економіки країни, що обумовлено необхідністю підтримки під час воєнних дій та відбудови у післявоєнний час. Зазначено, що на стимулювання таких інвестицій у сферу сільського господарства впливають різні фактори, серед яких багато негативних: суттєве зростання цін на енергоносії, сезонність сільськогосподарського виробництва та значна залежність від змін у природно-кліматичних умовах, достатньо високий рівень ставок по банківських кредитах, загальна соціально-економічна нестабільність, інші кризові явища. Встановлено, що вагоме значення для збільшення стимулювання інвестування у сільськогосподарську сферу спричинило відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Разом із цим аналіз земельного законодавства відносно суб'єктів права власності на вказану категорію земель показує відсутність можливості для іноземних інвесторів стати повновладним господарем таких земель. Означене може негативно вплинути на обсяг іноземного інвестування в аграрну сферу, адже за таких умов іноземний інвестор залежить від багатьох аспектів політичного, соціально-економічного та іншого характеру, які обумовлені зовнішнім впливом нестабільного стану держави. Визначено, що система інструментів фондового ринку являють фактичну зручність для іноземного інвестора, який здійснює інвестиції у сільське господарство України, схеми інвестування через венчурний фонд. Резюмовано, що така схема включає декілька етапів: по-перше, покупка іноземним інвестором венчурного інвестиційного фонду (корпоративного чи пайового). По-друге, придбаний іноземним інвестором венчурний фонд здійснює купівлю контрольного пакету акцій, або пайової частки у статутному фонді сільськогосподарського підприємства (залежно від його конкретної організаційно-правової форми). При цьому сільськогосподарське підприємство вже має укладені договори оренди на землі сільськогосподарського призначення. По-третє, процес залучення коштів іноземних інвесторів у сільськогосподарське підприємство здійснюється шляхом видачі відсоткових позик венчурним фондом. Повернення інвестицій та прибутку здійснюється інвестором у зворотному напрямку – шляхом повернення позики разом із відсотками венчурного фонду. Акцентовано увагу на наявності податкових преференцій для іноземного інвестора в разі використання запропонованих інструментів венчурного фонду для розвитку сільського господарства України. Запропоновано обхід обмеження видачі позики венчурним фондом сільськогосподарським підприємствам шляхом перереєстрації

на венчурний фонд 10 відсотків (або більше) акцій (корпоративних прав) одержувача процентної позики. Після отримання від венчурного фонду процентної позики підприємство виплачує фонду відсотки за користування позикою, внаслідок чого зменшується оподатковуваний прибуток платника податку на прибуток.

**Ключові слова:** інвестиції, іноземні інвестиції, право власності на землю, продаж земель сільськогосподарського призначення, фондовий ринок.

**Постановка проблеми.** Актуальність теми обумовлена необхідністю пошуку шляхів відбудови післявоєнної економіки країни, яка наразі знаходиться в найбільшій соціально-економічній, демографічній, енергетичній кризі за весь час її існування, що обумовлено наслідками терористичної агресії з боку російської федерації. Окрім фінансової допомоги з боку країн-партнерів, у тому числі й у вигляді кредитів, що стимулюватимуть основні сфери суспільної життєдіяльності, доцільно віднайти способи залучення інвестицій в найбільш привабливі сфери господарювання. Найбільш цікавим напрямком для інвестування на сьогодні є сільськогосподарська сфера.

Інвестиційні ресурси відносять до найбільш дефіцитної складової ресурсів сільськогосподарських підприємств. Дана тенденція зумовлена специфічними факторами впливу на інвестиційний клімат в сільському господарстві, зокрема, залежністю від природно-кліматичних умов території, необхідності державної підтримки та регулювання, потребі в інвестуванні в соціальну сферу та інфраструктуру населених пунктів. Також на додачу до вказаного в умовах воєнного часу склалася ситуація, коли для інвестицій у сільське господарство велике значення мають такі економічні та політичні наслідки, як: подальше підвищення цін на продовольство (ціни на продукти харчування та корми можуть зрости на 20%); глобальний стрибок інфляції; постійна небезпека (руйнування інфраструктури, втрати значних територій посівних площ тощо) [1].

Перераховані фактори спричиняють значний вплив на інвестиційну привабливість сільського господарства за сучасних умов. Разом із цим у зв'язку з відкриттям ринку сільськогосподарських земель інтерес до інвестування в цю сферу значно збільшився.

Більш як за два роки з моменту відкриття українського ринку землі його капіталізація зросла на 179 млрд. грн., ідеться у дослідженні «Земельний ринок в Україні», підгото-

ваному KSE Агроцентр спільно із USAID. Попри війну, земля дорожчає – ціни на неї зростають швидше за рівень інфляції, а доходи від оренди комунальних земель уже приносять громадам 10–12% бюджету. Проте українці не поспішають продавати землю. Більш ніж за два роки, що минули з моменту відкриття ринку земель для фізичних осіб, укладено майже 196 000 угод купівлі-продажу сукупною площею 432 200 га. Загалом у державному земельному кадастрі зареєстровано 44,7 млн. га земель, із них 32,9 млн. га – сільськогосподарського призначення. Таким чином, в обіг потрапив лише 1% сільськогосподарських земель країни. З них 99,5% залишилися в аграрному виробництві [2]. Отже, відкритий продаж земель сільськогосподарського призначення став значним стимулом для інвестування у сільськогосподарське виробництво. Разом із цим у зв'язку із доцільністю залучення іноземних інвестицій постає питання про можливість їх залучення саме у цю сферу. Перепоною на цьому шляху може стати заборона мати на праві власності землі сільськогосподарського призначення.

**Стан дослідження.** Питання інвестування у сільськогосподарську сферу у сучасний період розвитку держави вже були предметом розгляду таких вчених, як: О. П. Попова, Л. М. Коцюбинська, О. А. Скубій, – які окреслювали ті фактори сільського господарства, що мають особливе значення при виборі сфери інвестування. С. І. Мельник, І. В. Свиноус, І. В. Фурман, Г. В. Трофімова, Є. М. Стариченко також виділяли проблемні аспекти залучення інвестицій до аграрної сфери та пошук шляхів їх подолання. Разом із цим недостатньо розглянутою залишається проблема залучення у цю сферу саме іноземних інвесторів на фоні особливого правового режиму земель сільськогосподарського призначення, що набуває особливої важливості під час економічної, енергетичної кризи та необхідністю швидкого відновлення післявоєнної України.

**Метою статті** є оцінка можливостей залучення іноземних інвесторів до інвестування у землі сільськогосподарського призначення, з точки зору земельного законодавства, а також можливість використання інструментів фондового ринку для стимулювання інвестицій у сільське господарство.

**Виклад основного матеріалу.** В літературі справедливо підкреслюють той факт, що інвестиції є інструментом, завдяки якому сільське господарство зробить свій внесок у розвиток економіки, створення нових або розширення наявних виробничих потужностей, робочих місць у сільській місцевості та забезпечення національної продовольчої безпеки [3, с. 18].

Сільське господарство, як напрямок для інвестування, може залучити дуже значний обсяг іноземних інвестицій в економіку України. При цьому одним із найважливіших питань для будь-якого інвестора, у тому числі іноземного, є питання набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні.

Земельні відносини в Україні в першу чергу регулюються Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами. До земель сільськогосподарського призначення Земельний кодекс відносить землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Така категорія земель не є однорідною, до неї включені:

1) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

2) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, позахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [4].

Саме землі сільськогосподарського призначення залишаються об'єктом найбільших обмежень відносно до придбання їх на право власності.

Зокрема, згідно ст. 130 Земельного кодексу набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; в) територіальні громади; г) держава. Також право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може набуватися банками, Національним банком України лише в порядку звернення стягнення на них, як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності [4]. Національний банк України здійснює відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набутих у власність у рахунок погашення боргу за кредитами, наданими банком для підтримки ліквідності, відповідно до Закону України «Про Національний банк України» [5]. Отже, єдиними суб'єктами права власності є резиденти України, що є абсолютно логічним з точки зору ст. 14 Конституції України, згідно якої земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [6].

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Цей абзац втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим цієї частини. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі. При цьому за будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим цієї частини, забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: 1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом; 3) особами, які належать або належали до терористичних організацій; 4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави; 5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника; 6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України; 7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких та/або стосовно учасників (акціонерів, членів) або кінцевих бенефіціарних власників яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» [7] у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами; 8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом [4].

З огляду на викладене, фактично земельне законодавство України не передбачає можливість іноземцям (фізичним та юридичним особам) набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення. Отже, іноземному інвестору, зацікавленому в інвестиціях у сільське господарство України, слід розробляти інші механізми здійснення інвестицій, які не передбачають володіння землями сільськогосподарського призначення на праві приватної власності. На наш погляд, найпростішим та найоптимальнішим у цьому випадку є використання інструментів фондового ринку України для здійснення інвестицій. Так, наприклад, іноземний інвестор може купити контрольний пакет акцій сільськогосподарського підприємства, яке у свою чергу має укладені договори оренди на землі сільськогосподарського призначення. Причому ці договори оренди можуть бути укладені сільськогосподарським підприємством на тривалі терміни. Після купівлі контрольного пакета акцій сільськогосподарського підприємства іноземний інвестор отримує можливість здійснювати діяльність на цих орендованих землях щонайменше до закінчення дії договорів оренди [8, с. 60].

Сільськогосподарський бізнес великою мірою пов'язаний із сезонною циклічністю, а отже потребує активного руху фінансових ресурсів. Тому важливим для інвестора є можливість швидко здійснювати рух фінансових ресурсів усередині групи своїх компаній. З цієї метою дуже зручним є використання інститутів спільного інвестування.

На наш погляд, у контексті аналізованої нами теми, на особливу увагу тут заслуговують венчурні інвестиційні фонди. Згідно п. 10 ст. 7 Закону України «Про інститути спільного інвестування» венчурний фонд – це недиверсифікований інститут спільного інвестування закритого типу, який здійснює виключно приватне розміщення цінних паперів інституту спільного інвестування серед юридичних та фізичних осіб [9].

Важливою перевагою, яку використовують учасники венчурного фонду у своїй господарській діяльності, – це оптимізація системи оподаткування. Так, згідно з пп. 141.6.1 п. 141.6

ст. 141 Податкового кодексу України, звільнюються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо) [10].

У Закону України «Про інститути спільного інвестування» зазначається, що до складу активів венчурного фонду можуть входити боргові зобов'язання. Такі зобов'язання можуть бути оформлені векселями, заставними, договорами відступлення прав вимоги, позики та в інший спосіб, не заборонений законодавством. Венчурний фонд має право надавати кошти у позику. Позики за рахунок коштів венчурного фонду можуть надаватися тільки юридичним особам, за умови що не менш як 10 відсотків статутного капіталу відповідної юридичної особи належить такому венчурному фонду [9]. Очевидно, що єдине обмеження видачі позики легко обходиться шляхом перереєстрації на венчурний фонд 10 відсотків (або більше) акцій (корпоративних прав) одержувача процентної позики. Після отримання від венчурного фонду процентної позики підприємство виплачує фонду відсотки за користування позикою, внаслідок чого зменшується оподатковуваний прибуток платника податку на прибуток.

Цілком зручно для іноземного інвестора, який здійснює інвестиції у сільське господарство України, виступає схема, коли інвестор спочатку купує венчурний інвестиційний фонд (корпоративний чи пайовий). Потім цей венчурний фонд купує контрольний пакет сільськогосподарського підприємства, який має укладені договори оренди на землі сільськогосподарського призначення. І далі здійснює інвестиції у сільськогосподарське підприємство шляхом видачі відсоткових позик венчурним фондом. Повернення інвестицій та прибутку здійснюється інвестором у зворотному напрямку – шляхом повернення позики разом із відсотками венчурного фонду. Крім зручності здійснення інвестицій, дана схема передбачає ще й оптимізацію оподаткування для інвестора.

**Висновки.** Використання інструментів фондового ринку є тією ланкою, що покликана сприяти збільшенню зацікавленості саме іноземних інвесторів. Адже не зважаючи на відкритий ринок земель сільськогосподарського призначення, іноземні інвестори не можуть набути права приватної власності на ці землі. Разом із цим ця обставина не тільки не виключає можливість залучення іноземних інвестицій, але й сприяє розвитку українського фондового ринку, як рушійного фактору відновлення економіки держави.

Подальшого дослідження потребують питання залучення вітчизняних інвесторів до участі у розбудові сільськогосподарської сфери держави.

#### Література:

1. Попова О. П., Коцюбинська Л. М., Скубій О. А. Інвестиційна діяльність в сільському господарстві в сучасних умовах. *Економіка та суспільство*. Вип. 54. 2023. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2773/2695> (дата звернення 08.01.2025).
2. Букатюк У. «Не справдився жоден із міфів». Інвестиції – 17 млрд. грн., капіталізація – 180 млрд. грн. Головне про два роки

- реформи українського ринку землі із дослідження KSE. *Forbs.ua*. 31.01.2024. URL: <https://forbes.ua/company/ne-spravdivsya-zhoden-iz-mifiv-investitsii-17-mlrd-grm-kapitalizatsiya-180-mlrd-grm-shcho-stalosa-iz-ukrainskim-rinkom-zemli-za-ponad-dva-roki-reformi-golovne-iz-doslidzhennya-kse-31012024-18886> (дата звернення 08.01.2025).
3. Мельник С. І., Свиноус І. В., Фурман І. В., Трофімова Г. В., Стариченко Є. М. Інвестиційна діяльність сільськогосподарських підприємств в умовах трансформаційних процесів. *Економіка та держава*. № 11. 2021. С. 14–19.
  4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 08.01.2025).
  5. Про Національний банк України : Закон України від 20 травня 1999 року. № 679-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/679-14#Text> (дата звернення 08.01.2025).
  6. Конституція України від 28 червня 1996 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 08.01.2025).
  7. Про санкції Закон України від 14 серпня 2014 року № 1644-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18#Text> (дата звернення 08.01.2025).
  8. П'янов С.В. Іноземне інвестування в сільськогосподарську сферу України в умовах євроінтеграції. Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Актуальні проблеми сучасної науки в дослідженнях молодих учених, курсантів та студентів». Вінниця. 2024. С. 57-60.
  9. Про інститути спільного інвестування : Закон України від 5 липня 2012 року. №5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text> (дата звернення 08.01.2025).
  10. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення 08.01.2025).

#### **Kyrieieva I., Pianov S. Foreign investment in the field of agricultural land use**

**Summary.** The article analyzes a particularly relevant topic today – attracting investments to various spheres of the country's economy, which is due to the need for support during military operations and reconstruction in the post-war period. It is noted that the stimulation of such investments in the field of agriculture is influenced by various factors, among which there are many negative ones: a significant increase in energy prices, seasonality of agricultural

production and significant dependence on changes in natural and climatic conditions, a sufficiently high level of interest rates on bank loans, general socio-economic instability, other crisis phenomena. It was established that the opening of the agricultural land market was of great importance for increasing the stimulation of investment in the agricultural sphere. At the same time, the analysis of the land legislation regarding subjects of ownership of the specified category of land shows the lack of opportunity for foreign investors to become the full owner of such land. This can negatively affect the volume of foreign investment in the agricultural sector, because under such conditions, the foreign investor depends on many aspects of a political, socio-economic and other nature, which are caused by the external influence of the unstable state of the state. It was determined that the system of instruments of the stock market represents a real convenience for a foreign investor investing in the agriculture of Ukraine, investment schemes through a venture fund. It is summarized that such a scheme includes several stages: firstly, the purchase by a foreign investor of a venture investment fund (corporate or joint stock). Secondly, a venture fund purchased by a foreign investor buys a controlling stake, or a share in the statutory fund of an agricultural enterprise (depending on its specific organizational and legal form). At the same time, the agricultural enterprise has already concluded lease agreements on agricultural land. Thirdly, the process of attracting funds of foreign investors to the agricultural enterprise is carried out by issuing interest-bearing loans by the venture capital fund. Return of investment and profit is carried out by the investor in the reverse direction – by returning the loan together with the interest of the venture fund. Attention is focused on the presence of tax preferences for a foreign investor in the case of using the proposed instruments of the venture fund for the development of agriculture in Ukraine. It is proposed to circumvent the restriction on issuing a loan by a venture fund to agricultural enterprises by re-registering 10 percent (or more) of the shares (corporate rights) of the recipient of the interest-bearing loan to the venture fund. After receiving an interest-bearing loan from a venture fund, the company pays the fund interest for using the loan, as a result of which the taxable profit of the income tax payer is reduced.

**Key words:** investment, foreign investment, land ownership, sale of agricultural land, stock market.