

УДК 332.7

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

Н. Шпик, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-8985-9203

М. Смолярчук, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-7350-431X

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2023.24.193>

Шпик Н., Смолярчук М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в умовах сьогодення

З 1 липня 2021 року скасовано заборону на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв).

Ми пропонуємо ознайомитися з аналітичною інформацією щодо результатів земельних відносин в умовах відкритого ринку землі починаючи з 1 липня 2021 року.

Подано кількість укладених угод щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення з конкретними показниками. Показано динаміку середньозваженої ціни на землі для товарного сільськогосподарського виробництва та землі для ведення особистого селянського господарства. Оскільки ціна є важливим показником, то їй приділялося більше уваги.

Описано регіони з найактивнішим ринком земель під час воєнного стану за кількістю укладених угод і площею земель.

Показано динаміку цін купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення починаючи з липня 2021 року і до квітня 2023 року.

Також приділено увагу електронним земельним аукціонам, які є орієнтиром справедливої вартості землі та джерелом наповнення місцевих бюджетів.

Перелічено категорії потенційних покупців земель сільськогосподарського призначення і їх можливості на отримання земельної ділянки.

Для повної поінформованості учасників ринку земель нами описані умови земельного ринку: хто і в яких розмірах може купувати землю, як відбуваються розрахунки, пов'язані зі сплатою коштів за земельні ділянки.

Подано перелік документів, які необхідні для купівлі-продажу землі.

Описано повноваження об'єднаної територіальної громади (ОТГ) щодо розпорядження нею земельними ділянками, які підлягають купівлі-продажу.

Ключові слова: ринок земель, купівля-продаж, громада, землі сільськогосподарського призначення, ціна землі, учасники ринку.

Shpik N., Smoliarchuk M. Market of agricultural lands in the present conditions

It is worth reminding that since July 1, 2021, the government has lifted the ban on purchasing and selling of private agricultural lands to run commercial agricultural production, and land plots intended for private farming by the owners of land shares.

It is proposed to study analytical information on the results of land relations in conditions of the open land market, starting from July 1, 2021.

The work mentions about the number of completed agreements on purchase and sale of agricultural lands with the specified indicators, as well as outlines the dynamics of weighted average price of land intended for commercial agricultural production and private farming.

The authors of the article describe regions characterized by the most active land market under martial law that is assessed by the indicators of completed agreements and the land area.

The research also studies dynamics of the prices of purchase and sale of agricultural land since July 2021 to April 2023.

A particular attention is also paid to electronic land auctions, which are considered a reference point of the fair price of land and the source of revenues to local budgets.

The article names categories of the most promising buyers of agricultural lands and their opportunity to get a land plot.

To provide the most complete information for the land market participants, the authors of the research outline the land market conditions, particularly who can buy land and what area, how the payments related with the land plots are made.

The article also includes a list of documents, required for purchase and sale of land.

In that context it is necessary to describe powers of communities (ATC) as to management of the land plots which are subject to purchase or sale.

Key words: land market, purchase and sale, community, agricultural land, price of land, market participants.

Постановка проблеми. Упродовж років незалежності і донині тривають дискусії щодо ринку земель різних категорій, а особливо земель сільськогосподарського призначення, та проведення їх нормативної грошової оцінки. Такі дискусії призвели до прийняття і зміни Урядом України низки нормативних актів, а саме змін й уточнення у Законі України «Про оцінку земель» і Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Аналізуючи такі зміни, ми дійшли висновку, що ця проблема заслуговує на подальше дослідження широкого кола науковців.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми щодо ринку земель сільськогосподарського призначення і їх оцінки зацікавили багатьох українських вчених і науковців, які розкривали цю проблему у своїх працях, серед них: О. І. Драпиковський, А. М. Третяк, А. Г. Мартин, В. М. Кілочко, О. П. Канащ, Ю. М. Пелех та ін. Однак проблема й надалі має дискусійний характер і становить дослідницький інтерес.

Постановка завдання. Мета дослідження – аналіз ринку земель сільськогосподарського

призначення в умовах воєнного стану, його вплив на економіку країни та умови його функціонування.

Виклад основного матеріалу. Усім зацікавленим в окресленій проблемі відомо, що ринок земель (купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення) в Україні демонструє стійкість і потенціал для розвитку держави. Його темпи та обсяги поступово наздоганяють довоєнні показники, а загальний відсоток сільськогосподарських земель в обігу наближається до показників розвинутих економік.

З моменту відкриття ринку сільськогосподарських земель з 1 липня 2021 року станом на 1 червня 2023 року укладено понад 145 тис. угод купівлі-продажу земельних ділянок загальною площею майже 325 тис. га, що становить близько 1 % від усіх сільськогосподарських земель на підконтрольних Україні територіях (рис. 1). Отже, земельний ринок в Україні, попри воєнний стан, залишається ліквідним і привабливим для інвесторів. Найвищі показники ліквідності спостерігаються переважно в центральних областях України, де частка сільськогосподарських земель в обігу перевищує 1 % (рис. 2).



Рис. 1. Показники ринку земель сільськогосподарського призначення [2]



Рис. 2. Частка земель в обігу в Україні [2]

Регіонами з найактивнішим ринком земель під час війни (за кількістю угод та за площею земель) є Хмельниччина (62,5 тис. га), Вінничина (6,1 тис. га), Полтавщина (5,9 тис. га), Кіровоградщина (5,8 тис. га) та Дніпропетровщина (5,2 тис. га). Загалом за увесь період функціонування ринку землі укладено 132,19 тис. земельних угод. Площа земель згідно зі зареєстрованими правочинами сягає 300,69 тис. га [2].

Сьогодні найбільший попит мають землі для товарного сільськогосподарського виробництва та землі для ведення особистого селянського господарства. Ціни купівлі-продажу на сільськогосподарські землі поволі зростають: у 2023 році середньозважена ціна становила 35,4 тис. грн/га. І це на 13,5 % більше, ніж у 2022 році, і майже на 22 % більше, ніж у 2021 році. Як показують дослідження, найдорожчою з початку 2023 року була земля у Київській та Львівській областях. Така ситуація вже традиційно спостерігається навколо привабливих мегаполісів, де на ціноутворення суттєво впливає перспектива переведення сільськогосподарських угідь у несільськогосподарські землі з метою подальшої забудови.

На ринок землі впливає й ціна на земельну ділянку. Проведений аналіз вказує на дві основні проблеми: низький рівень реєстрації цін у державному реєстрі речових прав та зниження ціни на землю при проведенні трансакцій. Так, з початку 2023 року частка трансакцій із зареєстрованою ціною становила лише 18,8 % від усіх угод купівлі-продажу, тоді як у 2022 році цей показник становив 34,4 %, а у 2021 році – 55,0 %.

При цьому у 60 % випадків, коли ціна ділянки була зазначена, вона перебувала на мінімально можливому рівні – тобто на рівні нормативної грошової оцінки. Співвідношення між цінами купівлі-продажу та вартістю оренди на електронних земельних аукціонах на рівні 1 : 4,5 свідчить, що зареєстровані ціни угод купівлі-продажу є удвічі нижчими від ринкових.

Уже в січні 2023 р. було відновлено електронні земельні аукціони на платформі Prozorro. Таке відновлення відбулося завдяки ухваленню Верховною Радою Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [4].

Електронні земельні аукціони – це орієнтир справедливої вартості землі та джерело наповнення місцевих бюджетів. Аналіз показує, що починаючи з жовтня 2021 року, коли стартували перші земельні торги на платформі Prozorro, вони приносять громадам щорічно 238,86 млн грн доходу.

І якщо проаналізувати дані рис. 3, то ціна землі реєструється на мінімальному рівні, тоді як реальну ціну покупець сплачує «неофіційно». І це суттєво знижує базу для податкових надходжень у бюджети громад та робить ведмежу послугу власникам земельних ділянок, адже гальмує зростання коефіцієнта ліквідності сільськогосподарських земель як застави [2].



Рис. 3. Динаміка цін купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення [2]

Понад 7 млн власників земельних ділянок теоретично можуть вийти на ринок і продати свої наділи. Але лише 3 % власників твердо вирішили продати земельну ділянку (пай) і 10 % поки що відтермінують прийняття рішення, очікуючи зміни ціни на землю. Готових купувати землю очікується в декілька разів більше, і вірогідність того, що ринок землі хоч якось запрацює, висока. Але на першому етапі, коли купувати можуть тільки фізичні особи, обсяг його буде невеликим – близько 1 млрд за рік. Це трохи більше 1 % від ВВП країни та дуже мало відносно бажаного рівня інвестицій у вітчизняну економіку.

Постає питання: хто буде купувати землю в Україні? На думку фахівців, фінансові можливості потенційних покупців суттєво обмежені, і тут їх можна поділити на три категорії:

- перша категорія – це звичайні трейдери, які мають намір зараз купити землю, здати на два роки в оренду, а з настанням 2024 року перепродати;

- друга категорія – це численна кількість дрібних і середніх за масштабами бізнесу фермерів. До купівлі землі їх може спонукати бажання розширити своє аграрне виробництво або ж просто рішення когось із нинішніх орендодавців продати свою ділянку заради вирішення фінансових особистих проблем. Але грошей у фермерів вкрай мало, хоча вони й намагаються закумуляувати їх до відкриття ринку. На сьогодні фермери можуть викупити близько десятої частини від площ, які зараз орендують. До речі, в Україні найбільше фермерських господарств, які обробляють лише по 20–50 га землі. Але є й такі, в яких земельний банк перевищує 1000 га угідь;

- і третя категорія – це представники великих агрохолдингів в особі довірених фізичних осіб з числа топменеджерів компаній, членів родини власників підприємств. Хоча коштів у них теж бракує. Тому більшість із холдингів налаштована поводитися на ринку землі стримано, принаймні перші два роки. Наприклад, 100 найбільших агрохолдингів обробляють лише близько 15 % сільськогосподарських угідь країни.

Як бачимо, проблема ринку земель залишається відкритою для досліджень [1].

І наступною, не менш важливою складовою ринку будуть його умови. Відкриття ринку обігу земель сільськогосподарського призначення ознаменувало новий етап історії України. Однак повна поінформованість учасників про умови земельного ринку залишається досі незакритим питанням. Отож умови земельного ринку:

1) право придбання землі одразу після відкриття ринку отримують фізичні особи – українці, а через два роки – з 2024 року – юридичні особи;

2) комунальні та державні землі не дозволяється продавати. Державні землі передадуть у розпорядження громад, і вони зможуть лише здавати їх в оренду, але не продавати. Аналогічно буде з тими землями, які залишаться у держави;

3) граничні розміри володіння землею для фізичних осіб – до 100 га, для юридичних осіб (з 2024 року) – 10 тис. га;

4) право власності на земельні ділянки можуть набувати банки у порядку звернення стягнення на них як предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені

5) банками на торгах протягом двох років з дня набуття права власності;

6) юридичні особи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є особи, які не є громадянами України, можуть набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення з дня та за умови схвалення цього на референдумі;

7) взагалі забороняється право власності іноземців на земельні ділянки (навіть у разі схвалення допуску іноземців на референдумі);

8) розрахунки, пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок, проводяться у безготівковій формі;

9) не допускається набуття права власності за відплатними договорами в разі відсутності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

Після запуску ринку землі відбулися і певні зміни щодо повноважень громад (ОТГ). Отже, усі землі та земельні ділянки за межами населених пунктів (за нечисленними винятками) уже перейшли в комунальну власність із моменту набрання чинності Закону № 1423-IX, тобто з 27 травня 2021 року. Винятком є ділянки, право державної власності на які вже зареєстровано, і, щоб відповідна державна земля перейшла у комунальну власність, треба внести відповідні зміни до Реєстру речових прав за заявою громади. Самоврядний контроль скасовується, але після набуття чинності відповідних положень Закону № 1423-IX (із 26 травня 2022 року) виконавчим радам громад надані певні функції державного контролю: їм надаються повноваження з контролю за самовільним зайняттям земельних ділянок, їх використанням за цільовим призначенням, боротьби з бур'янами тощо [6]. Щоб отримати

контрольні повноваження, відповідні ради повинні прийняти окреме рішення.

Щоб вести облік земель і землевласників (користувачів), громада має створити власний геопортал. Передбачено, що відповідно до Закону № 711, який набрав чинності з 24 липня 2021 року, дані комплексного плану просторового розвитку громад будуть опубліковані у відкритому доступі на геопорталах громад, національному геопорталі та інших геопорталах, які вибере громада. На розробку таких планів передбачається виділення субвенції з держбюджету [5].

Громада може фінансувати роботи із землеустрою на території всієї громади на землях будь-якої форми власності, відповідно до змін у законодавстві [3].

І, на завершення, хотілося б відзначити технічні моменти захисту прав власності, які необхідні при здійсненні ринкових відносин. Важливо вибудувати систему в держреєстрах таким чином, щоб держреєстратор, нотаріус, який здійснює таку дію, не мав змоги провести незаконну дію, а технічні інструменти блокували таке проведення. Надаємо практичні поради для власників землі:

перша – подбайте про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, який на сьогодні є так званим аграрним паспортом. Без такого номера не можна буде здійснити жодної юридичної операції із землею;

друга – потурбуйтеся, щоб відомості про ваші речові права перебували не лише на паперових носіях, а були внесені до відомостей держреєстрів. Для цього потрібно звернутися до нотаріуса або держреєстратора через центри надання адмінпослуг.

Перелік документів для купівлі-продажу землі наведено на рис. 4.

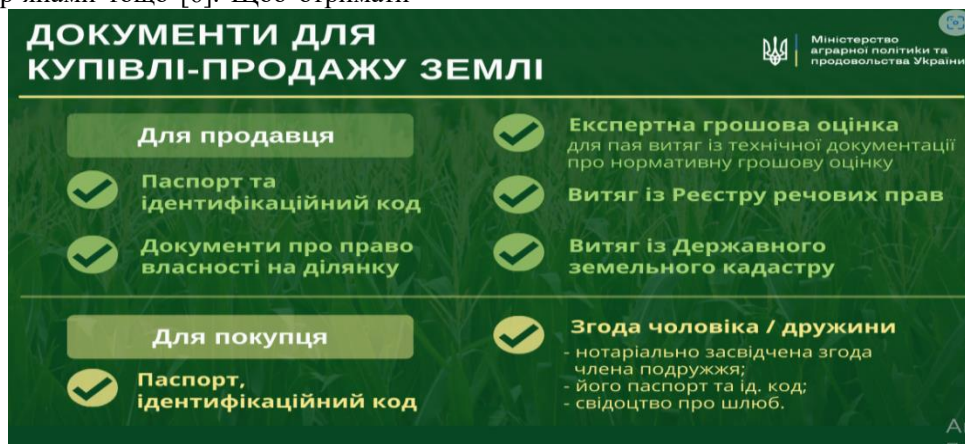


Рис. 4. Перелік документів для купівлі-продажу землі [3]

Отже, треба входити в ринок землі з розумінням: антирейдерство – захист власності – ефективна робота різних державних інституцій.

Що повинна для цих учасників ринку землі насамперед зробити держава?

1. Забезпечити правомірну зміну землевласників і землекористувачів. Дати ефективні та дієві інструменти для відновлення неправомірно порушеного права власності.

2. Надати рівні фінансові умови для учасників ринку землі (як дрібним аграріям, так і агрохолдингам та нерезидентам).

3. Гарантувати територіальну цілісність та безпеку територій в умовах інвестування у ринок землі [3].

Висновки. Сьогодні та в подальшому законодавче врегулювання обігу земель сільськогосподарського призначення матиме позитивні соціально-економічні наслідки: повноцінна реалізація права приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України; встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення в процесі їх економічного обігу та зростання капіталізації землі; залучення додаткових кредитних ресурсів у сільськогосподарську галузь економіки України; створення умов для раціонального перерозподілу земель сільськогосподарського призначення та оптимізація їх використання; забезпечення прозорості операцій із землею та підвищення економічного благополуччя населення.

Бібліографічний список

1. Просування земельної реформи в Україні. URL: [https://thepage.ua/ua/agro/zemelna-](https://thepage.ua/ua/agro/zemelna-reforma-hto-na-sho-rozrahovuye-u-2021-roci)

[reforma-hto-na-sho-rozrahovuye-u-2021-roci](https://thepage.ua/ua/agro/zemelna-reforma-hto-na-sho-rozrahovuye-u-2021-roci) (дата звернення: 26.06.2023).

2. Ринок сільгоспземель в Україні повертається на довоєнні показники. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2023/06/23/107913126/> (дата звернення: 26.06.2023).

3. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: що має знати власник паю, покупець/продавець землі та орендар. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/890-rinok-silskogospodarskoyi-zemli-v-ukrayini-scho-maye-znati-vlasnik-payu-pokupets-prodavets-zemli-ta-orendar> (дата звернення: 30.06.2023).

4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 р. № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 25.06.2023).

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 09.06.2022 р. № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 30.06.2023).

6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 30.09.2022 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення: 01.07.2023).

Стаття надійшла 05.07.2023