

УДК 332.3

РИНКОВІ МЕХАНІЗМИ УКРАЇНИ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ

М. Батура, аспірант

ORCID ID: 0000-0002-7142-4279

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2024.25.203>

Батура М. Ринкові механізми України для формування землеволодінь та землекористувань

Ринкові механізми відіграють ключову роль у формуванні землеволодінь та землекористувань. Після того, як Україна здобула незалежність, країна зіткнулась із потребою в реформі земельних відносин, що у свою чергу привело до створення складної системи, яка регулює ці відносини. Україна є аграрною державою, яка має великий потенціал у сільському господарстві, тому формування землеволодінь та землекористувань – одна з ключових складових аграрної політики будь-якої держави. Земельна реформа, яка почалась із 1990-х років, мала на меті трансформувати управління земельними ресурсами з колективної форми (радянської) на ринкову, тобто розвиток ринкових механізмів, приватна власність та ефективне землекористування.

Загалом землеволодіння – це право власності на земельну ділянку, що означає право володіти земельною ділянкою та мати право нею розпоряджатись, чи то продавати, передавати у спадок або в оренду, а землекористування – це право на використання земельної ділянки, незалежно від того, чи є особа власником земельної ділянки.

Ринок землі – важлива складова будь-якої економіки країни. В Україні аграрний сектор має важливе значення в економіці й відіграє ключову роль у ВВП, тому важливо сформувати ефективні ринкові механізми, які регулюватимуть та розподілятимуть земельні ресурси країни.

У 2021 році, з відкриттям ринку землі, Україна зробила великий крок уперед, але з'явилась низка викликів, пов'язаних із законодавчим регулюванням, прозорістю та ефективністю ринкових механізмів, оскільки саме вони визначають «правила гри» для всіх учасників ринку, чи то дрібні фермери, чи агрохолдинги.

Розвиток ринкових механізмів у перспективі має великий потенціал та має зміцнити економіку країни, підвищити ефективність у сфері сільського господарювання та, що важливо, покращити умови для життя на сільських територіях.

Ключові слова: ринок, земля, оренда, механізми, землеволодіння, землекористування.

Batura M. Market mechanisms in Ukraine for establishing land ownership and use

Market mechanisms play a key role in shaping land ownership and land use. After Ukraine became independent, the country faced the need to reform land relations, which in turn led to the creation of a complex system that regulates these relations. Ukraine is an agrarian state that has great potential in agriculture, therefore the formation of land ownership and land use is one of the key components of the agrarian policy of the state. The land reform, which began in the 1990s, aimed to transform the management of land resources from a collective form (Soviet) to a market one, that is, the development of market mechanisms, private property and efficient land use.

In general, land ownership is the right to own a plot of land, which means the right to own a plot of land by a person or organization and have the right to dispose of it, whether it is to sell, bequeath or lease it, and land use is the right to use a plot of land, independently of whether the person or organization is the owner of the land plot.

The land market is a crucial part of any country's economy. In Ukraine, the agricultural sector plays a vital role in driving economic growth and contributing to GDP. Therefore, establishing effective market mechanisms to regulate and allocate the country's land resources is of utmost importance.

In 2021, Ukraine made significant progress by opening its land market; however, challenges arose regarding legislative regulation, transparency, and the efficiency of market mechanisms. This led to a need for improvements to ensure fair participation for all market players, including small farmers and large agricultural holdings.

The long-term development of these market mechanisms holds great potential. It is expected to strengthen the country's economy, enhance efficiency in agriculture, and, importantly, improve living conditions in rural areas.

Keywords: market, land, rent, mechanisms, land ownership, land use.

Постановка проблеми. Відкриття в Україні ринку землі викликало хвилю обговорень, оскільки це одна з найважливіших реформ у сучасній економіці України. Довгі роки діяла заборона на продаж

земель сільськогосподарського призначення, що впливало з обмеження можливостей ринку та розвитку аграрної сфери. Основні проблеми відк-

риття ринку землі – це недовіра до ринкових механізмів, а також захист прав користувачів та власників землі, економічна нерівність та брак фінансів у дрібних користувачів та власників.

У ринкових механізмах є багато проблем через низку факторів, які у свою чергу, впливають на прозорість та ефективність ринку землі. Основними проблемами є непрозорість ринку землі, фінансова недоступність для дрібних фермерів, монополізація та концентрація землі в руках великих фінансових груп чи агрохолдингів, соціальні ризики, законодавча невизначеність чи нестабільність, відсутність технічної підтримки та недостатня інфраструктура.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідження й аналіз ринку землі та його механізмів проводили весь час, особливо з моменту відкриття ринку землі в Україні.

У своїй праці Черкасов О. В. і Мамаєв І. О. звертають увагу на проблему ризику зосередження великих площ землі у руках великих компаній, які у свою чергу будуть використовувати робочу силу з низьким рівнем оплати праці поблизу їхніх територій [8]. Через важку економічну та політичну ситуацію у країні такі побоювання більш ніж обґрунтовані. Також завжди є ризик спекуляцій із вартістю землі, про яку писала Белінська С. М. у своїй праці щодо проблеми визначення реальної нормативної ціни на землю й розроблення механізму для оренди землі, який буде орієнтований на ринок земель сільськогосподарського призначення [1].

Не можна не виокремити проведені дослідження та аналіз Світового банку, в якому вважають відкриття ринку землі правильним кроком, який дозволить використати потенціал аграрної сфери на благо країни та її громадян, але також наголошують на важливості законів, що унеможливають концентрацію землі в одних руках, впровадження таких ринкових механізмів які забезпечать прозорість цих процесів.

Постановка завдання. Наше завдання – аналіз ринкових механізмів, що впливають на формування землеволодіння та землекористувань, виявлення основних проблем та перспектив, пов'язаних із цими механізмами та відкриттям ринку землі.

Виклад основного матеріалу. У 2021 році відкрився ринок землі в Україні, тому ввели низку механізмів, спрямованих на те, щоб регулювати землеволодіння та землекористування. Головний законодавчий акт, який це все регулює, – Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який передбачає права та обмеження для покупців та продавців землі і створює

правову основу, на якій буде функціонувати ринок [6].

Одним із основних викликів залишається забезпечення прозорості угод та запобігання корупції. Для цього держава запровадила механізми електронних аукціонів та обов'язкову нотаріальну посвідку договорів купівлі-продажу землі. Проте, незважаючи на ці заходи, ринок ще перебуває на етапі становлення, і багато питань залишаються відкритими.

Ще однією важливою складовою є доступ до фінансових ресурсів для малих і середніх фермерських господарств. Наразі є державні програми підтримки, які надають пільгові кредити на купівлю землі. Однак ці програми потребують удосконалення, зокрема у сфері спрощення процедур отримання фінансування та зменшення ставок за кредитами.

Однією з перших важливих змін стало розпаювання земель колишніх колгоспів та радгоспів, що призвело до появи значної кількості дрібних землевласників. Введення державного земельного кадастру та впровадження реєстрації прав на землю забезпечили більшу прозорість у земельних відносинах, що стало важливим етапом у напрямку формування ринкового механізму землеволодіння. Це дозволило створити умови для купівлі-продажу земельних ділянок, оренди та інших форм землекористування на конкурентній основі.

Однак на шляху до формування повноцінного ринку землі були значні перешкоди. Однією з головних проблем був тривалий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, яка стримувала розвиток ринкових відносин у цій сфері. Мораторій обмежував можливості для малих і середніх аграрних підприємств щодо залучення інвестицій та ефективного використання земельних ресурсів. Лише у 2020 році Верховна Рада України прийняла закон, який дозволив продаж сільськогосподарських земель, що стало значним кроком вперед у напрямку лібералізації ринку землі.

Відкриття ринку землі в Україні створило передумови для істотних змін у системі землеволодіння та землекористування. Впровадження ринкових механізмів дозволило аграріям вільно обирати форму землеволодіння – купувати землю або орендувати її на вигідних умовах. Це сприяло підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, оскільки власники стали зацікавлені в інвестуванні у свої ділянки та впровадженні сучасних технологій.

Проте ринок землі в Україні ще стикається з низкою викликів. Основними проблемами залишаються висока вартість землі, труднощі з отриманням фінансування для купівлі земельних ділянок, а також необхідність у вдосконаленні правової бази та регуляторних механізмів. Важливо також врахувати соціальні аспекти земельної реформи, адже відкриття ринку землі може суттєво вплинути на соціально-економічний розвиток сільських територій, а також на добробут місцевих громад.

Варто також зауважити, що значний та важливий вплив на механізми землеволодіння й землекористування в Україні мають міжнародні інституції, фінансові організації тощо, які сприятимуть залученню іноземних інвестицій, стабілізації ринку, наданню кредитів чи розвитку земельної політики, але при цьому важливо не забувати про те, що велика залежність від зовнішніх чинників чи факторів може призвести також і до негативних наслідків, наприклад, до втрати державою контролю над стратегічними ресурсами.

Отже, ринкові механізми відіграють важливу та вирішальну роль у формуванні системи землеволодіння та землекористування у країні. Вони мають забезпечувати ефективність та гнучкість у використанні земельних ресурсів, а також розвиток аграрної сфери та, що вкрай важливо, – залучення інвестицій. У своїй праці Ковалишин О. Ф. вказувала на проблеми ефективного землекористування через недосконалість вітчизняного механізму управління земельними ресурсами [4].

Щоб досягти сталого розвитку в земельній чи аграрній сфері, потрібно вдосконалювати правове регулювання, забезпечити прозорість та відкритість усіх процесів, зважати на соціальні аспекти земельної реформи [3].

Основні ринкові механізми, що регулюють процеси формування землеволодіння та землекористування, передбачають:

1. Купівлю та продаж земельних ділянок – один із ключових механізмів формування землеволодіння та землекористування. Після відкриття ринку землі громадяни отримали змогу купувати та продавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що дало великий стрибок у розвитку аграрного сектору. Також у реформі не забули додати обмеження про володіння землі в одних руках, щоб не допустити накопичення великих обсягів землі. Процеси купівлі та продажу земельних ділянок в Україні регулюють Земельний кодекс України, підзаконні акти, що визначають порядок оформлення таких угод, вимоги до учасників та інше [5]. Також можливість продажу та купівлі земельних ділянок дає змогу власникам землі отримати

фінанси, які можна інвестувати в інші сфери діяльності, можливість аграріям розширити свої земельні володіння та підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва.

2. Оренду землі – один із найпоширеніших механізмів формування землекористування в Україні. Чимало сільськогосподарських земель, особливо розташованих у районах, де сильно розвинуто аграрне виробництво, – використовують в оренді. Більшість власників паїв здають в оренду їх дрібним фермерам або аграрним підприємствам. Оренда буває коротко- та довгострокова. Землі сільськогосподарського призначення згідно із Земельним кодексом України можна орендувати не менше ніж на сім років. Короткострокову оренду використовують для проєктів, які мають тимчасовий характер. Довгострокова оренда дає змогу орендарям інвестувати в землю, забезпечує стабільність у використанні землі для аграрної сфери та розвиток довгострокових відносин [2]. Договори оренди землі регулюють Закон України «Про оренду землі», а також підзаконні акти [7]. Договір визначає умови цієї оренди, плату, права та обов'язки сторін договору й порядок розірвання договору. Особливість та перевага орендних відносин дає змогу аграріям використовувати землю без необхідності її викупу, і це дуже важливий аспект при обмежених фінансових ресурсах, але короткострокова оренда здебільшого стримує аграріїв інвестувати в землю.

3. Приватизацію та розпаювання – громадяни України мають змогу на приватизацію земельних ділянок. Також після розпаду колективних господарств, землі були розділені між членами цих господарств – розпайовані.

4. Аукціони – це прозорий і конкурентний механізм розподілу земель державної чи комунальної власності. Аукціони дозволяють виключити ризики корупції та забезпечити справедливую конкурентну ціну на землю. Такий механізм дуже важливий, бо за допомогою нього залучають більше інвестицій на земельні ресурси. Аукціони проводять за допомогою електронних ресурсів та платформ, що забезпечує відкритість до інформації про земельні ділянки (лоти). Будь-який громадянин, чи то юридична особа, має право брати участь в аукціоні, головне – відповідати вимогам законодавства. Аукціони, у свою чергу стимулюють конкуренцію серед учасників ринку, що, натомість, підвищує ефективність використання земельних ресурсів та дає змогу поповнити державний чи комунальний бюджет за рахунок продажу земельних ділянок чи її оренди.

5. Програми підтримки – держава та органи місцевого самоврядування також відіграють важливу роль у формуванні землеволодіння за допомогою реалізації різних програм, що спрямовані на

підтримку аграріїв у вигляді фінансової підтримки або заходів, спрямованих на те, щоб спростити доступ до земельних ресурсів. Це можуть бути різні програми для кредитування фермерів, які дають змогу отримати кошти на оренду або купівлю землі чи субсидії, які спрямовані на розвиток сільського господарства та підтримки в купівлі землі. Також важливо зауважити, що можлива допомога в адміністративних заходах, наприклад, спрощення процедури щодо реєстрації земельних ділянок, зменшення або виключення бюрократичних моментів та впровадження різних електронних ресурсів чи сервісів для управління земельними ресурсами.

Не менш важливий механізм – консолідація земель. Цей механізм має свої переваги як один із способів підвищення ефективності сільського господарства, який передбачає комплекс заходів, що дозволяє обмін земельних ділянок. Усе це для того, щоб сприяти зручному обробітку сільськогосподарських угідь.

Усі ці механізми не можуть повноцінно працювати без державного захисту прав власності на землю, тому в Україні діє Єдиний державний реєстр речових прав на нерухоме майно, в якому реєструються всі угоди та зміни щодо землевласників і землекористувачів земельних ділянок.

Висновки. Ринкові механізми, які використовуються в Україні для формування землеволодінь, – складна система, яка охоплює як приватні, так і державні інструменти. Відкриття ринку землі – важливий етап у розвитку сільськогосподарського сектора, що відкриває нові можливості для аграріїв та інвесторів. Однак для забезпечення стабільного розвитку землеволодінь і землекористувань необхідно продовжувати роботу над удосконаленням правового регулювання та підвищення ефективності ринкових механізмів.

Ринок землі в Україні має значний потенціал для розвитку аграрного сектора, але його реалізація потребує ретельного планування та ефективного управління. Основними завданнями є забезпечення прозорості ринку, захист прав малих і середніх землевласників, а також розвиток фінансових інструментів, що сприятимуть рівномірному доступу до земельних ресурсів. Тільки за таких умов

можна очікувати стабільного розвитку ринку землі в Україні.

Бібліографічний список

1. Белінська С. М. Ринковий механізм формування конкурентних переваг землекористування. *Наукові праці. Економіка*. 2017. С. 136–141. URL: <http://economy.chdu.edu.ua/index.php/1609-7742/article/view/77571> (дата звернення: 02.08.2024).
2. Грещук Г. І., Ратушна Б. П. Особливості правового регулювання договору оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. № 10. 2022. С. 165–170. URL: http://lsej.org.ua/10_2022/32.pdf (дата звернення: 21.08.2024).
3. Грещук Г. І. Удосконалення нормативно-правового регулювання сталого використання земель сільськогосподарського призначення. *Вісник економічної науки України*. 2022. № 1. С. 65–76.
4. Ковалишин О. Ф. Еколого-економічна складова збалансованого землекористування. *Збірник наукових праць міжнародної науково-практичної конференції*. 2019. С. 32–34.
5. Земельний кодекс України № 2768-III, поточна редакція – Редакція від 28.05.2024, підстава – 3563-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.08.2024).
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 04.08.2024).
7. Про оренду землі: Закон України від 01.07.2024. № 161-XIV. Редакція від 01.07.2024, підстава – 3706-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 08.08.2024).
8. Черкасов О. В., Мамаєв І. О. Земельна реформа в Україні: перспективи та ризики. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні. Збірник наукових праць за матеріалами круглого столу*. 2019. С. 63–67. URL: <https://openarchive.nure.ua/server/api/core/bitstreams/1aa9db5c-7c92-4c9f-96b3-fadcc3a7e40c/content> (дата звернення: 20.07.2024).

Стаття надійшла 17.09.2024