

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ УПРАВЛІННЯ, ЕКОНОМІКИ ТА ПРАВА
КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

Освітній ступінь «Магістр»

на тему: Ефективність функціонування ринку землі в Україні

Виконав: денна форма курс 2, групи Ек-61

Спеціальність 051 Економіка
(шифр і назва)

Соловій Остап Володимирович
(Прізвище та ініціали)

Керівник: Черевко Г.В., д.е.н., проф.
(Прізвище та ініціали)

ДУБЛЯНИ 2024

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ УПРАВЛІННЯ, ЕКОНОМІКИ ТА ПРАВА
КАФЕДРА ЕКОНОМІКИ
 Освітній ступінь «Магістр»
 Спеціальність 051 Економіка

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри економіки
(назва кафедри)

(підпис)

Черевко Г.В.

(прізвище, ім'я, по батькові)

“ ____ ” _____ 202_ року

З А В Д А Н Н Я

на кваліфікаційну роботу студенту

Соловію Остапу Володимировичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи: Ефективність функціонування ринку землі в Україні _____.

керівник роботи: Черевко Георгій Владиславович, д.е.н., професор

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом ЛНУП від “ ____ ” _____ 202_ року № ____

2. Строк подання студентом роботи до “ ____ ” _____ 202_ року

3. Вихідні дані до роботи нормативно-законодавчі акти, літературні джерела, дані сільськогосподарських підприємств, статистична звітність.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)

Вступ
1. Теоретично-методичні засади дослідження ефективності функціонування ринку землі в Україні
1.1. Економічно-правові аспекти землі як виробничого ресурсу і об'єкту нерухомості та його особливості в сільському господарстві.
1.2. Теоретичні основи дослідження ринку землі
1.3. Методика дослідження ефективності функціонування земельного ринку та визначення її рівня
Розділ 2. Аналіз і оцінка ефективності функціонування ринку землі в Україні.
2.1. Тенденції обороту сільськогосподарських земель в Україні
2.2. Динаміка рівня оцінки та рівня ціни землі в Україні
2.3. Динаміка розвитку і функціонування ринку землі в Україні
Розділ 3. Напрями і перспективи розвитку і підвищення ефективності функціонування ринку землі
3.1. Використання зарубіжного досвіду функціонування ринку землі.
3.2. Удосконалення оцінки землі як чинник підвищення ефективності земельного ринку
3.3. Перспективи ринку землі в Україні
Висновки і пропозиції
Список використаної літератури

5. Перелік графічного матеріалу: рисунки, таблиці, схеми

6. Дата видачі завдання “06” березня 2023 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи
1.	Отримання завдання. Вивчення рекомендованої літератури по темі КР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об’єкту. Аналіз існуючого стану (складання програми; написання пояснювальної записки; підготовка матеріалів для дипломної роботи).	травень 2023 р.
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).	червень 2023 р.
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Написання економічної частини роботи; висновків і пропозицій з реалізації роботи; оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК).	жовтень - листопад 2023 р
4.	Кінцеве оформлення кваліфікаційної роботи (здача пояснювальної записки керівнику КР; виправлення його зауважень; здача КР на рецензування; кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів, таблиць).	грудень 2023 р.
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Пробний захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником КР; виправлення зауважень у графічній частині).	січень 2024 р.

Студент

(підпис)

Соловій О.В.
(прізвище та ініціали)

Керівник роботи

(підпис)

Черевко Г. В.
(прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

Соловій О.В. Ефективність функціонування ринку землі в Україні.

Досліджено основні проблеми формування і функціонування ринку землі в Україні у передвоєнний період та в часи російської мілітарної агресії на її території. Сформовано теоретичну базу та методику дослідження згідно зазначеної теми. Здійснено аналіз і оцінку ефективності функціонування ринку землі в Україні. Накреслено основні напрями і перспективи розвитку та підвищення ефективності функціонування ринку землі.

Ключові слова: Україна, ринок землі, ціна землі, оцінка землі.

ANNOTATION

Solovii O.V. Effectiveness of functioning of the land market in Ukraine.

The main problems of the formation and functioning of the land market in Ukraine in the pre-war period and during the Russian military aggression on its territory are studied. The theoretical base and research methodology were formed according to the specified topic. An analysis and assessment of the effectiveness of the functioning of the land market in Ukraine was carried out. The main directions and prospects of development and improvement of the functioning of the land market are outlined.

Keywords: Ukraine, land market, land price, land evaluation.

УДК 332.7:005.332.4

Реферат

Кваліфікаційна робота: 110 стор. текст. част.; 12 рис.; 2 табл.; 72 літературні джерела.

Ефективність функціонування ринку землі в Україні. Соловій О.В. Кваліфікаційна робота. Кафедра економіки. Дубляни. Львівський національний університет природокористування, 2024.

Досліджено основні проблеми формування і функціонування ринку землі в Україні у передвоєнний період та в часи російської мілітарної агресії на її території. Сформовано теоретичну базу та методику дослідження згідно зазначеної теми. Акцентовано увагу на економічно-правових аспектах землі як виробничого ресурсу і об'єкту нерухомості та його особливостях в сільському господарстві. Представлено сформовану методику дослідження ефективності функціонування земельного ринку та визначення її рівня. Здійснено аналіз і дано оцінку ефективності функціонування ринку землі в Україні. Зокрема ідентифіковано та проаналізовано основні тенденції обороту сільськогосподарських земель в Україні, що склались і розвиваються; вивчено динаміку рівня оцінки та рівня ціни землі в Україні а також динаміку розвитку і функціонування ринку землі в Україні. Накреслено основні напрями і перспективи розвитку та підвищення ефективності функціонування ринку землі. Зокрема проаналізовано можливості використання зарубіжного досвіду функціонування ринку землі і її оцінки в ринкових умовах; можливості і напрями удосконалення оцінки землі як чинника підвищення ефективності земельного ринку; представлено бачення перспектив ринку землі в Україні у ближчій і дальшій перспективі. Одержані результати по кожному параграфу праці синтезовані у висновках по роботі.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ	
1.1. Економічно-правові аспекти землі як виробничого ресурсу і об'єкту нерухомості та його особливості в сільському господарстві.....	10
1.2. Теоретичні основи дослідження ринку землі.....	21
1.3. Методика дослідження ефективності функціонування земельного ринку та визначення її рівня.....	29
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ І ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ	
2.1. Тенденції обороту сільськогосподарських земель в Україні.....	35
2.2. Динаміка рівня оцінки та рівня ціни землі в Україні.....	53
2.3. Динаміка розвитку і функціонування ринку землі в Україні.....	63
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ І ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ	
3.1. Використання зарубіжного досвіду функціонування ринку землі.....	74
3.2. Удосконалення оцінки землі як чинник підвищення ефективності земельного ринку.....	84
3.3. Перспективи ринку землі в Україні.....	88
ВИСНОВКИ.....	98
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	104

ВСТУП

Економісти вважають землю, поряд з капіталом і працею, класичним фактором виробництва. Вони наголошують, що земля є обмеженим і нерухомим благом, що суттєво впливає на специфіку ринку землі. Крім того, звертають увагу на його основну функцію – виробництво їжі. Водночас вони зазначають, що сільськогосподарське виробництво забезпечує ряд товарів і послуг, які безпосередньо не оцінюються ринком. До них належать, серед іншого: захист біорізноманіття, сільськогосподарського ландшафту та регіональної та культурної самобутності.

Проте все більше площ сільськогосподарських угідь перетворюються на несільськогосподарські цілі, пов'язані з будівництвом, транспортом, лісорозведенням і туризмом. Це призводить до зростання конкуренції та конфлікту між сільськогосподарською та несільськогосподарською діяльністю. Тому слід поставити питання про те, як ці конфлікти впливають на ефективне використання землі та про вплив різних державних політик на конкуренцію та конфлікт інтересів щодо використання земель сільськогосподарського призначення.

Багатофункціональність землі та економічні, соціальні, культурні та екологічні виміри землекористування вимагають нового, міждисциплінарного підходу до оцінки вартості землі та процесів, що відбуваються на земельних ринках. Необхідно також формувати науково обґрунтовану державну політику щодо раціонального та перспективного використання земель сільськогосподарського призначення. Це є великий виклик для соціальних і природничих наук і для відповідної практики господарювання у сфері земельних відносин.

Проблеми ринку землі, особливо – сільськогосподарської, є особливо важливими для теперішнього періоду розвитку сільського господарства, яке є джерелом задоволення головних потреб людини у всій її ієрархії. Тому багато вітчизняних і зарубіжних вчених досліджують ринок землі. До них відносяться Баланюк, П.Саблук, М.Ступень, М.Федоров, В.Хомутенко та О.Волкова, Ю.

Швець, а також А.Бартчак, А.Чарнецький, Я.Чотковський, В.Чижевський, Р.Маркс-Бельська, Д. Мілчарек-Анджеєвська, J.Wilkin та багато інших. В їхніх працях представлено результати проведених досліджень особливостей ринку сільськогосподарських земель та його функціонування в умовах конкурентного середовища та процесів його інституціоналізації, формування ринкової ціни на землю, які можуть бути досить цінними для України, оскільки тут цей ринок є ще далеко не досконалим і, не дивлячись на його офіційне відкриття якраз перед початком російської воєнної інвазії, знаходиться в процесі динамічного розвитку і становлення. Тим більше, що цей процес сьогодні відбувається в умовах воєнних дій та окупації значної території країни російськими загарбниками, що накладає відповідний відбиток на його реалізацію. Це ще більше підвищує **актуальність теми дослідження**.

Мета і завдання дослідження. Вказані обставини формують основну мету дослідження, якою в даному випадку є ідентифікація основних тенденцій і особливостей динаміки ринку землі в Україні в умовах російської мілітарної агресії. Для досягнення цієї мети в ході дослідження вирішувались завдання: формування теоретичної і методичної бази такого дослідження; виявлення чинників, що впливають на перебіг процесу функціонування ринку землі в Україні до війни та в сучасній ситуації; накреслення основних напрямів і перспектив розвитку земельного ринку після війни.

Об'єктом проведеного дослідження був процес функціонування ринку землі в Україні. **Предмет** дослідження – явища і процеси формування тенденцій і ефективності розвитку і функціонування ринку землі в Україні.

Методи дослідження. Основними методами, що використовувались в ході проведеного дослідження, були методи наукового пошуку із групи загальнонаукових методів та з групи економіко-статистичних методів. Із першої групи в ході дослідження послуговувано методами аналізу досліджуваних явищ і процесів, синтезу одержаних результатів аналізу, систематизації і класифікації цих результатів, монографічний метод дослідження, графічне відображення окремих емпіричних даних у динаміці та у

структурному відображенні, використано також табличний спосіб представлення одержаних результатів. З економіко-статистичних методів використано також метод опису динаміки досліджуваних явищ з виходом на порівняння у часі окремих показників. Застосовані методи використовувались в органічному поєднанні із загальним діалектичним підходом до вивчення соціально-економічних явищ, яким у даному випадку був ринок землі.

Наукова новизна одержаних результатів. Наукову новизну одержаних результатів формують аспекти, що стосуються особливостей формування і функціонування ринку землі в Україні в умовах воєнної інвазії росії на її території, а також результати використання у ході дослідження останніх емпіричних даних стосовно реальної в часі ситуації з ринком землі. Новизну становлять також рекомендації щодо необхідності запровадження в Україні ринкової оцінки землі як основи її ринку за прикладом країн Європи, досвід функціонування ринку землі у яких в ході дослідження також проаналізовано.

Власне особливості воєнного часу були лімітуючими чинниками у процесі здору відповідної інформації, що пов'язано із необхідністю дотримуватись вимог такого часу з метою збереження певних стратегічних і тактичних інтересів.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

1.1. Економічно-правові аспекти землі як виробничого ресурсу і об'єкту нерухомості та його особливості в сільському господарстві.

Поверхня земної кулі, яку коротко називають Землею, є важливим загальним благом людства, необхідним для створення та придбання інших благ. Земля як фактор сільськогосподарського виробництва характеризується: невідтворюваністю, непереміщенням, незнищуваністю; земля не підлягає амортизації, але може трансформуватися під впливом як сил природи, так і діяльності людини. Таким чином, земля має значну та тривалу економічну цінність.

За природою речей, як ми вже говорили, ресурси Землі невичерпні, і управління ними повинно бути раціональним, особливо зараз, коли спустошення природного середовища і катастрофа перенаселення загрожують цілим континентам. Привілей і обов'язок розпоряджатися землею (або, іншими словами, землею) надається тим, хто має певні права на землю. Це можуть бути окремі власники або відповідно сформовані громади, племена, органи місцевого самоврядування чи економічні організації. В економіці земля є одним із чотирьох факторів виробництва, поряд із працею, капіталом і розподілом, вона представляє всі природні компоненти багатства країни [71]. Географи, юристи, соціологи та економісти сходяться на таких ознаках землі: кожна земельна ділянка унікальна за розташуванням і формою, земля фізично нерухома, земля є постійною річчю, земельні ресурси обмежені, земля корисна людям [29]. Для землі характерні три властивості: незнищенність, невідтворюваність і непередаваність. Земля, завдяки своїй ролі в економіці та житті людини, завжди була цінністю, додавала цінності всьому, що з нею пов'язано – праці хлібороба, природі, місці проживання, ландшафту та народній культурі [63,64,65].

Класичні автори розглядали землю як «безкоштовний дар природи», особливий фактор виробництва, відмінний від створених людиною засобів виробництва та відтворюваної людської робочої сили [21]. Земля є одним із основних факторів сільськогосподарського виробництва. Його якість, концентрація та способи використання визначають ефективність сільськогосподарського виробництва. Дії людей, пов'язані з властивостями землі, які часто керують і обмежують їх, і визначаються іншими дисциплінами, створюють ринки нерухомості. Земля має важливе значення для життя та функціонування суспільства та є предметом дослідження багатьох дисциплін, які дещо по-різному визначають поняття землі як нерухомого майна. Одне з найважливіших визначень нерухомості можна знайти в правових нормах. Право, залишаючись однією з найважливіших галузей науки, формулює певні закономірності та орієнтири, які слід враховувати в інших дисциплінах. Поняття нерухомого майна Цивільний кодекс визначає як частину земної поверхні, що становить окремий об'єкт права власності (земельну ділянку), а також постійно приєднані до землі будівлі або частини таких будівель, якщо відповідно до окремих нормативно-правових актів вони становлять об'єкт власності окремо від землі. До складу нерухомого майна належать, зокрема, земля, будівлі та інші пристрої, які постійно прикріплені до землі, а також дерева та інші рослини з моменту посадки або посіву.

Про нерухоме майно ми говоримо тоді, коли виконуються одночасно дві умови, а саме: воно входить до складу земельної поверхні та є окремим об'єктом права власності. Слід підкреслити, що під землею розуміють не лише землю чи ґрунт, а все, що пов'язано з ґрунтом, або через природу, як у випадку дерев, кущів, або в результаті діяльності людини, як у випадку з будинками чи інші будівлі. Земля, крім того, — це не тільки поверхня землі, а й усе, що знаходиться під і над нею. Таким чином, з юридичної точки зору земельна ділянка означає не тільки ділянку землі на поверхні Землі, але має форму перевернутої піраміди з вершиною в центрі Землі, яка розширюється до поверхні Землі, вздовж межі ділянки, а потім тягнеться вгору, до неба. Це

визначення, яке сходиться до римського права та похідної від нього романської концепції про необмежену власність у глибинах землі, а також у просторі над нею, передбачає необмежену власність, яка, однак, виглядає інакше на практиці [71]. Розвиток техніки змінив надто широке розуміння права власності на землю.

Нині в межах, визначених соціально-економічним призначенням земельної ділянки, право власності на неї поширюється на простір над та під її поверхнею, що визначає просторові межі такого нерухомого майна. На поверхні землі межі земельних ділянок позначаються умовними лініями. Проте щодо глибини землі та простору над поверхнею землі ці межі визначаються соціально-економічним призначенням земельної власності. Це положення слід розглядати разом із нормативними актами щодо водного, гірничого та авіаційного законодавства (наведені вище нормативні акти є результатом технологічного розвитку). Проте тут слід підкреслити, що в чинній правовій системі поняття соціально-економічної мети права є досить проблематичним і має різноманітне значення.

Можна задатися питанням, чи не є воно зараз надмірно анахронічним, що ускладнює розуміння права власності на нерухоме майно. Аргумент заслуговує на розгляд, тим паче, що всі найважливіші та необхідні обмеження права власності закладені в закони та принципи суспільного співіснування. Нерухомість можна розуміти як основний актив або як сукупність прав на нерухоме майно. Під нерухомістю як основним засобом розуміється земля та нерозривно пов'язані з нею елементи. Відповідно до законодавчого визначення нерухомого майна як основного засобу, воно включає землю та всі речі, які становлять природну частину землі (наприклад, дерева або корисні копалини), а також усі об'єкти, які пов'язані із землею в результаті діяльності людини. діяльність (наприклад, будівлі або будівельні роботи).

Нерухомість, яка розглядається як основний засіб, включає в себе всі додані елементи — як під, так і над поверхнею землі. Нерухомість, яка розглядається як сукупність прав, означає всі юридичні частки, переваги та

права, пов'язані з власністю на нерухоме майно, яке вважається основним засобом.

Законодавство розрізняє три види нерухомості: землю, будівлі та приміщення. Основним видом нерухомого майна, як уже зазначалося вище, є нерухоме майно (земля). Особливим видом земельної власності є майно сільськогосподарського призначення, яке виокремлено та визначено у Цивільному кодексі за цільовим призначенням. КС використовує два терміни: сільськогосподарська власність і сільськогосподарська земля. Сільськогосподарське нерухоме майно визначається критерієм цільового призначення, тобто можливістю використання нерухомого майна або способом використання нерухомого майна для цілей рослинництва та тваринництва, у тому числі садівництва, садівництва та рибництва. Вирішальним є виробничий стан справ, а не те, що ділянка включає або межує з пустирями поруч із сільськогосподарськими угіддями. Поняття не може бути поширене на землю, яка не могла б її мати в майбутньому із застосуванням відповідних агротехнічних заходів. Щоб визначити такі можливості використання майна певним чином, будуть корисні записи в земельній книзі та визначення застосовних місцевих планів просторового розвитку.

Як правило, сільськогосподарська нерухомість як окремий матеріальний об'єкт складається з багатьох елементів, наприклад земельної ділянки, забудованої житловим будинком, господарськими будівлями тощо, внаслідок чого вони втрачають юридичну самостійність, а окремі елементи, що становлять сільськогосподарську нерухомість, стають компоненти, приналежності та переваги речей. Відповідно до Закону про охорону сільськогосподарських і лісових угідь, сільськогосподарські угіддя – це землі: визначені в реєстрах як сільськогосподарські угіддя, тобто рілля, сади та інші багаторічні насадження, а також постійні луки та пасовища, під рибні ставки та інше водойми, які безпосередньо обслуговують сільськогосподарське виробництво, під житловими будинками та іншими будівлями та обладнанням, які безпосередньо використовуються для сільськогосподарського виробництва,

які входять до складу сільськогосподарських господарств, під будівлями та обладнанням, які безпосередньо використовуються для сільськогосподарського виробництва, визнані спеціальною секцією, відповідно до положень про сільськогосподарський податок, під деревами та середніми чагарниками, у тому числі під вітрозахисними та протиерозійними пристроями, присадибними ділянками садів та ботанічних садів, під дренажними пристроями, сільськогосподарськими водопроводами, водовідведенням та видаленням відходів для потреб сільського господарства та села, рекультивовані для потреб сільського господарства та сільської місцевості торфовища, що є пустирями в природному стані, під під'їзними шляхами до земель сільськогосподарського призначення. Не вважаються землями сільськогосподарського призначення землі, розташовані під парками і садами, внесені до реєстру пам'яток. Відповідно до визначення Цивільного кодексу землі сільськогосподарського призначення є основною складовою господарства, під якою слід розуміти землі сільськогосподарського призначення разом із земельними ділянками лісового фонду, будівлями або їх частинами, обладнанням і худобою, якщо вони становлять або можуть становити організоване господарське ціле з правами та обов'язками. Проте, окрім підприємства, сільськогосподарське господарство є специфічним, комплексним суб'єктом цивільно-правових відносин і не може бути безпосередньо ототожнене із землями сільськогосподарського призначення.

Буд-Гусаїм розрізняє такі типи сільськогосподарських угідь: сільськогосподарські угіддя, у сільськогосподарському виробничому просторі це території, призначені для безпосереднього виробництва сільськогосподарських рослин. Тут виділяють: ріллю (сільськогосподарські угіддя, що підлягають цілорічному обробітку), постійні сіножаті (постійні луки і пасовища), сади та інші постійні насадження, сади, різні види розсадників плодкових дерев і ягідних кущів, декоративних рослин тощо, допоміжні землі, у тому числі поверхні, найчастіше ріллі, зайняті будівлями та різними видами технічного обладнання (двори, внутрішні дороги, притулки для тварин тощо),

несільськогосподарські угіддя, це території, що входять до складу господарства, але не використовується в рослинництві або безпосередній сільськогосподарській діяльності [71]. Тут можна виділити рібні ставки, лісові масиви, парки, різні типи родовищ, наприклад, торфу, гравію, піску тощо, і пустирі - це території, які не можуть бути раціонально використані в даному місці та часі, головним чином з економічних причин. До них відносяться заболочені території, летючі піски, камені, ями, залишені експлуатованими пластами торфу, гравію, глини та ін. Сільськогосподарські угіддя разом з підсобними угіддями складають основний елемент сільськогосподарського виробничого простору і найважливішу складову факторів виробничих сил. у сільському господарстві. Відповідно до Положення про реєстрацію земельних ділянок і будівель, реєстрація землекористування здійснюється на підставі актів про користування землею. Для цілей діючого земельного реєстру виділено та охарактеризовано вісім груп землекористувань залежно від типу земельного покриття та способу його використання. Однією з таких груп є землі сільськогосподарського призначення. Відповідно до положення, землі сільськогосподарського призначення — це землі, які безпосередньо використовуються для ведення сільськогосподарського виробництва. До них належать такі види: рілля — землі, засіяні або засаджені сільськогосподарськими або садовими культурами, а також перелоги, перелоги, насадження хмелю, розсадники декоративних дерев і кущів, присадибні ділянки, теплиці та розсадники, сади — землі з площа не менше 0,10 га, засаджена густо насадженою плодовими деревами і кущами (мінімум 600 дерев або 200 кущів на 1 га), деревно-чагарникові розсадники і виноградники, луки і постійно — землі, вкриті багаторічною рослинністю, що складається з численних види трав, бобових і трав, що утворюють лугові трави, систематично скошуюються, а в гірських районах взагалі скошуються пасовища і луки, постійні пасовища — землі, вкриті рослинністю, схожою на луки, зазвичай випасаються, а в гірських районах - пасовища і луки, які не косять, а випасають із саду.

Підсумовуючи ці міркування, слід зазначити, що проблема концептуального співвідношення «земля» та «земельна власність» і надалі буде викликати численні суперечки. З цього приводу іноді виникає питання, чи є земельна власність частиною землі чи навпаки. Зважаючи на те, що спроба відповісти на поставлене запитання має бути пов'язана з міждисциплінарністю проблеми та певним ризиком, пов'язаним із цим, можна сформулювати певну тезу. У випадку юридичної мови завжди має бути дуже висока точність. У результаті багато прикладів земельної власності можна легко ідентифікувати. Земля, однак, буде набагато ширшим поняттям. Земельна ділянка має бути окремою власністю. Земля – не завжди. Крім того, є численні приклади земельних кластерів, які не є класичними земельними властивостями, наприклад земля під водою (особливо громадською). Вище було зазначено лише найважливіші питання, пов'язані з визначенням нерухомості. Перш за все, проблема сутності земельної нерухомості та її найважливішого прикладу – сільськогосподарської нерухомості. Проте, безсумнівно, багато інших, по-різному розуміються, понять залишаються відкритими (наприклад, комерційна нерухомість або навіть комерційні приміщення). Їх уточнення потребує глибокого обговорення [71].

Сільське господарство не є єдиним, але через просторовий характер виробництва та займаючи значні площі є найважливішим землекористувачем. Сьогодні виробництво їжі вже не є функцією землі, що помічається та цінується. Сучасні суспільства стикаються з проблемою вибору, яку частину земних ресурсів присвятити виробництву продуктів харчування, а яку – на задоволення нехарчових потреб. Державна політика впливає на спосіб використання землі, використовуючи інструменти, що опосередковано впливають на обіг земель сільськогосподарського призначення, та ті, що цілеспрямовано стимулюють зміни у її використанні. Напрямом економічної політики, який використовується не тільки в сільському господарстві, але й в інших галузях економіки, який опосередковано впливає на структуру факторів виробництва, є політика цін і доходів. Підвищуючи або обмежуючи

ефективність окремих факторів виробництва в їх різноманітному застосуванні, він впливає на розподіл доходів в економіці та баланс факторів виробництва. Згідно рамок галузевої політики щодо сільського господарства, також використовуються інструменти, які безпосередньо впливають на розміщення земельних ресурсів в економіці. Сфери державної діяльності, які впливають на землеустрій у Польщі, включають: просторове планування та розвиток, охорона сільськогосподарських та лісових земель, націоналізація та приватизація казначейської землі, співфінансування купівлі землі, консолідація та обмін землі, обмеження купівлі нерухомості іноземцями.

У результаті розвитку цивілізації та збільшення матеріального виробництва земля втратила свій характер безкоштовного блага. Воно стало економічним благом, оскільки через його обмежений характер ним потрібно керувати. Поняття землеустрою (земля, простір) охоплює широкий спектр діяльності, спрямованої на ефективне використання всіх цінностей простору, в тому числі переважно сільськогосподарського виробничого простору [40]. Ефективне використання факторів виробництва означає, що обмежені ресурси факторів виробництва будуть використовуватися там, де вони найбільше потрібні, тобто там, де вони найбільше сприяють створенню корисного виробництва. Оскільки ціни на кінцеві товари відображають переваги споживачів, виробництво, яке забезпечується факторами, розподіленими за ринковими критеріями, максимально задовольняє потреби суспільства. Тоді досягається максимальна соціальна ефективність у сенсі Парето, яку також називають соціальним добробутом [22]. Тому можна припустити, що загальною метою землеустрою є максимізація суспільного добробуту. Спосіб управління земельними ресурсами підприємства, який полягає у збільшенні виробництва або мінімізації витрат, принципово відповідає інтересам усього суспільства. Однак із зростанням матеріаломісткості починають проявлятися негативні риси, пов'язані з деградацією природного середовища, погіршенням умов життя людини. Можна припустити, що зі збільшенням інтенсивності землекористування погіршується якість природного середовища, а отже,

зростають соціальні витрати. Висновок про необхідність участі держави в управлінні цими ресурсами базувався на наявності провалу ринку, насамперед у вигляді зовнішніх ефектів [51]. Використання землі для виробництва часто спричиняє обтяжливі наслідки для місцевої громади чи суспільства в цілому. Існують численні неприємності у вигляді викидів забруднюючих речовин у ґрунт, повітря та воду, знешкодження яких фінансується з державних коштів. У результаті вигоди отримують окремі особи, а пов'язані з ними витрати частково несе суспільство в цілому. Це означає, що в економічний розрахунок не включалися повні витрати виробництва. За цих умов ринкові сигнали надають невірну інформацію [43;44]. Держава, як представник загальних інтересів, має втрутитися, щоб виправити та пом'якшити негативні наслідки приватних рішень. Серед згаданих методів, що використовуються державними органами для усунення ефектів зовнішніх ефектів, є колективні дії, такі як податки та стандарти забруднення. На думку противників прямого державного втручання у зменшення зовнішніх ефектів, проблема, подібна до тієї, що є у сільському господарстві, де землекористування впливає на якість інших природних ресурсів, спричинена відсутністю приватної власності. Принципи відповідальності, які містяться в правовій системі, дають змогу виправити неефективність, що є наслідком зовнішніх впливів, оскільки вони дозволяють притягнути винних до відповідальності за завдану шкоду. Це змусило б їх у своїх економічних розрахунках враховувати соціальні втрати. Отже, умовою досягнення соціально оптимального рівня землекористування, без прямого втручання держави, є чітко визначені права власності [43;44]. Завдяки валоризації природних ресурсів елементи природного середовища, такі як земля, вода, ліс, ландшафт та інші, можуть бути включені в економічний розрахунок, і їх ціни потім формуватимуть рішення щодо розподілу так само, як ціни на всі інші фактори, які є предметом ринкового обороту. Рішення щодо розподілу природних ресурсів, які мають ринкову вартість, більшою мірою відповідають критеріям соціального добробуту. Припускаючи, простими словами, що сільське господарство виробляє їжу, а природне середовище

пропонує екологічні товари та послуги, споживачі, вибираючи кількість товарів, які вони купують, формують ціни та вирішують, який спосіб використання ресурсів сприятиме максимальному задоволенню потреб суспільства [43;44]. І в цьому моменті викристалізується об'єктивна потреба і роль земельного ринку та регулюється.

Підводячи підсумок, можна сказати, що оптимальний розподіл землі, який полягає у виборі напрямку та інтенсивності її використання, повинен відповідати таким умовам [66]: земля повинна використовуватися там, де, з іншими постійними факторами, вона приносить максимальну поточну вигоду суб'єкту господарювання, наприклад, прибуток, рівень інтенсивності землекористування має бути достатньо високим, щоб максимізувати загальний ефект, отриманий від даного внеску; це означає, що досягається оптимальне поєднання землі з іншими факторами виробництва, що забезпечує повне використання трудових і капітальних ресурсів, рівень інтенсивності використання землі має бути достатньо низьким, щоб не порушувати її самовідновлювану здатність; вигода від землі має бути максимальною не тільки в поточному періоді, а й у всіх наступних періодах, вигоди, які отримує особа від даного земельного наділу, не повинні порушувати інтереси інших осіб і суспільства в цілому; землекористування не може порушувати інші ресурси та створювати витрати (невигоди), які має нести суспільство в цілому.

Як стверджує економічна теорія, виробництво, яке забезпечується факторами, розподіленими за ринковими критеріями, максимально задовольняє потреби суспільства. Тому в умовах вільного ринку обмежені ресурси факторів виробництва, в тому числі землі, будуть використовуватися там, де вони найбільше сприяють створенню корисного виробництва. Отже, будь-яке державне втручання, яке створює привілеї для одних і пригнічує інші суб'єкти господарювання, спотворює розподіл ринку та призводить до скорочення корисної продукції та підвищення цін на неї. Діяльність, виправдана в світлі цієї теорії, включає спроби усунути зовнішні впливи, пов'язані з землекористуванням. Цій меті значною мірою служить політика просторового

планування та розвитку. Він має на меті формувати простір таким чином, щоб він створював гармонійне ціле та забезпечував сталий розвиток. Однак не можна заперечувати, що таке втручання, як і охорона сільськогосподарських і лісових угідь, впливає на розподіл земельних ресурсів між сільськогосподарським і несільськогосподарським використанням, тобто визначає використання виробничих факторів незалежно від потреб, висловлених споживачами. Згідно політики формування системи сільського господарства держава впливає на розподіл землі між приватним і державним секторами. Крім того, стимулюється перетікання землі у підприємства зі статусом сімейних ферм, що обмежує розвиток інших господарських одиниць. Це суперечить економічній раціональності, оскільки в результаті такого агромоделювання блокується надходження землі до тих підприємств, які демонструють найбільшу здатність задовольняти потреби споживачів.

Однак слід констатувати, що проблема концептуального співвідношення «земля» та «земельна власність» і надалі буде викликати численні суперечки. З цього приводу іноді виникає питання, чи є земельна власність частиною землі чи навпаки. Зважаючи на те, що спроба відповісти на поставлене запитання має бути пов'язана з міждисциплінарністю проблеми та певним ризиком, пов'язаним із цим, можна сформулювати певну тезу. У випадку юридичної мови завжди має бути дуже висока точність, у результаті чого багато прикладів земельної власності можна легко розрізнити. Земля, однак, буде набагато ширшим поняттям. Земельна ділянка має бути окремою власністю. Земля – не завжди. Крім того, є численні приклади земельних кластерів, які не є класичними земельними властивостями, як-от землі під водою (особливо у громадських водах). Вище було зазначено лише найважливіші питання, пов'язані з визначенням нерухомості. Перш за все, проблема сутності земельної нерухомості та її найважливішого прикладу – сільськогосподарської нерухомості. Проте, безсумнівно, багато інших, по-різному розуміються, понять залишаються відкритими (наприклад, комерційна нерухомість або навіть комерційні приміщення). Їх уточнення потребує глибокого обговорення

в літературі [71] і безпосередньо стосується контексту ринку землі як економічного механізму вирішення цілої низки проблем її раціонального використання.

1.2. Теоретичні основи дослідження ринку землі

Земля, особливо земля, яка використовується для сільського господарства, розглядається як фактор виробництва, даний природою. У літературі на цю тему він описується як організм, що вимагає великої обережності та компетентності. В економічній теорії земля, поряд з працею та капіталом, вважається одним із трьох основних ресурсів, що визначають процес виробництва. Земля, яка є матеріальним фактором виробництва, включає землю, придатну для обробітку або забудови, а також воду, ліси, корисні копалини та природні ресурси, що містяться в ній. Враховуючи специфіку земельного фактора як елемента виробничого процесу, слід враховувати двояке розмежування. Між ресурсами, потоками та ціною фактора виробництва та рентною ставкою цього фактора. Ресурс — це кількість даного фактора, визначена в даний момент, тоді як потік — це зміна даного фактора за певний період.

Земля є основною складовою виробничого потенціалу сільськогосподарського виробничого простору, що визначає рентабельність сільськогосподарського виробництва та здійснення різного роду інновацій. З цієї причини сільгоспвиробники часто прагнуть збільшити площу господарства. На рішення такого типу впливає багато факторів, серед яких: наявність землі в конкретному місці, її якість і ціна.

Ключовою детермінантою ринкового механізму, в тому числі масштабів обороту сільськогосподарської нерухомості, є ціна цього ресурсу. Ціна землі в умовах розвинутої ринкової економіки відіграє дуже важливу роль, оскільки є елементом прибутковості інвестування в сільське господарство. Це основа фінансування всієї діяльності господарства за рахунок іноземних джерел

фінансування (особливо у випадку банківських кредитів, де це може бути іпотечне забезпечення боргу), основний і найдовговічніший елемент активів (майна, капіталу) фермерської сім'ї, як актив, він є предметом передачі між поколіннями або комерційної торгівлі. Економічно вигідне заміщення землі іншими факторами виробництва обмежене природними умовами і пов'язане з т. зв екологічним порогом [42].

Ціна земельного фактору – це сума, яку необхідно сплатити поточному власнику землі за набуття права власності. Набуваючи право власності, новий власник отримує право власності на майбутні вигоди, які може надати земля, яка є предметом угоди. Рентна ставка даного фактора є винагородою за послугу (вигоду), отриману з використанням цього фактора.

Земля як фактор виробництва відіграє подвійну роль. Непряма участь у виробничому процесі – це територія, де розташовані конкретні засоби виробництва (наприклад, будівлі, фабрики, виробничі підприємства). Землі, які безпосередньо використовуються для ведення сільськогосподарського виробництва, є землями сільськогосподарського призначення. Земля – єдиний фактор виробництва, який характеризується постійною пропозицією. Обсяг земельного фактора в національному чи глобальному масштабі не може змінюватися, а це означає, що його пропозиція абсолютно нееластична. Проте прогрес і розвиток сільського господарства сприяють збільшенню продуктивності сільськогосподарських угідь, можливості удобрення пустирів або зміни використання земель із сільськогосподарських на будівельні. Результатом цих заходів є зміна пропозиції землі різного призначення від сільськогосподарської до будівельної, але її глобальна пропозиція не змінюється [30].

Іншим аспектом в економічній теорії є поділ благ на суспільні та приватні. Сільськогосподарські землі в країнах, що працюють за моделлю ринкової економіки, зазвичай є приватним благом, яке є предметом ринкових операцій, але не є предметом повністю вільного та необмеженого обороту. Обмеження торгівлі землею пояснюються відповідно до принципів теорії

суспільного вибору як ефект багатofункціональності землі, що є основою для виробництва продуктів і послуг характеру суспільних і змішаних благ [65, с.113–121].

Земля сільськогосподарського призначення є природним ресурсом, пов'язаним з іншими ресурсами навколишнього середовища. Землі сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, використовуються як для виробництва ринкових товарів, які є предметом операцій купівлі-продажу, так і для виробництва неринкових і некомерційних товарів, важливих для суспільства. Земля, яка використовується для сільського господарства, значною мірою формує природний та архітектурний ландшафт країни та сприяє виробництву промислової, архітектурної та енергетичної сировини, такої як біомаса. Інтенсивний розвиток сільського господарства сприяє збільшенню пропозиції споживчих товарів, але може призвести до втрати біорізноманіття, деградації ландшафту, забруднення води та атмосфери. Вілкін [64] суспільні блага, безпосередньо пов'язані з сільськогосподарськими земельними ресурсами, класифікуються на групи: екологічні блага (біорізноманіття, сільськогосподарський ландшафт, збереження ґрунту, належні водні відносини), економічні блага (харчова та продовольча безпека, енергія) та соціально-культурні блага (економічна та соціальна життєздатність сільська місцевість, збагачення культури, національна ідентичність, формування місцевої, регіональної та культурної ідентичності).

У доповіді RISE Foundation під назвою «Суспільні блага, приватні землі» вказується, що приватна сільськогосподарська земля, модель, яка зараз поширена в європейських країнах, загрожує втраті біорізноманіття, деградації та забрудненню навколишнього середовища. Землевпорядники в Європі пропонують занадто мало екологічних товарів і занадто багато товарів, які мають негативний вплив на навколишнє середовище. Загрози внаслідок несприятливих кліматичних змін, які спостерігаються в усьому світі, також викликають занепокоєння та занепокоєння. Видається конструктивним сприйняття сільського господарства та його ресурсів як джерела та

постачальника екологічних послуг, які можуть мати суспільний характер. Беручи до уваги транскордонний характер природи, сільського господарства та його ресурсів, інституційні структури в Європі свідчать про те, що Європейський Союз повинен прийняти виклики, пов'язані з належною політикою стимулювання надання екологічних послуг та створенням і стимулюванням попиту на них.

Сфера діяльності щодо природних продуктивних ресурсів у рамках політики Європейського парламенту включає, серед іншого: у «Доповіді з Ліону» про майбутнє CAP або «Доповіді Десса» [54]. Припущення, включені в ці документи, представляють проблеми, пов'язані з продовольством, природними та територіальними ресурсами. Три основні цілі CAP до 2020 року, включені в Повідомлення Європейської Комісії від 18 листопада 2010 року, це: прибуткове виробництво продуктів харчування, стале управління природними ресурсами та дії, що обмежують погіршення клімату, і сталий територіальний розвиток. Рішення Парламенту Європейського Союзу покладають впровадження CAP на окремі країни, але пропозиції щодо конкретних типів політики та інструментів, які можна використовувати, залишаються нечіткими та незрозумілими.

Іншим аспектом, який також стосується ринку землі, є механізм розподілу ресурсів та його детермінанти. Розподіл ресурсів в економіці та на окремих ринках зазвичай здійснюється за допомогою ринкового механізму. Згідно з положеннями економічної теорії, в моделі ринкової економіки відбуваються товарно-грошові обмінні операції, а гроші виражають ціни обмінюваних товарів, тобто товарів, послуг і факторів виробництва. Товар, тобто предмет торгівлі на окремих ринках, — це товар, призначений для продажу і на який є попит. Необхідною умовою для укладення та виконання угоди купівлі-продажу є прийняття умов обома сторонами, які представляють сторони попиту та пропозиції. Ці умови приймаються обома сторонами угоди: ціна товару, що продається, форма і правила оплати, кількість і якість товару, а також час і місце угоди. Інформація про умови угоди з товаром є основою для

прийняття рішення про купівлю та дозволяє розрахувати рентабельність конкретних видів діяльності. У такому розумінні ринок виконує інформаційну функцію, і на основі інформації з ринку виробники та покупці приймають рішення щодо розподілу ресурсів, керуючись їх раціональністю. Поведінка та рішення учасників ринку є результатом і підтримуються економічним розрахунком і прагненням досягти рівноваги на ринку. Ринок приймає рішення про розподіл ресурсів, розподіляє товари, послуги та фактори виробництва між діючими на ньому суб'єктами, а основою є ціни та розмір доходу. На ринку ціною, що визначає укладення угод купівлі-продажу та розміщення ресурсів, зазвичай є ринкова ціна, але на ринку землі інша ситуація. Унікальність ринку землі полягає в тому, що її пропозиція не формується ринковим механізмом, не залежить від ціни цього ресурсу і не може змінюватися в національному та глобальному масштабі.

Ціна землі в економічній теорії розглядається як ціна за користування землею, яку сплачує власнику орендар, і як ціна покупки землі покупцем її поточному власнику. Попит на землю на ринку узгоджується із законом попиту, він виражений негативно нахиленою кривою, яка є результатом закону спадної прибутковості. Рівноважна ціна на ринку землі є результатом вирівнювання попиту та пропозиції на фактор землі, але вона повністю залежить від попиту на землю. Підвищення попиту на землю може бути наслідком, наприклад, запланованих інвестицій. Зростання вартості земельної ренти є результатом збільшення попиту на фактор землі, оскільки її пропозиція постійна.

Стосовно розвитку вартості землі сільськогосподарського призначення Б. Чижевський і Р. Троянек вказали на три різні тенденції, що стосуються цього питання. Перший стосується впливу аграрної політики та макроекономічних факторів на дисбаланс між доходом від сільського господарства та вартістю землі. Другий – це вплив суспільних благ і факторів навколишнього середовища на ціни землі сільськогосподарського призначення (розбіжності між ринковою вартістю землі та її суто утилітарною та виробничою цінністю).

Третя тенденція – це гедонічний підхід, який вивчає якісні фактори, що впливають на вартість сільськогосподарської землі, яка розглядається як гетерогенний (неоднорідний, диверсифікований) ресурс [26; 27]

Принцип визначення величини земельної ренти пояснює сутність територіальної диференціації ціни землі. Області та регіони, де попит на фактор землі вищий, також характеризуються вищими цінами на землю. Попит на землю є результатом граничного доходу від землі, який є результатом її різноманітної якості, родючості та корисності в процесі управління. Купівельна ціна землі (cz) може бути виражена як:

$$cz = Rg / r$$

де: cz – ціна землі,

Rg – земельна рента, отримана власниками землі в даний момент часу,

r – процентна ставка.

Відповідно до формули, яка дозволяє розрахувати вартість купівлі землі, тим вищий рівень земельної ренти, тобто дохід, який власник може отримати, здаючи землю в оренду, і тим нижча процентна ставка за банківськими депозитами, які є альтернативою купівлі землі, тим вище фактор ціни землі. Обмежена пропозиція землі була вказана як елемент теорії народонаселення Мальтуса, яка стверджує, що оскільки населення зростає в геометричній прогресії, а виробництво їжі – в арифметичній прогресії, природним наслідком буде перенаселення. Теорія народонаселення зосереджувалася на обмеженій пропозиції землі, але в результаті цього була концепція спадної віддачі та теорія земельної ренти [24]. Вест, Торренс, Мальтус і Рікардо незалежно один від одного сформулювали теорії диференціальної ренти, які були реакцією на повідомлення про падіння цін на зерно. Четверо авторів концепції пояснювали початкове підвищення цін на зерно використанням під час наполеонівських воєн все менш родючих земель для обробітки. Здатність виробляти більшу кількість сільськогосподарської сировини ставала все дорожчою. Вест зазначив, що «кожен додатковий обсяг праці, вкладений у сільське господарство, насправді дає все менше і менше доходу. Тоді як зрозуміло, що однакова

кількість праці вироблятиме однакову кількість продукту в промисловості». Вест, Торренс, Мальтус і Рікардо також стверджували, що доходи від сільського господарства зменшуються навіть у довгостроковій перспективі, незважаючи на технологічний прогрес. Рікардо висунув найсміливіші тези, стверджуючи, що «необхідність досягти землі нижчого класу, ніж та, що вже обробляється, або обробляти ту ж землю за все більш високою ціною, сприяє зниженню продуктивності праці в сільському господарстві в ході прогресу та вдосконалень... а надлишок протидіє наслідкам впровадження машин і поділу праці в сільському господарстві» [24, с.36]. На наступних етапах еволюції припущень закону спадної віддачі деякі автори намагалися довести його за допомогою методу *reductio ad absurdum*. Однак некритичне застосування принципу «заперечення протилежного» може привести до висновку, що пропорційне збільшення праці та капіталу призведе до пропорційного або зростаючого збільшення виробництва – «країна могла б забезпечити себе пшеницею, вирощеною в горщиках. Однак, навіть із зростанням доходів, пропозиція країни не може бути забезпечена пшеницею, вирощеною в горщиках, якщо доходи не зростатимуть так само швидко, як доходи від фактичного виробництва; розширення посівів узгоджується зі зростанням доходів. Вищезазначені припущення вказують на те, що зменшення доходів визначається постійною пропозицією землі, але це припущення підтверджується при використанні двофакторної моделі [22, с.92-95]. Земля як фактор економічного зростання в економічній теорії, особливо в класичному підході, трактується нарівні з фактором праці та капіталу. Класичні економісти вбачали основні фактори виробництва як провідну роль в економічних процесах, а значення землі розумілося прямо та опосередковано, беручи до уваги як землю, що використовується для сільського господарства, так і корисні копалини, воду, флору, фауну та атмосферу. На думку Сміта, земельні ресурси як постійний фактор виробництва були природною перешкодою для економічного зростання. Нині земельний фактор називають ресурсом, а цінності навколишнього природного середовища вважають його важливими

ознаками. Важливим аспектом земельного чинника є прагнення до підвищення продуктивності, особливо щодо сільськогосподарського виробництва. Це робиться, серед іншого, шляхом інвестування в діяльність із стимулювання управління водними ресурсами, удобрення землі та використання більш ефективних і сучасних сільськогосподарських інструментів для збільшення площі ріллі та покращення її якості. У промислово розвинутих економіках фактор землі відіграє меншу роль як фактор економічного зростання. Варто підкреслити, що еквівалентне ставлення до трьох класичних факторів виробництва є основою для розрахунку національного доходу за методом Системи національних рахунків (СНР). Національний дохід – це сума доходу, отриманого від трьох факторів виробництва: заробітної плати, отриманої від праці, прибутку, отриманого від капіталу, і ренти, отриманої від землі. Відповідно до класичних економічних шкіл, земля розглядалася як «безкоштовний дар природи» – особливий фактор виробництва, не вироблений людьми. Блауг зазначає, що, беручи до уваги початкові витрати на розробку та подальші витрати на технічне обслуговування, немає принципових відмінностей між природними ресурсами та капітальними благами. Земельні ресурси – це фактор виробництва, що містить певну успадковану власність, що підлягає вдосконаленню і в такому вигляді функціонує в економіці як безкоштовний товар. Розгляд землі як відтворюваного блага в припущеннях класичної економіки є результатом мислення фізичними, а не економічними категоріями [22, с.100]. У 17 столітті в теоріях, що проповідувалися в Англії, які були початком класичної економіки, багатство країни ототожнювалося з процесами виробництва. Враховуючи різні види використання землі (землі, що використовуються для сільського господарства, землі, виключені з сільськогосподарського виробництва та призначені для інших цілей – несільськогосподарські), припущення про повну нееластичність земельного ресурсу є обмеженим. За рахунок зменшення пропозиції земель сільськогосподарського призначення збільшується пропозиція земель несільськогосподарського призначення. Подібне співвідношення має місце і

щодо сфер землекористування з точки зору виробництва, споживання та відходів, яке, як зазначає Капуста, відбувається за рахунок сільського та лісового господарства [36, с. 108–109]. Новий погляд на землю як фактор виробництва належить інституційній економіці. Цей напрям в економіці розглядає землю як класичний і основний фактор виробництва, підвищуючи важливість і важливість економічних, екологічних, соціальних, культурних і політичних функцій. Як зазначає Вілкін [65, с.116–121] Процес зменшення площі сільськогосподарських угідь, який триває вже багато років, є наслідком хаотичної урбанізації та занедбаності земель, тому слід виправдати переоцінку ставлення до використання сільськогосподарських угідь. Неналежне управління земельними ресурсами в країнах Європейського Союзу може зрештою призвести до надмірної експлуатації землі, порушення принципів сталого розвитку сільського господарства та недовикористання сільськогосподарських угідь. У літературі на цю тему виділяється багатофункціональність як ознака землі сільськогосподарського призначення, що розуміється як матеріальна, культурна та соціальна цінність. Багатофункціональність, невідновлюваність та специфічний характер землі призводять до того, що до неї ставляться інакше порівняно з більшістю товарів, факторів виробництва та капітальних благ. Сьогодні економісти посилаються на концепцію «теології землі», яка пояснює особливе ставлення до землі внаслідок національних, історичних і релігійних умов. Ставлення до землі через призму максимізації виробничого ефекту та втрата принципів сталого розвитку призвело до активізації нераціонального та недалекогоглядного використання значної частини земельних ресурсів сільськогосподарського призначення

1.3. Методика дослідження ефективності функціонування земельного ринку та визначення її рівня.

При формуванні методики проведених досліджень щодо ефективності земельного ринку виходилось із того, що основним завданням земельного

ринку є створення умов для максимально ефективного використання основного ресурсу виробництва, особливо у сільському господарстві – землі за допомогою застосування ринкових методів з тим, щоб земля сільськогосподарського призначення опинилась там, де вона є найбільш затребуваною і водночас там, де для її ефективного використання є найкращі умови. Від ступеня реалізації цього завдання залежить загальна оцінка ефективності земельного ринку.

Другим важливим методичним моментом досліджуваної проблеми є необхідність в ході оцінки ефективності земельного ринку враховувати багатофункційність землі як основного ресурсу у сільському господарстві і відповідно – багатоаспектність цієї оцінки, оскільки вона стосується ефективності земельного ринку для:

- безпосередніх виробників сільськогосподарської продукції;
- власників землі відповідної категорії;
- держави.

Наступним моментом ефективності земельного ринку методичного характеру є те, що ця ефективність є багатоаспектною у плані відповідності вимогам зрівноваженого розвитку сільських регіонів і включає в себе ефективність:

- економічну.
- екологічну,
- соціальну.

Загальна сукупність методів дослідження ефективності земельного ринку сформована на основі оптимального поєднання найбільш загального методу наукового пошуку, яким є діалектичний підхід до вивчення економічних явищ і процесів, з основними методами такого дослідження з групи статистичних та економічних методів, зокрема найбільш загальних типу описово-аналітичного методу, синтезу результатів застосування описово-аналітичного методу, єдності історичного і логічного моментів у економічних дослідженнях, монографічного, графічного та групи статистико-аналітичних методів, що в комплексі дозволило всестороннє дослідити проблему ефективності

функціонування земельного ринку в Україні в умовах динамічної зміни середовища його функціонування.

В ході проведення досліджень об'єктивно необхідно було враховувати існуючі обмеження у одержанні та використанні необхідної інформації, що пов'язано із особливостями інформаційного забезпечення в умовах воєнної мілітарної агресії росії на території України, виходячи із зрозумілих аспектів необхідності взяття до уваги стратегічних інтересів держави та умов інформаційної боротьби. Тому інформаційні ресурси, використані в ході дослідження зазначеної проблеми, мають дещо розрізнений характер і ґрунтуються головним чином на публікаціях, розміщених в інтересних виданнях, оскільки такий спосіб представлення результатів досліджень інших авторів, зацікавлених проблемами ринку землі, є найбільш оперативним в специфічних умовах сучасного стану.

Специфіка методики проведених досліджень також обумовлюється тим, що земельні ресурси є головним чинником виробництва. Людина почала процес виробництва з її використання. Спочатку люди отримували доступ до землі через боротьбу з природою чи іншими людьми, але лише порівняно недавно це було досягнуто через грошовий обмін, тому існує ринок землі.

Ресурси Землі – це все, що створено природою, тобто ґрунт, мінеральні ресурси, ліси, вода тощо. Чи мають ці ресурси форму рідкісних благ? Дивлячись, наприклад, на природні ресурси сирої нафти, вчені підраховали, що на нинішньому рівні економічного розвитку цього, ймовірно, вистачить менше ніж на 25 років. Навіть ресурсів кам'яного вугілля вистачить менш ніж на 100 років. Вода, особливо чиста, є дефіцитним ресурсом у багатьох регіонах світу. Це робить ще більш необхідним раціональне управління цими ресурсами. Такі заходи, як меліорація земель, зрошення територій, що страждають від дефіциту води, нормування вилову риби, пошук альтернативних джерел енергії (ресурси сонячної енергії, вітру, енергії хвиль, геотермальна або атомна енергія), утилізація відходів, скорочення видобутку викопної сировини, і т. д. все частіше вживаються [28]. Звичайно, такі дії мають серйозні економічні наслідки

і часто не схвалюються багатьма професійними групами (наприклад, шахтарями, нафтовидобувниками, рибалками). Проте слід усвідомлювати, що збереження багатьох ресурсів забезпечить розвиток економіки в майбутньому, що видається достатнім аргументом для проведення раціональної політики використання природних ресурсів.

У наш час земля, як виробничий фактор, може відігравати дві основні ролі у виробничому процесі: засоби виробництва – безпосередньо задіяні у виробничій діяльності, наприклад, сільськогосподарське виробництво; можливість розміщення на землі (конкретних ділянках) різних видів виробництва, у тому числі й несільськогосподарської (виробництва).

Пояснення ролі землі приписують Д. Рікардо. Він вперше оголосив поняття земельної ренти, яка може бути трьох видів: види диференціального ануїтету (перший і другий диференціальний ануїтет); абсолютна рента.

Диференційована рента виходить за рахунок диференціації умов землекористування. До них в першу чергу відносяться: клас землі (бонітет), топографія, кліматичні умови, віддаленість від ринків збуту [28].

На практиці ви можете збільшити площу землі, але не можете змінити: природно-кліматичні умови, місце розташування земельної ділянки.

Ці властивості землі як виробництва та його винагорода мають бути вищими за звичайну заробітну плату. Залучення послуг цього фактора вимагає використання надзвичайної винагороди, яку називають економічною рентою. Отримання цієї орендної плати залежить не тільки від привабливості місця розташування землі, а й від рівня попиту на неї. Економічна рента від цього фактора виробництва виникає в короткостроковому і довгостроковому періодах. Якщо його зміна не впливає на пропозицію послуг цього фактора в довгостроковій перспективі, ми маємо справу з економічною рентою. Якщо в довгостроковому періоді зміна ануїтету впливає на пропозицію, ми маємо справу з т. зв орендна плата за землю.

Економічна рента – це спеціальний платіж за використання ресурсів або факторів виробництва, що перевищує альтернативну вартість (відмова від блага

Б за благо А, яке приносить більший прибуток). Рента – це плата за користування ресурсом, що має нульову альтернативну вартість [28].

Орендна плата за землю – це різниця, яка виникає, коли орендар сплачує власнику орендну плату за землю нижчої якості порівняно з землею кращої якості. Історія земельної ренти сягає XIX століття і стосується т. зв орендодавці. Виявлено, що кількість землі впливає на величину ренти і спонукає до вибору методів виробництва, щоб її частка була якомога меншою.

Велика кількість землі за низької ренти призводить до того, що інші чинники виробництва витісняються землею, тому економісти вважають земельну ренту «незаслуженим» прибутком.

З економічної точки зору необхідно визначити ціну землі, яку називають капіталізованою економічною рентою, яку можна визначити як:

$$Pz = (r / R) * 100$$

Pz – ціна землі,

r – розмір ренти, що створюється земельною ділянкою,

R – процентна ставка за довгостроковими вкладками.

Диференціація цін на землю незалежно від родючості ґрунту може за однакової частки факторів виробництва виникати внаслідок: відмінності в місці розташування землі, відмінності природних ресурсів землі.

На ринок землі впливають універсальні закони. Функціонування визначається попитом і пропозицією. Вони мають вирішальний вплив на його ринкову ціну. Попит і пропозиція визначаються економічною ситуацією. Ціна землі у формальних термінах може бути відображена як залежність між двома змінними.

$$Pz = d / r$$

де: d – річна орендна плата, яку сплачує власник даної земельної ділянки (річна земельна сума I, II, абсолютна).

Наприклад, земля є не тільки фактором, місцем, де може бути розміщене несільськогосподарське виробництво, але це також місце, де є величезні природні ресурси, які визначають характер економіки окремих країн. У багатих

на природні ресурси країнах розвиваються інші економічні сфери, ніж у бідних у цьому відношенні країнах. Важливість землі як чинника виробництва є багатогранною, і економічний розвиток неможливо уявити без цього чинника.

РОЗДІЛ 2

НАПРЯМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ І ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

2.1. Тенденції обороту сільськогосподарських земель в Україні

Природні умови України сприяють сільськогосподарському виробництву. Клімат переважає атлантико-континентальний і континентальний, на більшій частині території випадає достатня кількість опадів, а в південній частині країни, де мало води, побудована система зрошувальних каналів. Вегетаційний період рослин у переважній більшості регіонів триває понад 200 днів на рік. Близько половини території займає родючий чорнозем, а ще 14% – дуже добрий каштановий ґрунт. Це означає, що більша частина території країни, за винятком смуги на півночі та частини західної України, вкрита родючим ґрунтом [45].

Прийнятий у березні 2020 року Закон про ринок землі уможливив з середини 2021 року вільну торгівлю землею сільськогосподарського призначення, яка раніше була заборонена. У довгостроковій перспективі цей акт має призвести до підвищення зацікавленості в інтенсифікації виробництва та розвитку галузей, що потребують довгострокових інвестицій, таких як плідівництво чи селекція. Вільна торгівля принесе дуже велике зростання потенціалу української економіки – за деякими оцінками, впровадження ринкових принципів може збільшити ВВП на 1 процентний пункт щорічно [45].

Україна є відома як житниця Європи, на її частку приходиться близько 25 % найродючіших у світі чорноземів (рисунок 2.1).

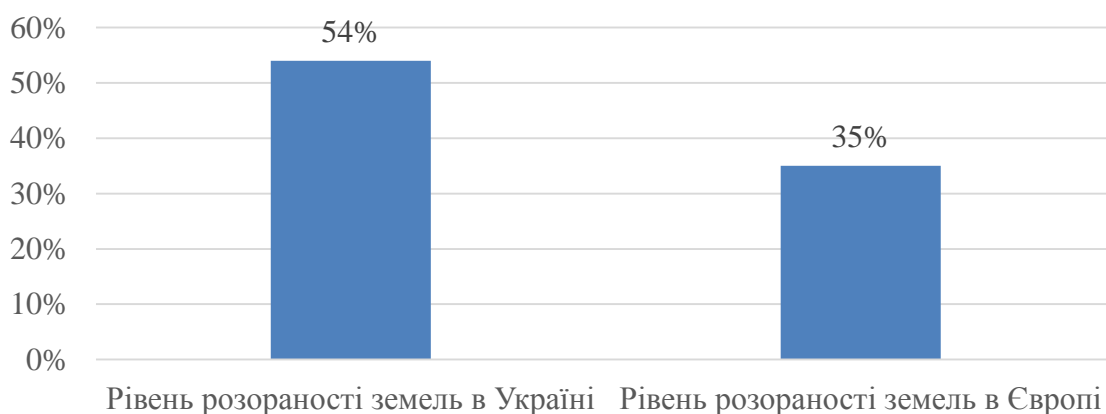


Рис. 2.1. Україна - на земельній карті Європи*

*Джерело: [17; 49]

Україна має значний потенціал у вирощуванні сільськогосподарських культур, оскільки понад 70% її території є придатні для сільського господарства. Вирощування зернових та олійних культур мало диверсифіковане. Переважна більшість зернових культур припадає на три види – кукурудзу, пшеницю та ячмінь (97% загального врожаю). Подібна ситуація і з олійними рослинами – 99% з них становлять соняшник, ріпак і соя. Серед овочів і фруктів складно вказати домінуючий вид.

На відміну від рослинництва, тваринництво в останні роки мало розвинулося. Винятком є виробництво м'яса птиці та молочної продукції (переважно курячих яєць). Це пов'язано з тим, що розведення породи передбачає набагато більші інвестиційні витрати, що мало цікавить місцевих бізнесменів, орієнтованих на отримання максимального доходу з мінімальним залученням капіталу. Все це в певній мірі вплинуло на структуру використання сільськогосподарських угідь (рис.2.2).

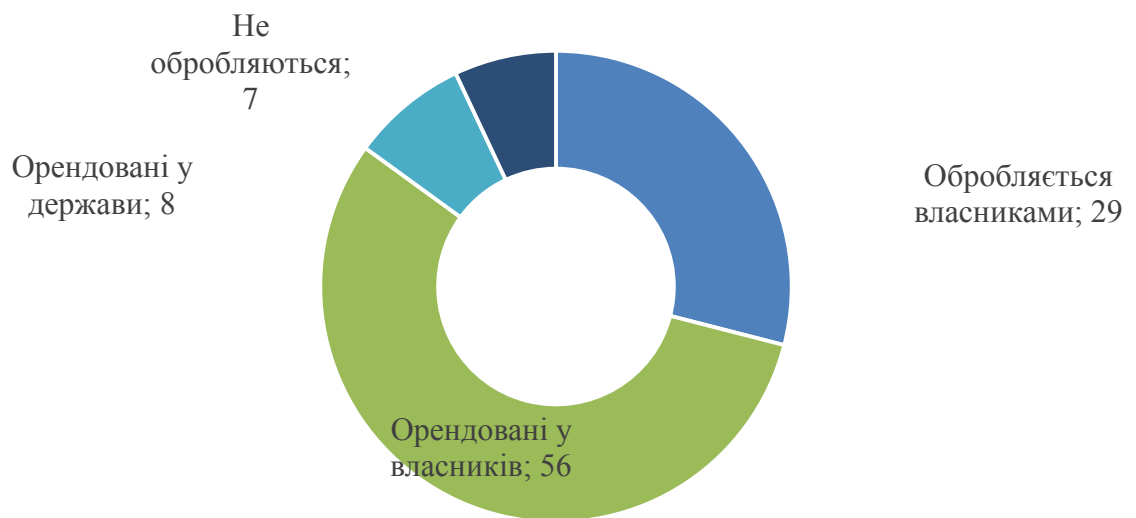


Рис. 2.2. Структура використання сільськогосподарських угідь в Україні, %*

*Джерело: [49].

Певний вплив зазначені явища мали і на структуру власності на землю (рис. 2.3).

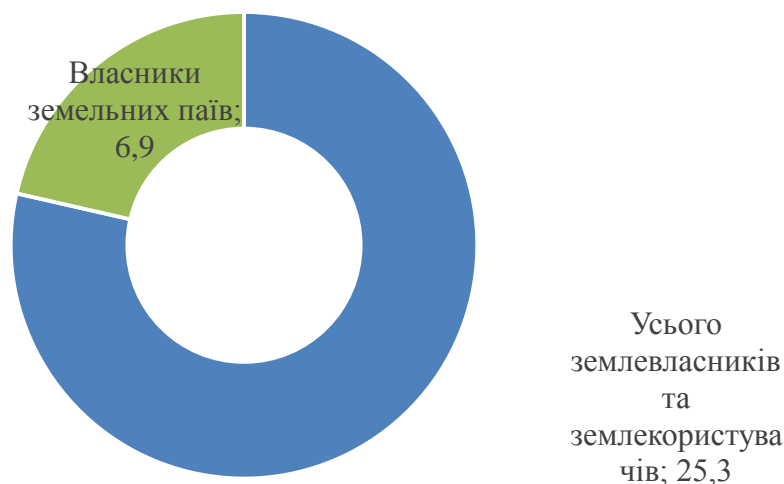


Рис. 2.3. Власники сільськогосподарських угідь, млн осіб*

*Джерело: [49].

У 10 областях України кількість сільськогосподарських угідь перевищує 2 млн. га в кожній. Такі показники землекористування дозволяють Україні мати восьме місце в світі за обсягом використання землі сільськогосподарського призначення.

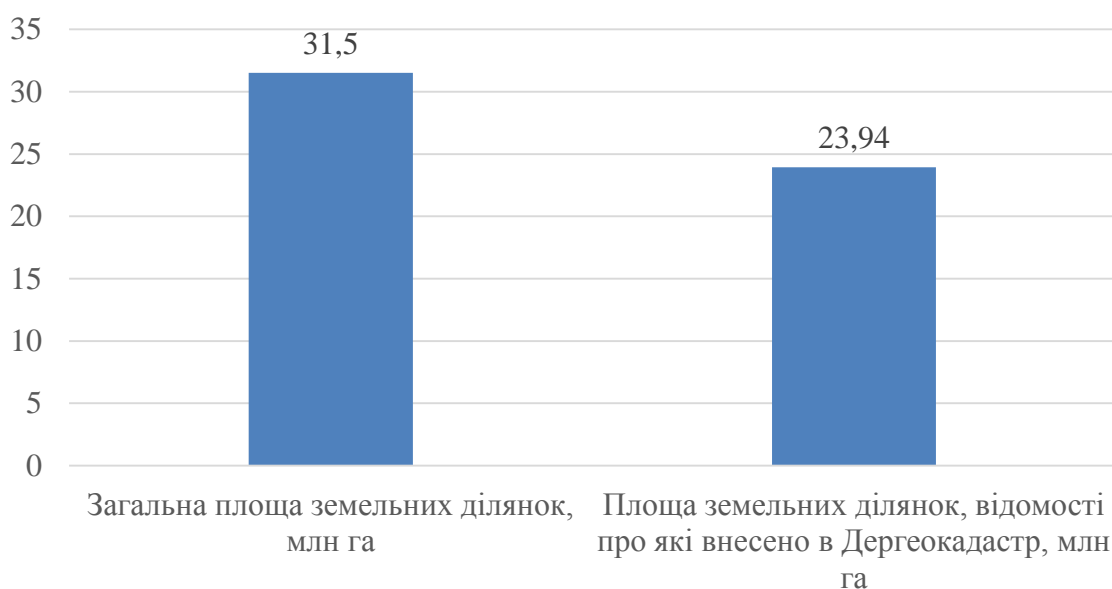


Рис. 2.4. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Держгеокадастрі України.

Джерело: [17]

Останні публічні зведені дані про заповнення Держгеокадастру є сформовані станом на 01.10.2019 р. (рис.2.4).

За останні роки також відбувається процес деякої консолідації земельних ділянок, що сприяє збільшенню розміру середньої площі господарства та підвищенню оівня ефективності виробництва (рис.2.5).



Рис. 2.5. Посівні площі у розрізі великих, середніх та малих господарств*

**Джерело: [17;18; 49]*

Україна вирізняється високим відсотком землі, що обробляється сільськогосподарськими компаніями (агрофірмами). У 2019 році індивідуальні фермери обробляли лише 27% землі. Частка підприємств у виробництві змінюється залежно від виду культури – найбільша у олійних (ріпак, соняшник і соя), зернових (кукурудза, пшениця і ячмінь) і цукрових буряків [45].

Агрофірми є дуже роздроблені, переважна більшість з них орендують землі площею менше 100 га. Найбільші гравці (понад 3000 га), які складають приблизно 1% усіх підприємств агропродовольчої галузі, виробляють понад 20% зернових та олійних культур. Проте найбільше місце займають підприємства середнього розміру, площею 200–2000 га. Їх приблизно 6 тисяч. і залежно від виду, що вирощується, відповідають за обробіток 50-75% землі, що обробляється підприємствами [45].

Розвиток аграрного сектору ленд-лізу призвів до появи нового класу великих бізнесменів, яких часто називають агроолігархами. Незважаючи на те,

що деякі представники цієї групи мають статки в кілька сотень мільйонів доларів, жоден з них так і не увійшов до п'ятірки найбагатших людей України. Крім агроолігархів, більшість чи всі активи яких зосереджені в аграрній галузі, у цьому секторі також діють «традиційні» олігархи, хоча й у значно менших масштабах.

Хоча окремим агроолігархам вдалося досягти домінуючої позиції у своєму сегменті, це не той рівень монополізації, який можна спостерігати серед бізнесменів, що працюють у таких секторах, як металургія чи енергетика. Лідерство Андрія Веревського (власник агрохолдингу «Кернел») на ринку олії безсумнівне, але більшість агрокомпаній все ще знаходяться в руках середніх і дрібних гравців, яким належить понад 80% посівних земель. Це не дає їм такого рангу, як, наприклад, Рінат Ахметов у виробництві електроенергії чи Дмитро Фірташ у розподілі газу населенню [45].

Українські агрохолдинги вирізняються великою часткою іноземного капіталу (найбільший із США та Саудівської Аравії) – суб'єкти з-за кордону орендують приблизно 10% сільськогосподарських угідь. Це суттєва відмінність від енергетичного сектора, де окрім розподілу електроенергії, акціонерами якої є бізнесмени з Росії, та французьких інвестицій у металургію, вся галузь залишається під контролем кількох місцевих олігархів [45].

Експорт агропродовольчої продукції відіграє все більшу роль у національній економіці. У 2020 році зовнішні продажі харчових продуктів становили 45% від загального експорту, що еквівалентно приблизно 14,4% ВВП. Цей сектор є єдиним, який отримав більший дохід у 2020 році, ніж у 2013 році [45]. Виробництво пшениці, кукурудзи, ячменю та олійних культур – соняшнику, ріпаку та сої – здебільшого (а іноді майже повністю) орієнтоване на експорт. Для решти сільськогосподарської продукції - особливо овочів, фруктів та інших промислових рослин - вона має незначне значення.

Україна входить до числа провідних світових експортерів зернових та олійних культур, а за обсягами продажу соняшникової олії – беззаперечний лідер. Найчастіше він може запропонувати ціни значно нижчі, ніж у

конкуренції навіть у регіоні. Враховуючи, що виробництво зернових та олійних культур з кожним роком зростає, можна припустити, що позиції країни в цьому плані й надалі зміцнюватимуться.

За видами реалізованих товарів український аграрний експорт не надто різноманітний. Виразно домінують необроблені продукти рослинного походження, а майже 3/4 товарів, що відправляються за кордон, припадає лише на три категорії – зернові, олії та олійні рослини. Готові харчові продукти становлять лише 14% експорту, і в найближчому майбутньому в цьому відношенні суттєвих змін не відбудеться. Серед реципієнтів агропродовольчої продукції є три основні регіони: Європейський Союз, Близький Схід і країни Південно-Східної Азії, на які загалом припадає понад 80% експорту. Найбільшу роль відіграє ринок ЄС, на який припадає 33% продовольчих товарів, що відправляються за кордон, і його значення систематично зростає – з 2015 по 2019 роки експорт продовольства до ЄС зріс на 84%.

В світлі ухваленого у березні 2020 року закону про ринок землі, який частково запрацював у середині 2021 року, а повністю набуде чинності у 2024 році. Завдяки йому вперше в історії незалежної України з'явиться можливість вільної законної торгівлі сільськогосподарськими землями, що матиме далекосяжні наслідки як для місцевого сільського господарства, так і для всієї країни. Можна очікувати, що розвиток аграрного сектору, який і так просувався вражаючими темпами за останні роки, ще прискориться. Слід пам'ятати, що Україна є найбільшою за площею країною в Європі (не враховуючи Російської Федерації), і більше половини її території займає дуже родючий ґрунт. Переважна більшість країни розташована в кліматі, сприятливому для сільськогосподарського виробництва – ці землі характеризуються тривалим періодом вегетації рослин, великою кількістю сонячного світла і відсутністю проблем з дефіцитом води для сільськогосподарських потреб. Тому держава має чудові умови для ведення такого типу економіки.

Негативні реакції на попередню «одержавлення» сільського господарства у стихійній формі, яка не враховувала існуючих економічних реалій та

приватизацію, призвели до майже повного демонтажу та дезорганізації раніше існуючих структур у сільському господарстві та навколо нього. Розпочався і продовжується бурхливий, стихійний процес формування нової форми власності, правової та організаційної структури сільськогосподарських товаровиробників та агросервісних підрозділів. Перш за все, розпочався процес значного скорочення кількості та частки державних підприємств та формування сектору приватних сільськогосподарських підприємств юридичних осіб у повністю змінених організаційно-правових формах (різноманітні товариства та нові види сільськогосподарські виробничі кооперативи) та фізичні особи (фермерські господарства). Розширено та зміцнено сектор «народних селянських господарств», зокрема «особистих сільських селянських господарств». У 1990 р. в Україні було понад 12,42 тис. сільськогосподарських підприємств, у тому числі: 8,54 тис колгоспів (колгоспів), 2,63 тис. ж державного та 1,25 тис змішаний. Але вже в 1990–1996 роках, у результаті триваючого процесу реструктуризації підприємств, хоча кількість підприємств майже не змінилася, їх структура істотно змінилася. Кількість колективних підприємств зросла майже до 10,9 тис., а кількість радгоспів значно скоротилася — до трохи більше 1,1 тис., змішаних — до 0,4 тис. У наступні роки процес реструктуризації продовжувався [33]. Сучасний стан аграрної структури України є насамперед результатом введення в дію у грудні 1999 р. Указу Президента України «Про необхідність вжиття невідкладних заходів щодо прискорення реформування сільського господарства». Однак цей указ не надавав повноцінних прав землекористувачам. Право власності було обмежено, тобто земля залишалася власністю держави. Лише з моменту прийняття Земельного кодексу в листопаді 2001 року земля була визнана товаром. Земельний кодекс України набув чинності 1 січня 2002 р., але застосування деяких статей Кодексу було відкладено. І купівля, і продаж, і акції, крім обміну та спадщини, були дозволені лише з 1 січня 2005 року. До 1 січня 2010 року громадяни та юридичні особи могли набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів.

Кодекс також обмежує права іноземних громадян на придбання землі сільськогосподарського призначення в Україні [33].

Одним із пріоритетів суспільно-політичних реформ в Україні стало реформування земельних відносин, тобто торгівлі землями сільськогосподарського призначення. Стратегічного значення набула розпочата в 90-х роках аграрна реформа. Глобальні економічні процеси, що впливають на динаміку процесів розвитку майже всіх галузей народного господарства кожної країни, не можуть оминати аграрний сектор. Тому подальше просування аграрної реформи, однією з основних цілей якої є вільна торгівля землею сільськогосподарського призначення, стає дуже актуальним питанням. Реформа сприятиме покращенню стану галузей економіки, заснованих на експлуатації природних ресурсів, і насамперед самих земель сільськогосподарського призначення [19].

Передумови реформи були визначені в постанові Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р. про земельну реформу. Головною метою було досягти перерозподілу землі між приватною власністю та спільною власністю, а також підтримувати рівномірний розвиток різних форм господарювання на землі, формуючи багаторівневу економічну систему [15].

З початку 2000-х років одним із принципових питань у концепціях реформування сфери т.зв. земельних відносин став розвиток ринку сільськогосподарських земель. Створена на той час стратегія передбачала необхідність формування єдиної системи державної реєстрації сільськогосподарського майна та прав на сільськогосподарську нерухомість; стимулювання приватизації земель сільськогосподарського призначення, не призначених для ведення сільськогосподарської діяльності та сільськогосподарського використання; функціональне розмежування ринку земель сільськогосподарського призначення від ринку земель іншого призначення; створення сприятливих умов для рівноправної участі територіальних кластерів на ринку землі - відповідними органами місцевого самоврядування; активізація діяльності з оцінки фінансової вартості [19].

Аналіз нормативно-правового регулювання земельних відносин показує, що процес формування норм аграрного права в Україні відбувається повільно і, як наслідок, на практиці призводить до часткової імплементації правових норм у цій сфері. Як приклад можна навести Закон України «Про приватизацію земель сільськогосподарського призначення» від 5 червня 2003 р. На його виконання прийнято Закон України «Про порядок надання в натурі (на місцевості) земельних ділянок сільськогосподарського призначення особам, які є власниками таких паїв» № 899-IV [7]. Приватизація сільськогосподарських ділянок, виділених у результаті поділу спільних сільськогосподарських підприємств, здійснювалася на добровільних засадах за умови, що землі сільськогосподарського призначення перебувають у власності тих, хто їх обробляє. З вищесказаного можна зробити висновок, що індивідуальний обробіток сільськогосподарських ділянок (сільськогосподарських угідь) передбачав планування мережі польових доріг для доступу до кожної сільськогосподарської ділянки. Проте з практичної точки зору власники ділянок, розташованих далеко від місця проживання, як правило, самі не використовують ці ділянки, а здають їх в оренду великим фермерським господарствам (сільськогосподарським підприємствам). Польових доріг, що ведуть до окремих сільськогосподарських ділянок (сільськогосподарських угідь), у більшості випадків просто не існує, оскільки земля, яка має бути відведена під них, використовується як частина більшого цілого – найчастіше в обробітку [19].

Набуття права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення за конкурсом може призвести до того, що переможцем конкурсу стане особа, яка не є орендарем земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У такій ситуації неможливо раціонально використовувати орендовану присадибну ділянку сільськогосподарського призначення. Виникає проблема: чому такі земельні

відносини донині залишаються поза правовим регулюванням? Це не сприяє раціональному розвитку ринку сільськогосподарської землі [19].

Подальші норми щодо реєстрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення та нерухомого майна внесено Законом України від 7 липня 2011 року «Про державний земельний кадастр» (№ 3613-VI). Цим Законом створено єдину державну геоінформаційну систему інформації про землі сільськогосподарського призначення. Ним запроваджено нову термінологію у правовідносини ринку землі в Україні. Наприклад, з 3 січня 2013 року в нормативних актах земельного законодавства законодавець більше не використовує термін «оформлення земельної ділянки сільськогосподарського призначення», оскільки запроваджено єдиний підхід до надання прав власності на нерухоме майно та їх обтяження (№ 1952 -IV) [6]. Певні зміни вплинули на правовідносини у сфері іпотеки сільськогосподарського нерухомого майна.

У процесі реформування аграрного (земельного) права виник ринок сільськогосподарської нерухомості. Попит на інші ділянки (несільськогосподарські) залежить не від родючості землі, а від місця розташування ділянки (близькість будівель, інфраструктури тощо). Ринок землі, призначеної не для сільського господарства, існує і постійно розширюється.

Варто зазначити, що з 2000 року ми маємо певний досвід впровадження земельної реформи в Україні. Проте теоретики земельного права (В. І. Андрейцев, В. В. Носік, О. М. Пащенко та інші) постійно говорять про недосконалість нормативно-правових актів, фрагментарність, вибіркковість та суперечливість нормативних актів щодо земельних відносин [13, с. 94].

Питання введення в ринковий обіг сільськогосподарської нерухомості, яка досі є т. зв мертвий капітал [5, с.33]. На нашу думку, мораторій на продаж (відчуження, заставу) ділянок сільськогосподарського призначення є перманентним явищем. Така ситуація спричинена недостатнім правовим

регулюванням та непослідовною державною політикою у сфері реформування сільського господарства.

Право є фундаментальним елементом постійного розвитку країни та європейської інтеграції. В. Боднар слушно зазначив, що для України членство в Європейському Союзі є стратегічною метою, шляхом до модернізації економіки та багатьма інвестиційними можливостями тощо. [1, с.62]. Тому при подальшому реформуванні ринку сільськогосподарських земель важливим буде врахування європейських принципів та стандартів законодавства ЄС.

Аналіз юридичної практики, досвіду державотворення та наукової роботи у сфері земельно-правового регулювання свідчить про те, що досі не сформовано сталої моделі реформування сфери АПК, зокрема ринку земель сільськогосподарського призначення. Держава проводить політику щодо формування земельних відносин і визначає напрями реформування, виходячи з власного історичного досвіду та досвіду інших країн.

Сучасний вигляд реформ ринку землі в Україні базується на «Концепції державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року», прийнятій Кабінетом Міністрів України 17 червня 2009 р. У наступні роки з'явилися пропозиції та готові проекти, спрямовані на вирішення існуючих проблем у сфері земельного права, але вони не отримали політичної підтримки. Відтак, 7 червня 2017 року Кабінет Міністрів України ухвалив Стратегію вдосконалення управління у сфері використання, охорони та розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності.

Варто підкреслити, що у вчених немає єдиної позиції як щодо оцінки правовідносин на українському ринку земель сільськогосподарського призначення, так і щодо оцінки самого ринку. Існує поширене побоювання, що запровадження ринкової торгівлі землею призведе до значного зниження цін на землю, більшість жителів села продадуть або втратять свої сільськогосподарські ділянки, а існуючі фермерські господарства припинять

свою діяльність. Застереженням звучать і статистичні дані, на основі яких було сформульовано точку зору: за даними соціологічного дослідження, фінансові проблеми більшості вітчизняних підприємств позбавляють їх можливості придбати сільськогосподарські ділянки. Сільське населення, значну частину якого складають пенсіонери (55%), не має можливості ефективно працювати в господарстві. У разі скасування мораторію ця категорія населення стане найбільш постраждалою і за ринкових умов може залишитися без сільськогосподарських наділів. Підсумовуючи, можна сказати, що принциповим питанням є не лише реформування ринку землі сільськогосподарського призначення, а й перспективи інвестування іноземного аграрного сектору в найважливіший ресурс країни.

Результати досліджень свідчать про те, що сільське господарство України відчуває серйозну нестачу обігових коштів. Короткострокові кредити мають високі відсотки, а довгострокові кредити недоступні через відсутність нерухомості для застави. Звідси й необхідність увімкнення іпотеки сільськогосподарських ділянок.

Варто також звернути увагу на актуальну Національну доповідь про завершення аграрної реформи, яку підготував науковий співробітник Національної академії аграрних наук України Л. Новаковський. Автор наголошує, що на завершальному етапі аграрної реформи, в умовах змін у системі власності та користування сільськогосподарськими землями, зусилля мають бути зосереджені на відстоюванні соціальних інтересів та гарантуванні жителям села доступу до сільськогосподарських наділів [19].

Торгівля землею в Україні неможлива без участі держави, що підтверджується вищезазначеними нормативно-правовими актами. Вони впливають на формування нових суспільних відносин, створення чітких механізмів земельних відносин тощо. Крім того, фундаментальним питанням реформування та основою розвитку кожного суспільства є захист прав власності.

Що стосується участі територіальної громади в обігу земель сільськогосподарського призначення, то варто зазначити, що, по-перше, нинішня реформа місцевого самоврядування – реалізована на підставі Закону України від 5 лютого 2015 року «Про добровільне об'єднання земель сільськогосподарського призначення». місцевої громади (№ 157-VIII) – викликає багато змін у концепції соціально-економічного розвитку України, а отже, і в баченні завершення аграрної реформи. По-друге, найважливішим у реформі є її результат, а саме участь місцевої громади у використанні земель місцевого сільськогосподарського призначення та можливість її участі у створенні ринку землі. Інші поточні реформи (наприклад, правові, медичні, освітні) також важливі, оскільки вони впливають на різні сфери суспільного життя. В Україні реформуються майже всі сфери життя, що є наслідком нових викликів суспільства. Слід пам'ятати, що зважаючи на специфіку кожної сфери діяльності, її регулювання має відповідати їй.

Оцінюючи тривалий процес запровадження торгівлі земельними ділянками сільськогосподарського призначення, варто зазначити, що проблемою залишається відсутність єдиної концепції щодо кінцевого результату аграрної реформи, особливо щодо ринку землі сільськогосподарського призначення. Сільськогосподарські ділянки досі залишаються «мертвим капіталом», що, безперечно, не сприяє розвитку сільського господарства та інвестиціям у цей сектор економіки.

На сучасному етапі соціально-економічного розвитку України багато запропонованих змін породжують нові суспільні потреби. Насамперед необхідно аналізувати ринок землі через призму виконання завдань та обов'язків щодо захисту прав власності та забезпечення постійного агропромислового розвитку. Крім того, чинне національне законодавство вимагає гармонізації із законодавством Європейського Союзу. Запровадження механізмів розвитку аграрного сектору України є необхідним для створення ринку землі сільськогосподарського призначення. Наявність вищезазначених проблем не викликає сумнівів, як і те, що без їх

вирішення дискусія про вільну торгівлю землею сільськогосподарського призначення є по суті безпредметною.

Економічну політику України до війни можна охарактеризувати як проринкову. Лібералізація торгівлі землею сільськогосподарського призначення була одним із найбільших викликів і водночас можливістю стимулювати збільшення припливу капіталу в Україну, що сприятиме швидшому економічному зростанню. Реформа була започаткована 1 липня 2021 року і відтоді вийшла на завершальну стадію впровадження: скасування мораторію на продаж землі.

Потім почалася війна. Це сповільнило, але не зупинило реформу. Зокрема, це призвело до заморожування інвестиційних коштів і сегментації географічних зон для подальших інвестицій. Варто зазначити, що земельна реформа в Україні поділяється на етапи. Згідно з чинними змінами, громадяни України зможуть купувати сільськогосподарські ділянки, але не більше 100 га за одну операцію. Другий етап відкриття ринку землі стартує 1 січня 2024 року. Ефективне впровадження реформи може призвести до збільшення експорту продуктів харчування з України, що може мати значні наслідки для польського аграрного сектору.

Спосіб реалізації реформи блокує можливість негайного припливу іноземного капіталу. Готовність українського суспільства надавати доступ іноземним громадянам до ринку землі також буде вирішуватися на референдумі. Незалежно від результатів референдуму іноземці не зможуть купувати землі сільськогосподарського призначення, розташовані на відстані менше 50 км від державного кордону.

За чинних умов, крім фізичних осіб, право власності на ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства України, учасниками яких є громадяни України – держави чи територіальні громади. Загальна площа земельних ділянок, які перебувають у власності громадянина України або юридичної особи, не може перевищувати 10 тис. гектарів. Юридичним особам

до 2024 року було заборонено купувати землю, навіть якщо її власниками є виключно громадяни України.

Щодо договорів оренди землі, існуючі орендарі зможуть викуповувати землю, яку вони займають, сплачуючи плату строком на 10 років за цінами, визначеними за результатами оцінки. Вони мають можливість, повідомивши землевласника, передати право викупу предмета лізингу третім особам. Банки зможуть стати власниками землі лише в тому випадку, якщо землю передадуть їм у забезпечення кредиту. Такі ділянки фінансові установи повинні будуть продати протягом двох років після отримання права власності з аукціону.

На думку українських економістів, положення про можливість передачі орендарями переважних прав на землю сільськогосподарського призначення може бути використано юридичними та фізичними особами для їх концентрації чи спекуляції. Щоб уникнути ситуації посилення спекуляцій, Україні варто прийняти повний пакет «супутніх» законів. Збереження поточних договорів оренди великими гравцями галузі в поєднанні з дозволом їм купувати орендовану землю у 2024 році є ще однією можливістю «володіти» великими, вертикально зосередженими фермами.

Однак слід пам'ятати, що сучасне сільське господарство не може функціонувати на фрагментованому ринку з тисячами дрібних ферм. Консолідація та концентрація ринку є природним процесом, що веде до збільшення ефективності та прибутку.

Відсутність прав власності на землю гальмувала розвиток аграрного сектору, що було наслідком небажання здійснювати довгострокові інвестиції в орендовану землю. Крім того, факт оренди, а не права власності на землю означав, що компанії, які працюють на ній, не дбали про її належне використання – наприклад, використовували відповідну сівозміну чи обмежували посіви, що спричиняло стерилізацію ґрунту. Незважаючи на це, сільське господарство систематично розвивалося і стало основним джерелом товарного експорту.

Основною причиною збереження заборони на торгівлю землею сільськогосподарського призначення протягом такого тривалого періоду стала, як уже зазначалося, дуже низька суспільна підтримка її скасування. Важливим, ймовірно, було і приховане лобіювання власників найбільших агрохолдингів, збереження мораторію давало низку переваг – насамперед доступ до фінансування шляхом продажу акцій на біржі чи випуску облігацій, на що менші суб'єкти не мали права. У травні 2021 року в опитуванні центру «Рейтинг» лише 36% українців виступали за запровадження вільної торгівлі землею сільськогосподарського призначення. Насамперед це було пов'язано з побоюванням повторення ситуації 1990-х років щодо приватизації державного майна, коли більшість прибуткових підприємств і заводів були захоплені групою олігархів за невелику частину їх ринкової вартості. Ці настрої підігрівали представники популістських і націоналістичних партій, поширюючи гасла про загрозу розпродажу національного майна. Через сильний спротив громадян лібералізація ринку не стала пріоритетом для жодної групи.

Ситуація змінилася після перемоги Володимира Зеленського на президентських виборах у травні 2019 року та його партії, яка забезпечила результат, що дозволив їй керувати самостійно на парламентських виборах у липні того ж року. Зняття мораторію було одним із пунктів передвиборчої програми Зеленського. Схоже, головною мотивацією президента було прибрати пережиток минулого у вигляді заборони продажу землі. У листопаді 2019 року відбулося перше читання проекту закону про запровадження вільної торгівлі сільськогосподарськими землями. Поданий документ викликав велике дискусійне передусім через дуже високий поріг обмеження концентрації земель (200 тис. га) та можливість їх придбання суб'єктами господарювання іноземний капітал. Після численних поправок та попри спроби опозиції заблокувати закон, закон було прийнято 31 березня 2020 року.

Закон поширюється на 41,5 млн га землі, на торгівлю якими поширився мораторій, і передбачає можливість торгівлі сільськогосподарськими землями з 1 липня 2021 року. Протягом наступних 2,5 років діятиме перехідний період,

протягом якого землі до 100 гектарів будуть доступні лише фізичним особам. З 1 січня 2024 року це право буде поширено і на юридичних осіб, а максимальна площа зросте до 10 тис. га. Закон не дозволяє купівлю земельних ділянок іноземцями (зокрема юридичними особами, зареєстрованими в Україні, кінцевими бенефіціарами яких є іноземці чи іноземні компанії) [8]. Не можна продавати землю дешевше встановленої нормативної ціни (\$700-1100 за гектар залежно від району).

Прийнятий документ є нечітким з кількох питань, а з інших він анонсує конкретні норми в майбутніх правових актах. Одне з таких питань стосується обмеження концентрації території до 10 тис. га, бо невідомо, як ця заборона виконуватиметься на практиці. Закон передбачає, що детальні правила контролю в цьому відношенні затверджуються окремою постановою уряду. Відповідно до нього обов'язок перевіряти в реєстрі наявність у даної фізичної чи юридичної особи права на придбання землі покладається на нотаріуса, який укладає договір, що створює значний корупційний ризик.

Запровадження вільного ринку у 2024 році навряд чи означатиме миттєву зміну власності на землю – швидше за все, цей процес розтягнеться на роки. Згідно з опитуваннями, лише 7% власників паїв мають намір продати свої ділянки. Навіть купівля лише 10% від загальної площі сільськогосподарських угідь за встановленою державою нормативною ціною означала б витрати близько 4 мільярдів доларів, що для українських умов є приголомшливою сумою. Дрібні підприємці мають дуже обмежений доступ до кредитів, тоді як великі агрохолдинги – хоча теоретично вони мають більші можливості отримати кошти таким чином – зазвичай у великих боргах і не зможуть знайти гроші для купівлі великих площ землі за короткий час.

Наразі статистичне відомство України не публікує дані про цю галузь, тому важко сказати, як вона змінилася під час війни і чи відбулися в ній якісь зміни, що підвищили її ефективність. Остання достовірна інформація про сільське господарство в Україні походить з початку війни [35].

У березні 2020 року Верховна Рада прийняла Закон про ринок землі, який частково запрацював у середині 2021 року, а повністю має набути чинності у 2024 році. Завдяки йому вперше в історії незалежної України є можливість вільної легальної торгівлі сільськогосподарською землею, що матиме далекосяжні наслідки як для місцевого сільського господарства, так і для всієї країни. Можна було очікувати, якби не почалася війна, розвиток аграрного сектора, який і без того в останні роки розвивався вражаючими темпами, ще більше прискориться [35].

Україна надзвичайно довго не може врегулювати питання власності на землю сільськогосподарського призначення. За часів Радянського Союзу земля належала виключно державі, а колгоспи (виробничі кооперативи) і радгоспи (державні підприємства) користувалися нею безкоштовно. У 1990 р. було близько 8 тис. колгоспів і близько 3,8 млн. колгоспників. У 1992 році був прийнятий закон про реформу, який не скасував цю форму діяльності, але надав працівникам право на частку колективної землі (так званій паджі). Процес визначення розміру пай (1-8 га залежно від окружності) тривав 10 років, і, за різними даними, сертифікати, що підтверджували право на них, отримали 6-8 млн осіб. Хоча всю колгоспну землю за цей час «поділили», але лише визначали, яка площа землі припадає на ту чи іншу особу, без позначення ділянок ні на картах, ні тим більше на полі (це мало робити лише тоді, коли власник зарплати хотів вийти з колгоспу і господарювати самостійно). Переважна більшість сертифікатів на право власності на землю була передана в оренду керівникам агропідприємств, і лише приблизно 6% були перетворені на право користування конкретною, фізично відокремленою ділянкою.

У 2001 році було прийнято Земельний кодекс України, яким встановлено право власності на землю сільськогосподарського призначення. Однак виявилось, що країна не була готова до запровадження вільної торгівлі землею (в тому числі через відсутність земельного кадастру), тому виконання норм було призупинено до виконання необхідних умов. Цей мораторій щорічно подовжувався до 2019 року через відсутність політичної волі до змін, що стало

наслідком сильного громадського спротиву скасування закону. У цей час відбулася концентрація площ і створення великих сільськогосподарських підприємств (в Україні – агрохолдингів), що працювали на десятках, а подекуди й сотнях тисяч гектарів, орендованих у власників паїв. Водночас йшов процес вимирання колишніх колгоспників, частина з яких не мала спадкоємців. Площа їх земель планомірно зростає і на даний момент оцінюється в 1,6 мільйона гектарів. Можливість безоплатного користування цими землями спонукала як підприємців, так і чиновників, які отримують від такої практики корупційну вигоду, протидіяти реорганізації власності в сільському господарстві.

2.2. Динаміка рівня ціни землі в Україні

Минуло близько 2,5 років, як в Україні стала можливою торгівля землею сільськогосподарського призначення. Здавалося б, відтоді ціни на землю мали зрости, але вони практично не змінюються вже понад два роки і досі значно нижчі, ніж у ЄС [23]. За даними Центру східних досліджень, за останні два роки, відколи можливий продаж землі в Україні, продано понад 400 тисяч ділянок. га.

Ні для кого не секрет, що українська земля дуже якісна і дозволяє вирощувати практично все. Українська земля остаточно стала товаром (увійшла у внутрішній обіг) у липні 2021 року [25]. Незважаючи на те, що купувати сільськогосподарську землю можуть лише громадяни України, ціни швидко злетіли. Середня ціна одного гектара землі навіть менше тисячі євро (4,5 тис. злотих). Поки що немає особливого інтересу до покупки, поки в Україні війна і кредити дуже дорогі [23].

На початок жовтня середня ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення в Україні становила 37 208 грн (4,6 тис. злотих). Цей показник було підготовлено на основі аналізу 101 000 угод купівлі-продажу, укладених у регіоні загальним розміром 236 000. га.

Проте на Дністрі та Дніпрі ціна не однакова по всій країні. У яких регіонах земля коштує найдорожче? Це регіони центральної та західної України:

Ціни за гектар землі залежать не від якості ґрунту, а від відстані від лінії фронту та великих міст. За даними PSUGKK, середня ціна 1 га за два роки роботи сільськогосподарського ринку становила 39 тис. злотих. гривень (4,2 тис. злотих). Ціни в рази, а подекуди і в рази нижчі, ніж в ЄС і Польщі.

На вартість землі впливає орендна плата. Саме рента в аграрному секторі визначає якість землі. Чим краща земля, тим краща продуктивність сільського господарства. Умовно кажучи, за довоєнними даними, якщо мати хорошу землю, можна заробити 400-500 доларів. Якщо земля бідніша, можна отримати 200-300 доларів [50]. Залежно від цього складається договір оренди та розраховується ціна самої землі від вартості оренди.

До речі, часто у окремих землевласників втявляється занижена вартість оренди. Це тому, що фермер не зацікавлений платити більше і збільшувати орендну плату. Часом можна зіткнутись із корпоративною змовою в деяких регіонах, де сільгоспвиробники домовилися не підвищувати орендну плату більш ніж на 100 доларів. Проте це позитивний ефект від ринку землі - ринок тисне на фермерів, щоб підняти орендну плату. Якщо ми говоримо про пасивну рентабельність, то вона становитиме від 5 до 8% в залежності від регіону. Це середня норма прибутку, яку сьогодні може розраховувати інвестор [50].

Зрозуміло, що реальна ціна на землю в значній мірі залежить від рівня її оцінки. Станом на 01.01.2020 року нормативно-грошова оцінка сільськогосподарської землі у розрізі регіонів мала такі значення (рисунок 2.6).



Рис. 2.6. Нормативно-грошова оцінка сільськогосподарських земель у розрізі областей України на 01.01.2020 р., тис. грн/га*

**Джерело: [17]*

За даними рисунку 2.6, станом на 01.01.2020 року, за Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, середня вартість сільськогосподарської землі в Україні складала близько \$2 000/га. Це значення досить диверсифікується за регіонами а також в залежності від якості землі, її локації, насиченості комунікаціями тощо.

Використовувана в Україні методика грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення містить наперед визначені коефіцієнти і застосовує множення, що множить також і помилки оцінки в коефіцієнтах, що робить оцінку неточною. Навіть правильно розраховані індекси містять лише базовий сценарій і є актуальними лише на момент розрахунку, що робить цю методику неадаптованою до конкретної ситуації.

Виділяють два поняття щодо оцінки землі: нормативне і ринкове. Нормативне широко використовується на практиці і закріплене в Законі «Про оцінку земель». Ринкова є можлива для реалізації за умов цивілізованого ринку сільськогосподарських земель. Оскільки переважна більшість країн у розвитку оцінки землі далеко випередили Україну і користуються її ринковим варіантом, пропонуємо за основу взяти середню ринкову ціну 1 га сільськогосподарської

землі. На 1 серпня 2021 року Національний банк України встановив курс долара на рівні 26,8867 грн/ \$ (таблиця 2.1).

Таблиця 2.1. Порівняльний аналіз концепцій плати за сільськогосподарську землю на державному та регіональному рівнях, 01.08.2021, \$/га*

Область	Концепція оцінки		Різниця між нормативною і ринковою оцінкою		Земельний податок		Рентний податок	
	1	2			1	2	1	2
	норм.	ринк.	дол/га	%	норм.	ринк.	норм.	ринк.
Вінницька	1011	744	-267	-26,4	10,1	7,4	80,9	59,5
Волинська	811	833	22	2,7	8,1	8,3	64,9	66,6
Дніпропетровська	1125	889	-236	-21,0	11,3	8,9	90,0	71,1
Донецька	1157	870	-287	-24,8	11,6	8,7	92,6	69,6
Житомирська	796	908	112	14,1	8,0	9,1	63,7	72,6
Закарпатська	1014	1484	470	46,4	10,1	14,8	81,1	118,7
Запорізька	929	710	-219	-23,6	9,3	7,1	74,3	56,8
Івано-Франківська	970	–	–	–	9,7	–	77,6	–
Київська	987	1462	475	48,1	9,9	14,6	79,0	117,0
Кіровоградська	1186	956	-230	-19,4	11,9	9,6	94,9	76,5
Луганська	1009	1090	81	8,0	10,1	10,9	80,7	87,2
Львівська	799	948	149	18,6	8,0	9,5	63,9	75,8
Миколаївська	1006	788	-218	-21,7	10,1	7,9	80,5	63,0
Одеська	1154	1447	293	25,4	11,5	14,5	92,3	115,8
Полтавська	1130	1012	-118	-10,4	11,3	10,1	90,4	81,0
Рівненська	816	818	2	0,2	8,2	8,2	65,3	65,4
Сумська	997	915	-82	-8,2	10,0	9,2	79,8	73,2
Тернопільська	1080	1034	-46	-4,3	10,8	10,3	86,4	82,7
Харківська	1199	878	-321	-26,8	12,0	8,8	95,9	70,2
Херсонська	909	762	-147	-16,2	9,1	7,6	72,7	61,0
Хмельницька	1134	1127	-7	-0,6	11,3	11,3	90,7	90,2
Черкаська	1251	1090	-161	-12,9	12,5	10,9	100,1	87,2
Чернівецька	1237	722	-515	-41,6	12,4	7,2	99,0	57,8
Чернігівська	895	974	79	8,8	9,0	9,7	71,6	77,9
Україна	1025	977	-48	-4,7	10,3	9,8	82,0	78,2

Джерело: побудовано автором на основі джерел [38]

Результати здійснених розрахунків показують значний рівень диверсифікованості рівня ціни на землю за різними концепціями її обрахунку (табл. 2.1) та певне зниження земельного податку в більшості регіонів України як наслідок низької середньої ціни продажу. Має місце поступове зростання цін на рілля, яке можна порівняти із практикою цього явища у зарубіжних країнах (рисунок 2.7).

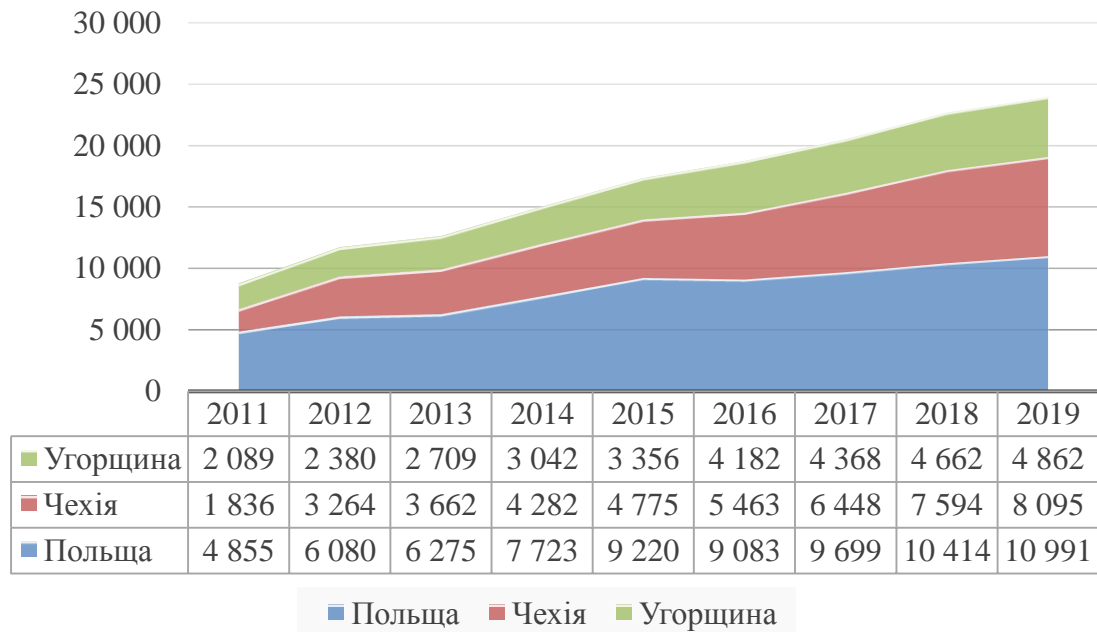


Рис. 2.7. Середні ціни ріллі в Україні та у вибраних країнах Європи, €/га*

*Джерело:[18]

Досвід свідчить, що в 2027-28 роках ми можемо вийти на ціну 5-8 тис. доларів. З одного боку, війна нас дуже загальмувала. Тому що рівень орендної плати впливає на ціну, а підвищити її можна, підвищивши власну фінансову та сільськогосподарську ефективність. З іншого боку, багато що залежатиме від закінчення війни і гарантій, які ми отримаємо. Якщо ми отримаємо очікувані гарантії та післявоєнну реконструкцію, яку ми чуємо, це може встановити зовсім інший стрибок цін і вектор для майбутнього.

Звичайно, ми експортоорієнтовані, виручку отримуємо у валюті, урожай прив'язаний до долара. Таким же чином визначається вартість землі. Це означає, що ціна землі в гривнях спочатку прив'язана до долара. Коли

землевласник каже: «Я хочу продати за 1800 доларів», інвестор хоче купити еквівалент 1800 доларів [50].

Середня ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення також суттєво коливається в залежності від регіону. Слід зазначити, що повні дані з цього приводу відсутні, оскільки щодо більшості укладених договорів ПСУГКК не володіє інформацією про вартість угоди. Висока ціна на землю в Київській та Львівській областях (рис.2.8), швидше за все, пов'язана з купівлею ділянок поблизу великих міст з метою їх подальшої трансформації під забудову. Крім того, здається, що середня ціна залежить менше від якості ґрунту в даній місцевості, а більше від близькості до лінії фронту. Це означає, що відносно менш родючі землі на заході України мають вищу цінність, ніж у південно-східній частині країни, на яку до війни припадала більшість сільськогосподарського виробництва.



Рис. 2.8. Середня ціна за 1 га сільськогосподарських угідь по окремих регіонах*

*Джерело: Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

За даними ДСУГК, середня ціна 1 га за два роки роботи сільськогосподарського ринку склала приблизно 970 євро і протягом усього періоду залишався на такому ж рівні. Як зазначалося, він однозначно нижчий, ніж у сусідніх з Україною країнах ЄС (див. діаграму на рис.2.9), навіть якщо брати до уваги період 10 років тому.

ЄС

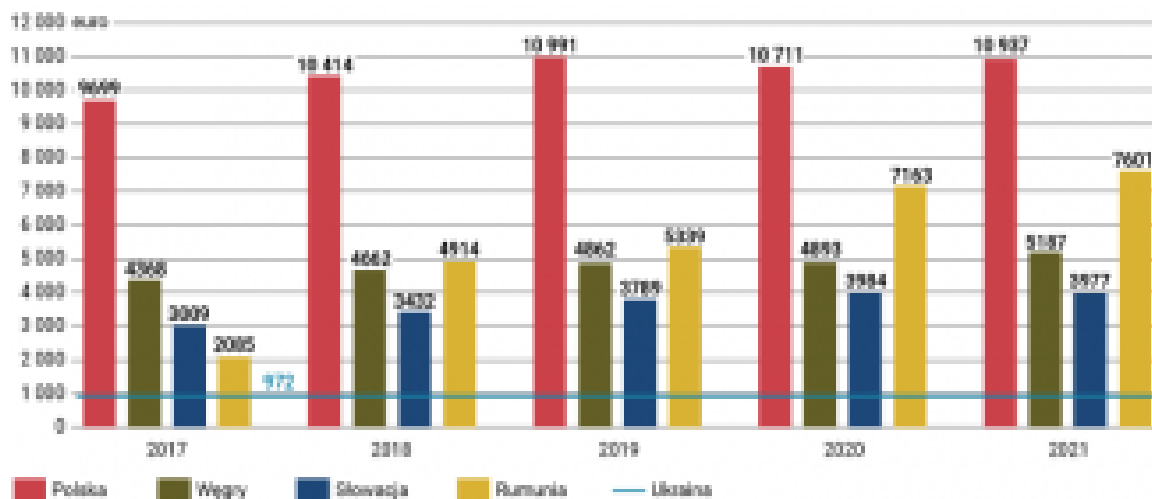


Рис.2.9. Порівняння середньої ціни 1 га землі в Україні та країнах-сусідах*

*Джерело: [34].

Різниця в цінах на землю сільськогосподарського призначення в Україні та країнах-сусідах ЄС ще більш помітна на регіональному рівні. Навіть вартість землі в гірських районах Словаччини вища, ніж у Київській області, а у сусідніх з Україною польських воєводствах різниця в кілька разів більша.



Рис.2. Середня ціна 1 га землі сільськогосподарського призначення в Україні та країнах-сусідах ЄС у 2021 році

Джерело: [34]

За 2 роки існування ринку землі в Україні середньозважена ціна земель для сільськогосподарського виробництва становить 35,2 тис. грн./га. За цей період було здійснено 37 783 операцій купівлі-продажу земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва (всього – 110 499 га). Про це свідчать аналітичні дані онлайн-мапи операцій купівлі-продажу земель України, веденої

у користування AgroPolit.com спільно з Zemelka.ua за підтримки нової земельної агенції Volodar.

Середньозважена ціна землі за 1 га на 2023 рік в Україні становить 39,01 тис. грн, (проти 34, 2 грн у 2022 році – на 12% нижче). Найбільше зменшилась ціна землі в Волинській області – з 35 тис. грн до 12 тис. грн, та Івано-Франківській – з 99 тис. грн, до 45 тис. грн, а найбільше зросли у Львівській – до 58 тис. грн за 1 га (на 53%) та Херсонській – до 37 тис. грн (на 43%) [4].

Практична ситуація за цей період свідчить про цілковитий крах основних земельних міфів.

Перший міф – 10% людей продаватимуть свою землю не вагаючись і відразу. Не продали. Станом на травень 2023 року, із 29 млн пайових земель, угод відбулось на площу трошки більше 388 тис га (1,3 % за два роки!!!). Тобто землю продають у 10 разів менше, ніж очікувалось.

Другий міф – власники продаватимуть паї за дарма. За офіційною статистикою, при ціні у 39 тис грн, то можна погодитись. Але, незважаючи ні на що, продавці землі часто приховують реальну вартість угод і подають нотаріусу занижену вартість (головне, щоб вона не була меншою від нормативної грошової оцінки). Крім того, пул земель, які до відкриття ринку були оформленні спекулянтами як емфітевзиси, відразу після 01.07.2021 року потрапив у статистику як угоди з купівлі-продажу, оскільки «сторонам» потрібно було узаконити факт відчуження. Звичайно, що ніхто при цьому не показує в такому випадк реальну вартість земельної ділянки, а вписують мінімально можливу суму в розмірі нормативної грошової оцінки.

Третій міф – спекулянти скуплять землю. Але по факту – 99% покупців земель – це фізичні особи та приватні інвестори, які купують землю не заради перепродажу, а заради подальшої передачі в оренду іншим українським виробникам.

Під час війни ціни на сільськогосподарські землі практично не змінилися. Якщо у 2021 році середня ціна коливалась у межах 35-40 тис. грн/га, то у другій половині 2022 року – 38-43 тис. грн/га. У доларовому еквіваленті, з

врахуванням інфляції, середня ціна залишилася майже незмінною – біля \$1100-1200/ га ріллі. Щодо впливу війни на ціну, то тут швидше слід відзначити втрачене зростання. До війни власники земельних ділянок могли розраховувати на щорічне зростання вартості своєї землі на 5-10% у валюті, але наразі фактично відбулася «консервація» ціни. При цьому «нижньою планкою» для транзакцій із сільськогосподарськими землями є їх нормативна грошова оцінка.

В питанні ціни треба зважати на два моменти.

Перший – втрата вартості грошей в часі. Тримаючи такий актив, як сільськогосподарська земельна ділянка, та отримуючи за неї орендну плату власник умовно отримує відсоток зі своєї інвестиції. Великим питанням є, чи здійснював би продавець якісь ефективні інвестиції, якби продав ділянку, та який відсоток доходу від цього він отримував би.

Другий — втрата вартості земельної ділянки. Ілюстрація втрати вартості ціни може мати місце на момент фактичного продажу земельної ділянки. Наприклад, якщо до війни вартість була \$2 тис./га, а наразі - тільки 1 тисяча. Якщо ж власник не піддався паніці і не продав ділянку в перші місяці війни, то за наявною інформацією відчутного падіння очікувань продавців наразі не спостерігається, тобто потенційні продавці майже в усіх регіонах реально налаштовані отримати за ділянку вартість зовсім не меншу, ніж була перед війною. Щодо прогнозів ціни на майбутнє, то вони напряду залежатимуть від економічного курсу країни та успішності реальних реформ. Зрозуміло, що при таких збитках для економіки, які мають місце в Україні внаслідок війни, на суттєвий ріст вартості землі розраховувати немає підстав. При цьому зростання економіки буде залежати від названих чинників і відповідно спричинить збільшення попиту за землю та, відповідно, ріст її ціни.

Схема із зміною цільового призначення сільськогосподарських земель із подальшим її викупом теоретично є можлива, але у неї немає економічного підґрунтя, тому вона не вигідна. Зміна цільового призначення тягне за собою певні витрати на користь державі або як зарахування до бюджету територіальної громади. А вони є не менші за розмір нормативно-грошової

оцінки: у кожній області їх обсяг становить не менше \$1000/га. Тому абсолютно немає економічного сенсу викуп сільськогосподарської землі юркомпанією із наступною зміною цільового призначення і наступним викупом її у людини і оформленням на себе, оскільки в «сухому» підсумку ціна 1 га землі становитиме не менше \$6000. Така схема має зміст, якщо виникає потреба у будівництві елеватора.

При чому, в процесі другого етапу впровадження земельного ринку із нього випаде чимало українських агрохолдингів, оскільки більше 90% у своїй структурі мають засновників-нерезидентів. З 1 січня 2024 року ринок землі відкривається для юридичних осіб, 100% статутного капіталу яких володіють лише фізособи – громадяни України. Тобто, якщо у складі компанії є хоча б 1% громадян або юридичних осіб іншої держави, то вони не зможуть купити землі сільськогосподарського призначення.

Середня вартість 1 га збільшилася на 10,4% і наразі становить 38,5 тис. грн. 31,1 млн. га землі в Україні перебувають у приватній власності. Приріст вартості на 10% означає збільшення капіталізації ринку сільськогосподарських земель на 115,1 млрд. грн. Це дорівнює приблизно 1/10 частині доходів загального річного держбюджету. Середньозважена ціна гектара у вересні 2023 р. сягала 38,45 тис. грн.[3], а з цільовим призначенням для ведення сільськогосподарського виробництва є вищою за середню – 39 тис. грн. Таким чином, товарні землі ціняться на ринку землі вище, ніж інші види сільськогосподарських земель в Україні. За даними експертів КШЕ, максимальний рівень ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зафіксовано у Київській, Львівській, Івано-Франківській, а також у Тернопільській, Волинській та Полтавській областях. Мінімальний рівень – закономірно у регіонах, де йдуть активні бойові дії [3].

2.3. Динаміка розвитку ринку землі в Україні

Українці, як власники землі, з липня 2021 року можуть тільки продавати землю, а покупцем може бути лише фізична особа та придбати за раз максимум 100 га. З січня 2024 року землю зможуть купувати і юридичні особи (не більше 10 тис. га) [23].

В обох випадках угоди можуть укладати лише громадяни України та компанії без іноземного капіталу. Закон стосувався 27 мільйонів гектарів землі, що належала населенню, а продаж державної та комунальної землі залишався забороненим, повідомляє Центр східних досліджень. До липня цього року продано 417 тис га в межах 190 тис договори купівлі-продажу [23]

Схоже, що до кінця цього року, тобто поки землю зможуть купувати лише фізичні особи, суттєвого збільшення кількості угод чекати не варто. Залишається відкритим питання, наскільки поштовхом для розвитку ринку стане допуск підприємств до торгівлі з 1 січня 2024 року. Швидше за все, буде збільшення кількості контрактів, але це збільшення буде обмежене багатьма факторами. Антиконтраційні норми (до 10 тис. га) призведуть до виключення з ринку найбільших агрохолдингів, але важко оцінити, наскільки малі та середні агропідприємства матимуть доступ до капіталу, вважає Центр Східні студії.

Ситуація залежатиме від закінчення війни, а також від експортних можливостей. Багато торгових шляхів були серйозно пошкоджені, і для відновлення інфраструктури потрібен час.

Навіть якщо війна закінчиться найближчими місяцями і окуповані території будуть звільнені, сільське господарство в цих районах, швидше за все, не відновиться швидко через руйнування іригаційних систем і проблеми з мінами та нерозірваними боєприпасами. Теоретично стрімкий розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення може призвести до його відкриття для іноземного капіталу, який через величезну різницю цін на землю в Україні

та ЄС може бути зацікавлений інвестувати в українське сільське господарство навіть в умовах триваючої економіки. збройний конфлікт. Закон передбачає можливість купівлі землі іноземцями, якщо таке рішення буде прийнято на всеукраїнському референдумі. Проте, допоки триває воєнний стан, його неможливо здійснити, а позитивний результат, враховуючи попередні суспільні настрої (до війни таке рішення підтримували лише 15% українців), слід вважати малоімовірним.

Ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні відкрився незадовго до повномасштабного вторгнення Росії. Перед війною в Україні було 32 млн. га ріллі, з них у приватній власності близько 27 млн. га. Це означає, що 27 мільйонів гектарів є важливим активом, якщо ми оцінюємо ринок. Наразі близько 20% земель окуповано, а це означає, що 20% ріллі також є під питанням [50].

Інше питання – земля у прифронтовій зоні. Звичайно, інвестори не ризикують його купувати. Виходить, що 20 мільйонів гектарів – це земля, яка потенційно може бути в обороті.

Також ми зіткнулися з тим, що, за офіційними даними, з моменту запуску ринку відкрито лише 1% земельної площі. Проте, за оцінками різних аналітиків, довоєнні показники коливалися від 5 до 7% площ. З одного боку, це безсумнівно через війну. З іншого боку, ринок надзвичайно молодий.

Крім того, у багатьох регіонах, особливо віддалених, власники досі не знають, що можна продати свою землю, не знають, як її продати і як продати безпечно. З огляду на їхній життєвий досвід, це надзвичайно делікатне питання. Інше питання – ціна. Тому що до відкриття ринку тема цін була гострою. Усі наводили приклади цін на землю в Польщі, Чехії та інших сусідніх країнах, забуваючи, що ринок там формувався давно. Сьогодні багато власників кажуть: хочу продати за 5-6 тисяч. доларів, вказуючи високі ціни, яких фізично не існує [50].

Тому очікування високої ціни також зменшує продажі. У будь-якому випадку ми бачимо, що динаміка продажів зростає і буде продовжуватися. Можна сказати, що попит на землю наразі в рази перевищує пропозицію.

Адже фермерський бізнес – один із небагатьох бізнесів, який ще працює. Фермерів цікавить продуктивність. Навіть якщо зменшують посівні площі, то зменшують, щоб платити орендну плату. Бо це запорука їхнього майбутнього існування – земельний банк. Бізнес відновився, але це важко порівнювати, умовно кажучи, з 2022 роком. Оскільки ми почали в 2021 році, ринок тільки відкрився. Тому він може рости апріорі.

Дуже змінився портрет інвестора за освітою. Люди читають, слухають, аналізують, і дуже приємно бачити, що наші інвестори ростуть разом з нами. Суми зростають. Наприклад, у нас був успішний кейс, коли інвестор хотів купити відразу сто гектарів.

Найважливішим ризиком, який донедавна часто обговорювався гіпотетично, є абсолютна втрата активів. Що сталося в нерухомості – обстріли, «заїзди» чи ще щось. Земельні ризики тепер зрівнялися з професійними. Це питання, на яке інвестору так само важко відповісти, як і кожному з нас.

Якщо відкинути ризик окупації і говорити про землю, яка залишилася на нашій території, то ризику знищення немає. Проте найближчим часом може виникнути інший ризик, пов'язаний із глобальним переформатуванням аграрного ринку.

Звісно, це означає інвестування через керуючу компанію, яка не «кине» вас, а розділить усі ризики з інвестором – юридично та реально. І це можливо. Тому що через 2-3 роки в будь-якому випадку земля буде здана в оренду [50]. Тому що у нас немає землі, яка не обробляється, якщо вона відповідає критеріям якості. Уся високоякісна земля капіталізується та приносить дохід. Тому, чесно кажучи, іншого ризику в цьому варіанті я не бачу.

Ми часто порівнюємо землю та нерухомість. У нас 27 мільйонів гектарів землі, і їх можна тільки зменшувати, а не збільшувати. У той же час, оскільки ми бачимо зростання населення, нам потрібно його годувати. Україна займає 9

місце в експорті сільськогосподарської продукції. Звичайно, український врожай має великий вплив на світові ціни, і ми це відчуваємо. Це ще один фактор, який забезпечує цінність нашої землі.

Зараз ми споживаємо лише 20% сільськогосподарської продукції всередині країни. Ми експортуємо 80% нашої продукції та маємо власні ринки. Чому у нас конфлікти з Європою? Оскільки це не наш ринок, ми ніколи туди не експортували сільськогосподарську продукцію. Європейський ринок балансує власний урожай і не цікавиться українським зерном. Він зацікавлений в українському зерні тільки в тому випадку, якщо ми логістично доставляємо в порти, а потім експортуємо в Азію та Африку.

Земельний ринок в Україні навіть попри умови воєнного часу демонструє високий потенціал, наповнює бюджет, забезпечує гарантований дохід власникам ділянок та сприяє залученню значних обсягів інвестицій. Він має стати одним із основних драйверів у період повоєнного відновлення громад та країни. Вже зараз лише через один інструмент земельних торгів на платформі Prozorro загальні продажі земель громади залучили до бюджетів 355,2 млн грн щорічних грошових надходжень, успішно передавши в оренду 4380 ділянок сільськогосподарських земель комунальної власності.

1 липня виповнилося два роки з дня набрання чинності Законом про ринок землі, завдяки якому вперше в Україні стала можливою торгівля землею сільськогосподарського призначення. Понад 400 000 га було продано протягом 24 місяців, тобто приблизно 1,5% земель, на які поширюється дія Закону. Російська агресія в лютому 2022 року призвела до короткочасного обвалу ринку, але через два місяці він почав відновлюватися. Однак динаміка угод не досягла рівня до початку війни. Середня ціна одного гектара землі становить менше врази менше, ніж у сусідніх країнах ЄС. Певного збільшення кількості договорів можна очікувати з початку наступного року, коли землю зможуть купувати підприємства, а не лише фізичні особи. Однак через дорогі кредити та невизначеність, пов'язану з війною, видається сумнівним, що продаж сільськогосподарської землі набуде масового масштабу.

31 березня 2020 року Верховна Рада ухвалила закон, яким скасувала чинний мораторій щодо продажу землі сільськогосподарського призначення, тим самим вперше в історії України запровадивши можливість продажу землі власниками ділянок. Документ набув чинності 1 липня 2021 року і на першому етапі (до кінця 2023 року) передбачав можливість купівлі землі лише фізичними особами з обмеженням концентрації до 100 га на особу. З 1 січня 2024 року землю також зможуть купувати юридичні особи, для яких встановлено граничну площу 10 тис. га. В обох випадках угоди можуть укладати лише громадяни України та компанії без іноземного капіталу. Закон стосувався 27 мільйонів гектарів державних земель, а продаж державних і комунальних земель залишався забороненим.

За два роки роботи ринку, до 1 липня 2023 року, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (ДСУГКК) було укладено майже 190 тис. договорів, за якими продано 417 тис га землі. У перші місяці після набуття актом чинності ринок почав рости досить динамічно – на піку в грудні 2021 року було продано 57 тис. ділянок площею 22,5 тис га (див. рис. 2.11). Проте російське вторгнення призвело до його тимчасового зриву – у березні та квітні минулого року угод не було зафіксовано, але з травня ринок знову почав поступово відновлюватися.

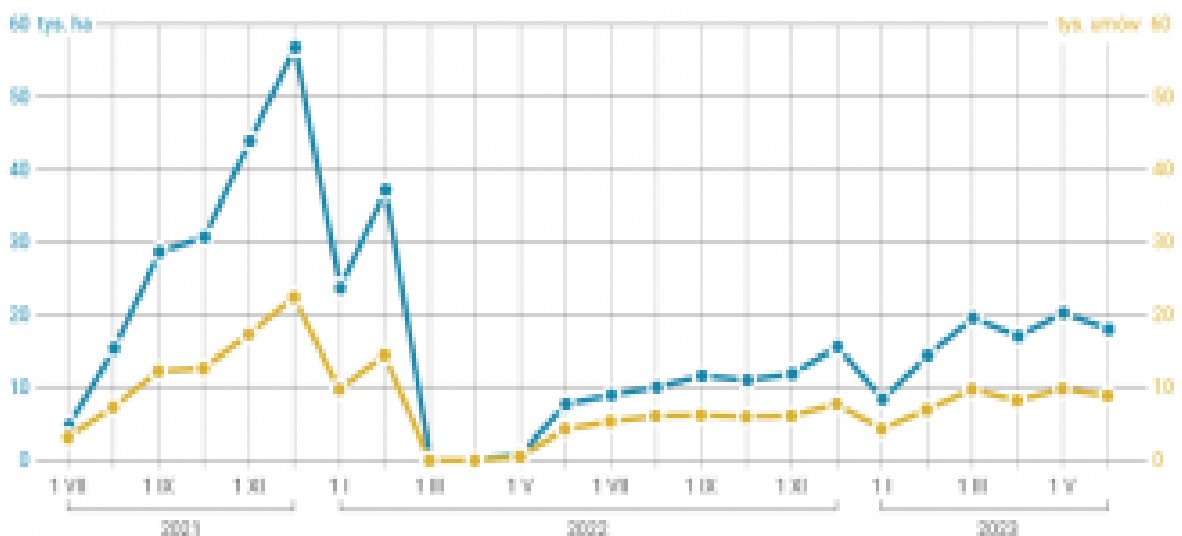


Рис. 2.11. Помісячна динаміка кількості укладених договорів та площі проданих земель сільськогосподарського призначення*

*джерело: ДСУГКК

призначення, значно активізувались, хоча загальний рівень інтенсивності цих операцій все ще удвічі нижчий передвоєнного. В 2022 році було укладено 23 178 договорів купівлі-продажу, за 5 місяці 2023 року – 14 605 договорів купівлі-продажу. Це становить 63% від обсягів 2022 року (в га у 2022 році - 69 478 га, а за 2023 рік - продано 41 021 га, або 59% від суми продажів 2022 року) [4].

За останні 2 роки можна спостерігати зміну динаміки у контексті зміщення фокусу продажів зі східних до центральних областей.

Регіональний розподіл операцій із землею виглядає наступним чином в динаміці за 2022 і 2023 р. за кількістю договорів купівлі-продажу: Захід: 10 561– 6955; Південь: 8 623-4631; Північ: 12 115 – та 8052; Схід: 20 269 – 9461; Центр: 18 051 –11922; Всього: 69 618 – 41 021 [4].

Закономірно не було договорів купівлі-продажу земельних ділянок у Луганській області, та їх кількість значно скоротилась там, де ведуться активні бойові дії: в Донецькій, Херсонській та Запорізькій областях.

В динаміці за 2022-2023 роки, найбільше ринок землі в Україні зріс в областях: Одеській – на 114%, Житомирській – на 95%, Волинській – на 82%.

За один лише 2023 рік найбільше договорів купівлі-продажу землі було укладено у Хмельницькій – 1623 та Вінницькій – 1341 областях, а за площею проданих земель - в Дніпропетровській – 5940 га та Полтавській – 3912 га. областях. При цьому середньозважена за два роки вартість договору за одну ділянку — 35 211 грн; загальна кількість операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва сягнула 37 783; загальна площа проданих паїв склала 110 499 га а середній розмір проданої земельної ділянки склав 2,82 га.

Максимальні обсяги земельного договору мали місце у областях: Миколаївській– 57 га; Житомирській – 50 га; Дніпропетровській – 50 га; Кіровоградській – 41 га; Харківській – 40 га. Найдорожчі за два останні роки договори були укладені у областях: Миколаївській– 2 705 600 грн.; Львівській – 2 600 000 грн.; Київській – 2 200 000 грн.; Київській – 2 000 000 грн.;

Харківській – 1 794 00 грн. [4]. І всі переконались, що за 2 роки роботи ринку апокаліпсису, яким українців лякали з усіх сторін, не сталося. Порядок запуску земельного ринку мав досить плавний і поступовий характер. При цьому мало місце поступове зростання цін на землю, але загалом цінових несподіванок не було.

Проте, війна внесла свої корективи. У 2022 році майже на три місяці зупинився продаж земельних ділянок, зупинялися реєстри, закривалися доступи до них. На окупованих ворогом територіях ринок землі фактично перестав функціонувати. Кількість угод купівлі-продажу земельних ділянок скоротилася в рази. Повномасштабне вторгнення повністю змінило цінову динаміку ринку. Багато земель сьогодні є заміновані або окуповані. Одним словом, через всі ці чинники, наші громадяни не встигнуть скупити землю до 01.01.2024 року. До того ж, слід враховувати, що багато наших фермерів зазнали значних збитків або внаслідок військові дії, або внаслідок неможливості реалізувати свою продукцію через порушення логістики. Тому у невеликих фермерів не вистачає коштів, щоб викупити землю у «пайовиків». Проте, ці порібні кошти обов'язково будуть у великих агрохолдингів, які відповідно змогли скористатися «зерновим» коридором і традиційно мають необхідний доступ до дешевих кредитів.

Ринок сільськогосподарських земель працює без особливих проблем, тобто операції із земельними ділянками здійснюються навіть попри воєнний час, а сам ринок також поволі відновлюється. Наявні тенденції свідчать про те, що зміна правил регулювання обороту сільськогосподарських земель навряд чи потрібна.

При цьому слід враховувати, що внаслідок війни і окупації територій, з обігу випала майже п'ята частина всіх земель України. Друга тенденція земельного ринку землі України в час війни — це суттєве зменшення площ для продажу. Хоча завдяки Збройним силам України значні території вже звільнено, третина території України залишається замінованою, що закономірно впливає на темпи динаміки та георгацічну структур земельного

ринку в країні. Крім того, внаслідок підриву росіянами Каховської ГЕС майже 600 тис га земель півдня України залишились без зрошення. Відновлення зруйнованого потребує десятиріч. Очевидно, що такі впливи спричинять зміну напрямів спеціалізації сільського господарства у цих посушливих регіонах.

Якщо із 1 січня 2024 року сільськогосподарські підприємства зможуть уплати землю без «посередників», від «економії» на залученні номінального держателя-фізичної особи в кінцевому підсумку виграють і продавець, і покупець. Юридичні особи із іноземними інвестиціями і надалі не зможуть купувати сільськогосподарську землю в Україні під страхом жорстких покарань включно аж до конфіскації земельної ділянки.

Другий етап ринку землі в будь-якому випадку закономірно спричинить очевидне його пожвавлення, тобто збільшення кількості угод, а відповідно і суму оплати податків, обсягів отримання продавцями доходу та обсягів інвестування цих коштів в подальшому, які стануть доходом для іншого бізнесу, що у свою чергу потягне за собою чергову сплату податків, збільшення виплати заробітних плат і знову обсягів сплати податків.

Таким чином, звільнений в 2021 від мораторію український земельний ринок лишається все-одно певним чином де-факто обмеженим. Хоча в цілому це безумовно є кроком вперед., оскільки до цього будь-який продаж лівової частки сільськогосподарської землі був в принципі заборонений в Україні. Хоча й існуюче регулювання не є цілком ефективним і створює певні невинуваті перешкоди у підвищенні ефективності земельного ринку.

Зараз поширена думка, що Україна не повинна залишатися аграрною країною, а повинна розвиватися більш технологічно. Коли справа доходить до трансформації, дискусійним є питання доданої вартості в агросекторі. Сказати, що ми повинні це зробити, звучить чудово. Треба розуміти, що всім цікава Україна як аграрна країна, яка експортує сировину. І ви завжди можете порахувати економію на цьому ринку.

З часом у нас буде додана вартість, у нас буде переробка. Але для цього потрібен час, тому що спочатку потрібно зрозуміти, на які ринки ми будемо

поставляти продукцію і чи будемо там конкурентоспроможними. Лише тоді потрібно вкладати серйозні інвестиції, щоб перетворити їх на завод. Звісно, логіка в цьому є, але вона все одно має бути підкріплена конкретними цифрами, які можна використовувати для планування.

Після вторгнення росії в Україну ринок землі фактично завмер через блокування Мін'юстом реєстрів. Це логічно, враховуючи відсутність доступу до реєстрів. З середини травня почалося поступове пожвавлення ринкових процесів у деяких регіонах, не окупованих росіянами і не стали ареною військових дій. Зокрема, люди почали продавати землю, раніше цього не робили і не планували та не чекали кращої ціни. На даний момент існує значний дисбаланс між попитом і пропозицією, але це пов'язано з бойовими діями. Там, де інвестори готові купувати, пропозиція низька, і навпаки.

Зростає кількість бажаючих продати землю в прикордонних регіонах: Чернігівській, Сумській, Житомирській, на півночі в Київській областях. Люди зазнали великих збитків і хочуть продати землю за додаткову фінансову вигоду.

Наразі ціни диктує інвестор. Розмір ділянки вже не такий важливий, як раніше. Найголовніше – отримати якнайшвидший прибуток і мінімальну ціну на ділянку та нотаріальні послуги. Зараз інвестори зосереджуються на тому, де зібрати 10-20 ділянок в одному регіоні, щоб мати можливість краще їх контролювати та управляти ними [52].

У воєнний час важко сказати, що є надійним ресурсом. Проте земля, навіть якщо потрапить під обстріл, нікуди не дінеться і залишиться активом. Тепер у нас вигідна ціна - максимально низька. Очевидно, що протягом наступних двох-трьох років ціни на землю зростатимуть, оскільки економічне відновлення України триватиме. Для інвесторів це один із аргументів. Що ще спонукає їх інвестувати в землю? По-перше, вірять у перемогу України. По-друге, вони мають вільні фінансові ресурси, які не можуть вивезти за кордон.

Для багатьох із них сільськогосподарська земля залишається єдиним більш-менш безпечним активом в Україні. Аграрні компанії продовжують платити за оренду, залишаючись для них надійним партнером. І поступове

розблокування експорту агропродукції з України додає нам оптимізму та дозволяє вірити, що так буде й надалі. За прогнозами, в найближчі 3-5 років в Україну почнуть надходити іноземні інвестиції, орієнтовані на аграрний і харчовий сектори [52]. Приватні селянські господарства, які домінують в Україні, зможуть стати власниками ріллі, що підвищить їх фінансову довіру та можливість отримання зовнішнього фінансування. Але перша проблема полягає в тому, що практично жодна країна в сучасній історії не стикалася з такими масштабами руйнувань, а це означає необхідність створення досконалого та ефективного механізму оцінки та ідентифікації подій та об'єктів. Друга проблема – забезпечення прозорості інвестиційних проектів реконструкції, щоб уникнути відмивання грошей. У цьому може допомогти принцип відкритої бази даних. Уся інформація, від встановлення факту завдання шкоди до завершення процесу компенсації, має бути публічною. При цьому зміни повинні торкнутись і структури виробників сільськогосподарської продукції.

Українські олігархи з'явилися тоді, коли з'явилася можливість отримувати монопольні прибутки. Вони змогли вплинути на контролюючі органи та отримати вигідні тарифи. Олігархи з'явилися тоді, коли з'явилася можливість взяти у власність державні підприємства і заробити на них гроші або контролювати певні бюджетні потоки. На ринку землі ми не маємо справу ні з бюджетними потоками, ні з монопольною орендою.

У КШЕ спрогнозували, що ринок землі ще більше зросте у четвертому кварталі 2023 р, тому що після завершення жнив та вивільнення додаткових ресурсів для придбання землі попит на землю може збільшитися [3]. Це ж стосується і перспектив 2024 року.

РОЗДІЛ 3

НАПРЯМИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ.

3.1. Використання зарубіжного досвіду функціонування ринку землі.

Сільськогосподарські земельні ресурси в державах-членах Європейського Союзу вважаються дуже різноманітними як за якістю (рельєф, якість ґрунту, кліматичні умови тощо), так і за кількістю (площа країн, місце сільського господарства в економіці). даної країни, традиції, культури землеробства) [41, с. 82]. Європа є одним із континентів із відносно високим використанням сільськогосподарських угідь. Більше половини його площ займають сільськогосподарські угіддя (УР). Дві третини їх площі займає рілля. Якість ґрунту в Європі відносно сильно відрізняється. Центральна частина материка вкрита комплексом підзолистих і бурих ґрунтів, у східній його частині — комплекс родючих чорноземів [44, с. 138].

У 2015 році земельні ресурси сільськогосподарського призначення в ЄС становили 184,5 млн га. Серед досліджуваних країн Центральної та Східної Європи (країни ЦСЄ) Польща мала найбільшу сільськогосподарську площу у 2015 році (14,4 млн га – один із найбільших ресурсів у ЄС), лише трохи меншу Румунію (13,8 млн га), значно меншу послідовно: Угорщина (5,3 млн га), Болгарія (5 млн га), Чехія (4,2 млн га), Литва (3 млн га), Латвія і Словаччина (по 1,9 млн га), а найменше - Естонія (1 млн га).). У групі проаналізованих країн ЦСЄ – за УАА – у 2015 році, порівняно з 2005 роком, можна спостерігати: зменшення їхньої геодезичної площі – у таких країнах як: Угорщина (на 10,2%, до 5,3 млн га), Польща (на 9,4%, до 14,4 млн га), Болгарії (на 5,7%, до 5 млн га), Румунії (на 2,8%, до 13,8 млн га) і Чехії (на 2,3%, до 4,2 млн га) ; збільшення площі сільськогосподарських угідь - у малих країнах Балтії: Латвії (на 11,8%, до 1,9 млн га), Естонії (на 11,1%, до 1 млн га) і Литві (на 7,1%, до 3 млн га) [32, с. 7-9;53]. Зменшення геодезичної площі УАА стало наслідком відведення їх під комунікаційні, житлові та промислові зони, шахти,

водосховища та інші цілі, а також заліснення сільськогосподарських бідних ґрунтів. Це слід пов'язувати з соціально-економічним розвитком, особливо прискореним після вступу досліджуваних країн ЦСЄ до ЄС. Аналіз статистичних даних показує, що, наприклад, у Польщі за 2004-2008 роки геодезична площа «типового» UR3 зменшилася на 270 тисяч га, тобто стільки, скільки загалом у 1990-х роках [31, с. 51; 57]. Збільшення площі сільськогосподарських угідь (відносно невелике) зафіксовано лише в аналізованих малих країнах Балтії (Естонія, Литва, Латвія). У літературі з цього питання деякі автори вважають, що це пов'язано з розвитком екстенсивних форм сільськогосподарського виробництва, особливо органічних культур [60]. Проте різні форми підтримки сільського господарства в рамках першої та другої філій САП ЄС, особливо прямі виплати, мають відносно великий вплив на це явище. Ринок землі сільськогосподарського призначення в аналізованих країнах ЦСЄ, який почав формуватися з початком системної трансформації їхніх економік, являє собою сукупність операцій купівлі-продажу та оренди землі сільськогосподарського призначення та умов, у яких вони відбуваються. Існує незалежна позаринкова торгівля сільськогосподарською землею (наприклад, дарування, спадщина, рента), яка відіграє дуже важливу роль, особливо в польському сільському господарстві (понад 98% ферм у Польщі працюють на основі власності, отриманої наступне покоління в родині) [55].

Пропозиція землі сільськогосподарського призначення визначається особливостями місцевого земельного ринку, що може становити природний бар'єр для торгівлі землею сільськогосподарського призначення (наявність дисбалансу між попитом і пропозицією, надлишок пропозиції або незадоволений попит на землю). У цьому аспекті ставлення власників цих земель (необхідність продати чи здати землю в оренду) та фактори, що визначають ці ставлення (наприклад, вплив прямих субсидій та інших платежів, важливість капітальної ренти із землі та ін.) бути прийняті до уваги. Фактори, що створюють попит на землю, включають потреби виробників сільськогосподарської продукції (бажання збільшити ферму) і потреби людей,

які хочуть інвестувати свої вільні фінансові ресурси в земельні об'єкти, особливо розташовані поблизу великих агломерацій і в привабливих районах. Для туристів (можливість перекласифікувати землю для несільськогосподарської діяльності). На ситуацію на ринку землі також впливає «зменшення» геодезичної площі земель сільськогосподарського призначення (відведення земель не сільськогосподарського призначення, наприклад промислового призначення), а також зміни в законодавчому регулюванні обороту земель сільськогосподарського призначення [55].

Ринок землі сільськогосподарського призначення формується завдяки операціям купівлі-продажу землі, що відбуваються на ній. Особливий вплив на цей ринок може мати передача землі в тимчасове користування за певну плату, без переходу права власності, тобто оренда землі. На обсяг і характер торгівлі землею сільськогосподарського призначення також впливають зміни власності, здійснені у формі неринкових правочинів. Системна трансформація в Центральній та Східній Європі поклала початок динамічним змінам в аграрному секторі. Вони полягали в приватизації та реструктуризації активів усупільненого сектора (державного та кооперативного) у сільському господарстві. Розпочато процес відновлення (реституції) приватної власності на сільськогосподарські землі в країнах ЦСЄ. Як наголошується в літературі з цього питання, цей процес відбувався переважно двома шляхами:

Перший шлях - відновлення права власності на землю її колишнім власникам або їх спадкоємцям (Чехія, Словаччина, Угорщина, Естонія, Литва, Латвія, Румунія).

Другий шлях - надання права власності на землю її користувачам (Болгарія) [67, с. 32]. Слід зазначити, що серед досліджених країн ЦСЄ лише в Польщі в період, що передував цій трансформації, переважна більшість сільськогосподарських угідь використовувалася одноосібниками – 76% (решта відсотків – усупільнений сектор). В інших досліджуваних країнах (Болгарія, Чеська Республіка, Словаччина, Угорщина, Естонія, Литва, Латвія, Румунія) до 1989 року переважна більшість сільськогосподарських угідь перебувала під

управлінням суспільного сектора. В Угорщині, Латвії, Естонії та Болгарії бенефіціарами цієї реституції були - у багатьох випадках - люди, які втратили зв'язок із сільським господарством, дуже часто вже пенсійного віку та проживають у містах. У Чехії, Словаччині, Естонії та Болгарії не всі бенефіціари землі сільськогосподарського призначення виявили бажання вести господарство самостійно [67, с. 32]. Крім того, у Болгарії, Чехії та Словаччині на початковому етапі реституції виникли проблеми з відносно швидким технічним відокремленням приватної землі від землі колишніх колгоспів чи радгоспів. Основним обмеженням виявилася (відносно висока) вартість такого проекту, яку, на думку автора, слід оцінювати критично в контексті розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення. Відносно низька кількість операцій купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення в Чехії, Словаччині, Угорщині, Естонії та Болгарії в середині першого десятиліття 2000-х років не призвела до створення ринку землі, як наголошує А. Задура. Переважна більшість власників цих земель здавали їх в оренду через відсутність бажаючих їх купити (низька орендна плата відлякувала людей від купівлі землі). Ця ситуація була спричинена головним чином надлишком пропозиції землі сільськогосподарського призначення, але відносно високі трансакційні витрати, пов'язані з продажем цієї землі (нотаріальні збори, податки та інші адміністративні витрати), також мають значне значення. Загалом ці витрати становили 10-30% вартості транзакції (найбільше в Угорщині, досягаючи 30% цієї вартості) [67, с. 32]. У результаті домінуючою моделлю освоєння сільськогосподарських угідь у Чехії, Словаччині, Литві, Латвії, Болгарії, Естонії та частково в Угорщині стали ринково орієнтовані виробничі кооперативи або колишні радгоспи, перетворені на комерційні компанії. У середньому вони використовують 70% загальної площі сільськогосподарських угідь цих країн. Ці підрозділи орендують сільськогосподарські землі у дрібних власників. У Чехії та Словаччині понад 90% загальної площі сільськогосподарських угідь (поч. 2000-х) були орендовані землі, причому 95% у Чехії, найвищий показник у Європі. В Естонії та Литві

цей показник був нижчим і коливався (у середині 2000-х років) у межах 50-60%. У Латвії та Болгарії частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній сільськогосподарській площі виявилася ще нижчою і за цей же період не перевищувала 25% [67; 68]. Аналітики оцінюють ефективність використання цих земель великими господарствами як відносно високу, значно вищу за ту, якої могли б досягти в середньому невеликі одноосібні господарства. З «чисто економічних» причин (у вузькому сенсі) його можна оцінити позитивно, але в широкому аспекті міркувань (соціально-економічних та екологічних (екологічних)), тобто в дусі ідеї сталого розвитку – автор оцінює як несприятливе явище. Слід погодитися з А. Задурою, що реституція прав власності суттєво не змінила організаційні структури сільськогосподарського землекористування в багатьох країнах ЦСЄ, особливо в Чехії, Словаччині та Угорщині [67; 68, с. 46].

Однак концентрація оренди сільськогосподарських земель у користуванні великих фермерських господарств є дуже суттєвою перешкодою для становлення приватного ринку землі, вважають аналітики. Автор поділяє цю думку. У більшості країн ЦСЄ, де спостерігається таке явище (Чехія, Словаччина, Угорщина, Болгарія) або надлишок робочої сили в сільському господарстві (частина Румунії), у середині першого десятиліття 2000-х років не більше 2-5% від загальної кількості торговців сільськогосподарськими землями брали участь господарств [67, с.31]. Це слід оцінювати як несприятливе явище, яке не сприяє зміцненню ринку землі сільськогосподарського призначення. Однак у Польщі історичні умови сприяли наданню переваги власності у сільськогосподарському землекористуванні. Серед факторів, які роками впливають на ситуацію на вітчизняному ринку землі сільськогосподарського призначення, незмінно фундаментальне значення має сімейний характер переважної більшості господарств (у Польщі понад 98% цих господарств працюють на основі власності, що перебуває у власності). наступним поколінням у родині) [55]. Торгівля сільськогосподарськими землями в Польщі відбувалася переважно поза ринком (так звана сімейна торгівля) [56]. У

результаті аграрні зміни в польському сільському господарстві постійно визначаються настроями власників ферм, серед яких зростає кількість сімей, які заробляють на життя переважно несільськогосподарськими джерелами – 66% (використовуючи дешеве страхування в KRUS, прямі субсидії, житлові функції середовища існування, зростаюча важливість капітальної ренти, яка відносно землі значно перевищує процентні ставки за банківськими депозитами та інвестиційними фондами, згідно з даними IERiGŻ PIB за 2011 р.) [55]. Вищезазначені обмеження пропозиції повинні бути доповнені специфікою місцевого земельного ринку, який є природною перешкодою для торгівлі сільськогосподарською землею (існування дисбалансу попиту та пропозиції, наприклад, у Польщі, розподіл землі з ресурсів сільськогосподарської власності). Держказначейства ЗВРСП)). Це, на думку автора, не є сприятливим явищем для бажаної моделі ринку землі сільськогосподарського призначення. До вступу до Європейського Союзу (2003) середня площа сільськогосподарських угідь на фермі в Польщі становила 6,6 га і була однією з найнижчих у Європейському Союзі. У середньому по всьому ЄС (ЄС-25) на той час цей показник був більш ніж удвічі вищим. Серед опитаних країн ЦСЄ площа особистих господарств у аналізованій період була меншою в Угорщині (5,6 га). Широке застосування оренди спрямоване на прискорення концентраційних процесів у сільському господарстві. У Польщі масштаб оренди сільськогосподарської землі позитивно корелює з розміром використовуваної землі. Серед господарств із площею понад 30 га сільськогосподарських угідь на кінець 2012 року кількість орендарів становила понад 70%. У свою чергу, частота оренди визначалася ситуацією попиту та пропозиції. У західних і північних районах сільськогосподарські землі в цей період орендувало кожне п'яте одноосібне господарство, а в районах південно-східної Польщі - кожне десяте. Процес концентрації в сільському господарстві визначається насамперед тенденцією деяких користувачів ліквідувати господарство або зменшити його площу, як показали дослідження та аналізи, проведені IERiGŻ-PIB [55]. У 2015 році середня площа сільськогосподарських

ферм у Польщі зросла до 10 га УАА, що автор також оцінює як сприятливе явище. Фактори, що створюють попит на землю, включають потреби сільськогосподарських виробників (бажання збільшити господарство) та потреби людей, які хочуть інвестувати свої вільні фінансові ресурси в земельні об'єкти, особливо розташовані поблизу великих агломерацій (можливість перекласифікувати землі для несільськогосподарської діяльності) і в привабливих районах. На ситуацію на ринку землі також впливає «зменшення» геодезичної площі земель сільськогосподарського призначення (забудова урбанізованих та індустріалізованих територій), а також зміни законодавчого регулювання у сфері торгівлі землями сільськогосподарського призначення (пільгові періоди продажу земель сільськогосподарського призначення іноземцям). Автор оцінює «втрату» доброї землі від сільського господарства (розвиток міських агломерацій: житлове, промислове, комерційне та службове будівництво) як дуже несприятливе соціально-економічне та екологічне (екологічне) явище, що суперечить ідеї сталого розвитку сільської місцевості. У свою чергу, серед ознак, що формують конкурентоспроможність землі сільськогосподарського призначення, найважливішими є її якість та місце розташування [61, с. 459].

Вищезазначені та інші умови, які А. Матушак включає до окремих історичних подій, призводять до величезних відмінностей у залученні земельного фактора до виробничих процесів [48, с. 138]. У проаналізованих країнах ЦСЄ ціни продажу сільськогосподарських земель у 2005-2015 роках суттєво відрізнялися. Відносно найвищі у початковий досліджуваний період (2005 р.) були зафіксовані в Латвії (2301 євро/га), і лише трохи нижчі на приватному ринку в Польщі (відповідно – 2108 євро/га; на ринку з участю ANR вони були нижчими – 1454 євро/га). Третє місце за цим показником посіла Чехія (1621 євро/га). Відносно найнижчі ціни продажу сільськогосподарської землі в 2005 році були в Естонії (486 євро/га) і трохи вищі в Литві (536 євро/га). Для решти досліджуваних країн (Болгарія, Румунія, Словаччина, Угорщина)⁴ ці ціни були в діапазоні 742-982 євро/га. Для порівняння, у країнах «старого ЄС»,

за даними Євростату, ціни продажу сільськогосподарської землі були значно вищими, наприклад (2005 р.) у Нідерландах, Ірландії та Бельгії (відповідно: 30 235 євро/га, 30 000 євро/га). га та 22 053 євро/га). Відносно високий рівень цін на землю сільськогосподарського призначення в країнах «старого ЄС» відображав не лише виробничу вартість землі, а й її додану вартість, яка впливала з самої назви землекористування. Цей титул дозволяє вам скористатися інструментами підтримки сільського господарства в рамках спільної сільськогосподарської політики ЄС та орендною платою від капіталовкладень у сільськогосподарську нерухомість. Відмінності в аналізованих цінах мали місце не лише між окремими країнами, а й між періодами дослідження. У 2005-2008 роках ціни на проаналізовану землю зросли майже в усіх проаналізованих країнах ЦСЄ. Середній темп зростання цих цін знаходився в діапазоні 19,5-30,7%. Виняток становила Латвія, де ці ціни знизилися, але лише в 2005-2006 роках, а в 2007 році вони залишилися на рівні попереднього року – рис. 1. У Польщі зростання цін на землю сільськогосподарського призначення спостерігається з 2007 року. початку 1990-х років, а особливо після вступу до Європейського Союзу. У середині другого десятиліття 2000-х років порівняно з 1992 роком його середня ціна зросла майже в 50 разів. Придбання землі сільськогосподарського призначення виявилось хорошим способом інвестування капіталу. Рентабельність капіталу досягала кількох сотень відсотків. Аналіз даних EUROSTAT і Центрального статистичного управління показує, що після вступу Польщі до Європейського Союзу тенденція до зростання цін на землю, яка була помітна вже в 2003 році, значно посилилася (щодо ринку приватної торгівлі сільськогосподарською землею в Польщі; вплив механізмів спільної сільськогосподарської політики ЄС та інших політик Співтовариства; збільшення кількості договорів купівлі-продажу землі з 45,5 у 2003 році до 53 у 2007 році, у розрахунку на 1000 господарств) [26; 58; 55]. Подібне явище мало місце і в інших проаналізованих країнах. У свою чергу, досліджуючи мінливість цін на землю сільськогосподарського призначення в Польщі, Я. Масняк виявляє вплив

галузевої політики держави на це явище та вважає найважливішим включення Польщі до системи площових платежів у сільському господарстві після вступу до Європейського Союзу. фактор. Як наслідок, отримання додаткового доходу від землі сільськогосподарського призначення сприяло зростанню її реальних ринкових цін [44].

Подібного висновку у своїх дослідженнях приходять А. Тарновська, аналізуючи ситуацію на ринку сільськогосподарських земель нових членів Європейського Союзу. Завдяки прямим субсидіям земля стала більш цінним ресурсом, ніж у попередній період. Окрім доходів від виробництва сільськогосподарської продукції, земля почала приносити додаткові доходи [60]. У 2009 році спостерігалось уповільнення або зниження зростання цін на сільськогосподарську землю на ринках сільськогосподарської нерухомості в більшості європейських країн, це явище також стосується майже всіх опитаних країн ЦСЄ, крім Румунії. Проаналізовані ціни знизилися (у 2009 р. порівняно з 2008 р.) у: Болгарії (на 2,7%), Латвії (на 34,5%), Угорщині (на 34,4%), Польщі (на приватному ринку на 9,9%, а на ринку за участю СП «ЗВР» - на 3,2%, кількість укладених договорів купівлі-продажу землі зменшилася до 45,8 на 1000 фермерських господарств у 2009 році). Аналітики вважають, що це стало наслідком впливу світової фінансової кризи і торкнулося тих країн ЦСЄ, які зафіксували високий спад ВВП. Водночас у деяких європейських країнах через обмежену пропозицію землі сільськогосподарського призначення або доступ до ринку аналізованої землі несільськогосподарських інвесторів продовжилась тенденція до зростання цін на землю сільськогосподарського призначення [70, с. 44]. У наступному аналізованому періоді (2010-2015 рр.) більшість аналізованих цін повернулися до висхідного тренду. Середній темп зростання цих цін знаходився в діапазоні 16,3-39%. Ціни на землю сільськогосподарського призначення знизилися лише в Естонії (у 2009-2010 та у 2011-2012 роках), Словаччині (у 2009-2010 роках), Латвії (у 2011-2012 роках) та Литві (у 2013-2014 роках). Я. Масняк, досліджуючи ціни на сільськогосподарську землю в Польщі в 1992-2011 рр., стверджує, що в періоди

сприятливих економічних умов ці ціни зростали набагато швидше, ніж у фазах спаду та періодах стагнації. Ці дослідження також показують, що ціни на сільськогосподарську землю розвивалися типовим для капітальних товарів [44]. На основі аналізу, проведеного IERiGŻ PIB, можна зробити висновок, що на середню ціну продажу сільськогосподарської землі в Польщі в цей період вплинуло відносно динамічне зростання цін на землю, розташовану поблизу великих міст і в туристично привабливих містах (оренда місця ; у 2015 році кількість укладених договорів купівлі-продажу землі зросла до 66,7 на 1000 фермерських господарств) [55]. Подібна ситуація спостерігається в Чехії, Словаччині, Румунії та Угорщині [20]. Це означає, що ринкові ціни на ці землі все менше залежать від їх оціночної вартості. Детальний аналіз цін продажу сільськогосподарських земель у 2005-2015 роках дозволяє зробити висновок, що для всіх проаналізованих країн ЦСЄ спостерігалися тенденції зростання цих цін, порушувані, у більшості випадків, короткостроковими падіннями або уповільненнями. Слід погодитися з А. Сікорською, яка вважає, що зростання цін на землю посилює капітальну значущість землі сільськогосподарського призначення та підвищує її привабливість як активу [56]. Зростаюча конкуренція на ринку сільськогосподарських земель у Західній Європі, спричинена також використанням сільськогосподарської сировини для енергетичних цілей, спонукає транснаціональні корпорації та інвестиційні фонди купувати, орендувати або отримувати можливість використовувати землю в країнах з відносно низькими цінами на землю, зокрема в країнах Балтії (Литва, Латвія, Естонія) [70]. Сприятливі умови надання чеськими банками кредитів на купівлю землі у 2015 році та кількома роками раніше призвели до того, що великі орендарі укладають все більше угод купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення. Підтвердженням цього є зменшення частки орендованих земель. У 2013 році вона становила 76% проти 95% у початковий період відновлення прав власності. Високі ціни на сільськогосподарські землі в Західній Європі, в умовах скорочення геодезичних сільськогосподарських ресурсів і спільної сільськогосподарської політики ЄС,

що все більше орієнтується на охорону навколишнього середовища, змушують сільськогосподарських виробників з цих країн зацікавлені в купівлі відносно дешевої сільськогосподарської землі в країнах Центральної та Східної Європи. , як показує аналіз IERiGŻ PIB. Можна очікувати продовження подібного явища.

3.2. Удосконалення оцінки землі як чинник підвищення ефективності земельного ринку.

Об'єктивна необхідність удосконалення методики здійснення оцінки землі, особливо – сільськогосподарського призначення, пов'язана із потребою здійснення ринкових операцій із землею на вищому рівні адекватності реальної ціни купівлі продажу до фактичної вартості землі з максимальним урахуванням дії визначальних чинників формування цієї ціни ку ринкових умовах, а це пов'язано із прийнятим Україною курсом на європейську інтеграцію, а отже – необхідністю максимально достосувати інституційно-нормативну базу до європейських стандартів, що, відповідно, стосується і сфери здійснення оцінки землі за ринковою методикою, як це робиться вже досить порівняно тривалий період у країнах Європи. Проблемність рівня адекватності оцінки сільськогосподарської землі її справжній вартості пов'язана переважно із природним походженням цього незвичайного виробничого ресурсу. Разом з тим, не можна не пам'ятати, що питання оцінки землі є ключовим у вирішенні проблем необхідності підвищення рівня соціально-економічної ефективності функціонування ринку землі, оскільки об'єктивно ціна є ключовим елементом і об'єктом регулювання будь-якого типу ринку, в т.ч. і земельного, де, проте, існують певні специфічні особливості, пов'язані власне із цілком природним походженням такого об'єктивно важливого виробничого ресурсу як земля, який в умовах ринкової економіки, як і інші види виробничих ресурсів як чинників здійснення виробничого процесу, все-одно стає товаром.

Грошова форма оцінки ділянок земельних фондів зумовлена специфікою землі як особливого товару, тому основними визначальними чинниками, що впливають на її величину, є розташування кожної конкретної земельної

ділянки, кон'юнктура на відповідному земельному ринку, купівельна спроможність самих покупців, законодавчо-нормативне та правове забезпечення приватної власності на відповідну землю, кількісні та якісні і економіко-технологічні її параметри. Тоді як на ціну землі на відповідному ринку першочергово і безпосередньо впливають рівень попиту на неї і її пропозиція, які, у свою чергу, формуються під впливом цілої досить довгої низки відповідних чинників. Такий підхід, як показує проведений аналіз, є основою орієнтації оцінки землі у зарубіжних країнах, тому їх цінний досвід у застосуванні такого підходу для сучасної України може представляти досить вагомому реальну цінність, оскільки недосконалість методики оцінки землі спричиняє повну відсутність загального макроекономічного реального і адекватного реальності бачення існуючого земельного потенціалу у його реальному ринковому вартісному вираженні, а досить нееквівалентна оцінка автоматично спричиняє і відповідну нееквівалентність обміну і здійснюваних транзакцій купівлі-продажу земельних ділянок та відповідним чином сформовані неадекватності у оподаткуванні.

Це практично абсолютно відрізняє землю як виробничий ресурс від усіх інших важливих виробничих ресурсів, як і саму оцінку сільськогосподарської землі як ресурсу від оцінки інших виробничих ресурсів на основі здійснених витрат на їх створення. Існуюча специфіка землі як головного у сільському господарстві виробничого ресурсу природного походження відповідно обумовлює і практичну невідповідність нормативної грошової оцінки землі фактичним цінам її реалізації і відповідно змушує замислитись над загальною проблемою надання оцінці землі досить більш реального і максимально наближеного до фактичного характеру, що є особливо актуально є в умовах функціонування ринкової економіки і ринку землі. Максимальне наближення нормативної грошової оцінки землі до її ринкової ціни є вагомим ключовим завданням процесу удосконалення загальної методики здійснення її оцінки. Чим у більшій мірі цей вид оцінки землі відповідає її реальній ринковій ціні (звичайно, з врахуванням динаміки фактичної кон'юнктури ринку землі), тим у

більшій мірі виправданими і суспільно цілком достатньо справедливими є всі нарахування податків на землю, пов'язаних з власністю на неї чи з її активним використанням, в т.ч. і орендою.

На сьогодні земля вже й в Україні, як у країні із визнаною всіма ринковою економікою, є таким товаром, який можна купити чи відповідно продати на ринку землі. На відміну від усіх інших звичайних товарів, земля – це досить особливий товар як продукт природи, а не праці, ціна якого реально ґрунтується не на вартості, а на тому доході, який вона приносить своєму власникові, – на відповідній ренті¹. Тобто, ціна землі – це є практично дисконтований² відповідним чином потік її доходу (ренти) [2].

Рівень ціни ділянки сільськогосподарської землі є фактично прямо пропорційний величині ренти і цілком обернено пропорційний ставці позичкового відсотка [2]. Інакше кажучи, ціна землі є практично повністю капіталізованою земельною рентою. Землю можна дійсно реально купити, якщо відповідно власник цієї землі отримає за неї саме таку суму грошей, яка у будь-якому банку могла би принести йому вже як мінімум не менший порівняно дохід. В протилежному випадку така трансакція для нього є безсенсаю.

Без ціни на землю, в т.ч. і сільськогосподарського призначення, практично неможливо реально здійснити жодного легітимного акту купівлі – продажу, оренди чи обміну земельних ділянок або задіяти механізм іпотеки землі. Тому від вирішення питання доведення до потрібного ступеня адекватного ціноутворення на землю залежить загальна сумарна результативність функціонування самого ринку землі [12, с.171-172].

Економічна оцінка землі, яка практично здійснюється з врахуванням одержаних результатів здійсненої бонітетної оцінки, формує певні підстави для здійснення реальної грошової оцінки землі. Тобто, результати економічної

¹ Рента (від франц. *rente* — повернута назад) — це регулярно отримуваний дохід від землі (та інших природних багатств), майна чи капіталу, який не потребує від отримувача підприємницьких зусиль. Земельна рента — це ціна, сплачувана підприємцем за користування землею та іншими природними ресурсами, кількість (запаси) яких жорстко обмежена, її неможливо збільшити.

² Дисконтування — це метод визначення поточної вартості (ціни) будь-якого капітального ресурсу (в тому числі й землі) з урахуванням надання ним майбутнього прибутку при існуючій ставці банківського відсотка. Інакше кажучи, дисконтування дозволяє визначити, яку ціну необхідно заплатити за капітальний ресурс (землю) сьогодні, щоб від його використання через визначений час отримати бажаний результат. Щоб визначити теперішню цінність капітального блага, необхідно здійснити операцію дисконтування.

оцінки земель є основою для остаточного здійснення їх вже грошової оцінки [14].

Оцінка землі має достатньо проблемний характер і досить особливу специфіку, оскільки мова йде про реальну оцінку такого ресурсу природного походження, на створення якого практично не затрачено людської праці. Багатофункціональність землі, а також економічні, соціальні, культурні та екологічні виміри землекористування вимагають досить нового, міждисциплінарного підходу до здійснення оцінки вартості землі та аналізу процесів, що здійснюються на відповідному ринку землі [62]. Це потрібно для практичного формування науково обґрунтованої державної політики щодо ефективного здійснення раціонального та перспективного використання сільськогосподарських земель. Грошова оцінка земель є інструментом фактично практичного наповнення бюджетів різних рівнів та відповідної консолідації сум бюджетних коштів на конкретні потреби фінансування заходів із здійснення охорони використовуваних земель та виконання комплексу відповідних землевпорядних робіт.

Крім того, від ступеня адекватності нормативної грошової оцінки землі в значній мірі залежить і остаточно визначена ціна землі. Найголовнішим є те, що реальна ціна землі сільськогосподарського призначення, продавати і купувати яку раніше держава в принципі забороняла взагалі, зараз вже не може бути гавіть дещо нижчою від нормативної грошової її оцінки. Від моменту фактичного впровадження в Україні ринку землі і як наразі до 2030 року нормативна грошова оцінка автоматично фіксує мінімальну ціну земельного паю. Така норма практично введена з метою уберегти власників земельних ділянок від здійснення можливого продажу їх за безцінь.

Практика розвинутих економічно країн свідчить, що найбільш достовірну і практичну оцінку землі можна реально виконати тільки на підставі всебічного та ґрунтового аналізу ринку земель, що є значною частиною ринку нерухомості та включає об'єкти і суб'єкти ринку та правові норми, що регулюють земельні відносини [10]. У країнах Європи та Північної Америки

таку нормативну грошову оцінку землі вже ліквідовано і замість неї використовують реальну ринкову ціну, яка має прив'язку до реального рівня прибутковості землі і фактичними чинниками рівня якої закономірно є попит на землю і її пропозиція на відповідному ринку землі, що об'єктивно становить досить перспективний напрямок з удосконалення оціночної діяльності стосовно земель як важливого виробничого ресурсу природного походження і також в Україні. Тим більше, що практичне значення цієї оцінки реально вже не є таке, як було до здійснення впровадження у нас ринку землі, коли нормативна грошова оцінка служила для розрахунку рівня остаточного податку на землю, бо іншої бази для розрахунку суми таких податків просто не існувало.

3.3. Перспективи функціонування і розвитку ринку землі в Україні.

1 липня набув чинності закон від 31 березня 2020 року, яким вперше в історії незалежної України запроваджено можливість продажу власниками земель сільськогосподарського призначення і останній вид виробничого ресурсу став дійсно ринковим. До кінця 2023 року землю могли купувати лише фізичні особи, не більше 100 га кожна, але з 1 січня 2024 року це право отримали і зареєстровані в країні юридичні особи, а ліміт концентрації підвищили до 10 тис. га.

Іноземці та компанії, акціонерами яких вони є, не мають права купувати землю без згоди на всенародний референдум. Ринок має охопити 27 мільйонів гектарів землі, що належить населенню. Продаж земель державної та комунальної власності залишається забороненим [47].

За останні півтора року парламент ухвалив низку законів, необхідних для відкриття ринку, незважаючи на спротив опозиції, насамперед популістської «Батьківщини» Юлії Тимошенко та проросійської «Опозиційної платформи – За життя», депутати якої намагалися заблокувати законодавчий процес, подавши кілька тисяч поправок до запропонованих проектів.

У результаті лише у квітні та травні Верховна Рада прийняла два ключових документи для функціонування ринку (зміни до Земельного кодексу) (закон про аукціони, що дозволяє укладати угоди через електронний майданчик, який буде запущено 5 липня). Залишається відкритим питання, наскільки ефективно працюватиме система реєстрації земель (агрокадастр), яка вже рік проходить процес оцифрування. Проте перехідний період у два з половиною роки до набрання чинності всіма положеннями документу дозволяє внести можливі корективи в закони та підзаконні акти.

Затримки в законодавстві та відсутність певності щодо того, як насправді функціонуватиме ринок, ймовірно, призведуть до невеликої кількості транзакцій у перші місяці. Причому, за експертними оцінками, лише 5-7% власників землі готові її продати, що пов'язано насамперед з низькою початковою ціною землі. Хоча невідомо, скільки остаточно коштуватиме гектар – це стане зрозуміло лише після аукціону – згідно з актом, його вартість не може бути нижчою від попередньо встановленої нормативної ціни, яка коливається в районі 1000 злотих. доларів в залежності від окружності.

За прогнозами, середня ціна становитиме 2000–2500 злотих. доларів і поступово зростати протягом наступних років (для порівняння, середня ціна гектара сільськогосподарської землі в Польщі становить близько 13 000 доларів США). Схоже, лише вихід на ринок юридичних осіб у 2024 році призведе до значного зростання вартості землі [47].

Переважає більшість суспільства виступає проти відкриття ринку землі. Відповідно до дослідження, опублікованого 2 червня 2021 р. 62% респондентів не підтримують вільну торгівлю землею сільськогосподарського призначення. Ю.Тимошенко спробувала скористатися цими настроями, оголосивши референдум для блокування реформи, але її ініціативу відхилили [47].

Видається, що питання ринку землі може призвести до протестів лише в тому випадку, якщо в найближчі місяці грубі порушення в цій сфері почнуть відбуватися у великих масштабах. У довгостроковій перспективі запровадження ринку землі має принести позитивні зміни для українського

агросектору, який за останні роки став однією з найважливіших галузей економіки та драйвером експорту (22,2 млрд дол. США у 2020 р. та 45% від його загальної кількості).

За різними оцінками, повна лібералізація ринку з 2024 року може сприяти зростанню ВВП на 1,5-3%. Можливість придбання землі також має призвести до збільшення інвестицій у галузі, що вимагають більших фінансових витрат, наприклад, вирощування та переробка фруктів. Крім того, землю можна буде використовувати як заставу для кредитів, що в свою чергу полегшить доступ до фінансування для малих і середніх фермерських господарств [47].

У контексті, перспективах, розвитку подій у майбутньому та інше жуть бути перспективи структури власності на землю, особисто є когосподарське призначення. У зв'язку з політикою Європейського Союзу, спрямованою на надання допомоги Україні, яка перебуває в скрутному становищі, 30 травня 2022 року терміном на один рік було скасовано митні збори та інші обмеження на імпорт зерна та іншої сільськогосподарської продукції з України. зерно, ріпак, кукурудза, а також інша сільськогосподарська продукція, почали надходити великим потоком до Європейського Союзу (далі – ЄС або Союз), у тому числі через Польщу, спричинивши значні збої на аграрних ринках ЄС, також у Польщі. Отже, 2 травня 2023 року ЄС запровадив ембарго на певну сільськогосподарську продукцію з України (зокрема, пшеницю та меслін; кукурудзу; насіння ріпаку чи ріпи та насіння соняшнику), яке спочатку діяло до 5 червня 2023 року, а потім продовжено до 15 вересня 2023 р. У контексті зазначених вище економічних і соціальних проблем, що виникли на аграрних ринках країн Центральної та Східної Європи, постає цікаве питання: кому в Україні належать сільськогосподарські землі, кому належать найбільші фермерські господарства та сільськогосподарські угіддя взагалі, або, іншими словами, хто є індивідуальним бенефіціаром відкриття кордонів ЄС, окрім (що не викликає жодних заперечень) української держави та народу загалом. Водночас постає надзвичайно важливе питання щодо реалізації концепції соціальної справедливості в Україні в контексті структури власності

на землю сільськогосподарського призначення. Слід констатувати, що доступ українського народу до власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні після здобуття незалежності та політичних змін, безперечно, є елементом, який свідчить про ступінь реалізації соціальної справедливості в цій сфері.

Угода про асоціацію замовчує питання соціальної справедливості, але не зовсім байдужа до окремих проблем агросектору. Однак немає жодних вказівок щодо детальних рішень щодо системи сільського господарства та власності на землю сільськогосподарського призначення. Відповідно до статті 403 Угоди про асоціацію, Сторони співпрацюватимуть для сприяння розвитку сільського господарства та сільських територій, зокрема шляхом поступового наближення політики та законодавства. Відповідно до ст. 404 співробітництво між Україною та Європейським Союзом у сфері сільського господарства та розвитку сільських територій включає, серед іншого, сприяння взаєморозумінню аграрної політики та розвитку сільських територій; підвищення адміністративної спроможності на центральному та місцевому рівнях щодо планування, оцінки та впровадження політики; просування сучасного та сталого сільськогосподарського виробництва з повагою до навколишнього середовища та добробуту тварин, включаючи збільшення використання екологічних методів виробництва та використання біотехнологій, серед іншого, шляхом впровадження передового досвіду в цих сферах; обмін знаннями та передовим досвідом у сфері політики сільського розвитку для сприяння економічному добробуту сільських громад; підвищення конкурентоспроможності аграрного сектору та ефективності та прозорості ринків, а також умов для інвестування; поширення знань через навчання та інформаційні заходи; сприяння інноваціям через дослідження та просування послуг з поширення знань серед сільськогосподарських виробників; посилення гармонізації питань, що вирішуються в рамках міжнародних організацій; обмін кращими практиками у сфері механізмів підтримки аграрної та сільської політики; сприяння політиці якості сільськогосподарської продукції з точки

зору стандартів продукції, вимог до виробництва та програм якості. У рамках цієї співпраці Україна та Союз зобов'язалися підтримувати поступове наближення до відповідної законодавчої та нормативної бази Союзу. Угода про асоціацію також наголошує на застосуванні правил Світової організації торгівлі та Генеральної угоди з митної справи та торгівлі (Gatt). У сфері досліджень, розведення та торгівлі продуктами, що становлять генетично модифіковані організми, у тому числі в сільському господарстві, Угода про асоціацію передбачає співпрацю, спрямовану на при «...збереженні, захисті, покращенні та відновленні якості навколишнього середовища, захисті здоров'я людей, розумному та раціональному використанні природних ресурсів та сприянні заходам на міжнародному рівні для вирішення регіональних або глобальних екологічних проблем. Як бачимо, зазначені положення фактично мають нечіткий, м'який та постулативний характер, без конкретних і чітких механізмів примусу до імплементації окремих норм ЄС у правопорядок України.

За оцінками, сільськогосподарські землі, які перебувають переважно в руках українських олігархів, американського капіталу (Agroprosperis / New Century Holding) і саудівського капіталу (Continental Farmers Group / salic), становлять приблизно 4 млн га. Загалом щодо сільськогосподарських земель в Україні, слід підкреслити, що, по-перше, дані про площу землі, право власності тощо є застарілими, неповними та часто не відповідають дійсності. По-друге, можна зазначити, що Україна має приблизно понад 60 мільйонів гектарів землі. З них 42,7 млн. га (понад 70% загальної площі земель) займають сільськогосподарські угіддя. Земля в Україні дуже якісна. Близько 40% сільськогосподарських угідь займають чорноземи. Мораторій на купівлю-продаж землі, за винятком сільськогосподарських угідь, призначених для ведення селянського підсобного та особистого сільського господарства, садівництва та городництва, охопив понад 41 млн га. З них понад 31 млн га – землі приватної власності, з яких майже 28 млн га – т.зв. паїв (надано в 1990-х роках переважно колишнім колгоспникам; ці паї не підлягають передачі). У

державній і комунальній власності знаходяться понад 10 млн га. Однак ці дані стосуються окупованих Російською Федерацією територій, включаючи Крим та землі на сході України. Крім олігархів та іноземних інвесторів на ринку сільськогосподарських земель власниками сільськогосподарських земель є дрібні фермери. Вважається, що їх близько 7 мільйонів. У свою чергу, підсумовуючи власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення за кожним правовим титулом, оцінюється, що ця кількість досягає 25 мільйонів або навіть 32,2 мільйона. Проте це власники та користувачі (орендарі тощо) дуже дрібних господарств. Як показує наведений вище стислий аналіз, структура власності на сільськогосподарські землі в Україні, ймовірно, близька до феодальної структури, де велика земельна власність зосереджена в кількох руках могутніх і заможних власників. Такий стан речей, звичайно, не має нічого спільного з концепцією соціальної справедливості.

Ще до нападу Російської Федерації на Україну український законодавець ухвалив Закон України від 23 вересня 2021 року № 1780-іХ Про протидію загрозам національній безпеці, пов'язаним з надмірним впливом осіб, які мають значне економічне та політичне значення в суспільному житті (олігархи). Цей Закон набув чинності 7 листопада 2021 року. Під час війни до нього неодноразово вносилися зміни (у 2022 та 2023 роках). Відповідно до преамбули цього Закону, його метою є «подолання конфлікту інтересів, викликаного відносинами між політиками, ЗМІ та великим бізнесом («[...] викликаного злітням добрев, медіа та великого бізнесу»), запобігання використанню політичної влади для збільшення їхнього капіталу, забезпечення національної безпеки України в економічній, політичній та інформаційній сферах, захист конституційних прав і свобод громадян, захист демократії, забезпечення державного суверенітету та недопущення випадків маніпулювання свідомістю громадян шляхом навмисного спотворення інформації з метою отримання доступу до ресурсів, які належать українському народу». Визначено олігархів як фізичні особи, які мають значне економічне та політичне значення в суспільному житті, які відповідають одному, привіт, щонайменше трьом із

наступних критеріїв: беруть участь у політичному житті; мати значний вплив на ЗМІ; є кінцевими бенефіціарними власниками підприємств, які є суб'єктами природних монополій або займають монополіне (домінуюче) становище на ринку відповідно до відповідних положень про захист економічної конкуренції (на день набрання чинності Законом та протягом наступного року з ця дата); а підтверджена вартість їхніх активів та активів підприємців, бенефіціарами яких вони є, перевищує вартість, яка в 1 мільйон разів перевищує т.зв. прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб на 1 січня кожного року.

Нові правила торгівлі землею сільськогосподарського призначення в Україні до агресії Російської Федерації запроваджено на підставі Закону України від 31.03.2020 № 552-іХ про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов для торгівлі землями сільськогосподарського призначення, публічно визначені Законом «Про відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення». Цей Закон набрав чинності 1 липня 2021 року (частина II Закону «Прикінцеві положення», розділ 1). До цієї дати діяв загальний мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення, що означало заборону на продаж землі сільськогосподарського призначення (крім особливих випадків). Як показав аналіз земельної власності олігархів та іноземних структур, ця заборона не завадила їм торгувати землею сільськогосподарського призначення.

Крім того, сільськогосподарські землі зможуть набувати банки лише під заставу. Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки та паї (чи інші форми участі) в юридичних особах. (крім банків), які є власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними та зареєстрованими відповідно до законодавства України, засновники (акціонери) або кінцеві бенефіціарні власники яких В принципі, у тому числі у разі рішення на референдумі про надання згоди на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцям забороняється набувати у власність земельні ділянки

сільськогосподарського призначення юридичними особами, акціонерами (учасниками) або кінцевими вигодоодержувачами яких є особи, які не є громадянами України, у разі, якщо земельні ділянки сільськогосподарського призначення становлять у державній або комунальній власності та надані в натурі землі сільськогосподарського призначення, розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім морського кордону); юридичні особи, акціонерами (учасниками) або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом; фізичні особи, які належать або належали до терористичних організацій; юридичні особи, учасниками (акціонерами, партнерами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави; юридичні особи, у яких неможливо визначити кінцевих бенефіціарних власників; юридичні особи, кінцеві бенефіціари яких зареєстровані в морських районах, включених до переліку морських районів, затвердженого Радою Міністрів України; фізичні та юридичні особи, яким заборонено набувати право власності на нерухоме майно, а також пов'язані з ними особи; юридичні особи, створені відповідно до законодавства України, які перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у країнах, включених Міжнародною групою протидії відмиванню коштів (FatF) до переліку країн, які не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів (ст. 130). (1) Земельного кодексу).

Далі, відповідно до ст. 130 розділ 2 Земельного кодексу загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що належать одному громадянину України, не може перевищувати десяти тисяч гектарів. Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що належать юридичній особі (крім банків), не може перевищувати сумарної площі земель сільськогосподарського призначення, що належать усім її акціонерам (акціонерам, учасникам), але не більше десяти тисяч гектарів. Придбання нерухомого майна всупереч зазначеним заборонам та обмеженням є підставою для визнання недійсним акта набуття права власності на нерухоме майно, а також для його конфіскації (частина третя статті 30 Земельного кодексу). Це робиться на підставі рішення

суду (частини 3 і 4 статті 131 Земельного кодексу). Конфіскована земля сільськогосподарського призначення продається на аукціоні, а ціна за вирахуванням судових витрат перераховується продавцю землі (ч. 5 ст. 131 Земельного кодексу). здійснюється в безготівковій формі. Забороняється набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на підставі компенсаційних договорів, якщо набувач права власності не має документів, що підтверджують походження коштів або іншого майна, за рахунок якого фінансується придбання (ст. 130(5) та (6)) Земельного кодексу). Продаж земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності або власності місцевого самоврядування, забороняється (частина 7 статті 130 Земельного кодексу). Окрім вищезазначеного, слід звернути увагу на перехідні положення, що діють з лип. 1 січня 2021 року та 1 січня 2024 року. З дня набрання чинності Законом про відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2024 року загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що належать громадянину України, не може перевищувати ста гектарів. . Зазначене обмеження не поширюється на ділянки, придбані до набрання чинності цією нормою (пункт 15(а) розділу X «Перехідні положення Земельного кодексу»). З 1 січня 2024 року цей ліміт буде збільшено до 10 тис. га земель сільськогосподарського призначення (відповідно до частини другої статті 130 Земельного кодексу). Крім того, до 1 січня 2024 року діє повна заборона на купівлю земель сільськогосподарського призначення юридичними особами (пункт 15(б) розділу X «Перехідні положення Земельного кодексу»). Таким чином, до цієї дати купівля сільськогосподарської нерухомості зарезервована виключно для фізичних осіб, враховуючи всі обмеження, описані вище. Варто також зазначити, що Законом про відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення введено полегшення для купівлі земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності їх поточними орендарями, користувачами тощо.

Теоретично стрімкий розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення може призвести до його відкриття для іноземного капіталу, який через величезну різницю цін на землю в Україні та ЄС може бути зацікавлений інвестувати в українське сільське господарство навіть в умовах триваючої війни. Закон передбачає можливість купівлі землі іноземцями, якщо таке рішення буде прийнято на всеукраїнському референдумі. Проте здійснити його, поки триває воєнний стан, неможливо, а позитивний результат слід вважати малоймовірним, враховуючи попередні суспільні настрої (до війни таке рішення підтримували лише 15% українців).

ВИСНОВКИ

У результаті розвитку цивілізації та збільшення матеріального виробництва земля втратила свій характер безкоштовного блага. Воно стало економічним благом, оскільки через його обмежений характер ним потрібно керувати. Завдяки валоризації природних ресурсів елементи природного середовища, такі як земля, вода, ліс, ландшафт та інші, можуть бути включені в економічний розрахунок, і їх ціни потім формуватимуть рішення щодо розподілу так само, як ціни на всі інші фактори, які є предметом ринкового обороту.

Земля повинна використовуватися там, де, з іншими постійними факторами, вона приносить максимальну поточну вигоду суб'єкту господарювання, наприклад, прибуток, рівень інтенсивності землекористування має бути достатньо високим, щоб максимізувати загальний ефект, отриманий від даного внеску; це означає, що досягається оптимальне поєднання землі з іншими факторами виробництва, що забезпечує повне використання трудових і капітальних ресурсів, рівень інтенсивності використання землі має бути достатньо низьким, щоб не порушувати її самовідновлювану здатність; вигода від землі має бути максимальною не тільки в поточному періоді, а й у всіх наступних періодах, вигоди, які отримує особа від даного земельного наділу, не повинні порушувати інтереси інших осіб і суспільства в цілому; землекористування не може порушувати інші ресурси та створювати витрати (невигоди), які має нести суспільство в цілому.

В економічному вимірі земля є природним чинником багатства країни, виробничим фактором, унікальним за розташуванням і структурою, це довговічне і нерухоме благо, об'єкт цінності. Беручи до уваги ситуацію на європейському ринку землі сільськогосподарського призначення, можна зробити висновок, що ціни на землю сільськогосподарського призначення в Польщі знаходяться на середньому рівні. З початку політичної трансформації спостерігається зростання цін на сільськогосподарську нерухомість.

Характерними є регіональні відмінності цін на землю сільськогосподарського призначення.

Фактори, що визначають оборот сільськогосподарської землі, можна розділити на: 1) економічні: ціна, попит і пропозиція на землю, призначену для сільськогосподарського виробництва; ціна, попит і пропозиція на землю, яка відповідно до чинного законодавства може використовуватися не для сільського господарства; паралельне функціонування двох сегментів ринку – приватного (де більша частина торгівлі землею відбувається між фермерами) та ринку державної землі від Фонду держмайна; рентабельність сільськогосподарського виробництва. 2) екологічні: бонітування (якість) та агротехнічна категорія ґрунтів (посухостійкість); наявність родовищ корисних копалин в межах території власності; розміщення ділянок на охоронюваних законом територіях; поточний стан розвитку (рослинний покрив); розташування в привабливому природному місці; форма рельєфу; труднощі доступу до майна.

В Україні на сьогодні найвпливовішим чинником функціонування та ефективності ринку землі є війна.

Ключовою детермінантою ринкового механізму, в тому числі масштабів обороту сільськогосподарської нерухомості, є ціна цього ресурсу. Ціна землі в умовах розвинутої ринкової економіки відіграє дуже важливу роль, оскільки є елементом прибутковості інвестування в сільське господарство. Це основа фінансування всієї діяльності господарства за рахунок іноземних джерел фінансування (особливо у випадку банківських кредитів, де це може бути іпотечне забезпечення боргу), основний і найдовговічніший елемент активів (майна, капіталу) фермерської сім'ї, як актив, він є предметом передачі між поколіннями або комерційної торгівлі. Економічно вигідне заміщення землі іншими факторами виробництва обмежене природними умовами і пов'язане з т. зв екологічним порогом.

Ціна землі в економічній теорії розглядається як ціна за користування землею, яку сплачує власнику орендар, і як ціна покупки землі покупцем її

поточному власнику. Попит на землю на ринку узгоджується із законом попиту, і на малюнку 1 він виражений негативно нахиленою кривою, яка є результатом закону спадної прибутковості. Рівноважна ціна на ринку землі є результатом вирівнювання попиту та пропозиції на фактор землі, але вона повністю залежить від попиту на землю. Підвищення попиту на землю може бути наслідком, наприклад, запланованих інвестицій. Зростання вартості земельної ренти є результатом збільшення попиту на фактор землі, оскільки її пропозиція постійна.

Значна частина сільськогосподарських земель в Україні знаходиться у власності або у власності (в оренді) українських олігархів та іноземних організацій. Однак більшість земель сільськогосподарського призначення все ще перебуває у власності держави та місцевого самоврядування. Загальна площа сільськогосподарських угідь в Україні, за одними даними, становить приблизно 42,7 млн га, за іншими – 41 млн або 32,3 млн га. З них офіційно 32% належить великим структурам (агрохолдингам, олігархам). Насправді це значення може досягати 47%.

Ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні відкрився незадовго до повномасштабного вторгнення Росії. Перед війною в Україні було 32 млн. га ріллі, з них у приватній власності близько 27 млн. га. Це означає, що 27 мільйонів гектарів є важливим активом, якщо ми оцінюємо ринок. Наразі близько 20% земель окуповано, а це означає, що 20% ріллі також є під питанням.

За 2 роки існування ринку землі в Україні середньозважена ціна земель для сільськогосподарського виробництва становить 35,2 тис. грн./1 га. За цей період було здійснено 37 783 операцій купівлі-продажу земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва (всього - 110 499 га). Середньозважена ціна землі за 1 га на 2023 рік в Україні становить 39,01 тис. грн, (проти 34, 2 грн у 2022 році - на 12% нижче).

За два роки роботи ринку, до 1 липня 2023 року, за даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (ДСУГКК) було

укладено майже 190 тис. договорів, за якими продано 417 тис га землі. У перші місяці після набуття актом чинності ринок почав рости досить динамічно – на піку в грудні 2021 року було продано 57 тис. ділянок площею 22,5 тис га. Проте російське вторгнення призвело до його тимчасового зриву – у березні та квітні минулого року угод не було зафіксовано, але вже з травня 2022 р. ринок знову почав поступово відновлюватися.

Під час війни ціни на сільськогосподарські землі практично не змінилися. Якщо у 2021 році середня ціна коливалась у межах 35-40 тис. грн/га, то у другій половині 2022 року - 38-43 тис. грн/га. У доларовому еквіваленті, з врахуванням інфляції, середня ціна залишилася майже незмінною — біля \$1100-1200/ га ріллі. Щодо впливу війни на ціну, то тут швидше слід відзначити втрачене зростання.

Вільний ринок земель в Україні поки що не перетворив сільськогосподарську землю в інвестиційно привабливий актив, хоча він продовжує функціонувати, не дивлячись на війну. За даними ДСУГК, середня ціна 1 га за два роки роботи сільськогосподарського ринку склала приблизно 970 євро і протягом усього періоду залишався на такому ж рівні. Він однозначно є нижчий, ніж у сусідніх з Україною країнах ЄС, навіть якщо брати до уваги 10-річний період.

Різниця в цінах на землю сільськогосподарського призначення в Україні та країнах-сусідах ЄС ще більш помітна на регіональному рівні. Навіть вартість землі в гірських районах Словаччини вища, ніж у Київській області, а у сусідніх з Україною польських воєводствах різниця в кілька разів більша.

Другий етап ринку землі в будь-якому випадку закономірно спричинить очевидне його пожвавлення, тобто збільшення кількості угод, а відповідно і суму оплати податків, обсягів отримання продавцями доходу та обсягів інвестування цих коштів в подальшому.

Практика розвинутих економічно країн свідчить, що найбільш достовірну і практичну оцінку землі можна реально виконати тільки на підставі всебічного та ґрунтового аналізу ринку земель, що є значною частиною ринку

нерухомості та включає об'єкти і суб'єкти ринку та правові норми, що регулюють земельні відносини. У країнах Європи та Північної Америки таку нормативну грошову оцінку землі вже ліквідовано і замість неї використовують реальну ринкову ціну, яка має прив'язку до реального рівня прибутковості землі і фактичними чинниками рівня якої закономірно є попит на землю і її пропозиція на відповідному ринку землі, що об'єктивно становить досить перспективний напрямок з удосконалення оціночної діяльності стосовно земель як важливого виробничого ресурсу природного походження і також в Україні.

Теоретично стрімкий розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення може призвести до його відкриття для іноземного капіталу, який через величезну різницю цін на землю в Україні та ЄС може бути зацікавлений інвестувати в українське сільське господарство навіть в умовах триваючої війни. Закон передбачає можливість купівлі землі іноземцями, якщо таке рішення буде прийнято на всеукраїнському референдумі. Проте здійснити його, поки триває воєнний стан, неможливо, а позитивний результат слід вважати малоімовірним, враховуючи попередні суспільні настрої (до війни таке рішення підтримували лише 15% українців).

Залишається відкритим питання, наскільки поштовхом для розвитку ринку стане допуск підприємств до торгівлі з 1 січня 2024 року. Швидше за все, буде збільшення кількості контрактів, але це збільшення буде обмежене багатьма факторами. Антиконтраційні правила (до 10 000 га) призведуть до виключення з ринку найбільших агрохолдингів, але важко оцінити, наскільки малі та середні сільськогосподарські підприємства матимуть доступ до капіталу.

Відсутність чітких перспектив для експорту продукції - як морем, так і до сусідів ЄС - також може перешкоджати інвестиціям. У свою чергу, можна очікувати деякого подорожчання землі, але воно обмежиться західними та центральними регіонами країни, розташованими далеко від лінії фронту. Навіть якщо війна закінчиться найближчими місяцями і окуповані території будуть

звільнені, сільське господарство в цих районах, швидше за все, не відновиться швидко через руйнування іригаційних систем і проблеми з мінами та нерозірваними боєприпасами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Боднар В.В. Загальні засади правового регулювання раціонального використання природних ресурсів в Україні та Європейському Союзі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. 2017. Випуск 47. Том 2. С. 62-65.
2. Визначення ціни землі. 2019. URL: <https://studies.in.ua/bzakon/33-70-viznachennya-cni-zemli.html> (Дата звернення: 05.04.2023).
3. В Україні подорожчала земля 2023 URL: <https://fakti.online/300771-zemlya-v-ukran-podorozhchala-na--de-prodayut-naidorozhch-gektari-full.html> [Дата звернення: 12.12. 2023].
4. Два роки ринку землі в Україні - як його змінила війна URL: <https://rdo.in.ua/article/dva-roky-rynku-zemli-v-ukrayini-yak-yogo-zminyla-viy-na>. [Дата звернення: 12.12. 2023].
5. Ернандо Де Сото, Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає на Заході і ніде більше, пер. з англ. Микола Климчук, Київ: Наш формат 2023, 232 с.
6. Закон України а) «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 20014 року 1952-IV URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> [Дата звернення: 12.12. 2023].
7. Закон України б) «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 року № 899-IV URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/899-15> [Дата звернення: 12.12. 2023].
8. Земельний довідник України 2020. URL: https://agropolit.com/storage/2020/Zemelniy_dovidnyk_2020.pdf?utm_source=mailchimp&utm_campaign=0300ccc2e1f0&utm_medium=page. [Дата звернення: 03.02.2023].
9. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1509549253126335> [Дата звернення: 12.12. 2023].
10. Кірічек Ю.О. *Оцінка земель*. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454 с.

11. Krysovatyu A., Fedosov V., Tymchenko O., Silchenko M. Taxation, economic growth and welfare in a low-income country. *Economic Annals-XXI*. 2020. № 181(1-2). Pp. 44-56.
12. Москва М. Г. Особливості визначення ціни землі. *Науковий вісник Львівського НУВМБ ім. С.З. Гжицького*. 2008. Вип. 18.1, с. 169-173.
13. Носік В.В. Проблеми кодифікації земельного законодавства України: тенденції і перспективи. *Право України*, 2006, №11, с. 94-98. .
14. *Оцінка земельних ресурсів*. 2018. URL: <https://buklib.net/books /35349/> [Дата звернення: 03.02.2023].
15. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року № 563-XII. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/563-12>[Дата звернення: 12.12. 2023].
16. Публічна дискусія: «Ринок земель в Україні: стан, ефективність, прозорість». 2023. URL: <https://minagro.gov.ua/events/publiczna-diskusiya-rinok-zemel-v-ukrayini-stan-efektivnist-prozorist> [Дата звернення: 12.12. 2023].
17. Ринок землі в Україні. Мапа земельних угод і цін на землю з 1 липня 2021 року. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/892-rinok-zemli-v-ukrayini-mapa-zemelnih-ugod-i-tsin-na-zemlyu-z-1-lipnya-2021-roku>. [Дата звернення: 15.11. 2023].
18. Уряд України. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок. 2020. URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-postanovy-kabinetu-ministriv -ukrainy-pro-zatverdzhennia-metodykynormatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel- 2/>[Дата звернення: 15.11. 2023].
19. Banakh S., Cwigun I. Obrót ziemią rolną na Ukrainie: tendencje i perspektywy rozwoju. 2018. URL: <https://glosprawa.pl/arttykul-6/obrot-ziemia-rolna-na-ukrainie-tendencje-i-perspektywy-rozwoju>. [Дата звернення: 15.11. 2023]
20. Bański J. Zmiany własnościowe użytków rolnych w wybranych krajach Europy Środkowej. *Wieś i Rolnictwo*, 2017, №1(174), s.7-22. DOI: 10.7366/wir012017/01.
21. Blaug M. 1978, *Teoria ekonomii, pojęcie retrospektywne*, PWN, Warszawa, 218 s.
22. Blaug M. 2000: *Teoria ekonomii. Ujęcie retrospektywne*. PWN, Warszawa, 767 s.

23. Kolasińska D. Ceny ziemi w Ukrainie nawet 15-krotnie niższe niż w Polsce. Ile kosztuje hektar? 2023. <https://www.topagrar.pl/articles/aktualnosci/ceny-ziemi-w-ukrainie-nawet-15-krotnie-nizsze-niz-w-polsce-ile-kosztuje-hektar-2497589> [Дата звернення: 02.12. 2023].
24. Chądzyński M., Daniłowska A., Gruziel K., Maśniak J. Ekonomiczne i instytucjonalne aspekty rynku ziemi rolniczej w Polsce. Wydawnictwo SGGW, Warszawa, 2020, 136 p.
25. Czubiński T. Ile kosztuje ziemia w Ukrainie? 2022. URL: <https://www.topagrar.pl/articles/zarzadzanie/ile-kosztuje-ziemia-w-ukrainie-2455981> [Дата звернення: 12.12. 2023]
26. Czyżewski A. Relacje między otoczeniem makroekonomicznym a rolnictwem w okresie transformacji gospodarki Polski (1990-2009). Roczniki Naukowe SERiA, 2010, №12(1), s.23-28.
27. Czyżewski B., Trojanek R., 2016, Czynniki wartości ziemi rolnej w kontekście zróżnicowanych funkcji obszarów wiejskich w Polsce, Zagadnienia Ekonomiki Rolnej, 2 (347), s. 3 - 25.
28. [Drażkiewicz J.](http://wycieczkiznami.pl/panel-edukacyjny/14,wprowadzenie-do-ekonomii) Czym jest ekonomia? URL: <http://wycieczkiznami.pl/panel-edukacyjny/14,wprowadzenie-do-ekonomii> [Дата звернення: 12.12. 2023].
29. Dybivig L. The Appraisal of Real Estate, Chicago, 1992, 755 p.
30. Działo J.. Teoria podziału. W: R. Milewski, E. (red.) Podstawy ekonomii, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2018, s. 237–270.
31. Dzun, W. Gospodarowanie zasobami ziemi rolniczej w Polsce. Wieś i Rolnictwo, 2007. № 2(135), s.50-69.
32. Dzun W., Musiał W. Zagospodarowanie ziemi rolniczej w Polsce w okresie przed- i poakcesyjnym w ujęciu regionalnym (The Regional Dimension of Agricultural Land Development in Poland in Pre- and Post-accession Periods). Wieś i Rolnictwo, 2013, №4(161), s.62-78.
33. Dzun W., Tereszczuk M. Rolnictwo Ukrainy w procesie przemian systemowych. Wieś i rolnictwo. 2011, №3 (152), s.49-65.

34. Eurostat. Agricultural land prices by region. 2021. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/aprilprc/default/table?lang=en>. [Дата звернення: 12.12. 2023].
35. Iwański R. Jak wygląda rolnictwo w Ukrainie? 10 największych firm kontrolujących grunty rolne w Ukrainie. 2023. URL: <https://www.farmer.pl/fakty/rynki-wschodnie/jak-wyglada-rolnictwo-w-ukrainie-10-najwiekszych-firm-kontrolujacych-grunty-rolne-w-ukrainie,136294.html> [Дата звернення: 07.11. 2023].
36. Kapusta F. Agrobiznes, Wydawnictwo CDiI Difin, Warszawa, 2008, s. 108–109.
37. Kosiński E., Trela A. Nowe instrumenty gospodarcze w Ukrainie. W stronę pełniejszej gwarancji sprawiedliwości społecznej w sektorze rolnym. URL: <https://www.prawoiwiedz.edu.pl/piw/article/view/710/478>. [Дата звернення: 07.11. 2023]. <https://doi.org/10.36128/priw.vi46.710>.
38. Kovalova, O., Yarova, I., Mishenina, H., Pizniak, T., & Dutchenko, O. Evolution of improving the normative monetary evaluation of agricultural lands. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, 2021, №7(1), c.137-163.
39. Kucharska – Stasiak E., 2000, *Nieruchomość a rynek*, Wydanie II zmienione, PWN, Warszawa, 204 s.
40. Leopold A. 1995: *Polityka w stosunku do wsi i w okresie transformacji ustrojowej. Wieś i rolnictwo w okresie transformacji ustrojowej*. IRWiR, Warszawa, s. 10-39.
41. Majchrzak A. *Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej*. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa, 2015, 284 s.
42. Marks-Bielska R., Bieniek A.. *Ekonomiczne i środowiskowe aspekty obrotu ziemią rolniczą w Polsce*. *Studia Obszarów Wiejskich*, 2018, tom 50, s. 227–242 <https://doi.org/10.7163/SOW.50.14>.
43. Maśniak J. *Formy interwencjonizmu państwowego na rynku ziemi rolniczej*. *Roczniki Naukowe SERIA*, 2010, tom XII 1 zeszyt 2, s.213-218. <https://rnseria.com/api/files/view/547062.pdf>
44. Maśniak J. *Koniunktura gospodarcza a rynek ziemi rolniczej (Business Cycle and Agricultural Land Market)*. *Roczniki Naukowe SERiA*, 2013, 15(3), s.224-228

- 45.Matuszak S. Spichlerz świata? Rozwój rolnictwa na Ukrainie. 2021. URL: <https://www.osw.waw.pl/pl/publikacje/raport-osw/2021-12-09/spichlerz-swiatea>. [Дата звернення: 07.11. 2023].
- 46.Matuszak S. Ukraina: dwa lata wolnego obrotu ziemią rolną. 2023. URL: <https://www.osw.waw.pl/pl/publikacje/analizy/2023-07-17/ukraina-dwa-lata-wolnego-obrotu-ziemia-rolna>. [Дата звернення: 07.10. 2023].
- 47.Matuszak S. Otwarcie rynku ziemi na Ukrainie. 2021. URL: <https://www.osw.waw.pl/pl/publikacje/analizy/2021-07-01/otwarcie-rynku-ziemi-na-ukrainie>. [Дата звернення: 01.10. 2023].
- 48.Matuszczak, A. Zróżnicowanie rozwoju rolnictwa w regionach Unii Europejskiej w aspekcie jego zrównoważenia. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa, 2013, 363 s.
- 49.Official statistics portal. Economy and finance (macroeconomic) data. . URL: <https://ukr.stat.gov>. [Дата звернення: 01.10. 2023].
- 50.Około 20% gruntów ornych jest zajętych przez rosję. Co dzieje się na ukraińskim rynku gruntów? Oleksandr Chornyj, Zeminvest. 2023 URL: <https://ua.news/pl/ukraine/okolo-20-pahotnyh-zemel-okkupirovany-rychto-proyshodyt-na-rynke-zemly-ukrainy-aleksandr-chernyj-kompanyya-zeminvest>[Дата звернення: 05.10. 2023].
- 51.Przygodzka R. Fiskalne instrumenty wspierania rozwoju rolnictwa przyczyny stosowania, mechanizmy i skutki. Białystok, 2006,369 s.
- 52.Rak T. Reforma gruntowa na Ukrainie: populistyczne mity, rzeczywistość i konsekwencje. 2022. URL: <https://wei.org.pl/2022/aktualnosci/tetiana-rak/reforma-gruntowa-na-ukrainie-populistyczne-mity-rzeczywistosc-i-konsekwencje>. [Дата звернення: 12.10. 2023].
- 53.Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2017. Warszawa: GUS, 2018, 453 s.
- 54.Rozporządzenie Komisji (UE) nr 582/2011 z dnia 25 maja 2011 r. URL: www.ec.europa.eu/regional_policy/en/information/cohesion-report [(Дата звернення: 15.10.2023)].

55. Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 19. Warszawa: IERiGŻ-PIB. 2016, 325 s.
56. Sikorska, A. Zróżnicowanie regionalne w rozwoju rolnictwa oraz jego wpływ na problemy ekonomiczne i społeczne obszarów wiejskich. W: A. Kowalski (red.). Ekonomiczne i społeczne uwarunkowania rozwoju polskiej gospodarki żywnościowej po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej (Synteza) Warszawa: IERiGŻ-PIB. 2010, s. 153-164.
57. Szymańska J. Gospodarowanie zasobami ziemi w Polsce – aspekty teoretyczne i praktyczne. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Wrocław. 2012, 308 s.
58. Szymańska J. Ceny ziemi rolniczej w obrocie prywatnym w opinii respondentów z województwa dolnośląskiego. Roczniki Naukowe SERiA, 2013, №15(3), s.339-343.
59. Szymańska J. Sytuacja na rynku ziemi rolniczej w wybranych krajach Europy Środkowo-Wschodniej (wybrane problemy). Zeszyty Naukowe SGGW W Warszawie - Problemy Rolnictwa Światowego, 2019, №19(3), s.97–107. <https://doi.org/10.22630/PRS.2019.19.3.50>
60. Tarnowska, A. Zmiany zasobów produkcyjnych rolnictwa krajów Unii Europejskiej w latach 2005-2012. Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. 2014, s. 146-156.
61. Urban, S. Konkurencja na rynku ziemi rolniczej (Competition on the agricultural land market). Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, 2006, №1118, 459 s.
62. Wielofunkcyjność i wartość ziemi rolniczej - racjonalność wykorzystania a konflikty interesów. 2019. URL: <https://www.irwirpan.waw.pl/643/badania/wielofunkcyjnosc-i-wartosc-ziemi-rolniczej-racjonalnosc-wykorzystania-a-konflikty-interesow> (Дата звернення: 13.07.2023).
63. Wilkin J., Ziemia i wartości – aksjologiczne przesłanki polityki rolnej i polityki wiejskiej. W: B. Kozuch (red.). Ekonomia i polityka rolna w procesie

transformowania gospodarki. Białystok: Dział Wydawnictw Filii Uniwersytetu Warszawskiego w Białymstoku 1996, s.37-46.

64. Wilkin J. Dobra dostarczane przez rolnictwo w świetle teorii dóbr publicznych, W: Wilkin J. (red) Wielofunkcyjność rolnictwa. Kierunki badań, podstawy metodologiczne i implikacje praktyczne, Wydawnictwo Instytut Rozwoju Wsi i Rolnictwa Polskiej Akademii Nauk, Warszawa, 2010, s. 42–51.
65. Wilkin J. Ziemia rolnicza – dobro wielofunkcyjne, Wieś i rolnictwo, 2014. № 1(162), s. 113–121
66. Woś A. 1995: Ekonomia odnawialnych zasobów naturalnych. PWN, Warszawa, 301 s.
67. Zadura, A. a. Europejski rynek ziemi rolniczej. Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe , 8. Warszawa: IERiGŻ-PIB. 2005, s.30-34.
68. Zadura, A. b. Zarządzanie gruntami rolnymi w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Warszawa: IERiGŻ-PIB. 2005, s.30-35
69. Zadura, A. Aktualne problemy rynku ziemi rolniczej w państwach europejskich. Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 12. Warszawa: IERiGŻ-PIB. 2009, s.27-30.
70. Zadura A. Aktualne problemy rynku ziemi rolniczej w państwach europejskich. Rynek ziemi rolniczej. Analizy Rynkowe, 13. Warszawa: IERiGŻ-PIB, 2010, s.45-48.
71. Zaremba A., Nowak M. J. Ziemia, nieruchomości, grunt w języku prawniczym i ekonomicznym. URL: https://swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com_jshopping/files/demoproducts/71_02.pdf [Дата звернення: 13.07.2023].
72. Zrobek, S.; Kovalyshyn, O.; Renigier-Biłozor, M.; Kovalyshyn, S.; Kovalyshyn, O. Fuzzy logic method of valuation supporting sustainable development of the agricultural land market. Sustain. Dev. 2020, №28, p.1094–1105.

