

# ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ

*Антонюк Софія*

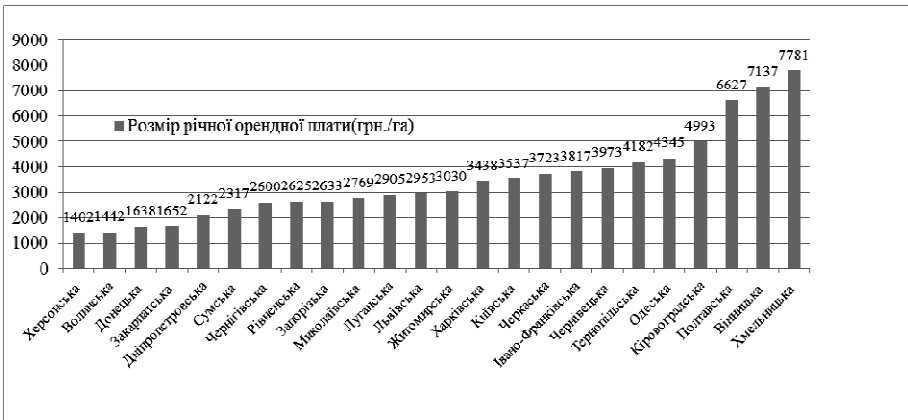
Західноукраїнський національний університет  
м. Тернопіль

## РЕАЛІЇ ТА ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

У сільському господарстві земля є основним засобом виробництва і вимагає особливого підходу до організації її використання. На даний момент у світі активно відбуваються процеси купівлі-продажу земельних ресурсів, лише у Венесуелі, КНДР, Конго, Кубі, Таджикистані, частково в Білорусії, Україні немає ринку землі. ТОП-10 країн Європи за цінами за 1 га землі (2019 р.) має такий вигляд: Швейцарія – \$70 тис., Нідерланди – \$63,7 тис., Австрія – \$42 тис., Ірландія – \$39,3 тис., Німеччина – \$32,3 тис., Велика Британія – \$31,4 тис., Бельгія – \$28 тис., Данія – \$26,6 тис., Італія – \$25,7 тис., Іспанія – \$16,1 тис.[3].

Наразі в Україні відсутній ринок землі, хоча перше рішення про запровадження ринку землі було задеклароване в указі від 10 листопада 1994р. В нашій державі встановлене тимчасове обмеження для використання сільськогосподарських земель. Українським землевласникам заборонили продавати, дарувати, або будь-яким іншим способом передавати у власність земельні паї, окрім спадкування та викупу для державних та громадських потреб, тобто на даний момент діє мораторій на купівлю і продаж сільськогосподарських земель, прийнятий у 2001 році. Зараз у Верховній раді України активно у 2 читанні розглядається законопроект про ринок землі.

У сучасних умовах більшість власників земельних паїв не мають фінансових можливостей обробляти землю, тому здають її в оренду. Для орендарів – це передусім бізнес, і вони намагаються збільшити свій прибуток у найкоротші терміни. У своїй діяльності сільгоспвиробники, як правило, орієнтуються на однорічні культури з привабливими цінами, переважно зернові та олійні. Намагання наших аграріїв отримувати максимальні прибутки та безсистемне і безгосподарське використання ріллі знесило землю. Зокрема, у Тернопільській області спостерігається повне припинення внесення органічних добрив, порушення сівозмін, випалювання стерні та соломи, що є основними причинами процесів деградації ґрунтового покриву. Працюючи на орендованій землі, сільгоспвиробники роблять короткострокові вкладення, не турбуються про родючість ґрунту. Враховуючи дію мораторію, більшість сільськогосподарських угідь здається в оренду. Аналізуючи ситуацію відносно оренди землі у нашій країні, можна зробити висновок, що середня вартість оренди за останній рік зросла на 23%. Розміри річної орендної плати за паї в областях України відображено на рисунку 1.



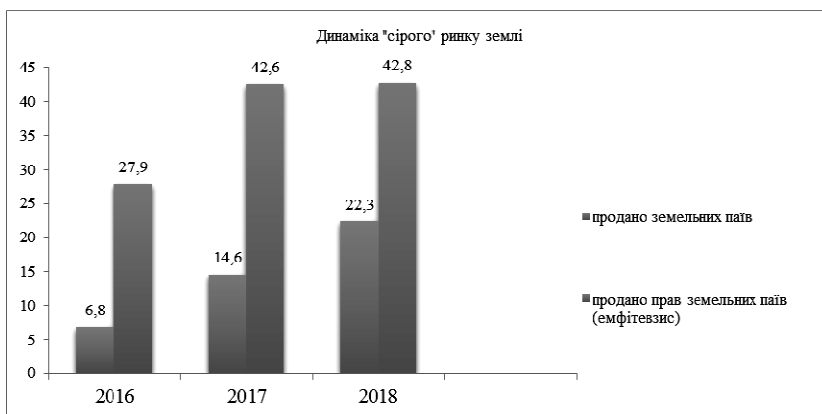
*Рис.1. Середній розмір річної орендної плати за паї в областях України*

Найвищу орендну плату зафіксовано у Хмельницькій (7780,0 грн/га), Вінницькій (7136,9 грн/га) та Полтавській (6627,3 грн/га), а найнижчу – у Херсонській (1402,3 грн/га), Волинській (1441,8 грн/га) та Донецькій (1637,8 грн/га) областях. В Тернопільській області передано в оренду 459,8 тис. га земельних часток (паїв) або 68% від площі розпайованих земель [9]

Вважається, що такі негативні тенденції відбуваються через відсутність ринку земельних ресурсів, бо орендарі вважають себе не повноцінними власниками землі. За оцінкою Міністерства аграрної політики і продовольства, нормально функціонуючий ринок як оренди, так і продажу землі може забезпечити від 700 млн до 1,5 млрд доларів надходжень щороку плюс мінімум 1,5% до росту ВВП. Наразі багато українців підтримують заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення. Останнє дослідження соціологічної групи «Рейтинг» свідчить, що 63% людей проголосувало б за збереження земельного мораторію на референдумі з цього питання. І лише 21% українців підтримують ідею запровадження ринку землі.

Але, незважаючи на мораторій, земля в Україні продається. Сьогодні існує «сірий» ринок землі, який створює низку проблем. За словами експертів, від початку незалежності майже 1 млн га землі було скуплено великими холдингами через тіньові схеми (див. рисунок 2).

Аналізуючи онлайн-оголошення на OLX, можна зазначити, що найбільше пайової землі за 3,5 роки продавали на Сході та Півдні України, найменше – на Заході, а саме у Дніпропетровській області – 7 252 га, у Запорізькій області – 5 479 га, у Харківській області – 4 525 га, у Чернівецькій – 172 га, Львівській – 246 га, Волинській – 344 га. Середня ціна на землю в Україні за 3,5 року становить 37 393 грн за га. У Львівській області гектар коштує 53 824 грн, у Київській – 52 261 грн, у Вінницькій – 51 377 грн. Найнижчу ціну виставляли на Донеччині – 22 539 грн за га, Чернігівщині – 26 079 грн за га та Луганщині – 26 126 грн за га. В цілому за 2019 рік на OLX було 5230 оголошень про продаж земельних паїв.[6]



**Рис. 2. Динаміка «сірого» ринку землі в Україні**

У Тернопільській області було проведено опитування мешканців про продаж землі. Більшість опитаних, а саме 63% не хочуть продавати землю взагалі, 17% готові продати її в перший же рік, а 20% продали б пізніше. [2]

Аналізуючи ситуацію на аграрному ринку у сучасних умовах, можна зазначити, що існують певні ризики відкриття ринку землі на даний момент:

1) якщо зараз відкрити ринок землі при неефективній законодавчій базі, то дрібні фермери та одноосібники зможуть давати свої землі в заставу в банки. Тоді якщо протягом двох років фермери не виплатять заставу, земля повністю перейде у власність банку, який може розпоряджатися нею на власний розсуд. Внаслідок цього іноземці зможуть придбати землю в банках і це може викликати банкрутство фермерських господарств;

2) українські ґрунти є надзвичайно родючі. І тому існує загроза, що можуть продавати не всю ділянку землі, а тільки верхній шар ґрунту, залишивши наші землі не придатними до використання;

3) в законі пропонується продавати в одні руки до 10 тис. гектарів землі. Зосередження величезних масивів сільськогосподарських угідь у власності агрохолдингів призведе до різкої зміни цін на сільськогосподарську продукцію.

Тому важливим етапом відкриття ринку має бути підготовка якісної нормативної бази, що забезпечить рівні права всім учасникам ринку. Вже з 1 липня 2021 року в Україні запрацює ринок сільськогосподарської землі для фізичних осіб, а з 1 січня 2023 року – для юридичних (лише резидентів). Його запуском закон 552-IX. За попередніми підрахунками, увесь обсяг чорнозему в Україні коштує \$830 млрд – \$1 трлн. [7]

Нині українці обробляють близько третини ріллі, яка є на території Європи, або 32,7 млн га. Також на одного жителя України у статистичних відомостях припадає вдвічі більше, як на одного європейця. При цьому частка державних земель становить – 10,5 млн га. Але не зважаючи на такі статистичні дані, більшість українців знаходяться за межею бідності. Щоб запрацював

ефективний ринок сільськогосподарської землі, Верховній Раді в майбутньому необхідно буде ухвалити ще низку додаткових документів з так званого «земельного пакету», в яких також частково будуть прописані відносини між учасниками земельного ринку. Зараз триває робота над електронним реєстром українських земель [8].

В Україні не працює закон про державний земельний кадастр, не визначено межі земель запасу і земельних ділянок (масивів) в натурі (на місцевості), не визначено землевласників і землекористувачів земельних ділянок та їхніх засновників, люди не знають, де конкретно їхня земля. Якщо буде введено ринок землі, то гектар землі в Україні на початку коштуватиме 27,4 тис. грн., але з часом ціна в умовах конкуренції буде зростати. Підсумовуючи вище сказане, можна зробити висновок, що на даний момент ринок землі не можна відкривати. Слід ретельно вивчити всі переваги та недоліки ринку земель сільськогосподарського призначення і тоді приймати рішення.

#### **Перелік використаних джерел:**

1. Новаковський Л. Я., Третяк А. М., Добряк Д. С. Земельна реформа і землеустрій в Україні .:навч. посіб. Київ, 2001. – С. 151.
2. <http://zemvisnuk.com.ua/page/arkh-v-aktualnikh-novin-p-vr-chchya-2018-roku>
3. <https://agropolit.com/blog/331>
4. Діалог про землю: чи почує держава селян і фермерів? : веб-сайт.  
URL: <https://petropavlivka.city/read/card/48169/dialog-pro-zemlyu-chi-pochue-derzhava-selyan-i-fermeriv> (дата звернення 01.11.2020).
5. Оренда сільськогосподарських земель (державних і приватних) за 2018-й – аналіз по областях: веб-сайт. URL : <https://agropolit.com/blog/292-orenda-silskogospodarskih-zemel-derzavnih-i-privatnih-za-2018-y--analiz-po-oblastyah> (дата звернення 02.11.2020).
6. <https://www.epravda.com.ua/rus/publications/2019/07/23/649902/>
7. <https://zem.ua/71-zmi-pro-nas/3421-zemelna-reforma-2021-dorozhnya-karta-zapusku-rinku-zemli>
8. <https://agropolit.com/spetsproekty/756-yak-vidredaguvati-zemelnu-reformu-v-ukrayini-skoristavshis-dosvidom-krayin-yes-ta-ssha>
9. <https://ternopilaska.land.gov.ua/za-ostannii-rik-derzhavni-zemli-zdavalysia-v-orendu-v-213-razu-dorozhche-nizh-privatni>.