

РИНОК ЗЕМЛІ: УКРАЇНСЬКІ РЕАЛІЇ ТА СВІТОВИЙ ДОСВІД

Н. Ступень, д. е. н.

ORCID ID: 0000-0003-1238-4016

НУ «Львівська політехніка»

Р. Ступень, д. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-4951-2838

Львівський національний університет природокористування

В. Сай, к. т. н.

ORCID ID: 0000-0003-4246-2548

НУ «Львівська політехніка»

Н. Бєлікова, к. т. н.

ORCID ID: 0000-0003-3286-3532

Е. Бєліков, к. т. н.

ORCID ID: 0000-0002-0552-3316

Український державний університет залізничного транспорту

<https://doi.org/10.31734/architecture2022.23.189>

Ступень Н., Ступень Р., Сай В., Бєлікова Н., Бєліков Е. Ринок землі: українські реалії та світовий досвід

Розглянуто сучасний стан використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. Розкрито сутність основних аспектів землекористування країн світу як основи забезпечення раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Встановлено, що ринок землі – це обмін землі, в якому з'являються і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем землі, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, провадженням ефективної господарської діяльності. Вказано основні напрями державного регулювання у сфері використання земель сільськогосподарського призначення країн світу. У результаті дослідження розглянуто моделі ринкового обігу сільськогосподарських земель деяких країн. Виявлено, що в більшості розглянутих держав ринок земель добре розвинений та функціонує. Акцентовано увагу на питанні становлення ринку земель в Україні. На основі аналізу використання земельних ресурсів у Литві, Латвії, Німеччині, Нідерландах та Франції можна зробити висновок, що ринковий обіг у цих країнах є досить добре розвиненим та функціонує на належному рівні завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні. Виокремлено основні обмеження щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель в разі відкриття ринку землі в Україні. На основі проведеного дослідження виділено складові ринкового обігу іноземних країн для побудови ефективного ринкового обігу земель у нашій державі. Доведено, що застосування досвіду країн ЄС у формуванні ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні сприятиме збереженню та відновленню земельних ресурсів, розвитку сільського господарства, формуванню сімейного фермерського господарства у сільській місцевості та підвищенню рівня життя сільських жителів, забезпеченню продовольчої безпеки та розвитку країни як конкурентоспроможної держави.

Ключові слова: ринок земель, земельні ресурси, земельна реформа, охорона ґрунтів, землекористування.

Stupen N., Stupen R., Sai V., Bielikova N., Bielikov E. Land market: Ukrainian realities and global experience

The current state of agricultural land use in Ukraine is given. The essence of the main aspects of land use in the world as a basis for ensuring the rational and efficient use of land resources is revealed. It is established that the land market is an exchange of land in which the relations connected with purchase and sale of land plots, pledge, formation of supply and demand, price, carrying out effective economic activity appear and are realized. The main directions of state regulation in the field of agricultural land use in the world are indicated. As a result of the study, the models of market turnover of agricultural lands of some countries are considered. It was found that in most of the considered countries the land market is well developed and effective. The emphasis is placed on the formation of the land market in Ukraine. Having analyzed the use of land resources in Lithuania, Latvia, Germany, the Netherlands and France, one can conclude that market turnover in these countries is well developed and performs at the appropriate level due to the effective control over the use and protection of agricultural land. Among the models of market circulation of lands in foreign countries, the

instruments of state regulation in the field of land use are singled out. They will ensure the formation of effective market circulation of lands and rational land use in Ukraine. The main restrictions on the purchase and sale of agricultural land in the event of the opening of the land market in Ukraine are highlighted. Based on the study, the authors identify components of the market turnover in foreign countries to build an effective market turnover of land in our country. It is proved that application of the experience of EU countries in formation of the agricultural land market in Ukraine will contribute to preservation and restoration of land resources, agricultural development, family farming in rural areas and to improvement of the living standards of rural residents, food security and Ukraine's development as a competitive country.

Key words: land market, land resources, land reform, soil protection, land use.

Постановка проблеми. Питання власності на землю залишається гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суперечливі суспільні страхи і бізнес-інтереси. З огляду на політичні дивіденди, які приносить спекуляція навколо питання створення та функціонування ринку землі, це може тривати ще нескінченно довго, незважаючи на те, що впровадження вільного ринку сільськогосподарських земель може покращити добробут десятків мільйонів українців. Відповідно стратегію формування ліберального ринку землі в Україні не можна розглядати, вона повинна відображати інтереси всіх учасників ринку. У контексті позитивного прикладу варто дослідити досвід та різні способи створення й функціонування сільськогосподарських ринків у зарубіжних країнах світу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми теорії, методології та практики формування ринку сільськогосподарських земель описано в працях вітчизняних вчених М. Дудича, Т. Зінчук, А. Коробської, Р. Левики, С. Лойко та ін. [1; 2; 5–8]. Однак досі єдності думок щодо проблеми формування та функціонування ліберального ринку землі не було досягнуто з погляду геополітичної зміни як в Україні, так і в країнах ЄС.

Постановка завдання. Проаналізувати формування та перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель у країнах світу, установити можливі наслідки щодо припинення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарської землі та знайти прийнятний варіант для подальшої політики земельної реформи в Україні. Для дослідження сучасних підходів до формування вільного ринку землі в європейських країнах потрібно вивчити теоретичні основи й особливості функціонування цих ринків із різних поглядів, що забезпечить можливість екстраполювати ці дані на українську практику.

Виклад основного матеріалу. Ринок землі – це обмін землі, в якому з'являються і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем

землі, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, провадженням ефективної господарської діяльності [12].

Важливим елементом ринкової економіки є ринок сільськогосподарських земель, тому досить дослідженою є його організаційно-правова інфраструктура, установлена та випробувана в розвинутих країнах світу, де питанням власності на сільськогосподарські землі приділено велику увагу. Це питання досить важливе для країн із ринковою економікою. У сучасних умовах формування ринку земель сільськогосподарського призначення Україна повинна вивчати і брати до уваги досвід європейських країн.

Так, одним із найважливіших завдань нашої держави є створення прошарку ефективних земле-власників та формування повноцінного ринку землі. Ефективне функціонування ринку землі передбачає всебічний контроль із боку держави, яка повинна контролювати використання земель за цільовим призначенням, регулювати їх перерозподіл і встановлювати розміри приватного землеволодіння. Формування цивілізованого та прозорого ринку землі – дуже складний, поступовий і тривалий процес.

Процес формування ринку землі вимагає запровадження ефективної системи підтримки державою власників земельних ділянок, визначення наявних сільськогосподарських земель для продажу, встановлення ефективної та адекватної методики ціноутворення, формування відповідної нормативно-правової бази, яка забезпечуватиме механізм оформлення договорів купівлі-продажу земельної ділянки. Ефективне функціонування ринку сільськогосподарських земель потребує державного контролю, який повинен забезпечувати встановлення розмірів приватних земельних ділянок, регулювати перерозподіл земель і контролювати, щоб земельні ділянки використовували за цільовим призначенням.

Хоча питанням формування ринку землі приділено багато уваги, проте досі немає чіткого визначення, яким сам має бути цей ринок. Є багато різних думок: одні пропонують формування винятково ринку оренди землі, інші –

зняття мораторію і будь-яких обмежень на операції купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Процес становлення вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення вже пройшов свою первинну стадію, яка завершилася видачею власникам паїв державних актів на земельну ділянку. Наступним кроком повинна стати фактична реалізація землевласниками права вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, передбачаючи операції купівлі-продажу й оренди. Ефективність ринкових операцій залежатиме від наявності правового й економічного середовища та відповідного їх інфраструктурного забезпечення, економічної мотивації виходу на ринок продавців і платоспроможних покупців земельних ділянок [2].

Передумовою формування вітчизняного ринку сільськогосподарських земель є використання наявного досвіду розвинутих країн світу.

Досвід формування земельних ринків країн Центральної та Східної Європи особливо важливий для України, оскільки на етапі реформування економіки вони зіткнулися зі схожими проблемами, які зараз переживає наша держава.

У Польщі ринок земель регулюють переважно економічні засоби. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни викуповує в селянських господарств землі й нерухомість і продає їх перспективним господарствам, малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надають покупцям, які мають належну кваліфікацію. Максимальна площа земельної ділянки, яка може бути куплена в одні руки, становить 500 га, а вартість 1 га землі становить 9100 євро (рис. 1), 81% земель перебуває в приватній власності. Податок на продаж землі коливається в діапазоні 2–5% і стягується з покупця. Податок на землеволодіння відсутній [11].

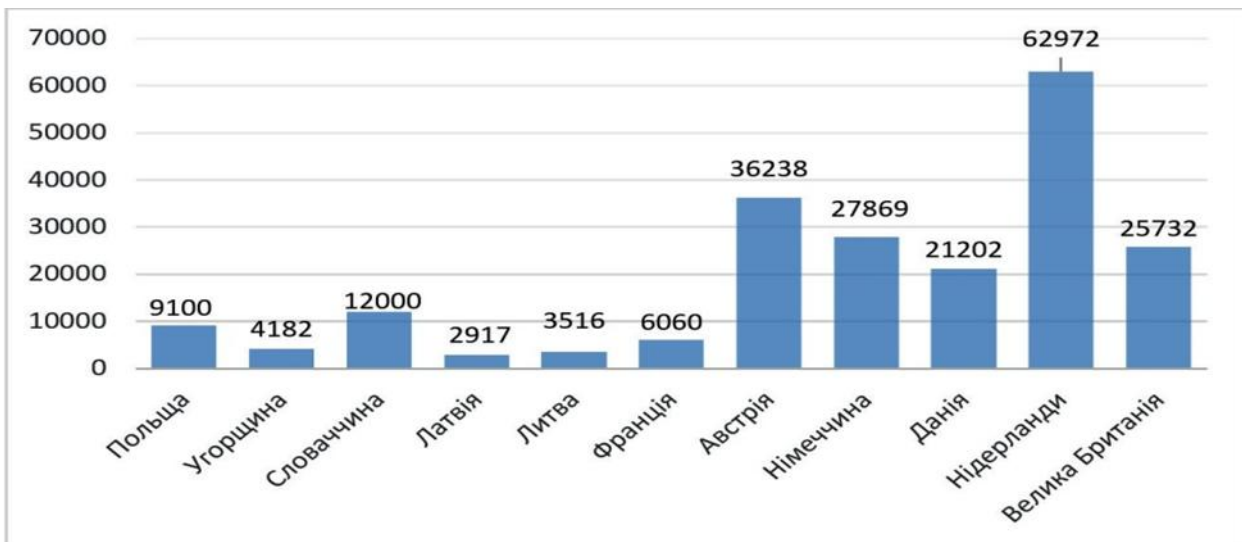


Рис. 1. Вартість 1 га землі в європейських країнах у 2019 р., євро/га

Литва схожа на Україну в контексті земельного питання. В її історії також було радянське минуле, колективізація і крах соціалістичної системи. Земельна реформа почалася з повернення землі колишнім власникам у 90-х роках ХХ ст. Закон 1991 року «Про земельну реформу» передбачав відновлення права власності (реституцію) та запровадження можливості купівлі земельних ділянок.

У 2003 році у Литві було прийнято тимчасовий закон «Про придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення», що суттєво лібералізував процес укладання угод з передачі

прав власності на землю сільськогосподарського призначення. З 1 травня 2014 року в Литві знято заборону на продаж землі іноземцям. Цьому передувала тривала національна дискусія про знищення сільського господарства внаслідок викупу землі іноземцями. За цих умов литовський уряд ухвалив низку обмежень щодо площі, спецдозволів та цін на землю. Так, фізичні особи могли купувати землю лише у держави та фізичних осіб за умови, що загальна площа земель для однієї особи не перевищує 500 га. Юридичні особи мали змогу купувати не більше ніж 2000 га землі. Крім того, фізичні особи повинні були мати необхідні

професійні навички та кваліфікацію, а молоді фермери до 40 років – отримати дозвіл від Національної земельної служби [10].

У 2019 році Литва завершує впровадження земельної реформи. У той час близько 70 % земель сільськогосподарського призначення перебуває в приватній власності. Реформа земельного ринку лібералізувала та формалізувала операції з купівлею-продажем та орендою землі в Литві. Зараз ринок відкритий, хоч із деякими обмеженнями. Відповідно запуск та лібералізація ринку призвели до стрімкого зростання цін на землю. Ціна на придбання землі зросла у 12 разів – від 294 євро за 1 га у 2000 році до 3,571 євро за 1 га у 2017 році (рис. 2).

У Нідерландах після Другої світової війни держава розпочала сильне втручання в розвиток ринку сільськогосподарських земель. У 1950 році засновано Фонд управління земельними ресурсами, який контролював розвиток сільських районів для підвищення продуктивності в агросекторі. За мету фонд ставив перед собою розв'язати проблеми у післявоєнний період та зменшити надвелику фрагментарність земельних ділянок. Державна політика була зорієнтована на

надання фінансової підтримки збитковим господарствам. Пізніше уряд почав дерегуляцію ринку, заклав Фонд, а ціни на землю – швидко зростали.

У країні немає обмежень щодо права власності на землю для іноземних фізичних та юридичних осіб. Кожен без проблем може придбати ділянку у Нідерландах. Відсутня й регуляція цін [12]. У країні діє відкрита платформа для збору інформації Kadaster Online, що відображає ціни на ділянки, власників та нотаріальні дії щодо них. Інформація є публічною, а доступ до неї отримують після сплати невеликих зборів за користування.

Дослідники та представники влади часто ставлять у приклад кооперацію «Голландський діамант». Це кооперація уряду з дослідниками, громадськими організаціями та агросектором. У державі доступні кредитні програми для розвитку сільського господарства, є можливість використати свою ділянку як заставу. Стабільність, безперервність та хороший інвестиційний клімат – це основні складові успіху Нідерландів у земельному аспекті. Як наслідок, ціна землі в Нідерландах є найвищою в Європі (рис. 3).

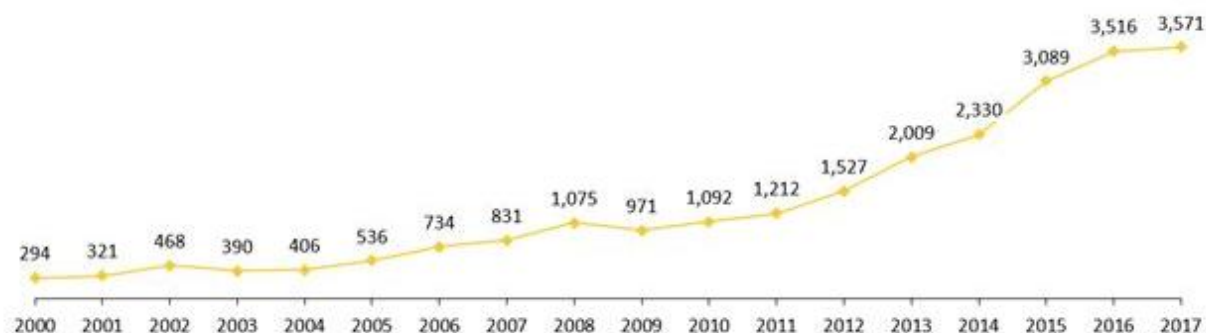


Рис. 2. Динаміка цін за 1 га сільськогосподарських земель у Литві, євро

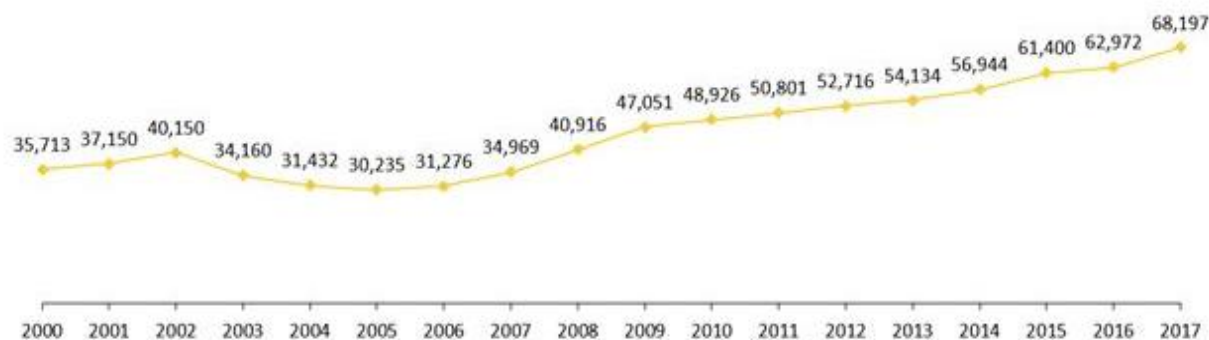


Рис. 3. Динаміка цін за 1 га сільськогосподарських земель у Нідерландах, євро

У Латвії, незважаючи на те, що це не аграрна держава, ринок землі ефективно функціонує. Дозвіл на купівлю-продаж землі мають як громадяни Латвії, так і зареєстровані там підприємства. Усі операції щодо передачі прав на землю погоджують із державними органами та фіксують у земельному кадастрі. Жодних обмежень щодо розміру земельної ділянки немає. Придбати землю в Латвії можна за 2917 євро за 1 га, а 99 % земель перебуває в приватній власності. Натомість у Литві встановлені обмеження на купівлю землі для фізичних осіб – 300 га, для юридичних осіб – 2000 га, а вартість 1 га становить 3516 євро (див. рис. 1) [9].

Щодо ринку земель, то Німеччина – країна, в якій розвинений вільний ринок обігу земель. Усі договори купівлі-продажу земельних ділянок розміром понад 1 га пильно контролюються спеціально уповноваженими організаціями, які можуть зупинити процес продажу землі, якщо запідозрять, що угода має спекулятивний характер, наприклад, наперед відома знижена ціна на земельні ділянки або якщо майбутній землевласник не має наміру використовувати землю з метою ведення сільськогосподарської діяльності. Також процес купівлі-продажу земель може бути зупинений, якщо це призведе до концентрації земель в руках одного власника. Ще однією особливістю ринкового обігу земель Німеччини є те, що майбутній власник земель має надати план розвитку господарства [3].

Франція – одна з розвинених країн Європейського Союзу та основний виробник сільськогосподарської продукції, на яку припадає майже 17 % аграрного виробництва у країнах ЄС. Для порівняння, обсяг виробництва сільськогосподарської продукції Франції у 2018 році становив 73 млрд євро, у Німеччині – 56 млрд євро, в Італії – 51 млрд євро. До того ж у Франції найбільше площ сільськогосподарських земель порівняно з іншими європейськими країнами – 27,8 млн га [4].

Модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції побудована з метою збереження земельних ресурсів, природного середовища, охорони земель та реалізується за співучасті приватної неприбуткової організації – SAFER (Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій), що підпорядковується Міністерству сільськогосподарства та Міністерству фінансів Франції.

Власне, досвід європейських сусідів доводить дієвість відкритого та повнофункціонального ринку землі. Очевидно, що у Литві та

Нідерландах масового викупу земель іноземцями не відбулося, а громадяни залишаються власниками землі у своїй країні, адже ціна їхніх земельних активів щороку стабільно зростає.

Для України земельна реформа є ключовою зміною, що допоможе мільйонам українців повернути своє право власності. З 1 липня 2021 року право придбати сільськогосподарські землі отримають лише громадяни України – фізичні особи, з обмеженням до 100 га. Із 1 січня 2024 року придбати сільськогосподарську землю зможуть як фізичні, так і юридичні особи. Спрощується і система обмежень щодо землеволодіння у власності однієї особи до 10 тис. га. Іноземні громадяни або компанії зможуть придбати сільськогосподарські землі в разі надання згоди після проведення референдуму. Ще однією умовою відкриття ринку земель є те, що вартість земельної ділянки не може бути меншою за її нормативну грошову оцінку.

Здійснивши аналіз використання земельних ресурсів у деяких країнах світу, можна зробити висновок, що ринковий обіг цих країн досить добре розвинений та функціонує на належному рівні завдяки здійсненню дієвого контролю за використанням та охороною сільськогосподарських земель. Серед моделей ринкового обігу земель іноземних країн виокремлено інструменти державного регулювання у сфері використання земельних ресурсів, що забезпечать становлення ефективного ринкового обігу земель та раціонального землекористування в Україні, зокрема:

- надання переважного права на придбання земельної ділянки власникові або користувачеві прилеглої земельної ділянки, щоб отримати її у власність або оренду з метою поліпшення земель;
- надання дозволу на придбання земельних ділянок суб'єктам, що мають відповідну освіту, досвід роботи у цій сфері та проживають на території України не менше ніж 5 років;
- створення спеціальної організації, основним завданням якої буде контроль за операціями купівлі-продажу земель та вилучення або викупу земель у суб'єктів, що не мають за мету використовувати земельні ділянки для сільськогосподарських цілей;
- суворий контроль щодо обмеження площ земельних ділянок у власності одного господаря для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок в одних руках;
- контроль щодо придбання земельних ділянок у спекулятивних цілях;
- контроль за використанням хімічних засобів захисту рослин для недопущення забруд-

нення ними навколишнього природного середовища та негативного впливу на тварин і здоров'я людини;

- притягнення до адміністративної відповідальності, застосування штрафних санкцій до землевласників, які безвідповідально ставляться до земельних ресурсів, що призводить до зниження якісних властивостей ґрунтів та родючості земель [6].

На наш погляд, відповідні інструменти мають стати частиною механізму державного регулювання щодо управління якістю земельних ресурсів, способом забезпечення дотримання законодавства з виконання заходів щодо охорони земель, що, своєю чергою, сприятиме підвищенню ефективності контролю у сфері використання земель сільськогосподарського призначення і збереженню земельних ресурсів для теперішніх та майбутніх поколінь.

Висновки. Формування та становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в нашій державі повинно здійснюватися з урахуванням міжнародного досвіду регулювання земельних питань, оскільки ті моделі регулювання ринку земель, які використовують у світі, уже мають відповіді на певні питання, що тільки починають виникати в Україні.

Під час побудови моделі ринку земель сільськогосподарського призначення доречно було б врахувати досвід тих держав, де ринок земель найкраще розвинений та функціонує, головним завданням якого має бути збереження земельних ресурсів як основного ресурсу країни. Зазначимо, що для досягнення розвинутого ринкового обігу земель необхідним є застосування економічних інструментів та важелів у сфері використання земель, які застосовують різні країни світу та досягають досить добрих результатів в аграрній сфері, зокрема за допомогою здійснення контролю за землекористуванням і встановлення певних обмежень щодо купівлі сільськогосподарських земель та їх оренди.

Вважаємо, що запровадження подібних інструментів під час формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні сприятиме збереженню та відновленню земельних ресурсів, розвитку сільського господарства, формуванню сімейного фермерського господарства в сільській місцевості та підвищенню рівня життя сільських жителів, забезпеченню продовольчої безпеки та розвитку країни як конкурентоспроможної держави.

Бібліографічний список

1. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. *Громадська думка про правотворення*. 2019. № 7 (172). С. 3–11. URL: <http://nbuviar.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf> (дата звернення: 25.07.2022).
2. Дудич Г. М. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин. *Аграрна економіка*. 2014. Т. 7, № 1–2. С. 101–107.
3. Досвід Німеччини в землекористуванні. URL: <http://www.iogu.gov.ua/publikaciji/statti/dosvid-nimechchyny-v-zemlekorystuvanni/> (дата звернення: 25.07.2022).
4. Закон про землю: як працює ринок у Франції і чи варто Україні переймати її досвід. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-51157111/> (дата звернення: 05.09.2022).
5. Зінчук Т. О., Данкевич В. Є. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 84–92. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_14 (дата звернення: 01.08.2022).
6. Коробська А. О. Проблеми становлення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2019. № 4. С. 106–115.
7. Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5–12. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2017_10_3 (дата звернення: 25.07.2022).
8. Лойко С. В. Світовий досвід ринкового обігу земель. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 91–96. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2017_5_16 (дата звернення: 25.07.2022).
9. Обіг сільськогосподарських земель – досвід Латвії та п'ять паралелей для України. URL: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel--dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini> (дата звернення: 05.09.2022).
10. Ринок землі: в Литві і Нідерландах не побоялись іноземців. URL: <https://rpr.org.ua/news/rynok-zemli-v-lytvi-i-niderlandakh-ne-poboialys-inozemtsiv> (дата звернення: 05.09.2022).
11. Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Економіка АПК*. 2018. № 4. С. 88–94. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2018_4_13 (дата звернення: 01.08.2022).
12. Янушевич Є. Формування ринку землі на регіональному рівні та стимулювання її використання (на прикладі Львівщини). *Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України*. 2000. № 4. С. 108–109.

Стаття надійшла 14.09.2022