

Література

1. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. №858-15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n413> (дата звернення: 27.03.2024).
2. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02. 2010 р. № 164. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-p#Text> (дата звернення: 27.03.2024).
3. Що таке проєкт землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. URL: <https://zem.ua/uk/41-golovni-pitannya-pro-zemlyu/800-shcho-take-proekt-ekologo-ekonomichnogo-obgruntuvannya-sivozmin> (дата звернення: 27.03.2024).
4. Проєкт землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь ТОВ «Урочище Журавлівське» в межах Катеринопільської селищної ради Звенигородського району Черкаської області. Черкаси, 2023. 79 с.

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ТЕНДЕНЦІ ТА ЗАКОНОМІРНОСТІ РОЗВИТКУ

Бутенко Діана, ДГ-42-20
(науковий керівник к.е.н., доц. Юхно А.С.)
Харківський національний автомобільно-дорожній
університет

Ринок земель – сукупність суспільних відносин щодо відчуження та набуття земельних ділянок. У процесі їх ринкового обігу відбувається конкурентна зміна землевласників або землекористувачів.

Суб'єктами права власності на землю можуть бути:

– громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;

– територіальні громади безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;

– держава через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

1. Купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами.

2. Безоплатної передачі із державної і комунальної власності.

3. Приватизації ділянок, що були раніше надані їм у користування.

4. Прийняття спадщини.

5. Виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

До земель сільськогосподарського призначення належать:

– сільськогосподарські угіддя: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги;

– несільськогосподарські угіддя: господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо [1].

Ринок землі в Україні офіційно стартував 1 липня 2021 року. До 2024 року купувати сільськогосподарську землю могли тільки фізособи – громадяни України з обмеженням у 100 гектарів. Земельний кодекс України забороняє купувати землю іноземцям або особам без громадянства.

Початок функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення був досить спокійним, і ціни залишалися відносно стабільними протягом 2021 року. У 2021 році місячний обсяг операцій становив близько 10000 угод на місяць, а середній розмір угоди – 2,5 га. Середній рівень цін становив близько 30000 грн/га.

З 1 січня 2024 року в Україні стартував другий етап ринку землі. Відтепер юридичні особи мають право купувати землі сільськогосподарського призначення. Купувати можна лише приватні земельні ділянки загальною площею не більше 10 тис. га "в одні руки" [2].

Завдяки відкриттю ринку землі для юридичних осіб з 1 січня цього року, у майбутньому очікується зростання вартості землі приблизно на 40 %, а отже, і капіталізація ринку земель збільшиться до майже 50 млрд. дол. США – згідно прогнозів Укрінформу.

Згідно з законодавством, купувати українську землю отримали право лише ті компанії, учасниками яких є виключно громадяни України. Також учасниками ринку землі виступають територіальні громади та держава.

Щодо купівлі землі юридичними особами, на неї розповсюджується обмеження: одна юридична особа не може мати у власності землі, площа яких більша за 10 тис. га.

Розрахунки, пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, планують проводити в безготівковій формі.

Продаж державних і комунальних сільськогосподарських земель, як і продаж ділянок іноземцям, залишиться під заборонаю [3].

Понад два роки з моменту відкриття ринку сільськогосподарських земель в умовах повномасштабної війни Росії проти України вартість землі зросла на 10 %.

Станом на початок повномасштабного вторгнення росії в Україну було укладено понад 102 тис. угод, відчужено 245 тис. га сільськогосподарських земель із близько 32,5 млн га. Наразі таких правочинів – понад 105 тис. Це угоди з купівлі-продажу землі, міни, дарування та довічного утримання.

Середньозважена ціна за гектар – 37900 грн./га. Цифра не вражає особливо, зважаючи на воєнний стан і курс. Тим не менше – це на 30 % більша від ціни, що була в 2022 році. Протягом 2022 року вартість землі мала збільшитися ще до 15 %, але свої корективи внесла війна.

Торік середньозважена ціна на сільськогосподарську землю становила 37 тис. грн/га, що на 13 % вище від показника 2022 року. У четвертому кварталі минулого року середньозважена ціна на сільськогосподарську землю знизилась на 2 % порівняно з попереднім кварталом – із 38,5 тис. грн/га до 37,7 тис. грн/га.

Однак зниження цін не торкнулось земель з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», які навпаки – здорожчали з 39,1 тис. грн/га у третьому кварталі до 39,4 тис. грн/га у четвертому кварталі.

За перший рік ринку землі було укладено понад 88 тисяч угод купівлі-продажу землі сукупною вартістю у понад 7 мільярдів гривень. Але через російську агресію понад 51 тисяча угод купівлі-продажу землі не відбулися, а землевласники недоотримали 4,2 млрд грн.

Найбільших втрат – понад 2,7 млрд грн (близько \$75 млн) – зазнав ринок земель у Харківській області, яка була лідером за часткою сільськогосподарських земель в обігу до повномасштабного вторгнення. Майже 1,17 млрд грн. (близько \$ 232 млн) втратив ринок земель Херсонської області (рис. 1).



Рисунок 1 – Функціонування ринку в умовах воєнного стану в Україні

Серед усіх земельних транзакцій із сільськогосподарською землею лідирують оренда та спадщина, а угоди купівлі-продажу посідають третє місце. Найбільшим попитом серед покупців, як і раніше, користуються землі для товарного виробництва й особистого селянського господарства – 94 % угод купівлі-продажу від початку 2023 року.

За даними опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», проведеного у липні 2023 року, 81 % опитаних позитивно оцінили вплив відкриття ринку землі на економічний добробут своєї громади, а 62 % переконані, що внаслідок відкриття ринку землі поліпшився матеріальний стан власників сільськогосподарських ділянок.

77 % респондентів вважають, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме післявоєнному відновленню їхніх громад. Понад 82 % переконані, що цьому також сприятиме законодавче закріплення дозволу на продаж державних і комунальних земель на електронних аукціонах.

Більш ніж половина опитаних підтримують скасування безоплатної передачі земель сільськогосподарського призначення у власність громадян як одну з передумов економічного відновлення [4].

Що для нас дасть подальший розвиток ринку землі? По-перше, можливість вкладати гроші в землю: йдеться про багаторічні насадження. Лише на оренді жоден власник не вкладатиме тисячі доларів на 1 га. Для підтримки садівництва уряд ініціював програму підтримки розвитку садівництва. По-друге, меліорація. Процес відновлення меліорації хочуть почати з Одеської області [5].

Ключові показники ринку земель представлені на рис. 2.

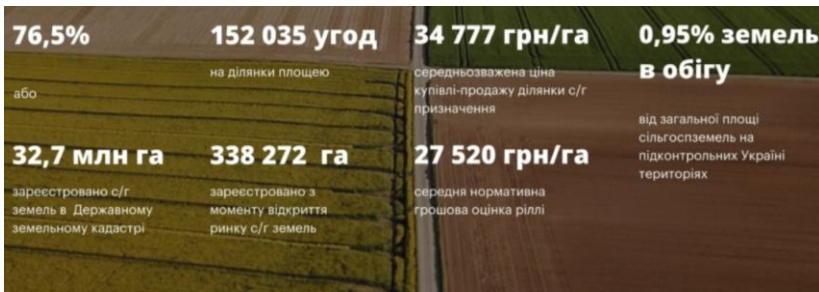


Рисунок 2 – Ключові показники ринку земель сільськогосподарського призначення

Як висновок з дослідження, слід виділити наступні основні результати роботи ринку землі за 2 роки в Україні:

- середньозважена вартість договору за одну ділянку – 35 211 грн;
- загальна кількість операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва (паї) – 37 783 грн;
- сумарна площа проданих паїв – 110 499 га;
- середній розмір проданої ділянки – 2,82 га.

Література

1. Земельний кодекс України – Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 р. № 2768-14. URL: <http://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення

08.03.2024).

2. Ціни на ринку сільськогосподарської землі зростуть на 40 %. URL:

<https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3820327-cini-na-rinku-silgospzemli-zrostut-priblizno-na-40-kse.html> (дата звернення 08.03.2024).

3. Ринок землі для юридичних осіб стартував. URL: <https://agropolit.com/news/27306-rinok-zemli-dlya-yuridichnih-osib-startuvav> (дата звернення 08.03.2024).

4. Скільки коштує земля в Україні. URL: <https://forbes.ua/news/rinok-zemli-pid-chas-viyni-vtrativ-115-mlrd-grn-ale-mozhe-pochati-prinositi-do-27-vvp-shchorichno-z-2024-roku-doslidzhennya-27072023-15089> (дата звернення 08.03.2024).

5. Ринок землі в Україні: основні досягнення та провали за рік. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/980-rinok-zemli-v-ukrayini-osnovni-dosyagnennya-ta-provali-za-rik> (дата звернення 08.03.2024).

ВИКОРИСТАННЯ ГІС ПРИ РОЗРОБЦІ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Федотікова Анастасія, ДГ-41-20

(науковий керівник к.е.н., доц. Юхно А.С.)

Харківський національний автомобільно-дорожній
університет

Документація із землеустрою – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо [1].