

УДК 332.22

## Аналітична оцінка становлення ринку землі в Україні

**Воляк Л.Р.**

кандидат економічних наук,  
асистент кафедри статистики та економічного аналізу  
Національного університету біоресурсів і природокористування України

У статті проаналізовано стан земельних ресурсів України, зміну їх кількісно-якісних показників у процесі господарського використання та вплив на них основних факторів. Оцінено стан розвитку орендних відносин у розрізі землевласників та землекористувачів. Виявлено невідповідність між стратегічним значенням галузі та обсягом інвестування. На основі аналізу наявних тенденцій надано пропозиції щодо вдосконалення управління земельними ресурсами сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** земельні ресурси, сільськогосподарські угіддя, ринок, оренда, гумус, інвестиції, аналіз, оцінка.

Воляк Л.Р. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА СТАНОВЛЕНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ

В статье проанализировано состояние земельных ресурсов Украины, изменение их количественно-качественных показателей в процессе хозяйственного использования и влияние на них основных факторов. Оценено состояние развития арендных отношений в разрезе землевладельцев и землепользователей. Выявлено несоответствие между стратегическим значением отрасли и объемом инвестирования. На основе анализа существующих тенденций даны предложения по совершенствованию управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, сельскохозяйственные угодья, рынок, аренда, гумус, инвестиции, анализ, оценка.

Voliak L.R. ANALYTICAL EVALUATION OF FORMATION OF LAND MARKET IN UKRAINE

The article analyzes the state of Land Resources of Ukraine, change their quantitative and qualitative indicators in the economic use and the impact on their main factors. Reviewed condition of rental relations in the context of landowners and land users. Revealed a discrepancy between the strategic importance of the industry and the amount of investment. Based on the analysis of existing trends provided suggestions for improving the management of land resources for agricultural purposes.

**Keywords:** land, agricultural land, market, lease, humus, investment analysis and evaluation.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним із найбільш дискусійних питань аграрної політики в Україні. Неоднозначність підходів до управління земельними ресурсами призвели до формування двох протилежних напрямів подальшого розвитку: впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та його відсутності. У цьому контексті потребують детальнішого дослідження соціально-економічні, еколого-економічні, а також суспільно-політичні проблеми, що мають місце у сферах земельних відносин та сільського господарства, а також інституціональні чинники, що визначають їхній подальший розвиток.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми інституційного, правового та організаційно-економічного регулювання процесу становлення ринкових земельних відносин в аграрній сфері України є пред-

метом дослідження багатьох вітчизняних та західних учених, зокрема: А. Аслунда, С. Дем'яненка, Д. Добряка, П. Кулинич, А. Мартина, В. Месель-Веселяка, А. Мірошниченка, Л. Новаковського, Б. Пасхавера, П. Саблука, В. Савчука, А. Третяка, М. Федорова, Е. Фрейзер, О. Фурдичка, М. Хвесика, О. Шпичака, А. Юрченка. Проте досі залишається дискусійним питання доцільності впровадження ринку землі в Україні та очікуваний еколого-економічний ефект.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є аналітична оцінка передумов упровадження ринку землі в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Метою реформування відносин власності в аграрній сфері, що триває вже понад 20 років, було «формування ефективного сільськогосподарського землекористувача» [1, с. 5]. Встановлений перехідними

положеннями прийнятого в 2001 р. Земельного кодексу України [2] (та змінами до цього Закону) тимчасовий мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення розглядався як засіб забезпечення власності на час формування інституційного, правового та організаційно-економічного середовища, необхідного для повноцінної реалізації набутих прав в умовах ринкової економіки. Незважаючи на те що він повинен був закінчитися в 2005 р., він функціонує донині. На даний час мораторій подовжено до 1 січня 2018 р.

Мораторій запроваджувався для того, щоб перешкодити скороченню площ земель сільськогосподарського призначення та їх необґрунтованому виведенню із сільськогосподарського використання. Однак ця мета не була досягнута, про що свідчить зменшення на 331,4 тис. га земель порівняно з 1990 р. та на 65, 4 тис. га порівняно з 2010 р. (табл. 1).

До позитивних моментів варто віднести збільшення лісовкритих площ, відкритих заболочених земель та земель під водами, оскільки це знижує антропогенне навантаження на земельні ресурси та сприяє нарощуванню асиміляційних можливостей їх відтворення. Зростання земель під забудовою зумовлене урбанізацією сільських територій. Разом із тим однією з причин продовження мораторію є ризик масової забудови сільськогосподарських земель.

У зв'язку із цим на перший план виступають питання: який стан земель сільськогосподарського призначення на даний час; наскільки ефективно їх використання; чи готові власники паїв та сільськогосподарські підприємства до запровадження ринку землі?

Як стверджує Н.І. Паляничко, «сучасні способи використання земельних ресурсів в Україні не відповідають вимогам збалансованого природокористування» [4]. Порушення співвідношення між сільськогосподарськими угіддями призвели до негативних наслідків, які проявляються в посиленні деградаційних процесів (водна, вітрова ерозія), втрати родючості ґрунту (зменшення вмісту гумусу, ущільнення ґрунтів, порушення балансу біогенних елементів, вторинні геохімічні аномалії тощо) та збіднення біорізноманіття і, як наслідок, до зниження продуктивності земель. Нині порушено екологічно допустиме співвідношення площ орних земель, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту.

У матеріалах Національного інституту стратегічних досліджень зазначалося, що «...одним із головних результатів земельної реформи мала стати оптимізація структури земель країни, у тому числі зменшення оброблення площ деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь» [1, с. 9]. Однак за останні 10 років, незважаючи на загальне зменшення сільськогосподарських угідь, збільшилася площа ріллі на 4,2 тис. га, та простежується чітка тенденція до її подальшого зростання (табл. 2).

Протягом 2010–2015 рр. відбулося зменшення площ під перелогоми на 197,5 тис. га (45,8%), пасовищами – на 82,9 тис. га (1,5%), багаторічними насадженнями – на 32 тис. га (3,5%) та сіножатями – на 0,9 тис. га. Тобто спостерігається зменшення площ, які сприяють відновленню родючого шару ґрунту та мають важливе екологічне значення. Відповідно, можна стверджувати, що дане

Таблиця 1

**Динаміка та структура земельного фонду України, 2000–2015 рр. [3]**

Вид земель	2000 р.		2010 р.		2015 р.		Відхилення 2015 р. від	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	2000 р.	2010 р.
							тис. га	
Землі сільськогосподарського призначення	43057,8	71,3	42791,8	70,9	42726,4	70,8	-331,4	-65,4
Лісовкриті площі	10413,6	17,3	10601,1	17,6	10633,1	17,6	219,5	32
Забудовані землі	2456,2	4,1	2512,5	4,2	2552,9	4,2	96,7	40,4
Відкриті заболочені землі	947,2	1,6	979,9	1,6	982,3	1,6	35,1	2,4
Інші землі	1056,5	1,8	1046	1,7	1033,8	1,7	-22,7	-12,2
Землі від водою	2423,5	4,0	2423,5	4,0	2426,4	4,0	2,9	2,9
Усього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,9	100,00	0,1	0,1

завдання мораторію теж не виконане. Як зазначає Є.В. Мішенін, «...мораторій спричинив формування та становлення системи орендного землекористування, яка певною мірою суперечить принципам раціонального використання земель, цілям збереження природного національного багатства та, зокрема, державного та приватного майна» [5].

Особливо загрозовано в цьому контексті постає проблема погіршення якості сільськогосподарських угідь. На основі даних агрохімічних обстежень спостерігається зниження вмісту у ґрунтах гумусу (0,5–0,6 т/га щорічно), що посилює мінералізацію ґрунтів, призводить до зниження родючості земель. Це, своєю чергою, призводить до щорічного недоотримання сільськогосподарської продукції в розмірі близько 3 млн. т умовного зерна. За останні 20 років вміст гумусу зменшився на 0,22%, що в розрізі держави оцінюється в 453,4 млрд. грн. [6].

Динаміку вмісту гумусу в ґрунті можна описати за допомогою лінійного рівняння

тренду, яке забезпечує достовірність результатів на рівні 95,32% (рис. 1). На основі нього нами здійснено прогноз на X агрохімічний тур (оскільки результати по ньому ще не оприлюднені) який показує, що за незмінності факторів вміст гумусу знизиться до 3,05.

Даний екологічний аспект сільськогосподарського землекористування зумовлюється насамперед недосконалістю структури посівних площ, яка зазнала значних змін у напрямі

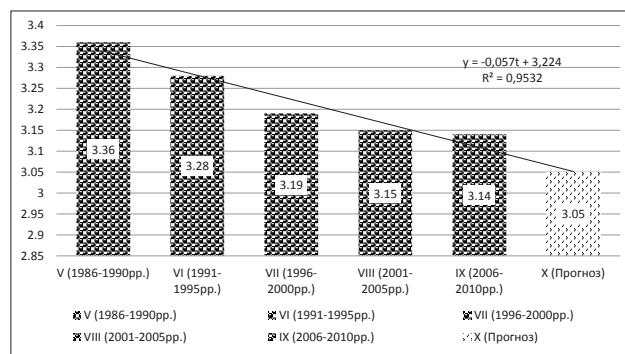


Рис. 1. Вміст гумусу в ґрунтах України за даними агрохімічних обстежень [7]

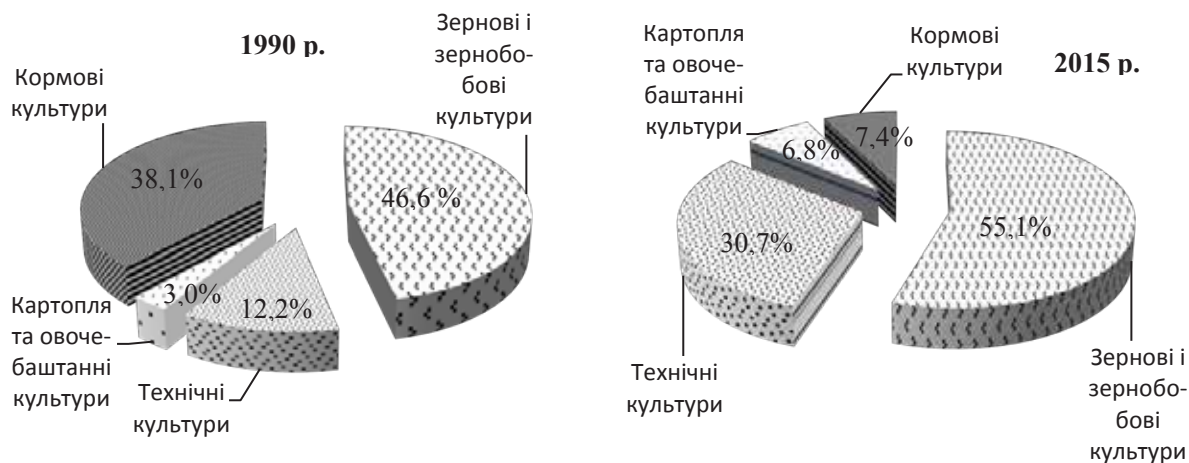


Рис. 2. Структура посівних площ у сільськогосподарських підприємствах України [3]

Таблиця 2

Динаміка та структура сільськогосподарських угідь в Україні [3]

Вид земельних угідь	2000 р.		2010 р.		2015 р.		Відхилення 2015 р. від	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	2000 р.	2010 р.
Сільськогосподарські угіддя, всього:	48817,0	100,0	41576	100	41507,9	100	-7309,1	-68,1
у т. ч. рілля	32537,1	77,8	32476,5	78,1	32541,3	78,4	4,2	64,8
багаторічні насадження	924,4	2,2	896,5	2,2	892,4	2,2	-32	-4,1
перелоги	431,2	1,0	310,2	0,8	233,7	0,6	-197,5	-76,5
сіножаті	2407,3	5,8	2410,9	5,8	2406,4	5,8	-0,9	-4,5
пасовища	5517,0	13,2	5481,9	13,2	5434,1	13,1	-82,9	-47,8

збільшення частки культур, що користуються підвищеним попитом на ринку. Так, за період з 1990 по 2015 р. частка таких технічних культур, як кукурудза, соняшник, ріпак, мали чітку тенденцію до зростання (рис. 2).

Формування врожаю названих культур відбувається за рахунок виносу з ґрунту значної кількості поживних речовин. Так, за середньої врожайності 15–20 ц/га соняшник і рапс виносять від 200 до 260 кг поживних речовин із гектара [6]. Отже, незважаючи на отриману економічну ефективність від даних заходів, екологічна загроза сільськогосподарському виробництву є значно вищою. В умовах відсутності законодавчого регулювання відповідальності за зниження якісних параметрів земельних ресурсів дане завдання переноситься на власників та орендарів.

Із набуттям незалежності в Україні суттєво змінилася структура землевласників та землекористувачів (табл. 3).

Протягом досліджуваного періоду площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 3 973 тис. га, у тому числі в сільськогосподарських підприємствах на 17 705,2 тис. га, а в господарствах населення – збільшилася на 13 731,8 тис. га. У 2015 р. сільськогосподарські підприємства займали лише 56,8% проти 93,6% у 1990 р., тоді як господарства населення – 43,2% проти 6,1% у 1990 р. Тобто відбулася деконцентрація земель сільськогосподарських підприємств і значне їх збільшення в дрібнотоварному секторі господарств населення. Однак унаслідок розпаювання земель значна частина їх опинилася у селян, які або не мають бажання, або неспроможні обробляти їх власними силами. Внаслідок цього більша частина земель на даний час перебуває в оренді. За оперативною інформацією

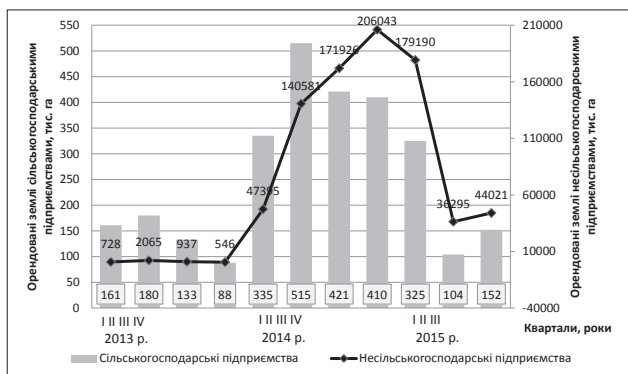
Держгеокадастру, станом на кінець третього кварталу 2015 р. в Україні було укладено 4 71,5 тис. договорів оренди сільськогосподарських земель приватної форми власності (паїв) загальною площею 16 597,0 тис. га (середній розмір ділянки в оренді становить 3,6 га). Середня орендна плата становила 786 грн./га за рік. Окрім того, було укладено 56 053 договори оренди земель державної форми власності із середнім рівнем орендної плати 1 351,6 грн./га за рік зі значною різницею між областями. Нині даних про загальну площу земель державної форми власності, що перебуває в оренді, в інформативних відомостях не наведено. Зважаючи на розмір орендної плати та обсяг їх надходжень, ця площа може сягати 4,9 млн. га, а середній розмір ділянки – 87,9 га [8]. За даними ДП «НАІС», упродовж 2013–2015 рр. усього в оренду було передано 832 551 ділянка землі загальною площею 3 513 015,64 га, із них понад 99% становлять сільськогосподарські угіддя [9]. Оренда сільськогосподарських земель в Україні становить 82–99% від усіх договорів оренди. У другому кварталі 2015 р. спостерігався спад кількості зареєстрованих ділянок (з 179 515 до 36 399), що стало наслідком установа мінімального терміну оренди сільськогосподарських земель на рівні семи років, а також збільшення ставки земельного податку (рис. 3).

Стосовно розподілу сільськогосподарських земель відповідно до термінів дії договорів оренди, то варто зауважити, що останнім часом кількість ділянок, орендованих терміном до п'яти років, становить понад 30%, а за площею – більше 25%. Серед земель приватної власності найбільш розповсюдженими є договори оренди терміном 6–10 років,

Таблиця 3

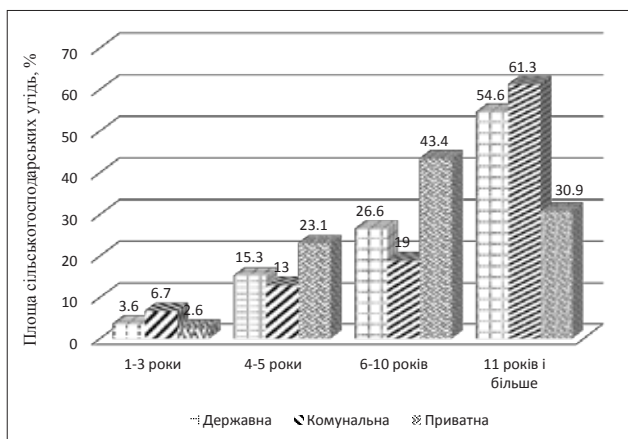
**Площа сільськогосподарських угідь за категоріями власників і землекористувачів [3]**

Показники	1990 р.		2015 р.	
	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	% до загальної площі с/г угідь	Площа сільськогосподарських угідь, тис. га	% до загальної площі с/г угідь
Усі категорії господарств	41721	100	37747,6	100
у т. ч. сільськогосподарські підприємства	39156	93,6	21450,8	56,8
з них: недержавні	29099	69,8	20332,7	53,9
державні	10057	24,1	1118,1	2,9
господарства населення	2565	6,1	16296,8	43,2



**Рис. 3. Динаміка орендованих земель сільськогосподарськими та несільськогосподарськими підприємствами, тис. га [9]**

а серед державної та комунальної – на 11 років і більше (рис. 4). Рівень орендної плати в Україні є значно нижчим порівняно з розвинутими країнами.



**Рис. 4. Розподіл площі сільськогосподарських угідь у 2015 р. за терміном дії договорів оренди, % [10]**

На нашу думку, розмір орендної плати має тісно корелювати з якісними параметрами сільськогосподарських угідь. Якщо в процесі господарської діяльності знижується бал ґрунту, витрати на відтворення повинен брати на себе орендар або збільшувати вартість оренди пропорційно до зниження якості ґрунту. Внаслідок цього постає питання відсутності відкритої релевантної інформації щодо стану земельних ресурсів та відображення його зміни у нормативних документах, договорах тощо. Інформаційна асиметрія, недостатня розробленість інституційно-правового середовища щодо контролю над раціональним використанням земельних ресурсів орендарями, а також фактична недоступність послуг агрохімічних лабораторій для селян унеможливають повноцінну реалізацію ними

власних прав як землевласників, зокрема в питаннях захисту та збереження майна. Про це свідчать і результати аналітичних досліджень: за даними проекту «Агроінвест», 30,3% орендодавців незадоволені умовами оренди, а порушення орендарем узятих на себе зобов'язань щодо повної та своєчасної сплати орендних платежів, зокрема й повна її невиплата, є частим явищем [11].

Слід наголосити також на тому, що зобов'язання орендаря щодо збереження якості земельних ресурсів та забезпечення раціонального використання земель нещодавно законодавчо взагалі виключено з переліку істотних умов договорів оренди [12], що робить селян ще більш уразливими на тлі безгосподарності землекористувачів.

Сільськогосподарські виробники, використовуючи орендовані землі, стурбовані переважно розміром прибутку, який може бути отриманий у певний дискретний проміжок часу (за час дії договору оренди), та відповідно, не мають стійкої економічної мотивації щодо збереження та відтворення родючості ґрунтів орендованих ділянок, оскільки вони не є його власністю [13]. Однак, з іншого боку, на фоні незначного рівня прибутку середніх та малих сільськогосподарських підприємств існує загроза концентрації земельних ресурсів у великотоварних виробництвах, агрохолдингах, які переважно представляють інтереси іноземних країн. За даними досліджень науковців університету Оукленд [14], під контролем іноземних компаній перебуває більше 2,2 млн. га (близько 5,3% сільськогосподарських угідь України). Серед основних гравців ринку – компанії Данії (Trigon Agri), Саудівської Аравії, Франції, США (NCH Capital, за даними компанії, укладені орендні договори з правом викупу після скасування мораторію 450 тис. га), змішані вітчизняно-іноземні компанії за участю Кіпру, Австрії, Люксембургу. Наприклад, найбільший земельний банк нині має UkrLandFarming (654 тис. га), а 5% акцій цієї компанії належать іноземній компанії Cargill. 65% боргових зобов'язань агрохолдингу «Мрія» (300 тис. га) належать інвестиційним групам США та Великої Британії, а ризик банкрутства компанії оцінюється як досить високий. Західні вчені наголошують на тому, що практика банкрутства підприємств з іноземним капіталом є засобом набуття земель у власність іноземців [14].

Відсутність фінансових ресурсів у сільськогосподарських підприємств робить їх найбільш уразливими щодо запровадження

Динаміка прямих іноземних інвестицій, 2010–2015рр.

Роки	Прямі іноземні інвестиції, всього, млн. дол.	Прямі іноземні інвестиції в сільське господарство, млн. дол.	Питома вага прямих інвестицій у сільське господарство, %	Ланцюгове абсолютне відхилення інвестицій у сільське господарство, млн. дол.	Базовий темп росту інвестицій у сільське господарство (від 2010 р.), %
2010	44708	833,7	1,86	х	х
2011	49362,3	813,4	1,65	-20,3	88,37
2012	54462,4	800,7	1,47	-12,7	78,84
2013	58156,9	839,3	1,44	38,6	77,39
2014	45916	594,1	1,29	-245,2	69,39
2015	43371,4	500,6	1,15	-93,5	61,90

ринку землі. Уже зараз аграрна галузь потребує значних капіталовкладень. Незважаючи на тенденцію до зростання, капітальні інвестиції в сільське господарство в 2015 р. становили лише 10,7% від загального обсягу (рис. 5).



**Рис. 5. Динаміка капітальних інвестицій в економіці України та сільському господарстві, 2010–2015 рр.**

Нестача фінансових ресурсів призводить до порушення технологічних операцій, експлуатаційного використання земельних ресурсів без дотримання екологічних вимог тощо. На фоні цього складно говорити про об'єктивну реальну конкуренцію із запровадженням ринку землі.

Не краща ситуація у сільському господарстві і з залученням прямих іноземних інвестицій. За 2010–2015 рр. обсяг інвестицій

знизилися на 13 336,6 млн. дол. та становив у 2015 р. лише 1,15% від загального обсягу (табл. 4).

Нестача фінансових ресурсів та відсутність суттєвих капіталовкладень роблять галузь сільського господарства вразливою до зовнішніх чинників та до інвестиційного клімату в Україні зокрема.

**Висновки з цього дослідження.** Подальший розвиток ринку земельних ресурсів не може базуватися на інтересах індивідуумів чи зацікавлених груп. Ринок землі повинен іти паралельно з економічним розвитком країни. Поки в країні існують такі явища, як тіньова економіка, бюрократія, асиметрія інформації щодо якісного стану землі, відсутність вільних коштів у середніх та малих сільськогосподарських виробників, розвиток прозорого земельного ринку поставлено під загрозу. Необхідність вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди, встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розроблення механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства лежить у площині всіх суб'єктів ринкових відносин та влади, від уміння створити ними належний інвестиційний клімат у країні.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / За заг. ред. Я.А. Жаліла. – К. : НІСД, 2011. – 29 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/go/2768-14.

3. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
4. Паляничко Н.І. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні / Н.І. Паляничко // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 1. – С. 128–132.
5. Мішенін Є.В. Соціально-економічні аспекти обмеження реалізації права власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні / Є.В. Мішенін, І.І. Коблянська // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 1. – С. 112–120.
6. Рогач С.М. Екологічні аспекти формування ринку сільськогосподарських земель в Україні / С.М. Рогач // Економіко-правова парадигма розвитку сучасного суспільства [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.studlib.org.ua/index.php/eprs/article/view/48>.
7. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.land.gov.ua](http://www.land.gov.ua).
8. Моніторинг земельних відносин в Україні. 2014–2015: Статистичний щорічник / За ред. Д. Нізалова, К. Івнської, С. Кубаха та ін. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.kse.org.ua>.
9. ДП «Національні інформаційні системи» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://nais.gov.ua>.
10. Центр державного земельного кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dzk.gov.ua>.
11. Назаренко М. «АгроІнвест» пропонує землевласникам орендні підказки / М. Назаренко ; Нац. прес-клуб з аграрних та земельних питань, 2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://cure.org.ua/ua/novini/agronvest-proponuie-zeml.html>.
12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) : Закон України від 12.02.2015 № 191-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua>.
13. Мартин А.Г. Проблеми орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 9. – С. 18–22.
14. Fraser E. Who Owns Agricultural Land in Ukraine? / Elizabeth Fraser // Oakland Institute, 2015 [Electronic resource]. – Accessed mode : <http://www.oaklandinstitute.org>.