

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-39-46>

УДК 332.72

РИНОК ЗЕМЛІ ЯК ІНСТРУМЕНТ АКТИВІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ В АГРАРНІЙ СФЕРІ

LAND MARKET AS A TOOL OF ACTIVATION OF ACTIVITY IN THE AGRICULTURAL SPHERE

Корюгін Андрій Валерійович

кандидат економічних наук, доцент,
Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3408-1905>

Лобунець Тетяна Валеріївна

кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1973-4181>

Koruihin Andrii

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Lobunets Tetiana

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

У статті розкрито особливості розвитку ринку землі як інструменту активізації діяльності в аграрній сфері. Визначено, що Україна – це країна із надпотужним аграрним та ресурсним потенціалом, оскільки володіє найбільшими площами сільськогосподарських угідь, а також найродючішими ґрунтами, зокрема чорноземами, в Європі та навіть світі. З'ясовано, що активізація діяльності агропідприємництва можлива за умов, коли у державі ринковий механізм є ефективним, учасники ринку прагнуть до підтримки лише добросовісної конкуренції і роботи на спільний результат – розвиток держави, а уповноважені органи влади підтримують все це результативними і раціональними в контексті певних обставин реформаційними заходами. Визначено, що станом на 6 червня 2022 року у відповідності до реформи ринку землі укладено 102 321 угоду, зокрема найбільше правочинів зареєстровано у Харківській, Дніпропетровській, Херсонській, Кіровоградській та Полтавській областях.

Ключові слова: ринок землі, активізація підприємницької діяльності, аграрна сфера, реформа, сільське господарство.

The article reveals the peculiarities of land market development as a tool to intensify activities in the agricultural sector. It is determined that Ukraine is a country with a strong agricultural and resource potential, as it has the largest areas of agricultural land, as well as the most fertile soils, including chernozems, in Europe and even the world. It was found that the intensification of agricultural entrepreneurship is possible under conditions when the market mechanism in the state is effective, market participants seek to support only fair competition and work for a common result – the development of the state, and the authorities support all this effective and rational in the context of certain circumstances of the Reformation measures. It is determined that as of June 6, 2022, in accordance with the land market reform, 102,321 agreements were concluded, in particular, the largest number of transactions was registered in Kharkiv, Dnipropetrovsk, Kherson, Kirovohrad and Poltava regions. It is determined that the achievement of the maximum socio-economic effect of land market reform in Ukraine is hindered by a number of problems, including: imbalance of national land policy strategy, imperfect national legislative support in land relations, lack of strategic course for proper development and formation of agricultural land market infrastructure, high level of bureaucracy, etc. It is established that today, in accordance with the reform of the land market, land can be sold only at electronic land auctions, and the transfer of land rights owned by one business entity to another is not prohibited, and citizens of Ukraine and local communities can purchase land, the state in the person of state legal entities and other legal entities of Ukraine, formed and registered in accordance with the legislation of Ukraine, participants (shareholders or members of which are citizens of Ukraine and/or state and/or territorial communities). In the perspective of further research, it is expedient to reveal the current trends in the development of the land market, starting with the introduction of the reform of the land market, and to make comparisons with the pre-Reformation period.

Keywords: land market, intensification of entrepreneurial activity, agrarian sphere, reform, agriculture.

Постановка проблеми. Україна має потужний агропромисловий потенціал, ефективність використання якого, в першу чергу, залежить від досконалості організації земельних відносин між суб'єктами економічної системи (зокрема, бізнесом, громадськістю і державою). Займаючи високі позиції за показниками експорту аграрної продукції, доцільною є концентрація уваги виконавчих органів влади на формуванні оптимального середовища для активізації діяльності суб'єктів агробізнесу, оскільки за умов їх високої продуктивності переваги отримує і держава (у вигляді високої конкурентоспроможності на глобальному аграрному ринку), і самі підприємства (і вигляді стабільних прибутків, що можна реінвестувати у розвиток діяльності і її розширення).

Доцільно зауважити, що 1 липня 2021 року в Україні офіційно запрацював ринок землі. До 2024 року купувати сільськогосподарські землі зможуть лише громадяни України, при чому ліміт становить 100 га. Згідно законодавства про ринок землі забороняється іноземцям купувати землю. Питання про продаж землі особам без громадянства та іноземцям вирішується лише на референдумі. Варто зазначити, що українська земля вважається найдешевшою в Європі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Над проблематикою дослідження особливостей функціонування ринку землі в Україні працювали та продовжують працювати такі науковці, як І. Гонак, А. Грінченко, В. Гриб, О. Гуторов, В. Данкевич, Н. Демчишак, Г. Дудич, О. Зигрій, І. Миценко, О. Плуталова, А. Попов, О. Радух, Т. Решитько, Р. Ступень та інші.

Зокрема, В. Данкевич значну увагу приділяє аналізу практики ринкового обігу сільськогосподарських земель в Україні та вивчає вплив організації земельних відносин у державі на продовольчу безпеку. Науковець визначає, що лише наявність потужного ресурсного потенціалу не може гарантувати задовільний стан продовольчої безпеки, а також забезпечувати виробництво якісної продукції. Сам механізм розпорядження наявними ресурсами, зокрема сприятливість умов для ефективного використання наявного земельного потенціалу, має більш вагоме значення в контексті підтримки продовольчої безпеки у довгостроковій перспективі. Власні ідеї автор підтверджує соціологічними дослідженнями, проведеними серед землевласників Житомирської області. Спи-

раючись на результати, науковець стверджує про необхідність завершення та корегування результатів проведеної реформи у сфері організації земельного обігу [1]. О. Гуторов досліджує процеси розвитку ринку земель в Україні, його трансформації. Зокрема, в одній із праць науковець узагальнив проблеми, які перешкоджають повномасштабній реалізації земельної реформи в Україні та активізації діяльності суб'єктів агробізнесу (а саме, поділ родючих угідь на земельні паї, відсутність високоточних робіт з геодезії, цифрової картографії, кадастру, відірваність реформацийних заходів від фінансових, податкових, митних, природоохоронних та інших трансформацій) [2, с. 269], а також зацентрував увагу на важливості інституціоналізації, яка є «основою соціально-економічних побудов» [2, с. 270], зокрема і у сфері земельних відносин. І. Миценко та Т. Решитько визначають, що реформа є необхідною, проте проблемою зниження ефективності регулювання створеного ринку земель в Україні залишається неузгоджена робота та «суттєві розбіжності у поглядах вчених, політиків, власників земельних угідь та землекористувачів на майбутню модель ринку земель сільськогосподарського призначення» [3, с. 24].

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті передбачено розкрити особливості розвитку ринку землі як інструменту активізації діяльності в аграрній сфері.

Виклад основного матеріалу дослідження. Україна протягом усього періоду свого незалежного розвитку і соціально-економічного зростання детермінується як країна із надпотужним аграрним та ресурсним потенціалом, найбільшими площами сільськогосподарських угідь, а також із найродючішими ґрунтами в Європі та навіть світі, зокрема. Так:

– по-перше, із загальної території країни площею 60 млн. га сільськогосподарські угіддя складають 42,7 млн. га (70,8%). Із них 33 млн. га земель – це рілля, порівнюючи з 18 млн. га у Франції, 12 млн. га в Німеччині та 11 млн. га у Польщі;

– по-друге, Україні належить третина всього світового фонду чорноземів – дуже родючих ґрунтів, які можуть давати високі врожаї за належних умов господарювання;

– по-третє, Україна наділена стратегічним розташуванням із виходом на сільськогосподарські ринки Європи, Близького Сходу, Північної Африки та Азії [4, с. 6].

Усі ці чинники повинні допомогти Україні належним чином скористатися своїм сільськогосподарським потенціалом для прискорення економічного зростання та покращення рівня життя населення.

Виникає питання: чому, володіючи такою ресурсною базою та перебуваючи у конкурентоспроможних позиціях серед високорозвинених держав світу за показниками родючості земель та рівня наявного сільськогосподарського потенціалу, не відбувається динамічна активізація діяльності вітчизняного бізнесу, що працює у сфері агропромисловості? Цілком логічною є відповідь на дане питання: наявність або лише реформ, або лише ресурсного і земельного потенціалу, або лише прозорого і ефективного ринкового механізму є недостатніми. Важливим є існування кожного із аспектів, їх взаємоузгодженість і взаємодоповнюваність одним одним. Тобто, активізація діяльності агропідприємництва можлива за умов, коли у державі ринковий механізм є ефективним, учасники ринку прагнуть до підтримки лише добросовісної конкуренції і роботи на спільний результат – розвиток держави, а уповноважені органи влади підтримують все це результативними і раціональними в контексті певних обставин реформаційними заходами. Тобто, в даному випадку, на наш погляд, коректним є коментар О. Гуророва та О. Коваліва, які зазначили, що в контексті трансформацій першочерговим є «дотримання трьох основних правил в межах функціонування економічних та позаекономічних інститутів: «інтересів багато, а держава й природа одна», «кожному своє – у єдиній державі», «діяти в інтересах усіх інших громадян – краще ніж у своїх власних» [2, с. 270].

На жаль, до сьогодні максимального соціально-економічного ефекту від створення в ході реформацій ринку земель в Україні важко досягнути. Залишається сукупність невирішених проблем, які існують в результаті відсутності:

- загальноновизнаної збалансованої національної стратегії реалізації земельної політики, яка б сприяла формуванню ринково-орієнтованої екологічно збалансованої моделі управління земельними ресурсами та відповідного механізму землеустрою, що має забезпечувати земельні відносини;

- виваженої політичної тактики та відповідної загальнонаціональної законодавчої підтримки в частині збалансування розвитку земель, фінансування національного земельного кадастру, проведення територіального планування землекористування та землеу-

строю, охорони земель і ґрунтів, моніторингу земель і стимулювання процесів залучення інвестицій до землекористування;

- загальнонаціональної політики і стратегічного курсу щодо формування і розвитку інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;

- інституційного компоненту, який повинен мати на меті оголошення плану дій щодо досягнення ефективності в організації земельних відносин, опосередковуючи їх відповідною інституційною підтримкою, створення базових умов для підтримки довгострокової продуктивності земель та інших природних ресурсів, а також захисту земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь;

- довіри населення і малого та середнього бізнесу до організації роботи ринку землі внаслідок значного рівня бюрократизації процесів забезпечення земельних відносин, а також корупції у сфері землекористування;

- достатнього рівня поінформованості громадян щодо їх можливостей в частині землекористування і розпорядження земельно-ресурсним потенціалом в умовах функціонування ринку землі [5, с. 113].

Вище окреслені проблеми є основними, проте і фактор збереження високого рівня регуляторного втручання держави у процеси розпорядження землями також залишається присутнім навіть в умовах ринкової організації відносин.

Ринок землі, сформований у ході реформи (відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [6]), функціонує на умовах продажу або надання інших дозволів задля відчуження землі. Основними характеристиками функціонування цього ринку є те, що:

- землю можна продавати лише на електронних земельних торгах, що робить механізм організації земельних відносин прозорим;

- знято заборону на передачу прав на землю, яка є у власності суб'єкта господарювання сфери сільського господарства від однієї особи до іншої.

- громадяни України, територіальні громади, держава в особі державних юридичних осіб та інші юридичні особи України, що утворені та зареєстровані відповідно до законодавства України, учасники (акціонерами чи членами, яких є громадяни України та/або державна та/або територіальні громади) можуть придбати землю.

Існують також певні аспекти, пов'язані з придбанням сільськогосподарських земель

корпораціями. Таким чином, такі права діятимуть з 1 січня 2024 року, а вимоги до корпоративного членства не змінюються. Кінцевий бенефіціар однієї або кількох господарських організацій може об'єднати до 10 000 га.

Водночас земля є основою для розвитку підприємництва в аграрному секторі. Функції ринку землі такі.

– надання можливості для фермерських господарств, які бажають розширити власне сільськогосподарське виробництво, придбати додаткову землю, збільшити зростання та масштаби своєї діяльності, перетворитися на малі сільськогосподарські підприємства.

– надавати можливість іншим учасникам ринку, які володіють сільськогосподарськими угіддями, отримати кошти в результаті продажу землі та перенаправити їх у відповідності до власних інтересів.

Варто зауважити, що Міністерство аграрної політики та продовольства України заявляє, що станом на 6 червня 2022 року у відповідності до реформи ринку землі укладено 102 321 угоду. Для доступу до цієї процедури до Державного земельного кадастру звернулися 5526 нотаріусів. Загалом надійшло 6195 заявок, із них 5459 задоволено, 730 відхилено, 7 наразі стоять у черзі.

Серед регіонів-лідерів за площею земель, щодо яких зареєстровано правочини, – Харківська, Дніпропетровська, Херсонська, Кіровоградська та Полтавська області.

Окремим аспектом активізації підприємництва у сфері аграрного сектору є створення механізму кредитування під заставу сільськогосподарських земель, який є частиною ринкового механізму організації обігу земель. Кредитування це фактор підвищення продуктивності аграрного сектору та диверсифікації його виробництва від сировини до більш високомаржинальних галузей аграрного сектору. Отже, першочергово, це додаткові ресурси, що можуть бути використані задля розвитку бізнесу та підтримки його оперативної діяльності.

Висновки. Таким чином, за результатами проведених досліджень було розкрито особливості розвитку ринку землі як інструменту активізації діяльності в аграрній сфері. Визначено, що досягненню максимального соціально-економічного ефекту від реформи ринку землі в Україні перешкоджає ряд проблем, зокрема це: незбалансованість національної стратегії реалізації земельної політики, недосконалість загальнонаціональна законодавча підтримка у сфері земельних відносин, відсутність стратегічного курсу до належного розвитку та формування інфраструктури ринку сільськогосподарських земель, високий рівень бюрократії тощо. Встановлено, що сьогодні відповідно до реформи про ринок землі, землю можна продавати лише на електронних земельних торгах, при чому не забороняється передача прав на землю, що є у власності одного суб'єкта господарювання іншому, а також придбати землю

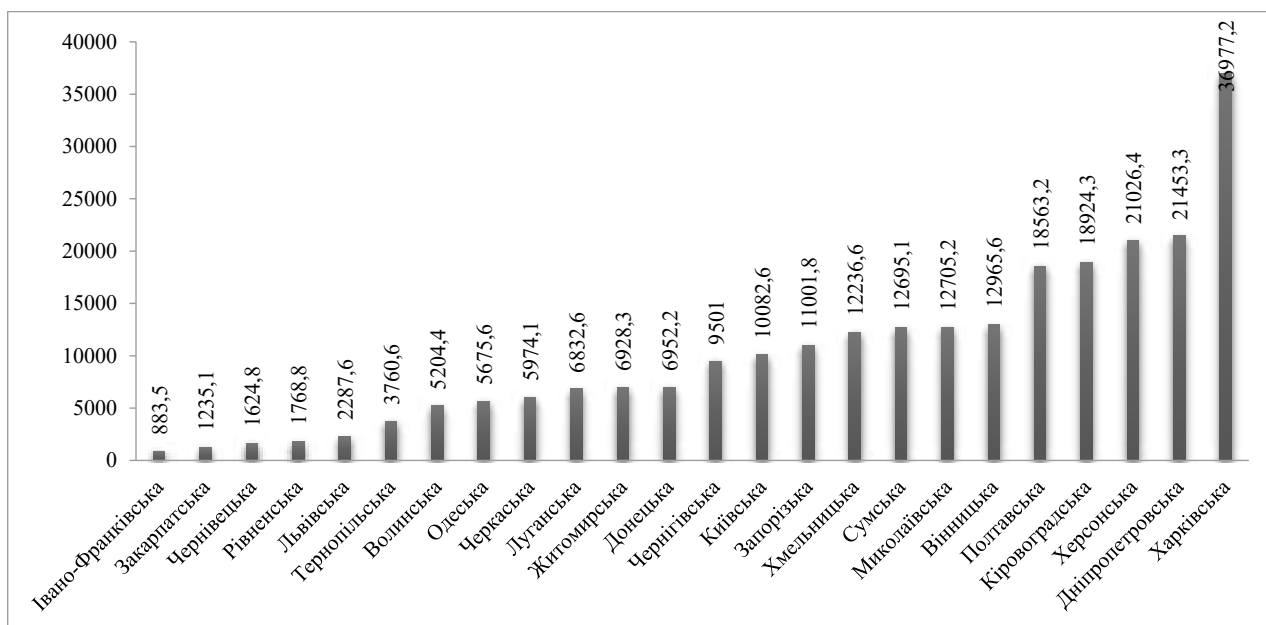


Рис. 1. Площа земель, щодо яких зареєстровано правочини за період 1 липня 2021 – 6 червня 2022, га

Джерело: побудовано за даними [7]

можуть громадяни України, територіальні громади, держава в особі державних юридичних осіб та інші юридичні особи України, що утворені та зареєстровані відповідно до законодавства України, учасники (акціонерами чи членами, яких є громадяни України та/або дер-

жавна та/або територіальні громади). У перспективі наступних дослідження доцільно розкрити сучасні тенденції розвитку ринку землі, починаючи із початку введення в дію реформи про ринок землі, та здійснити порівняння із дореформаційним періодом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Данкевич В., Наумчук В. Стан продовольчої безпеки країни в умовах запровадження ринкового обігу сільськогосподарських земель. *The Scientific Heritage*. 2021. № 69–1. С. 12–18.
2. Гуторов О. І., Ковалів О. І. Теоретико-методологічні засади розвитку та інституціонального забезпечення трансформації земельних відносин в Україні. *Вісник ХНАУ ім. В. В. Докучаєва. Серія «Економічні науки»*. 2019. № 4. Т. 1. С. 267–279.
3. Миценко І. М., Решитько Т. В. Проблеми формування ринку землі в Україні в контексті дотримання соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості. *Центрально-український науковий вісник. Економічні науки*. 2019. Вип. 3(36). С. 24–36.
4. Біла книга «Стратегія розвитку земельних відносин в Україні» / Міністерство аграрної політики та продовольства України. Київ. 2021. URL: https://minagro.gov.ua/storage/app/sites/1/PDF/Land-strategy_220530_092343.pdf
5. Шнайдер А. О. Проблеми реалізації земельної реформи та становлення ринку землі в Україні. *Студентський вісник НУВГП*. 2021. Вип. 1(15). С. 110–113.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 552-IX 31.03.2020. *Офіційний вісник України*. 2020. № 36. С. 7. Ст. 1185.
7. Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua>

REFERENCES:

1. Dankevych V., Naumchuk V. (2021) Stan prodovoljchoji bezpeky krajiny v umovakh zaprovadzhennja rynkovogho obighu siljskoghospodarsjkykh zemelj. *The Scientific Heritage*, no. 69–1, pp. 12–18.
2. Ghutorov O. I., Kovaliv O. I. (2019) Teoretyko-metodologhichni zasady rozvytku ta instytucionalnogho zabezpechennja transformaciji zemeljnykh vidnosyn v Ukrajinі. *Visnyk KhNAU im. V. V. Dokuchajeva. Serija «Ekonomichni nauky»*, no. 4, t. 1, pp. 267–279.
3. Mycenko I. M., Reshytjko T. V. (2019) Problemy formuvannja rynku zemli v Ukrajinі v konteksti dotrymannja socialjnykh gharantij dlja meshkanciv siljskoji misceivosti. *Centraljno-ukrajinsjkyj naukovyj visnyk. Ekonomichni nauky*, vol. 3(36), pp. 24–36.
4. Bila knygha «Strateghija rozvytku zemeljnykh vidnosyn v Ukrajinі» (2021) / Ministerstvo aghrarnoji polityky ta prodovoljstva Ukrajinjy. Kyiv. Available at: https://minagro.gov.ua/storage/app/sites/1/PDF/Land-strategy_220530_092343.pdf
5. Shnajder A. O. (2021) Problemy realizaciji zemeljnoji reformy ta stanovlennja rynku zemli v Ukrajinі. *Student-sjkyj visnyk NUVGhP*, vol. 1(15), pp. 110–113.
6. Pro vnesennja zmin do dejakykh zakonodavchykh aktiv Ukrajinjy shhodo umov obighu zemelj siljskoghospodarsjkocho pryznachennja: Zakon Ukrajinjy № 552-IX 31.03.2020. *Oficijnyj visnyk Ukrajinjy*. 2020. № 36. S. 7. St. 1185.
7. Ministerstvo aghrarnoji polityky ta prodovoljstva Ukrajinjy. Available at: <https://minagro.gov.ua>