Легошина Олена Леонідівна

кандидат економічних наук,

викладач спеціальних дисциплін,

Прилуцький технічний фаховий коледж,

м. Прилуки, Україна

ORCID-0000-0001-8516-9961

**РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ТА ПРОБЛЕМИ СТАНОВЛЕННЯ**

Однією з найбільш вагомих проблем сьогоднішньої української економіки є формування цивілізованого ринку землі, який є головним і об’ємним об’єктом державного регулювання, особлива роль в якому відведена купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Дослідження проблем становлення та розвитку ринку землі в Україні показало, що на сьогодні не існує єдності у поглядах фахівців на зміст і сутність цього поняття.

У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі суть ринку землі тлумачиться по-різному (табл.1).

Таблиця 1

Деякі визначення ринку землі вітчизняними науковцями

|  |  |
| --- | --- |
| Автор | Визначення |
| Федоров М.М. [5, с. 10]. | земельний ринок – це частина системи земельних відносин, регуляторами якої є право власності (володіння,  користування, розпорядження), можливість передачі цього права (оренда, продаж, застава та ін.), конкуренція (вільний вибір ділянки), грошова оцінка і ціни на землю, які вільно складаються». |
| Паламарчук Л.В. [2, с. 56]. | «Ринок землі, – це поняття, сутність якого складає процес взаємодії попиту і пропозиції на землю, їх задоволення на засадах товарно-грошових відносин». |
| Паньків З.П. [3]. | «ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають у процесі перерозподілу земель та прав на них між суб’єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції». |
| Пушкаренко П.І. [4, с. 24]. | ринок землі представляє собою цілісну систему економічних відносин щодо купівлі-продажу та передачі в оренду і заставу природних ресурсів, під якими розуміють сільськогосподарські угіддя, родовища корисних копалин, ділянки для споруд тощо. |

Таким чином, враховуючи викладене, визначення ринку землі доцільно сформулювати так: ринок землі – це особлива товарна сфера економіки, де реалізуються економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди і обміну землі, здійснення ефективної господарської діяльності і використання даного економічного ресурсу з точки зору екологічного благополуччя.

У листопаді 2019 року був прийнятий за основу, а 31 березня 2020 року загалом, Закон України № 552–IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким скасовується мораторій.

Зокрема, Законом передбачено, що з 1 липня 2021 року право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів можуть набувати виключно громадяни України.

Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до 1 липня 2021 року, але загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина не може перевищувати 10 тис гектарів [1].

З 1 січня 2024 року таку можливість дістануть також юридичні особи. Вони зможуть купувати до 10 тис гектарів землі.

За два роки існування ринку землі в Україні середньозважена ціна 1 га земель для товарного с/г виробництва становить 35,2 тис. грн. За цей період було здійснено 37783 операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного с/г виробництва (паї) загальною площею 110499 га.

В 2022 році  було укладено 23 178 договорів купівлі-продажу, за 5 місяці 2023 року – 14 605 договорів купівлі-продажу. Це становить 63% від загальної кількості 2022 року (в гектарах у 2022 році 69 478 га, а за 2023 рік продано 41021 га, або 59% від загальних продажів 2022 року).

За 2023 рік найбільше земельних договорів було укладено в Хмельницькій області – 1623 та Вінницькій області – 1341, а за об'ємом найбільше проданих земель в Дніпропетровській області – 5940 га та Полтавській області – 3912 га.

Варто зауважити, що не було договорів купівлі-продажу земельних ділянок в Луганській області, та значно скоротились в тих регіонах, де ведуться активні бойові дії, а саме Донецька, Херсонська та Запорізька області.

Реформування земельних відносин триває попри війну, адже залишаються актуальними питання підвищення ефективності використанням земельних ресурсів.

Проте, одним із ключових питань у найближчій перспективі має стати підготовка до другого етапу відкриття ринку землі з 1 січня 2024 року, коли право на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення набудуть юридичні особи.

Отже, відкриття ринку землі в Україні є логічним та послідовним етапом економічного розвитку української держави та переходу до ринкової економіки і реальної свободи цивільного обігу земельних ділянок.

Під час запровадження механізмів обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення було дотримано основну мету державного регулювання, закладеного в Земельний кодекс України, та окремі положення Конституції України – пріоритет права власності на землю для громадян України та захисту земель як найбільшого надбання народу.

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні в цілому не можна вважати сформованим і ефективно функціонуючим.

На наш погляд, основні причини його проблемного стану, полягають в наступному:

- недосконале земельне законодавство;

- національна політика щодо формування та розвитку інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;

- нерозвиненість виробничої структури в сільській місцевості;

- недостатній обсяг інвестицій в сільськогосподарське виробництво і на відновлення землі;

- нерозвиненість системи середньострокового і довгострокового кредитування;

- не відпрацьований механізм іпотеки земель сільськогосподарського призначення;

- головним власником землі в нашій країні є держава (понад 90%) [6, с. 17].

Відсутність в Україні цивілізованого ринку землі негативно впливає на орендні відносини в сільському господарстві, породжуючи коло економічних проблем: відсутність можливостей щодо конкурентного продажу земельних ділянок збільшує пропозицію орендодавців землі, що обумовлює низькі ціни оренди. Невисокий рівень орендної плати обумовлює заниження цін на земельні ділянки. Як наслідок, окремі земельні масиви не знаходять орендарів і не використовуються.

**Література:**

1. Закон України № 552–IX Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20
2. Паламарчук Л.В. Ринок землі в Україні: сутність, принципи, цілі, функції, механізм / Л.В. Паламарчук // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного кодексу України: мат. Всеукр. наук. конф. (Київ, 10–11 вересня 2002 р.). – К, 2002. – С. 56–59.
3. Паньків З.П. Земельні ресурси: [навч. посіб.] / З.П. Паньків. – Львів: ЛНУ, 2008. – 272 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http: // geoknigi.com/book\_view.php?id=1121
4. Пушкаренко П.І. Економіко-правові засади становлення ринку землі / П.І. Пушкаренко // Фінансове право. – 2010. – № 2. – С. 23–26
5. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–17.
6. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Держава та економіка. 2012. №1. С. 13 – 22.