

УДК: 332.7

JEL A12.; Q0

DOI: <https://doi.org/10.53920/ES-2023-1-10>

Марина Володимирівна ШАШИНА,

доктор економічних наук, професор,
доцент кафедри економіки та підприємництва,
Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

ORCID ID: 0000-0001-6676-3316

Тетяна Богданівна ДРАБЕНКО,

студентка,

факультет менеджменту та маркетингу,

Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

ORCID ID: 0000-0002-7176-6447

Тетяна Володимирівна УЛІТКО,

студентка,

факультет менеджменту та маркетингу,

Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

ORCID ID: 0000-0002-0598-2723

АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА ВПЛИВ ПОЧАТКУ ПОВНОМАСШТАБНОЇ ВІЙНИ

Земельні ресурси завжди були важливим фактором впливу на стан економіки України. Потреба у впровадженні земельної реформи виникла ще задовго до її винесення. Після скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель виникли певні позитивні зміни, що вплинули на економіку держави. У статті розглянуто питання ринку землі в Україні та проаналізовано попередні роботи науковців та думки експертів. У роботі досліджено основні проблеми ринку землі, які виникали протягом початкової стадії його функціонування. Виокремлено проблеми з якими стикнувся ринок землі після початку повномасштабного вторгнення російських військ. Сформовано систему рекомендацій щодо підвищення ефективності функціонування вільного ринку землі, яка була б актуальною як зараз, так і у повоєнні роки.

Ключові слова: ринок землі, повномасштабне вторгнення, земельні ділянки, земельна реформа.

Maryna SHASHYNA

Doctor of economics science, associate professor,
professor of the economics and entrepreneurship department,
National Technical University of Ukraine
«Igor Sikorsky Kyiv polytechnic institute»
ORCID ID: 0000-0001-6676-3316

Tetiana DRABENKO

Student,
Faculty of Management and Marketing,
National Technical University of Ukraine
«Igor Sikorsky Kyiv polytechnic institute»
ORCID ID: 0000-0002-7176-6447

Tetiana ULITKO

Student,
Faculty of Management and Marketing,
National Technical University of Ukraine
«Igor Sikorsky Kyiv polytechnic institute»
ORCID ID: 0000-0002-0598-2723

**ANALYSIS OF LAND REFORM EFFICIENCY AND IMPACT
OF FULL-SCALE WAR LAUNCH**

The agricultural land market has its own characteristics. They are explained by the high land and resource potential of Ukraine and the advantages of its location. This allows us to make the assumption that Ukraine's land assets have the potential to become one of the main sources of investment support for the agrarian sector of the economy. According to the amendments made to the Land Code of Ukraine as of July 21, 2021, the moratorium on the sale of agricultural land, other than state-owned land, was canceled. As a result of the formation of a free land market, there are certain changes in property relations, as well as changes in the process of providing Ukrainian citizens with plots of land. The introduction of payment for the use of land also became important. Note that the lowest average prices for land plots are precisely in those regions in which the area of sold plots is the largest: Kharkiv, Kirovohrad, Dnipropetrovsk, Poltava, Kherson. It is quite likely that this is another reason for the significant demand for land in these regions. The war significantly affected the area of land for which deeds were registered. The main

problem was a significant decrease in the number of land resources available for sale. The decrease in demand was also influenced by the reduction of labor resources due to the outflow of the population abroad and mobilization. Liberalization of the land resources market is a new phenomenon for Ukraine, which is why this issue causes a significant amount of discussion. It is possible to formulate a number of recommendations for increasing the efficiency of the free land market. Attracting investments to the land market is promising. Introduction of affordable loans for farmers (from 5 to 10 % per annum), increase of the limit on the area that can be purchased. the greatest flourishing of the market of land resources is achieved when legal entities and foreigners enter it.

Key words: land market, full-scale invasion, land plots, land reform.

Постановка проблеми. Для України, яка має надзвичайно потужний аграрний сектор та являється одним з лідерів по виробництву сільськогосподарської продукції, питання земель сільськогосподарського призначення є надзвичайно актуальним. Враховуючи той факт, що протягом тривалого періоду часу землі були власністю держави і могли лише надаватись у користування або ж у володіння, тобто існувала державна монополія у даному секторі, земельна реформа в Україні спричинила виникнення ряду питань та необхідності проведення поглибленого аналізу загроз та перспектив, що можуть виникнути в процесі лібералізації земельного ринку. Унаслідок формування вільного ринку землі спостерігаються певні зміни у відносинах власності, а також зміни відбулись у процесі забезпечення громадян України ділянками землі. Важливим стало й введення оплати за користування землею, а також створення системи нормативного регулювання земельних відносин [1].

Ринок землі сільськогосподарського призначення має свої особливості. Вони пояснюються високим земельно-ресурсним потенціалом України та перевагами її розташування. Саме це дає нам можливість зробити припущення, що земельні активи України мають потенціал для того, щоб стати одним із основних джерел інвестиційного забезпечення аграрного сектора економіки. На залучення довгострокових інвестицій та поступове збільшення виробничого потенціалу сільськогосподарської галузі країни помітно вплине механізм регульованого та поетапного процесу

обігу сільськогосподарських земель [1]. Сфера землекористування в Україні потребує обґрунтованої державної політики й застосування ефективного регулювання з боку держави [2]. 1 липня 2021 року розпочато процес лібералізації земельного ринку, що в свою чергу супроводжується виникненням низки запитань і суперечностей, які потребують поступового та ефективного врегулювання. Таким чином, обрана тема та сформульовані мета та завдання дослідження є своєчасними та актуальними на сучасному етапі розвитку економічних процесів в Україні.

Аналіз останніх досліджень. Основні проблеми та перспективи ринку землі вивчають безліч сучасних українських науковців та експертів у цій сфері, зокрема Ступень Р. М., Підкуйко О. О., Касич А. О., Тимошенко В. О., Бондарев Т. та інші.

Метою статті є аналіз функціонування ринку земельних ресурсів в Україні, який почав діяти 21 липня 2021 року, та розробка порад щодо підвищення ефективності аналізованого процесу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно з внесеними змінами у Земельний кодекс України від 21 липня 2021 року скасовано мораторій, що стосується продажу земель сільськогосподарського призначення, окрім земель державної власності. Відповідно, громадяни України вже можуть продавати та купувати землю.

Основними положеннями Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» є те, що купувати землю наразі мають право лише українці, як фізичні особи, але не більше 100 га в одні руки; із січня 2024 року купувати землю вже зможуть і компанії, але не більше ніж 10 000 га; банки можуть отримати землю у власність лише як заставне майно і повинні продати її за два роки [6].

Проаналізуємо функціонування вільного ринку землі у перше півріччя його дії. Як видно з рис. 1 після запровадження вільного ринку землі найбільшу площу землі було продано в межах Харківської області. Досить високий показник простежується і в Кіровоградській області. А от у таких регіонах, як Львівський, Івано-Франківський, Рівненський, Чернівецький, Закарпатський загальні площі проданих земельних ділянок є дуже низькими. Певним чином це можна пов'язати із родючістю ґрунтів по регіонах, що є досить передбачувано, адже землі для сільськогоспо-

дарського використання більш перспективно купувати саме в регіонах, де переважають чорноземи. Також причиною такої диференціації є спеціалізація регіонів. Більшу кількість транзакцій із землею проведено саме в тих регіонах, які мають сільсько-господарське призначення.

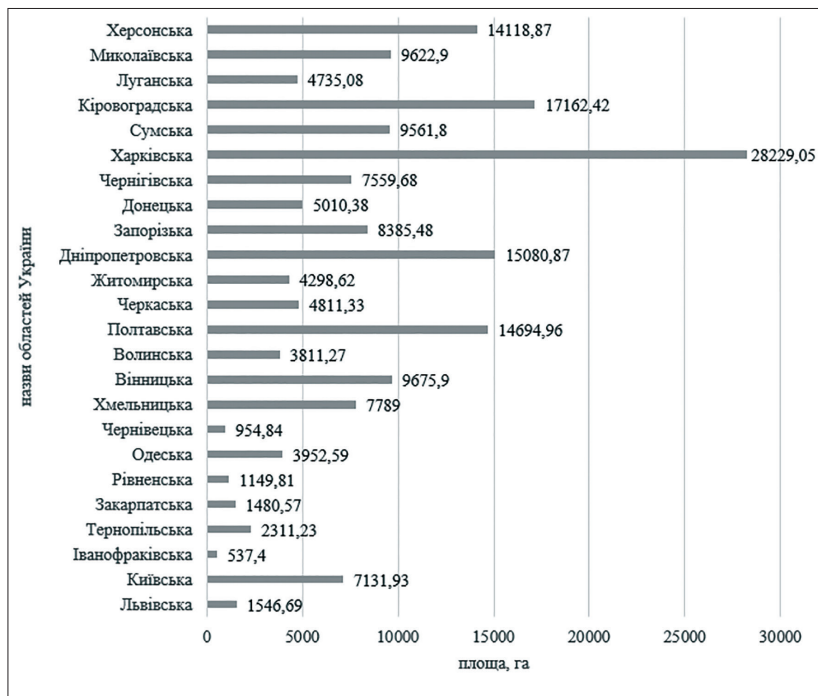


Рис. 1. Загальна площа проданих земель по регіонах протягом періоду від 01.07.2021 до 31.01.2022

Джерело: побудовано авторами на основі [7]

На рис. 2 наведено диференціацію середніх цін за ділянки по областях України. Зрозуміло, що в Київській області цей показник найвищий. Зауважимо, що найнижчі середні ціни на земельні ділянки саме в тих областях, у яких площі проданих ділянок є найбільшими: Харківська, Кіровоградська, Дніпропетровська, Полтавська, Херсонська. Досить ймовірно, що це є ще однією причиною значного попиту на землі саме в цих регіонах.

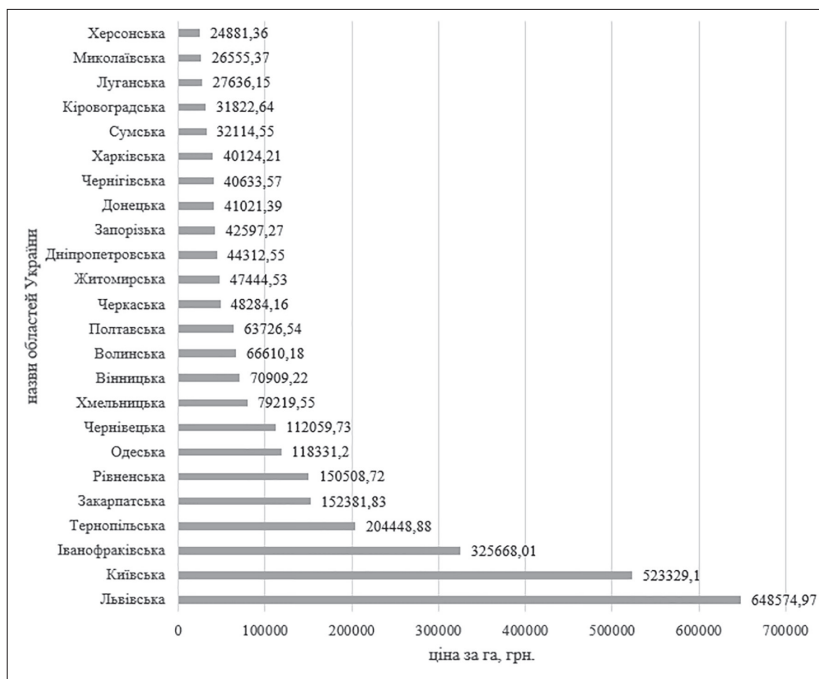


Рис. 2. Середні ціни земельних ділянок по регіонах протягом періоду від 01.07.2021 до 31.01.2022

Джерело: побудовано авторами на основі [7]

За пів року функціонування вільного ринку земельних ресурсів було здійснено продажі земельних ділянок загальною вартістю 3 504 494 009 грн, а загальна площа проданих ділянок становила 183 612,66 га.

Із початком повномасштабного вторгнення російських військ та впровадженням воєнного стану на території держави, функціонування державних реєстрів, де фіксувались дії із земельними ділянками, довелось призупинити. Наслідком стало призупинення обігу сільськогосподарських земель. Діяльність реєстрів відновили у травні, але були встановлені обмеження. Маркіян Дмитрасевич повідомив, що в результаті цього протягом першого тижня було укладено 300 угод купівлі-продажу землі, а протягом третього – майже 1700 угод, що свідчить про стрімку позитивну динаміку [9].

Наприкінці червня попередні обмеження були послаблені, у зв'язку з чим угоди купівлі-продажу земель активно здійснюються, але з урахуванням деяких правил.

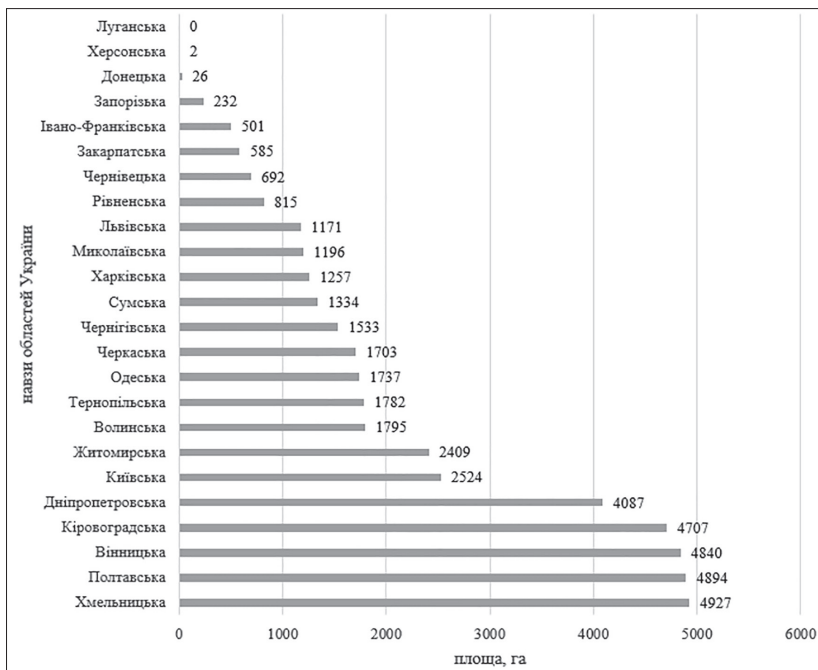


Рис. 3. Загальна площа проданих земель по регіонах протягом періоду від 24.02.2022 до 19.08.2022

Джерело: побудовано авторами на основі [9]

Війна суттєво вплинула на площу земель, щодо яких було зареєстровано правочини. Як видно з рис. 3 на територіях, де ведуться активні бойові дії, та на окупованих територіях угоди купівлі-продажу майже не відбувалися. В інших регіонах кількість проданої землі значно зменшилася. Свої лідируючі позиції щодо площі проданих земель втратили Харківська, Херсонська та Миколаївська області через постійні масові обстріли та окупацію. Серед лідерів залишилися Полтавська, Вінницька, Дніпропетровська та Кіровоградська області та додалася Хмельницька.

Лібералізація ринку земельних ресурсів є новим явищем для України, саме тому дане питання викликає навколо себе значну кількість дискусій. Відповідно, в дослідженні важливо виділити проблеми реалізації першого етапу формування вільного земельного ринку та ті, що з'явилися у зв'язку з повномасштабним вторгненням російських військ на територію України.

Серед проблем, що виникли на початку функціонування вільного ринку землі, були виділені такі:

- небажання власників паїв продавати їх у зв'язку з перспективою зростання ціни на землю [4];
- небажання фермерських господарств купувати земельні ділянки і вкладати значні суми коштів в необоротні активи даного роду, оскільки ціни на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення є досить прийнятними [4];
- нездатність влади держави об'єктивно проаналізувати на скільки аграрний сектор готовий до приватизації, що впливає на результативність та доречність певних управлінських рішень [2];
- відсутність прозорості інформації про якість та кількість земельних ресурсів;
- складний процес здійснення угоди про купівлю землі;
- високий рівень тінізації економіки та сумнівних операцій щодо відчуження земельних ділянок.

До зазначених проблем додалися ті, що виникли через початок повномасштабної війни. Нині саме вони найбільше впливають на діяльність ринку землі.

Основною проблемою стало значне зменшення кількості земельних ресурсів доступних для продажу. Причинами цього є окупація територій, проведення активних бойових дій, мінування. Підтвердженням цього є Харківська область. За статистичними даними до початку війни Харківська область лідирувала за загальною площею проданих земель. Внаслідок окупації значної території області та постійних обстрілів ця площа зменшилася майже на 96 % [7, 9].

Ще однією з головних проблем є зменшення попиту на купівлю землі. Це спровоковано невизначеністю та нестабільністю майбутнього країни [10]. На зменшення попиту також вплинуло скорочення трудових ресурсів за рахунок відтоку населення за кордон та мобілізації.

Висновки та пропозиції. Вивчивши проблемні питання, можна сформувати ряд рекомендацій щодо підвищення ефективності функціонування вільного ринку землі.

Досить перспективним є залучення інвестицій у ринок землі. Тим більше після перемоги Україна стане потужним магнітом для них. У такому разі поступово будуть розвиватись малі корпорації. Юридичні та фізичні особи, що не є громадянами України, окрім резидентів держави-агресора, отримають можливість придбати землі сільськогосподарського призначення, якщо це буде схвалено на референдумі [5]. Так, іноземці будуть мати майже рівні права та можливості порівняно із суб'єктами України. Вони зможуть вести діяльність через створену в Україні юридичну особу.

Перспективним також є введення доступних кредитів для аграріїв (від 5 до 10 % річних) [4]. Це ефективно вплине на стан сільськогосподарського сектору країни, на його інтенсифікацію та якість вихідної продукції.

Перспективним є допуск на ринок юридичних осіб та збільшення ліміту щодо площі, яку можна купити. І, як стверджує Олег Пендзин, що лише тоді від ринку земельних ресурсів буде позитивний економічний ефект [4]. Справді, коли після 2024 року ринок відкриють юридичним особам, а обмеження буде складати 10 000 га, то позитивні зміни в економічному стані країни стануть більш помітними.

Оскільки Україна є лідером з виробництва сільськогосподарської продукції та має досить потужний аграрний сектор, питання ринку землі завжди було актуальним. В ході проведеного дослідження було встановлено, що функціонування вільного ринку має перелік проблем, який поповнився з початком повномасштабної війни. Повноцінне їх вирішення можливе лише після закінчення бойових дій та деокупації території України. На нашу думку, найбільшого розквіту ринок земельних ресурсів досягне тоді, коли в нього увійдуть юридичні особи та іноземці після перемоги. Також важливим фактором є дешеві кредити, які зможуть підвищити попит на земельні ресурси серед дрібних та середніх підприємств та фізичних осіб.

© **Шашина М.В., Драбенко Т.Б., Улітко Т.В., 2023**

ЛІТЕРАТУРА

1. Ступень Р. М. Стан та особливості ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Агросвіт*. 2018. № 23, груд. С. 3–9.
2. Касич А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. № 2. URL: <http://www.du.nauka.com.ua/?op=1&z=1565> (дата звернення: 20.09.2022).
3. Земельна реформа. Головна | Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua/zemelna-reforma> (дата звернення: 20.09.2022).
4. Солонина Є. «Низький старт» ринку землі: чи буде користь для селян та для економіки. Радіо Свобода. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/zemlya-selo-rynok-ark-zakon-fermery-reidery/31417258.html> (дата звернення: 20.09.2022).
5. Бондарев Т., Сторожук Т. Ринок землі в Україні: ключові правила. Ліга Закон. 2021. URL: https://biz.ligazakon.net/aktualno/8715_zemelna-reforma-shcho-zmnitsyaz-1-lipnya-2021-roku. (дата звернення 15.10.2022).
6. Хто та як зможе купувати землю в Україні? Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/m/hto-ta-yak-zmoje-kupuvati-zemlyu-v-ukraini> (дата звернення: 15.10.2022).
7. Інтерактивний звіт по ринку землі сільськогосподарського призначення. Департамент АПР та ЗВ ДОДА. Департамент АПР та ЗВ ДОДА. URL: <https://agro.dn.gov.ua/interaktivnij-zvit-po-rinku-kupivli-prodazhu-zemli-silskogospodarskogo-priznachennya/> (дата звернення: 15.10.2022).
8. Агроновини. Які основні закони потрібно знати під час воєнного стану, що стосується ринку землі? – AgroPortal.ua. AgroPortal.ua. URL: <https://agroportal.ua/blogs/yaki-osnovni-zakoni-potribno-znati-pid-chas-voyennogo-stanu-shcho-stosuyetsya-rinku-zemli> (дата звернення: 18.11.2022).
9. Ринок землі в Україні: основні досягнення та провали за рік. Агрополіт – гаряча агрополітика. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/980-rinok-zemli-v-ukrayini-osnovni-dosyagnennya-ta-provali-za-rik> (дата звернення: 18.11.2022).
10. Економічна правда. Чому українці обирають інвестиції в землю. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/09/8/691256/> (дата звернення: 18.11.2022).

REFERENCES

1. Stupen R. M. Stan ta osoblyvosti rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [The state and features of the market circulation of agricultural land in Ukraine]. *Ahrosvit*. 2018. № 23, hrud. pp. 3–9.
2. Kasych A. O., Pidkuiko O. O., Tereshchenko A. V., Tymoshenko V. O. Suchasni problemy derzhavnogo rehuliuвання rynku zemli v Ukraini [Current problems of state regulation of the land market in Ukraine]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*. 2020. № 2. Available at: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565> (Accessed 20 September 2022).
3. Zemelna reforma [Land reform]. Holovna| Ministerstvo aharnoї polityky ta prodovolstva Ukrainy. Available at: <https://minagro.gov.ua/zemelna-reforma> (Accessed 20 September 2022).
4. Solonyna Ye. «Nyzkyi start» rynku zemli: chy bude koryst dlia selian ta dlia ekonomiky [«Low start» of the land market: will it benefit the peasants and the economy]. Radio Svoboda. Available at: <https://www.radiosvoboda.org/a/zemlya-selo-rynok-apk-zakon-fermery-reidery/31417258.html> (Accessed 20 September 2022).
5. Bondariev T., Storozhuk T. Rynok zemli v Ukraini: kliuchovi pravyla [Land market in Ukraine: key rules]. Liha Zakon. 2021. Available at: https://biz.ligazakon.net/aktualno/8715_zemelna-reforma-shcho-zmnitsyaz-1-lipnya-2021-roku. (Accessed 15 October 2022).
6. Khto ta yak zmozhe kupuvaty zemliu v Ukraini? [Who and how can buy land in Ukraine?] Ministerstvo yustytzii Ukrainy. Available at: <https://minjust.gov.ua/m/hto-ta-yak-zmoje-kupuvati-zemlyu-v-ukraini> (Accessed 15 October 2022).
7. Interaktyvnyi zvit po rynku zemli silskohospodarskoho pryznachennia [Interactive report on the agricultural land market]. Departament APR ta ZV DODA. Departament APR ta ZV DODA. Available at: <https://agro.dn.gov.ua/interaktyvniy-zvit-po-rinku-kupivli-prodazhu-zemli-silskogospodarskogo-pryznachennia/> (Accessed 15 October 2022).
8. Ahronovyny. Yaki osnovni zakony potribno znaty pid chas voiennoho stanu, shcho stosuietsia rynku zemli? [What are the basic laws to know during martial law regarding the land market?]. – AgroPortal.ua. AgroPortal.ua. Available at: <https://agroportal.ua/blogs/yaki-osnovni-zakoni-potribno-znati-pid-chas-voyennogo- stanu-shcho-stosuyetsya-rinku-zemli> (Accessed 18 November 2022).

9. Rynok zemli v Ukraini: osnovni dosiahnennia ta provaly za rik [The land market in Ukraine: the main achievements and failures during the year.]. Ahropolit - hariacha ahropolityka. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/980-rinok-zemli-v-ukrayini-osnovni-dosyagnennya-ta-provali-za-rik> (Accessed 18 November 2022).

10. Ekonomichna pravda. Chomu ukrainci obyraiut investytsii v zemliu [Why Ukrainians choose to invest in land]. Ekonomichna pravda. Available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/09/8/691256/> (Accessed 18 November 2022).

СТАТТЯ НАДІЙШЛА ДО РЕДАКЦІЇ 04.01.2023