JEL Classification: Q13; Q15; Q24

Філюк Дмитро, аспірант
Волинський національний університет імені Лесі Українки
https://orcid.org/0000-0002-2678-3424
filiuk.dmytro08@ukr.net
Dmytro Filiuk, Postgraduate student
Lesya Ukrainka Volyn National University
https://orcid.org/0000-0002-2678-3424
filiuk.dmytro08@ukr.net
Дзямулич Микола, к.е.н., доцент
Луцький національний технічний університет
https://orcid.org/0000-0003-3714-5062
m.dziamulych@lntu.edu.ua
Mykola Dziamulych, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
Lutsk National Technical University
https://orcid.org/0000-0003-3714-5062
m.dziamulych@lntu.edu.ua

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В УКРАЇНІ

У статті досліджено актуальні проблеми формування ринку земельних ресурсів в Україні в умовах системної трансформації земельних відносин в аспекті затвердження приватної власності на землю та пов'язаного з цим утворення повноцінного ринку землі. Основну увагу в дослідженні зосереджено на специфіці процесу формування ринку земель сільськогосподарського призначення в аспекті ресурсного домінування крупних агрохолдингів, як потенційних покупців землі та ключових гравців відповідного ринку. Актуалізовано необхідність довгострокового прогнозування розвитку земель, що належать агровиробникам та визначено особливу потребу у здійсненні ними інвестицій в земельні ресурси задля підвищення ефективності їх використання. Визначено пріоритетні напрямки розвитку ринку земельних ресурсів України в умовах загальної трансформації земельних відносин та пов'язаних з цим змін в господарській діяльності підприємств агросектору. Визначено, що специфіка формування ринку землі в Україні полягає в особливостях тривалого процесу затвердження права приватної власності на землю, у тому числі – земель сільськогосподарського призначення. При цьому, оскільки остаточне завершення цих процесів, яке відбулося минулого року, передбачає широкі можливості для інвесторів щодо купівлі-продажу земельних ресурсів, логічним наслідком цього є формування ринку земельних аграрного сектору. Разом з тим, через наявні певні недосконалості стосовно існуючих форм і методів використання земель сільськогосподарського призначення, які також існували й до цього часу, виникає об'єктивна необхідність формування дієвої та функціональної інфраструктури ринку землі, в тому числі – фінансово-правових установ, які супроводжують процес купівлі-продажу земельних ресурсів. Виходячи з цього, визначено, що розвиток ринку землі в Україні має відбуватися відповідно до норм та правил, встановлених законодавством, але його ефективність залежить від забезпечення досконалості ринкових відносин у цій сфері, що стимулює загальний розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в майбутньому.

Ключові слова: *земля, ринок землі, земельні ресурси, агросектор, сільськогосподарські підприємства.*

FORMATION OF THE LAND RESOURCES MARKET IN UKRAINE

The article is devoted to the study of topical issues of land resources market formation in Ukraine in the conditions of systemic transformation of land relations in the aspect of approval of private land ownership and related formation of a full-fledged land market. The main focus of the study is on the specifics of the process of market formation of agricultural land in terms of resource dominance of large agricultural holdings, as potential buyers of land and key players in the market. The necessity of long-term forecasting of the development of lands belonging to agricultural producers has been actualized and the special need for them to invest in land resources in order to increase the efficiency of their use has been identified. The priority directions of development of the

land resources market of Ukraine in the conditions of the general transformation of land relations and the related changes in the economic activity of the enterprises of the agricultural sector are determined. It is determined that the specifics of the formation of the land market in Ukraine lies in the peculiarities of the long process of approval of private ownership of land, including - agricultural land. At the same time, since the final completion of these processes, which took place last year, provides ample opportunities for investors to buy and sell land resources, the logical consequence of this is the formation of a market for land in the agricultural sector. At the same time, due to certain imperfections in the existing forms and methods of agricultural land use, which also existed until now, there is an objective need to form an effective and functional infrastructure of the land market, including financial and legal institutions that accompany the process of buying and selling land resources. Based on this, it is determined that the development of the land market in Ukraine should be in accordance with the rules and regulations established by law, but its effectiveness depends on ensuring perfect market relations in this area, which stimulates the overall development of the agricultural land market in the future.

Keywords: *land, land market, land resources, agricultural sector, agricultural enterprises*.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. Запровадження приватної власності на землю загалом та землі сільськогосподарського призначення зокрема, визначає важливий крок в розвитку аграрного сектору України. Крім того, це матиме наслідком і формування ринку земельних ресурсів, на якому ключовими гравцями повинні стати крупні сільськогосподарські підприємства, котрі мають потребу в розширенні виробничої бази за рахунок придбання нових земель. Додатковим наслідком запровадження приватної власності на земельні ресурси має стати загальне зростання продуктивності праці сільськогосподарських підприємств, що обумовлюється прагненням максимально ефективно використовувати наявні ресурси та забезпечувати зростання прибутковості підприємств. При цьому приватна власність на землю забезпечує для аграрних виробників можливість довгострокового планування щодо експлуатації наявних земель, що сприяє широкому запровадженню заходів по їх покращенню та збільшує обсяг інвестицій в збереження та розвиток земельних ресурсів. Тому дослідження особливостей формування ринку земельних ресурсів та визначення перспектив його розвитку дає змогу формувати систему заходів по забезпеченню зростання ефективності сільського господарства в Україні загалом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, у яких започатковано вирішення даної проблеми. Проблематика досліджень особливостей формування та розвитку ринку земельних ресурсів в Україні в аспекті запровадження приватної власності на землі сільськогосподарського призначення достатньо широко розкрита в роботах таких дослідників та практиків, як Л. І. Галас (Галас та ін., 2021), В. Кириленко (Кириленко і Чалюк, 2020), Ю. О. Лупенко (Лупенко і Ходаківська, 2016), М. П. Мартинюк (Мартинюк, 2016), Ю. Чалюк (Чалюк, 2022) та ряд інших. Однак, стрімкі та динамічні зміни, які відбуваються у сфері регулювання земельних відносин в Україні, а також потреба в трансформації поглядів на інфраструктуру ринку землі і необхідність її розвитку та вдосконалення сукупно з потребами в забезпеченні інвестиційної привабливості ринку земель сільськогосподарського призначення загалом, породжують необхідність в проведенні додаткових досліджень у даному напрямку, котрі пов'язані із зазначеними вище змінами економічної системи у сфері права власності на земельні ресурси.

Цілі статті. Метою статті є вивчення особливостей сучасних наукових підходів щодо формування та розвитку ринку земельних ресурсів в Україні з врахуванням інтенсивних економіко-правових змін в процесі формування приватної власності на землю і необхідності розвитку супутньої ринкової інфраструктури.

Викладення основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Особливості формування ринку земельних ресурсів в Україні зазнали докорінних змін разом із прийняттям закону про ринок землі. Тривалий

час сільськогосподарські підприємства, які прагнули розширити свою виробничу базу за рахунок збільшення площі оброблюваних земель, повинні були працювати у сфері не надто чітко визначених орендних відносин, що створювало штучні перепони на масштабних довгострокових інвестиціях в розвиток земель. Як зазначає з даного приводу М. П. Мартинюк, «ринок прав оренди характеризувався локальними монополіями, бо навіть якщо на території сільської чи селищної громади земельні угіддя обробляли кілька орендарів, то їхні цінові пропозиції, як правило, були дуже наближеними. Конкуренція має циклічний характер і посилюється в момент переукладання договорів. В цілому вітчизняний ринок оренди можна було охарактеризувати як ринок покупця, а не ринок продавця» (Мартинюк, 2016).

Нині ж, з появою можливості придбання земельних ресурсів на вільному ринку, перед аграрними виробниками розкриваються нові можливості щодо підвищення ефективності їхньої діяльності (Галас та ін., 2021). І хоча повноправні зміни в даній сфері вступлять в дію лише з 1 січня 2024 року, а також обмежуватимуться консолідацією земель площею в 10 тис. га, це вже є вагомою підставою для розвитку ринку землі, а також появою нових видів послуг, характерних для відкритого ринку такого типу – від земельних банків та фондів цільового інвестування до специфічних аграрних посередників, котрі продають послуги технічного типу, пов'язані з виробничою діяльністю сільськогосподарських підприємств.

Значною перевагою формування ринку землі в Україні є також законодавче забезпечення права переважного викупу земельних ділянок, яке передбачено для поточних їх орендарів. При цьому варто врахувати, що, як зазначалося вище, саме плутані правові відносини стосовно оренди земель були однією з головних перешкод для розвитку сільськогосподарських підприємств та розширення їх діяльності (Чалюк, 2020). При цьому іноді виникали парадоксальні ситуації, коли ефективні та прибуткові підприємства, котрі мали належні ресурси для інвестування як у власну матеріально-технічну базу, так і в розвиток земель, не мали такої практичної можливості, оскільки з суб'єктивних причин не могли взяти в оренду розпайовані раніше ділянки. В той же час, ряд збиткових виробників, котрі працювали у сфері сільськогосподарського виробництва, не маючи ресурсів та бажання розширювати свою діяльність, намагалися зберегти за собою значний обсяг орендованих земельних ресурсів, розраховуючи одержати фінансування за рахунок державних субсидій в агропромисловий комплекс.

Тепер же, в процесі формування ринку землі, відбуваються суттєві трансформації відносин оренди та потенційного викупу земель сільськогосподарського призначення. Адже прибуткові підприємства, маючи достатню кількість ресурсів уже зараз можуть орендувати належну кількість земель з правом викупу їх у 2024 році. Це обумовлюється їх можливістю запропонувати власникам землі більш вигідні умови. В той час, як збиткові підприємства вже зараз змушені позбуватися частки своїх орендних ділянок, оскільки не можуть запропонувати їх власникам вигідних пропозицій щодо майбутнього викупу земель.

Іншим наслідком таких трансформацій стає пропозиція земельних ресурсів на ринку (Дзямулич і Шматковська, 2020). Якщо до скасування мораторію на приватну власність на земельні ресурси та їх купівлю-продаж, в системі орендних відносин активно працювало близько 350-400 тис. власників, то вже протягом 2021 року їх чисельність починає стрімко зростати. Цьому сприяє і відчутна цінова динаміка стосовно вартості землі. Орендні відносини у сфері землекористування базувалися на регулярних але незначних виплатах з боку орендарів у зв'язку з відсутністю адекватної грошової оцінки земельних ресурсів. Натомість, уже зараз, коли в очікуванні відкриття прав купівлі-продажу земель, стрімко зростає їх вартість, вигідною стає і оренда, оскільки суми виплат за нових умов базуються на ринковій оцінці земель

сільськогосподарського призначення. І оскільки ця вартість постійно зростає, то й орендній виплати власникам паїв також зростають.

Таким чином, можна стверджувати про поступове формування ринкового механізму у сфері земельних ресурсів, котрий повинен запрацювати на повну потужність після закінчення перехідного періоду стосовно закінчення мораторію на купівлю-продаж землі. В даному аспекті варто звернути увагу на дослідження Ю. О. Лупенка, котрий пропонує модель динаміки пропозиції сільськогосподарських земель після запровадження приватної власності на земельні ресурси (рис. 1).

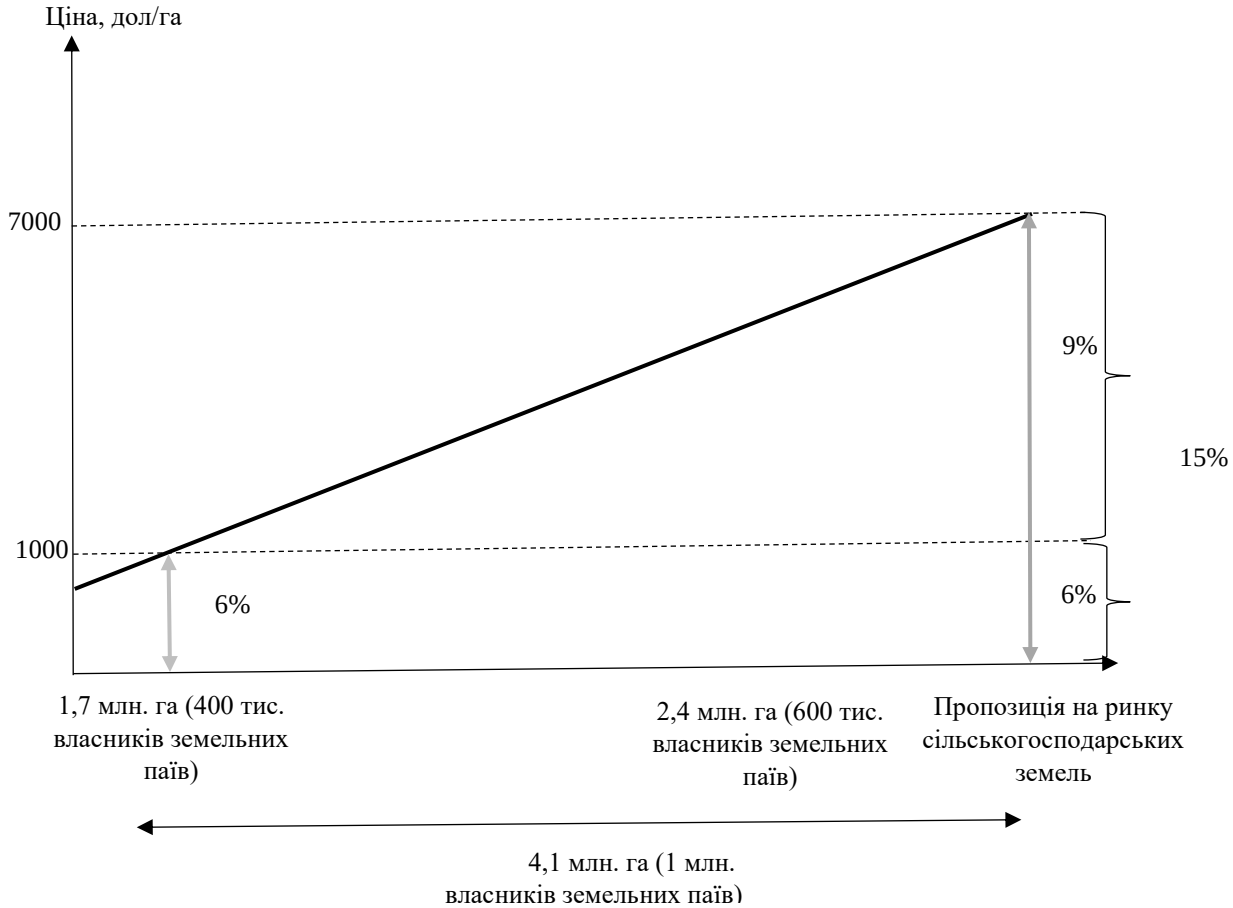

Рис. 1. Пропозиція сільськогосподарських земель після скасування мораторію на купівлю-продаж землі

Джерело: побудовано автором на основі (Лупенко і Ходаківська, 2016; Чалюк, 2020).

Як бачимо, прогнозна модель передбачає значне зростання кількості власників паїв, котрі вийдуть на ринок з активними пропозиціями оренди або купівлі-продажу земельних ресурсів. Попередні дані 2021 року свідчать про реальне зростання такої активності, проте кінцеві дані можна буде оцінити лише по завершенню календарного року.

Разом з тим, формування ринку земельних ресурсів в Україні має наслідком й значну активізацію фінансового сектору у сфері операцій із землею. Головним гравцем у цьому секторі ринку стають банківські установи, для яких зростає актуальність кредитування сільськогосподарських підприємств у зв'язку з наявністю вартісних активів, котрі за певними обмеженнями, але включаються в систему гарантування

повернення банківських позик. Додатковою актуальністю нарощення такого кредитування виступає й те, що ринкова вартість земельних активів значно зросла і має визначені перспективи росту в найближчі три роки, що виступає додатковою гарантією для позичкових операцій.

Також особливої актуальності в даному аспекті набуває перспектива формування спеціалізованих земельних інвестиційних банків, котрі можуть виступати у якості фінансового посередника між продавцем та покупцем земельних паїв, а також здатні формувати достатній обсяг інвестиційних ресурсів для фінансування сільськогосподарських підприємств (Шматковська, 2016). Щоправда конкретні прогнози по взаємодії фінансового ринку та банківських установ, зокрема, із ринком земельних ресурсів наразі залишається дискусійним, оскільки значною мірою залежатиме від загальної ситуації на фінансових ринках, які в найближчі роки перебуватимуть у нестійкому становищі через кризові тенденції, пов'язані із COVID-19.

Проте одним з ключових моментів, які стосуються формування ринку земельних ресурсів, залишається проблема консолідації земель, яка хоча і є законодавчо обмеженою, проте передбачає можливості маніпулювання відносинами власності шляхом створення дочірніх та залежних підприємств крупними агрохолдингами, через які вони зможуть обходити встановлену межу у 10 тис. га власності. На нашу думку вирішення даної проблеми необхідно здійснювати превентивно, оскільки надмірна концентрація земельних ресурсів в руках окремих крупних власників загрожує монополізацією ринку землі та сприятиме формуванню господарств-латифундистів. Тому для убезпечення ринку земельних ресурсів України від таких загроз варто запровадити обов'язкове розкриття власниками паїв кінцевого власника землі, аналогічно до того, як це реалізується у сфері регулювання діяльності фінансових установ та великих корпорацій.

Висновки. Отже, можна стверджувати, що формування ринку земельних ресурсів в Україні відбувається відповідно до ринкових механізмів та має достатньо непогані перспективи щодо забезпечення загального зростання вартості землі, як цінного активу для її власників. Про цьому вже на поточному етапі реалізуються моделі активізації власників земельних паїв у сфері орендних відносин.

Разом з тим, ефективність ринку земельних ресурсів значною мірою буде залежати від темпів формування та розвитку супутньої ринкової інфраструктури та налагодження взаємодії у сфері купівлі-продажу земель з фінансовими інституціями у вигляді спеціалізованих земельних банків. Крім того, майбутній допуск до операцій із землею юридичних осіб, потребує запровадження додаткових регулятивних механізмів, призначених для убезпечення ринку від надмірної консолідації земельних ресурсів в руках великих агрохолдингів.

Авторські внески
Концептуалізація: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Зберігання даних: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Формальний аналіз: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Придбання фінансування: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Розслідування: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Методика: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Ресурси: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Нагляд: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Підтвердження: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Візуалізація: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола
Написання: Філюк Дмитро, Дзямулич Микола

Список бібліографічного опису:

1.Галас Л. І., Дзямулич М. І., Шматковська Т. О. Особливості експортної діяльності сільськогосподарських підприємств в Україні. *Економічний форум*, 2021. №2. С. 74-79.
2.Дзямулич М. І., Шматковська Т. О. Управління розвитком персоналу підприємства в умовах економічної глобалізації. *Економічний форум*. 2020. №3. С. 138-142.
3.Кириленко В., Чалюк Ю. Інноваційність економік світу. *Підприємництво та інновації*. 2020. №15. С. 7-14.
4.Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. №12. С. 5-15.
5.Мартинюк М. П. Економічні передумови та моделі запуску ринку земель в Україні. *Економіка АПК*. 2016. №12. С. 16-21.
6.Чалюк Ю. Глобальний соціально-економічний розвиток в умовах VUCA, SPOD, DEST та BANI світу. *Економіка та суспільство*. 2022. №36.
7.Чалюк Ю. Глобальні соціально-економічні наслідки російсько-української війни. *Економіка та суспільство*. 2022. №37.
8.Чалюк Ю.О. Індекси як критерії оцінки міжнародної соціально-економічної динаміки. *Науковий вісник УжНУ. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2020. Вип. 31. С. 133-140.
9.Чалюк Ю. Сценарії соціально-економічного розвитку ЄС після BREXIT та COVID. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. 2020. Том 31 (70). № 4. С. 25-32.
10. Шматковська Т. О. До проблематики забезпечення прибутковості сільськогосподарських підприємств. *Ефективна економіка*. 2016. №1.

Reference:

1.Halas, L. I., Dziamulych, M. I., Shmatkovska, T. O. (2021). Osoblyvodti eksportnoi dialnosti silskohospodarskykh pidpryiemstv v Ukraini [Peculiarities of export activity of agricultural enterprises in Ukraine]. *Ekonomichnyi forum – Economic forum*, Vol. 2, 74-79. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.36910/6775-2308-8559-2021-2-9
2.Dziamulych, M. I., Shmatkovska, T. O. (2020). Upravlinnai rozvytkom personalu pidpryiemstva v umovakh ekonomichnoi globalizatsii [Management of enterprise personnel development in conditions of economic globalization]. *Ekonomichnyi forum – Economic forum*, Vol. 3, 138-142. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.36910/6775-2308-8559-2020-3-21
3.Kyrylenko, V., Chaliuk, Yu. (2020). Innovatsiinist ekonomik svitu [Innovativeness of world economies]. *Pidpryiemnytstvo ta innovatsii – Enterprise and innovation*, Vol. 15, 7-14. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.37320/2415-3583/15.1.
4.Lupenko, Yu. O., Khodakivska, O. V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Scientific principles of introduction of market circulation of agricultural lands]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, Vol. 12, 5-15. [in Ukrainian].
5.Martyniuk M. P. (2016). Ekonomichni peredumovy ta modeli zapusku rynku zemel v Ukraini [Economic prerequisites and models for launching the land market in Ukraine]. *Ekonomika APK – Economy of agro-industrial complex*, Vol. 12, 16-21. [in Ukrainian].
6.Chaliuk, Yu. (2022). Globalnyi sotsialno-ekonomichnyi rozvytok v umovakh VUCA, SPOD, DEST ta BANI svitu [Global socio-economic development in the conditions of VUCA, SPOD, DEST and BANI of the world]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and society*, Vol. 36. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-36-21.
7.Chaliuk, Yu. (2022). Globalni sotsialno-ekonomichni naslidky rosiisko-ukrainskoi viiny [Global socio-economic consequences of the Russian-Ukrainian war]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and society*, Vol. 37. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-37-54.
8.Chaliuk, Yu. O. (2020). Indeksy yak kryterii otsinky mizhnarodnoi sotsialno-ekonomichnoi dynamiky [Indices as evaluation criteria of international socio-economic dynamics]. *Naukovyi visnyk UzhNU. Seriia: Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo – Scientific Bulletin of UzhNU. Series: International economic relations and the world economy*. 2020. Vol. 31, 133-140. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.32782/2413-9971/2020-31-21.
9. Chaliuk, Y. (2020). Stsenarii sotsialno-ekonomichnoho rozvytku YeS pislia BREXIT ta COVID [Scenarios of social and economic development of the EU after BREXIT and COVID]. *Vcheni zapysky TNU imeni V. I. Vernadskoho. Seriia: Ekonomika i upravlinnia – Scholarly notes of TNU named after VI Vernadskyi. Series: Economics and management*, Vol. 31(70). No.4, 25-32. [in Ukrainian]. https://doi.org/10.32838/2523-4803/70-6-5.
10. Shmatkovska, T. O. (2016). Do problematyky zabezpechennia prybutkovosti silskogospodarskykh pidpryiemstv [To the problem of ensuring the profitability of agricultural enterprises]. *Efektyvna ekonomika – Efficient economy*, Vol. 1. [in Ukrainian].

Дата подання публікації 28.07.2022р.

DOI: https://doi.org/10.36910/6775-2308-8559-2022-3-2