

Єремейчук С. Р. ^[1; ORCID ID: 0009-0004-7724-5513],
здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня,
Антонова С. Є. ^[1; ORCID ID: 0000-0003-4796-8580],
к.е.н., доцент,
Мартинюк Г. Ф. ^[1; ORCID ID: 0000-0003-1424-1289],
к.пед.н., доцент

¹Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

АНАЛІЗ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ ДЛЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

У статті вказано на необхідність ефективного використання земельних ресурсів територіальних громад для підвищення їх спроможності. Відзначено, що поряд із позитивними змінами в інституційному та законодавчому плані, існують численні проблеми, які стримують подальший розвиток земельного ринку. Наведено деякі ключові новації земельного законодавства у воєнний час, які стали як викликами, так і завданнями земельної політики. Проаналізовано основні показники ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні за перший квартал 2023 року та надходження до бюджетів територіальних громад від сплати земельних податків. Відмічено, що за період повномасштабного вторгнення громади зазнали значних втрат, найбільші з яких зафіксовані в Харківській та Херсонській областях. Розглянуто виклики, з якими стикаються територіальні громади при управлінні земельними ресурсами, зокрема недоотримання надходжень від сплати за землю до місцевого бюджету. Наведені результати опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад» серед представників територіальних громад. Зроблено висновок про те, що наразі існує певний потенціал підвищення спроможності громад через покращення управління земельними ресурсами.

Ключові слова: бюджетні надходження; земельні ресурси; ринок землі; спроможність громад; територіальні громади.

Постановка проблеми. Ринок землі та впорядкування землекористування є одним із ключових напрямів розвитку держави та підвищення спроможності територіальних громад. Відкриття 1 липня 2021 року ринку землі мало сприяти цьому. Проте повномасштабне вторгнення Росії в Україну внесло свої корективи, наразі він працює абсолютно в інших умовах. Саме подальше регулювання земельних відносин має стати одним із індикаторів післявоєнного відновлення країни.



Метою статті є дослідження розвитку ринку землі для територіальних громад.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню окремих загальнотеоретичних та практичних питань, пов'язаних із розвитком та управлінням земельних відносин займались різні вчені, зокрема: Ю. Білик, А. Даниленко, М. Калюжний, М. Ковальський, М. Латинін, А. Мартин, А. Третяк та інші.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ефективне використання земельних ресурсів наразі посідає визначне місце у діяльності нашої держави. І саме від ефективності управління земельними відносинами залежить розвиток економіки, спроможність територіальних громад, можливість додаткового залучення ресурсів, пов'язаних із землею а відтак і соціальної сфери та добробуту громадян країни. Варто підкреслити, що діяльність держави може бути ефективною лише у тому разі, коли всі суб'єкти земельних відносин як з боку органів державної влади, місцевого самоврядування, так і з боку юридичних та фізичних осіб, спрямовують зусилля на реалізацію намічених кроків спільно.

Протягом останніх років в Україні вжито значних заходів на інституційному та законодавчому рівні для створення ефективного механізму задля активізації раціонального використання земельних ресурсів. Незважаючи на це, виникли численні проблеми, які гальмують дієвість такого механізму. Державні органи до цього часу не досягли значущих успіхів у впровадженні раціонального та ефективного землекористування в країні [1]. Зазначається, що заходи, спрямовані на підтримку раціонального землекористування та залучення інвестицій, є локальними та недостатньо ефективними для зміни сформованих негативних тенденцій [1]. Це великою мірою пов'язано із повномасштабним вторгненням Росії до України, що значно впливає на розвиток ринку землі та землекористування, а також реалізацію національних економічних інтересів та національної безпеки.

Протягом останніх п'яти років відбулися значущі зміни в земельних відносинах, зокрема, було прийнято 49 підзаконних актів, ще 4 знаходяться на стадії розробки, 11 – очікують ухвалення. Найгірше становище спостерігається щодо розробки та ухвалення нормативно-правових документів у сфері управління землями історико-культурного призначення», саме ці аспекти реформи залишаються нерозвиненими [1]. Нові виклики та завдання, пов'язані з збройною агресією, вимагали вжиття заходів щодо захисту прав на землю та одночасної реалізації земельних відносин. Зокрема, був

прийнятий закон, який тимчасово спростив регулювання орендних відносин та відновив електронні земельні аукціони [3]. Зауважується, що деякі обмеження на передачу земель громадянам у приватну власність залишаються в силі під час воєнного стану [3].

Як свідчать дані Держгеокадастру на червень 2023 року було зареєстровано 72,3% земель в ДЗК, що становить 43,6 млн га, з яких 32,7 млн га є сільськогосподарськими землями. Нормативна грошова оцінка ріллі наразі більше 27,5 тис. грн, а середньозважена ціна купівлі-продажу сільськогосподарської землі становить більше 30 тис. грн/га (таблиця).

Таблиця

Основні показники ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні станом на 01.07.2023 р.

№	Показники	Значення
1	Зареєстровано земель в Державному земельному кадастрі, млн га	43,6
2	Зареєстровано с/г земель в Державному земельному кадастрі, млн га	32,7
3	Середня нормативна грошова оцінка ріллі, грн/га	27520
4	Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах), грн/га	10261
5	Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення, грн/га	34777
6	Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею, га	2636
7	Середня кількість угод купівлі-продажу на день в червні 2023 р., од.	232
8	Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу, га	2,22
9	Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього, од.	152035
10	Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього, га	338272

*Джерело: [1].

Варто зауважити, що за даними «Прозорро. Продажі»: «з листопада 2021 року станом на 1 липня 2023 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку» [4].

Проте ринок землі після повномасштабного вторгнення зазнав значних втрат, оскільки внаслідок війни не було укладено понад 102 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель сукупною площею 282 тис. га та загальною вартістю 312,8 млн дол. США, або



майже 11,5 млрд грн. Найбільші втрати були зафіксовані в Харківській (понад 2,7 млрд грн) та Херсонській (1,17 млрд грн) областях, найменші – у західних областях.

Управління земельними ресурсами тепер є великим викликом для територіальних громад. Серед основних труднощів можна виділити такі:

- невизначені межі об'єднаних територіальних громад;
- місцеві бюджети недоотримують значні суми кошти від платежів за землю;
- брак інформації про земельні ресурси, що ускладнює планування виробничої діяльності;
- недостатнє утримання та догляд за меліоративними землями;
- забруднення земель;
- відмова у наданні земельних ділянок для задоволення потреб громадян;
- недостатні пропозиції для залучення інвесторів та розвитку бізнесу в громадах;
- невідведення перспективних територій для розвитку громад;
- незаконне використання необроблених лісових угідь.

Використання земель в Україні є платним, як це визначено статтею 206 Земельного кодексу. Будь-який власник земельної ділянки, частки або паю зобов'язаний сплачувати податок, що призводить до надходжень у бюджети громад. У першому кварталі 2023 року громади зібрали понад 61,8 млрд грн податкових надходжень, з яких майже 13% або близько 8 млрд грн пов'язані із землею. Деякі регіони, зокрема Кіровоградська (24%) та Дніпропетровська (20%) області, отримують 20% і більше усіх податкових надходжень від земельних податків. У західних областях цей внесок менший, становлячи у середньому 9% від усіх податкових надходжень. Так, за даними офіційного бюджетного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget: «загальна сума податкових надходжень, зібраних громадами в I кварталі 2023 року, становила 61,8 млрд грн [4], з яких майже 8 млрд грн, або 13%, були пов'язані із землею» [4] (рисунок).

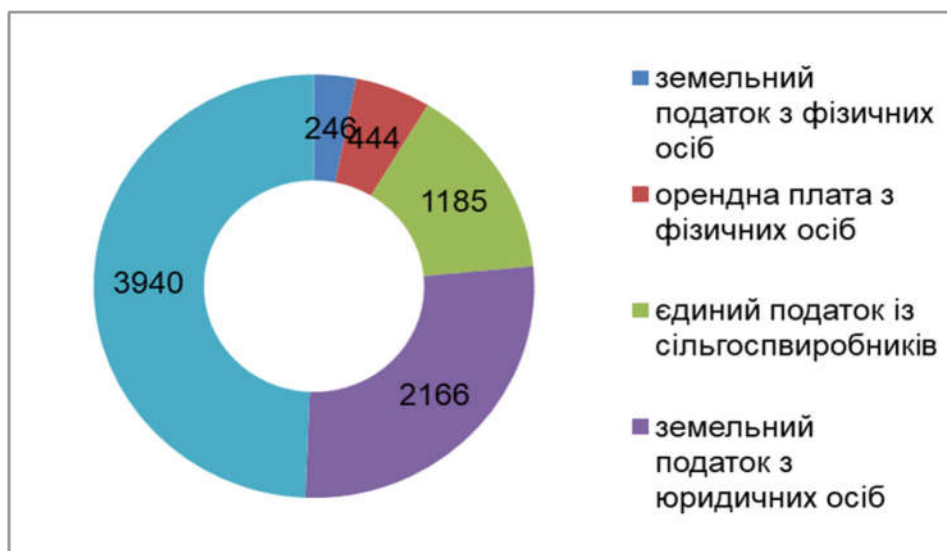


Рисунок. Надходження до бюджетів територіальних громад від сплати земельних податків у I кварталі 2023 р.

У деяких регіонах такі податки формують 20% і більше від усіх податкових надходжень, зокрема у Кіровоградській (24%) та Дніпропетровській (20%) областях. Натомість на заході України громади менше залежать від пов'язаних із с/г землею податків, – там земля генерує в середньому 9% від усіх податкових надходжень.

Аналітичний огляд, проведений у 2023 р., щодо стану земельного ринку в Україні свідчить, що за результатами в I кварталі 2023 року 1 гектар земель сільськогосподарського призначення приніс до бюджетів територіальних громад в середньому 202 грн. Найбільше коштів надходило в регіонах, до складу яких входять великі міста, а саме Дніпропетровська (664 грн/га), Львівська (352 грн/га), Одеська (324 грн/га) та Київська (310 грн/га). Особливо серед лідерів варто виділити Івано-Франківську область з показником 366 грн/га. Незважаючи на те, що її обласний центр є невеликим містом, однак регіон має високу середньозважену ціну на сільськогосподарські землі і найменшу площу сільськогосподарських угідь в Україні. Відповідно найменші суми земельного податку у відносному значенні надходять від громад областей, значна частина яких є тимчасово окупованою або де проходять активні бойові дії. Серед них Луганська (8 грн/га), Херсонська (12 грн/га), Донецька (70 грн/га), Миколаївська (99 грн/га) та Запорізька області (116 грн/га)» [1].

У зв'язку із необхідністю вирішення земельних проблем у громадах та з метою оцінки результатів функціонування ринку землі, у 2023 році реалізовано опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», учасниками якого стали



представники територіальних громад. В загальній чисельності опитаних 37,6% представники міських та селищних громад, а решта – сільські. В результаті виявлено, що:

- більше 80% опитаних позитивно оцінили вплив відкриття земельного ринку на покращення економічного добробуту своєї громади;

- більше 60% респондентів вважають, що відкриття земельного ринку підвищило матеріальний стан власників земель сільськогосподарського призначення;

- близько 80% респондентів висловились про те, що розвиток ринку сільськогосподарських земель позитивно вплине на післявоєнне відновлення їхніх громад;

- більше 82% опитаних стверджують, що цьому сприятиме зняття мораторію на продаж державних та комунальних земель;

- понад половина респондентів позитивно ставляться до скасування безоплатної передачі сільськогосподарських земель у власність громадян як одну з передумов для економічного відновлення;

- 22% опитаних громад ще не завершили процес взяття на баланс колишніх державних земель, що були взяті громадами внаслідок земельної децентралізації;

- майже в усіх опитаних громадах 19% від переданих земель ще не були взяті на баланс [1].

Висновки. Дослідження свідчить про те, що існують певні можливості, які сприятимуть підвищенню спроможності громад через покращення управління земельними ресурсами. Це може забезпечити розробка комплексних планів просторового розвитку територіальної громади, внесення повної інформації в Державний земельний кадастр про землі сільськогосподарського призначення, розробка та реалізація загальнодержавної цільової програми щодо відновлення ґрунтів та їх родючості, що зазнали негативного впливу внаслідок воєнних дій.

1. Земельний ринок в Україні: аналітичний огляд. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/10/Analitichnii---oglyad-stanu-zemel'nogo-rinku-v-Ukrai--ni.-Drugii---kvartal-2023.pdf> (дата звернення: 01.12.2023). 2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20>. (дата звернення: 01.12.2023). 3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19.10.2022 р. № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20> (дата

звернення: 01.12.2023). 4. Прозорро. Продажі. URL: <http://surl.li/niwhi> (дата звернення: 01.12.2023).

REFERENCES:

1. Zemelnyi rynok v Ukraini: analitychnyi ohliad. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/10/Analitichnii---oglyad-stanu-zemel'nogo-rinku-v-Ukrai--ni.-Drugii---kvartal-2023.pdf> (data zvernennia: 01.12.2023).
2. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo osoblyvosti rehuliuвання zemelnykh vidnosyn v umovakh voiennoho stanu : Zakon Ukrainy vid 12.05.2022 r. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20>. (data zvernennia: 01.12.2023).
3. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vidnovlennia systemy oformlennia prav orendy zemelnykh dilianok silskohospodarskoho pryznachennia ta udoskonalennia zakonodavstva shchodo okhorony zemel : Zakon Ukrainy vid 19.10.2022 r. № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20> (data zvernennia: 01.12.2023).
4. Prozorro. Prodazhi. URL: <http://surl.li/niwhi> (data zvernennia: 01.12.2023).

Yeremeichuk S. R. ^[1; ORCID ID: 0009-0004-7724-5513],

Master,

Antonova S. Ye. ^[1; ORCID ID: 0000-0003-4796-8580],

Candidate of Economics (Ph.D.), Associate Professor,

Martyniuk H. F. ^[1; ORCID ID: 0000-0003-1424-1289],

Candidate of Pedagogic Sciences (Ph.D.), Associate Professor

¹*National University of Water and Environmental Engineering, Rivne*

ANALYSIS OF THE LAND MARKET DEVELOPMENT FOR TERRITORIAL COMMUNITIES

This article updates the need for effective use of land resources of territorial communities to increase their capacity. It was noted that along with the positive changes in the institutional and legislative plan, there are numerous problems that hold back the further development of the land market. At the same time, among the numerous factors that cause negative trends and the full-scale invasion of Russia into Ukraine. Some key innovations of land legislation during wartime, which became both challenges and tasks of land policy, are presented. The main indicators of the agricultural land market in Ukraine for the first quarter of 2023, given by the State Geocadastre, were analyzed. It was noted that during the period of the full-scale invasion, communities suffered significant losses, the largest of which were recorded in the Kharkiv and Kherson regions. The challenges faced by territorial communities in the management of land resources are considered, in particular, the non-compliance of revenues from payment for land to the



local budget. Revenues to the budgets of territorial communities from the payment of land taxes in the 1st quarter of 2023, which amounted to UAH 8 billion, were analyzed. It was established that 1 hectare of agricultural land brought an average of UAH 202 to the budgets of communities. The leading regions according to this indicator are Dnipropetrovsk, Lviv, Odesa, Ivano-Frankivsk, and Kyiv regions. The results of the survey «Impact of the land market on the well-being and restoration of communities» among representatives of territorial communities are presented. It was concluded that there is currently a certain potential to increase the capacity of communities through the improvement of land resource management, in particular through the development of comprehensive plans for the spatial development of the territorial community, the entry of complete information into the State Land Cadastre about agricultural land, the development and implementation of a national target program for soil restoration and their fertility, which has been negatively affected by hostilities.

Keywords: budget revenues; land resources; land market; capacity of communities; territorial communities.

Отримано: 13 грудня 2023 року
Прорецензовано: 18 грудня 2023 року
Прийнято до друку: 29 грудня 2023 року