

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО

**Декан факультету
землевпорядкування**

Олександр ШЕВЧЕНКО

«___» _____ 2025 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

**Завідувач кафедри
землевпорядного проектування**

Андрій МАРТИН

«___» _____ 2025 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: Оцінка ефективності земельного банкінгу при використанні земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: «Геодезія та землеустрій»

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

**Гарант освітньої програми
«Геодезія та землеустрій»,**

д.е.н., професор
(науковий ступінь та вчене звання)

____ **Андрій МАРТИН**
(підпис)

**Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи,**

к.е.н., доц.
(науковий ступінь та вчене звання)

____ **Оксана КУСТОВСЬКА**
(підпис)

Виконала

____ **Інна ЩЕРБАК**
(підпис)

КИЇВ – 2025

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

_____ **Андрій МАРТИН**

2025 р.

З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ
РОБОТИ ЗДОБУВАЧЦІ

Щербак Інні Андріївни

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: «Геодезія та землеустрій»

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: Оцінка ефективності земельного банкінгу при використанні земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні

затверджена наказом від «18» листопада 2024 р. №2062 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

проаналізувати сутність та принципи функціонування земельного банкінгу як інструменту управління земельними ресурсами державної власності;

дослідити нормативно-правове забезпечення земельного банкінгу в Україні та визначити його відповідність сучасним потребам ринку землі;

оцінити ефективність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності у межах реалізації банкінгових механізмів;

визначити напрями вдосконалення системи земельного банкінгу для підвищення ефективності управління державними землями

Дата видачі завдання « ____ » _____ 20__ р.

Керівник магістерської

кваліфікаційної роботи

Оксана КУСТОВСЬКА

Завдання прийняла до виконання

Інна ЩЕРБАК

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	9
ВСТУП	9
РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКІНГУ В УКРАЇНІ	11
1.1 Сутність і економіко-правові основи земельного банкінгу	11
1.2. Нормативно-правова база використання земель сільськогосподарського призначення державної власності	14
1.3 Міжнародний досвід регулювання та впровадження земельного банкінгу на прикладі Німеччини	16
ВИСНОВКИ ДО 1 РОЗДІЛУ	27
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ	28
2.1. Аналіз земельного фонду України та особливості використання земель державної власності у сільському господарстві	28
2.2. Порівняння ефективності використання державних і приватних земель сільськогосподарського призначення	32
2.3. Методичні підходи до оцінки ефективності земельного банкінгу .	36
ВИСНОВКИ ДО 2 РОЗДІЛУ	47
РОЗДІЛ 3. ДОСЛІДЖЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЕЛЕКТРОННИХ МЕХАНІЗМІВ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКІНГУ В УКРАЇНІ	48
3.1 Розвиток електронної системи земельного банкінгу в Україні на основі платформи ProZorro.Продажі	48
3.2 Практичне застосування земельного банкінгу в Україні на прикладі Прозорро.Продажі	55
ВИСНОВКИ ДО 3 РОЗДІЛУ	60

ВИСНОВКИ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	65
ДОДАТКИ.....	71

РЕФЕРАТ

У першому розділі досліджено сутність і економіко-правову природу земельного банкінгу як інструменту упорядкування обігу та підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності. Показано, що створення земельного банку покликане подолати наслідки багаторічного неефективного управління державними угіддями та зменшити корупційні ризики через перехід від постійного користування до ринкових механізмів оренди й суборенди. Розкрито процедури суборенди і вимоги до договорів, а також окреслено очікуваний бюджетний та антикорупційний ефект від централізованого управління держземлями. Проведено огляд міжнародного (німецького) досвіду функціонування земельних банків і некомерційних земельних компаній, з акцентом на їх багатофункціональність і роль у консолідації та екологічній компенсації. Сформульовано висновок про необхідність подальшого інституційного оформлення земельного банку в Україні та гармонізації нормативної бази з європейськими практиками.

У другому розділі було проведено аналіз сучасного стану використання земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні. Розглянуто структуру земельного фонду, показники площі та цільового призначення земель, визначено роль державних і приватних угідь у розвитку аграрного сектору. Проведено порівняння ефективності використання державних і приватних земель, визначено основні проблеми управління державними ділянками та можливості їх оптимізації. Також узагальнено методичні підходи до оцінки ефективності земельного банкінгу, зокрема економічні, соціальні, екологічні та управлінські критерії, що дозволяють оцінити результативність державної земельної політики.

У третьому розділі розглянуто розвиток електронної системи земельного банкінгу в Україні на базі ProZorro.Продажі. Проаналізовано результати проведення земельних аукціонів, рівень прозорості, конкуренції та вплив на

наповнення місцевих бюджетів. Наведено приклад успішного аукціону у Вінницькій області, який продемонстрував ефективність відкритих торгів. Визначено основні проблеми - неповна інвентаризація земель і нерівномірна цифровізація громад. ProZorro.Продажі є ключовим інструментом реалізації принципів прозорого та ефективного земельного банкінгу.

Ключові слова: земельний банкінг, державні землі, оренда, ProZorro.Продажі, земельні аукціони, ефективність землекористування, нормативно-правова база, земельна реформа, прозорість, інвестиції.

ВСТУП

Земельні ресурси є одним із головних національних багатств України, від ефективного використання яких залежить економічний розвиток держави. У сучасних умовах особливої актуальності набуває питання раціонального управління землями сільськогосподарського призначення державної власності. Одним із новітніх інструментів у цій сфері є земельний банкінг, що забезпечує прозоре використання земель через систему електронних торгів ProZorro.Продажі. Вивчення ефективності функціонування цього механізму дозволяє оцінити, наскільки результативно держава використовує свій земельний фонд і які перспективи має подальший розвиток земельного ринку в Україні.

Актуальність дослідження полягає в тому, що в умовах проведення земельної реформи та відкриття ринку землі надзвичайно важливим є підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності. Земельний банкінг виступає сучасним механізмом управління цими ресурсами, який забезпечує їх прозоре та раціональне використання. Завдяки впровадженню системи ProZorro.Продажі держава отримала можливість відкрито реалізовувати право оренди та суборенди земель через електронні аукціони, що сприяє формуванню справедливої ринкової вартості, запобігає корупційним ризикам і збільшує доходи місцевих бюджетів.

Мета дослідження полягає у визначенні та оцінці ефективності функціонування земельного банкінгу при використанні земель сільськогосподарського призначення державної власності в Україні, а також у виявленні напрямів удосконалення механізмів управління цими землями через систему відкритих електронних торгів.

Об'єктом дослідження є землі сільськогосподарського призначення державної власності та процеси їх використання в межах системи земельного банкінгу.

Предметом дослідження є організаційно-економічні механізми, інструменти та практичні підходи до підвищення ефективності використання державних сільськогосподарських земель на основі моделі земельного банкінгу та платформи ProZorro.

Завдання дослідження:

- проаналізувати сутність та принципи функціонування земельного банкінгу як інструменту управління земельними ресурсами державної власності;
- дослідити нормативно-правове забезпечення земельного банкінгу в Україні та визначити його відповідність сучасним потребам ринку землі;
- оцінити ефективність використання земель сільськогосподарського призначення державної власності у межах реалізації банкінгових механізмів;
- визначити напрями вдосконалення системи земельного банкінгу для підвищення ефективності управління державними землями

Апробація: написання тез на тему «Земельний банкінг як механізм ефективного управління земельними ресурсами державної власності» та «Оцінка ефективності земельного банкінгу як інструменту раціонального використання сільськогосподарських земель» на міжнародну конференцію «Land Unit Summit – 2025».

Структура магістерської кваліфікаційної роботи визначається її метою і завданням. Робота складається з реферату, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (51 найменувань) та додатків. Загальний обсяг магістерської кваліфікаційної роботи містить 77 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ЗАКОНОДАВЧЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКІНГУ В УКРАЇНІ

утність і економіко-правові основи земельного банкінгу

Земельний банк - це сучасна й прозора система управління орендою державних земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у користуванні державних підприємств. Його створення є важливим етапом реалізації земельної реформи, адже головна мета проєкту - підвищення ефективності використання державних аграрних угідь[1].

Протягом багатьох років в Україні спостерігалось неефективне управління державними сільськогосподарськими землями. Цей процес супроводжувався корупційними схемами, тіньовими угодами та незаконною передачею земель окремим зацікавленим особам. Саме тому ініціатива створення Земельного банку покликана усунути ці проблеми, забезпечити відкритість і контроль над розпорядженням державними ресурсами. Попри опір окремих груп впливу, які не бажають втрачати незаконні прибутки, реформа поступово змінює ситуацію.

На сьогодні триває велика кількість судових справ, пов'язаних із незаконним відчуженням земель державних підприємств. Такі ділянки підлягають поверненню у державну власність. Цим питанням займається Фонд державного майна України у співпраці з органами прокуратури. Після завершення судових процесів необхідно визначати правовий статус, стан і подальше використання повернених угідь.

Діяльність Земельного банку спрямована не лише на ефективне управління землею, а й на залучення інвестицій у сільське господарство. Проведення аукціонів через систему Prozorro.Продажі створює умови для чесної конкуренції серед орендарів, виключаючи будь-які тіньові домовленості. Усі операції є відкритими та відбуваються виключно онлайн, що мінімізує людський фактор і корупційні ризики.

До Земельного банку поступово передаються державні земельні ділянки. Загальна площа таких земель наразі становить близько 805,5 тис. га, з яких 386 тис. га перебувають в управлінні Фонду державного майна. Очікується, що

щорічні надходження від оренди можуть сягати кількох мільярдів гривень. Ці кошти стимулюватимуть розвиток аграрного бізнесу, збільшення надходжень до бюджету, створення робочих місць і появу нових підприємств[1].

Вартість оренди визначається ринком, але не може бути нижчою за 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а якщо така оцінка не проведена - не менше 12% від оцінки одиниці площі ріллі по відповідній області (ч. 1 ст. 120-1 Земельного кодексу України). Середня стартова орендна ставка становить 3–4 тис. грн за гектар на рік, але за результатами аукціонів вона часто зростає у кілька разів - залежно від попиту, якості ґрунтів і розташування ділянки[2].

Правонаступник державного підприємства, який бажає отримати земельну ділянку державної власності в оренду, повинен звернутися до відповідного органу виконавчої влади з клопотанням про передачу цієї ділянки. Якщо протягом одного року з моменту державної реєстрації правонаступник не подасть такого звернення, право постійного користування (крім ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості) припиняється, а земля виставляється на земельні торги для передачі права оренди[3].

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу через мережу Інтернет. За результатами аукціону укладається договір суборенди земельної ділянки з переможцем торгів - учасником, який запропонував найвищу ставку суборендної плати, що фіксується системою під час проведення торгів. [2]

Для участі в таких торгах учасники сплачують два обов'язкові внески: реєстраційний та гарантійний. Розмір реєстраційного внеску за лотом становить 0,1 мінімальної заробітної плати, встановленої законом про Державний бюджет України на 1 січня відповідного року, коли оприлюднюється оголошення про торги. Гарантійний внесок дорівнює 30% стартового розміру річної суборендної плати, але не може перевищувати 2500 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, визначених законом на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги. [2]

Земельні аукціони щодо набуття права суборенди ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які перебувають в оренді акціонерних товариств чи товариств з обмеженою відповідальністю, 100% часток яких належать державі (утворених у процесі перетворення державних підприємств), почали проводитися не раніше 1 січня 2024 року[4].

Відповідно до частини 3 статті 8 Закону України «Про оренду землі», такі земельні ділянки можуть передаватися в суборенду строком не більше ніж на 14 років, а якщо вони призначені для закладання або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних культур, виноградників) - до 25 років[3].

Земельний банкінг виконує кілька ключових функцій, серед яких - накопичення, управління та перерозподіл земельних ресурсів держави. Це дозволяє централізовано контролювати землі, що перебувають у державній власності, та планувати їхнє використання відповідно до національних пріоритетів. Одним із важливих напрямів є створення єдиної державної бази земель, яка забезпечить прозорий облік, ефективне управління й унеможливить зловживання у сфері розпорядження угіддями. [2]

Важливою складовою земельного банкінгу є перерозподіл земель відповідно до потреб аграрного сектору. Завдяки відкритим електронним аукціонам та цифровим платформам, зокрема системі Prozorro.Продажі, доступ до державних земель отримують ті учасники ринку, які здатні ефективно їх використовувати. Це сприяє не лише економічному зростанню, а й справедливому розподілу ресурсів серед різних категорій землекористувачів зокрема, малих і середніх фермерів. [3]

Окрему роль у системі земельного банкінгу відіграє екологічний контроль. Оцінка стану ґрунтів, впровадження стандартів сталого землекористування та моніторинг екологічних показників допомагають зберігати родючість земель і запобігати їх деградації. [2]

Запровадження ефективної системи земельного банкінгу створює можливості для збільшення доходів держави за рахунок орендних платежів та

підвищення продуктивності землекористування. Прозоре управління гарантує, що земельні ресурси не просто передаються в користування, а залучаються до економічного обігу з максимальною користю для державного бюджету [5].

Кошти, отримані від оренди державних земель, спрямовуються до бюджету України і частково використовуються для підтримки оборонного сектору та військових потреб. Отже, створення та робота Земельного банку матимуть не лише економічний, а й антикорупційний ефект, забезпечуючи прозорість і чесність у сфері земельних відносин [6].

1.2. Нормативно-правова база використання земель сільськогосподарського призначення державної власності

В умовах запровадження ринку землі право постійного користування земельною ділянкою державної власності стало обмежуючим фактором, тому це спонукало до розробки нової ініціативи: скасувати цей застарілий правовий механізм і замінити його правом оренди. Такі зміни стали можливими завдяки ухваленому влітку 2023 року закону - Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності». Відтепер треті особи можуть отримувати державні сільськогосподарські землі в суборенду.[2]

Правові засади земельного банкінгу базуються на взаємодії норм земельного, цивільного та фінансового права, оскільки цей інститут охоплює як питання власності та використання земельних ділянок, так і механізми їх економічного обігу. Основна мета правового регулювання полягає у визначенні порядку створення земельних банків, встановленні їх правового статусу, повноважень щодо викупу, накопичення та подальшого розпорядження землею. Водночас воно передбачає закріплення гарантій захисту прав власників і користувачів земельних ділянок[7].

В Україні правову основу земельного банкінгу становлять, насамперед, положення Земельного кодексу України (2001 р.), де закріплено принципи раціонального використання та охорони земель (статті 5, 22, 83-84). Також

ключове значення має Закон України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" (2020 р.), який відкрив ринок сільськогосподарських земель та встановив правила їх купівлі-продажу, обмеження концентрації та порядок участі юридичних і фізичних осіб у цих процесах[8].

Важливе місце займає Цивільний кодекс України, який регулює право власності та договори, що є інструментами банкінгу (купівля-продаж, оренда, іпотека, спадкування). Крім того, Закон України «Про іпотеку» забезпечує можливість використання земельних ділянок як заставного майна для кредитування, що є одним з механізмів земельного банкінгу[9].

З огляду на європейський досвід, земельні банки у Німеччині, Франції та Польщі функціонують у рамках спеціальних законів, які надають їм право викупу земельних ділянок у держави або приватних власників з подальшою передачею їх у користування ефективним сільськогосподарським виробникам. В Україні подібні функції частково виконує Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру та Фонд державного майна, однак інституційна модель земельного банку ще не сформована на законодавчому рівні[10].

Таким чином, правові основи земельного банкінгу в Україні перебувають на стадії становлення та поєднують норми земельного, цивільного та податкового законодавства. Перспективи розвитку цього інституту потребують прийняття окремого закону про земельний банк або вдосконалення чинної нормативно-правової бази для забезпечення прозорого та ефективного управління земельними ресурсами.[2]

Одним із ключових інструментів розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності є оренда земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про оренду землі» № від 6 жовтня 1998 р. (зі змінами), оренда - це строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою на підставі договору[3].

У договорі обов'язково мають бути зазначені такі умови: кадастровий номер, площа, строк дії, розмір орендної плати, порядок її сплати та індексації. Право оренди підлягає державній реєстрації а орендар має право вести господарську діяльність на ділянці відповідно до умов договору [11].

Крім того, законодавство передбачає можливість суборенди земельних ділянок державної та комунальної власності за згодою орендодавця, що дозволяє більш гнучко управляти земельними ресурсами [3].

Важливим сучасним інструментом стало впровадження електронних земельних торгів, які проводяться через систему Prozorro.Продажі. Їхній порядок визначено Постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)»[13].

Ця постанова регламентує:

- проведення торгів виключно у формі електронного аукціону;
- вимоги до публікації інформації про лоти, стартову ціну та гарантійний внесок;
- чіткий порядок реєстрації учасників, підписання протоколів та укладення договору з переможцем [9].

Завдяки електронним торгам забезпечується прозорість і конкурентність розпорядження державними землями. Усі етапи - від оголошення до підписання договору фіксуються в системі, що мінімізує ризики корупції. Крім того, це дозволяє державі отримувати стабільні доходи до бюджету, а громадам ефективно залучати інвесторів[4].

Міжнародний досвід регулювання та впровадження земельного банкінгу на прикладі Німеччини.

Багато країн Західної Європи мають давні традиції застосування земельного банку як частини інтегрованого набору інструментів управління

земельними ресурсами. Як і у випадку з межовуванням, традиційною метою земельного банку було підтримка сільського господарства та розвитку сільських територій шляхом зменшення фрагментації земель та сприяння розширенню фермерських господарств. У Західній Європі цілі земельного банку розвивалися протягом останніх десятиліть, і сьогодні в декількох країнах цей інструмент застосовується в багатоцільовому підході разом із межовуванням. У більшості країн земельний банк має ті самі цілі, що й земельний кадастр, який, окрім сприяння розвитку сільського господарства, підтримує реалізацію державних проектів у сільських районах, де приватні землевласники та фермери повинні відмовитися від сільськогосподарських угідь, наприклад, у зв'язку з будівництвом інфраструктурних об'єктів, таких як автомагістралі та залізниці, або для реалізації державних проектів, пов'язаних із відновленням природи, лісорозведенням або адаптацією до зміни клімату та її пом'якшенням. [16].

У деяких західноєвропейських країнах земельний банк також застосовується до прав користування, де підхід, спрямований на сприяння оренді, поєднує власників сільськогосподарських земель, які не використовують свою землю і часто залишають її занедбаною, з місцевими фермерами, зацікавленими у обробці більшої кількості землі.

У Німеччині земельний банк застосовується в різних формах і децентралізовано, що пов'язано з федеративною структурою країни, існуючою інституційною системою та чинним законодавством[14].

Земельний банк у Німеччині має різні форми і адаптований до особливостей кожного проекту, що вимагає земельних ресурсів. Це стосується не тільки сільськогосподарських угідь і сільських районів, але і міських та агломераційних територій, територій перетворення великих колишніх промислових зон, а також великих природоохоронних проектів. Для цих цілей у різних федеральних землях Німеччини створено дві або більше державних чи приватних організацій, таких як земельні банки, земельні фонди, природоохоронні фонди охорони природи або інші організації, що мають

специфічний правовий статус. Вони мають свої власні суспільні цілі та специфічне фінансування. Досвід показує, що найбільш ефективними є земельні банки, які зосереджуються на конкретних ситуаціях. [17]

У цьому підрозділі розглядається питання земельного банку через некомерційні компанії з розвитку земельних ресурсів (Gemeinnützige Landgesellschaften) з особливим акцентом на ситуації в східній частині Німеччини, яка після об'єднання країни зазнала фундаментальної земельної реформи.

Цей досвід може бути особливо актуальним для ряду країн Європейської та Африканської комісій, які також провели земельні реформи. Особлива увага приділяється земельному банку в Мекленбурзі-Передній Померанії, одному з федеральних земель (Bundesländer) на сході країни. [18]

У Німеччині ключову роль в управлінні сільськогосподарськими землями відіграють федеральні землі (Bundesländer), які діють через свої відповідні державні установи (наприклад, Міністерство сільського господарства та навколишнього середовища Мекленбург-Передня Померанія), та некомерційні компанії з розвитку земельних ресурсів (неприбуткові земельні товариства). Останні створені та діють, серед іншого, як земельні банки в конкретних землях. Наприклад, земельна компанія Мекленбург-Передня Померанія (LMV)¹² та земельна компанія Саксонія-Ангальт виконують функції земельних банків відповідно в землях Мекленбург-Передня Померанія та Саксен-Ангальт. Загалом у Німеччині існує дев'ять таких некомерційних компаній¹⁴, які також є членами федеральної асоціації під назвою федеральна асоціація некомерційних земельних товариств (BLG). BLG організовує обмін відповідною інформацією та досвідом (BLG, 2015). Окрім управління земельними ресурсами на рівні окремих федеральних земель Німеччини, у процесі земельної реформи та приватизації земель після возз'єднання Німеччини брали участь федеральний уряд та федеральні установи, де ключову роль відігравала компанія Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH [15].

У більшості випадків основними акціонерами компаній із землеустрою є конкретні федеральні землі, представлені їх міністерствами, відповідальними за сільське господарство, як це має місце у Мекленбурзі-Передній Померанії. Інші зацікавлені сторони також можуть володіти частиною акцій таких компаній, включаючи Німецький банк розселення та земельної іпотеки (Німецький банк поселень і земельних рент), сільськогосподарський банк, сільськогосподарський пенсійний банк, деякі регіональні банки (Landesbanken) та інші державні структури, такі як сільські райони, муніципалітети, регіональні асоціації фермерів та інші (Bruns 2004). У Баварії компанія BBV LandSiedlung GmbH перебуває у приватній власності Баварської асоціації фермерів. [16]

Ці державні компанії реалізують регіональну земельну політику та відповідають за розвиток сільських територій. Зазвичай вони перебувають під наглядом міністерства сільського господарства, а інші міністерства беруть участь у наглядових органах. Також компанії можуть бути перевірені Головним контрольным управлінням (Landesrechnungshof). [15]

Загальна площа сільськогосподарських угідь у Мекленбурзі-Передній Померанії становить 1,35 млн га. З цієї кількості, крім приватних землевласників, штат Мекленбург-Передня Померанія володіє 90 000 гектарів, 35 000 гектарів належать BVVG (федеральні державні землі) і 7 000 гектарів - LMV. Муніципалітети володіють від 10 000 до 20 000 гектарів, а 39 000 гектарів сільськогосподарських земель належать церкві. [17]

Основними законодавчими актами, що регулюють діяльність з управління земельними ресурсами в цілому та діяльність LMV зокрема, є такі:

- Закон про розселення Рейху (Reichssiedlungsgesetz), 1919 р.,
- Закон про операції з нерухомістю (Grundstücksverkehrsgesetz), 1961 р.,
- Закон про земельну реформу (Flurbereinigungsgesetz), 1976 р. [18]

Закон про розселення Рейху забезпечує правову основу для функціонування Landgesellschaften, які відповідають за розвиток сільських

територій у відповідних землях. Цей закон передбачає особливий статус, права та завдання цих некомерційних організацій, які мають правову форму товариств з обмеженою відповідальністю. З моменту укладення Договору про об'єднання (Einigungsvertrag, 31 серпня 1990 р.) цей закон також застосовується в нових федеральних землях. [17]

LMV відіграє ключову роль в управлінні сільськогосподарськими землями. Її суспільна мета визначена в її статуті, і немає конкретного програмного документа, що регулює її діяльність. Подібно до земельних компаній в інших федеральних землях, LMV має свої філії, організовані відповідно до структури державного управління землі, і гарантує надання послуг на всій території землі. LMV в першу чергу зосереджується на поліпшенні якості життя в сільських районах та підвищенні конкурентоспроможності сільськогосподарського сектору. Крім того, через оренду земель, що належать державі, LMV надає землю фермерам, які створюють і зберігають робочі місця в сільських районах. Пріоритетними напрямками є тваринницькі ферми (вони створюють більше робочих місць порівняно з іншими типами ферм), малі ферми, молоді фермери та органічні ферми. [17]

LMV виконує безліч функцій, пов'язаних із розвитком сільських територій, екологічними проектами, підтримкою інвестицій та іншими завданнями. Щодо управління земельними ресурсами, ключовими функціями є наступні:

- управління та використання майна LMV та управління сільськогосподарськими та лісовими угіддями, що належать землі Мекленбург-Передня Померанія;
- придбання, тимчасове управління та перерозподіл сільськогосподарських угідь для сільськогосподарських, інфраструктурних та інших цілей;
- застосування прав переважного придбання сільськогосподарських угідь;
- здійснення меліорації земель (виступаючи в якості юридично уповноваженого контрактного постачальника послуг). [18]

Діяльність LMV контролюється та наглядається на декількох рівнях:

- Акціонери
- Міністерство сільського господарства та навколишнього середовища
- Наглядова рада
- Члени державного парламенту
- Представники різних міністерств Мекленбурга-Передньої Померанії. [16]

Реорганізація земель у сільській місцевості може здійснюватися на підставі Закону про земельну консолідацію, Закону про адаптацію сільського господарства (Landwirtschaftsanpassungsgesetz) (останній регулює земельну консолідацію та реорганізацію колишніх виробничих кооперативів у Східній Німеччині) або шляхом добровільного обміну землями. Таким чином, сільськогосподарські, інфраструктурні, комерційні, екологічні та соціальні цілі розвитку регіону можуть бути скоординовані, сплановані та досягнуті. Це також метод вирішення конфліктів щодо землекористування. Це може також включати додаткові заходи, такі як відновлення сіл, будівництво сільських доріг та впровадження Європейської рамкової директиви про воду (WFD). Від імені державних органів та у співпраці з власниками нерухомості, фермерами та іншими землекористувачами LMV здійснює перерозподіл земель відповідно до Закону про земельну консолідацію або Закону про сільськогосподарську адаптацію. [17]

Під час процесу перерозподілу земель існує можливість адаптації власності на сільську нерухомість, щоб власники або користувачі могли краще використовувати землю.

Серед інструментів управління землею, що застосовуються в Мекленбурзі-Передній Померанії, земельна консолідація відіграє важливу роль. З моменту об'єднання Німеччини в 1990 році в федеральній землі Мекленбург-Передня Померанія було реалізовано близько 465 проектів земельної консолідації загальною площею близько 570 000 гектарів.[18]

У Німеччині Закон про земельну консолідацію (LCA) передбачає три рівні органів земельної консолідації – найвищий орган земельної консолідації, вищий орган земельної консолідації та нижчий орган земельної консолідації.

Роль кожного органу визначається федеральними землями. У Мекленбурзі-Передній Померанії інституційна інфраструктура земельного укрупнення базується лише на двох рівнях. Вищим органом земельного укрупнення є Міністерство сільського господарства та навколишнього середовища, а вищим органом земельного укрупнення є Державні управління сільського господарства та навколишнього середовища, які є підпорядкованими органами Міністерства сільського господарства та навколишнього середовища.[19]

На підставі договору з Міністерством сільського господарства та навколишнього середовища Мекленбург-Передня Померанія, 20 LMV реалізує проекти меліорації земель, включаючи, серед іншого, управління всім процесом ідентифікації власників, оцінку землі, співбесіди та консультації з землевласниками, планування громадської інфраструктури (наприклад, сільських доріг), перерозподіл власності та геодезичні роботи. Хоча LMV є найважливішим підрядником з земельної консолідації Міністерства сільського господарства та навколишнього середовища, проекти земельної консолідації можуть також здійснюватися державними управліннями сільського господарства та навколишнього середовища, а також декількома геодезичними управліннями. Середній розмір проектів земельної консолідації, що реалізуються LMV, становить 1 000 гектарів. [20]

Слід зазначити, що інструмент земельного банку не використовується для придбання землі в майбутніх районах земельних консолідаційних проектів, а має на меті розширити можливості перерозподілу (підвищити мобільність землі). У проектах земельної консолідації, де LMV володіє землею або управляє землею від імені держави, вона бере участь як будь-який інший землевласник. Крім того,

BVVG діє як будь-який інший землевласник в районі проекту земельної консолідації. [21]

LMV купує сільськогосподарську землю, здає її в оренду на кілька років і продає фермерам або обмінює її для підтримки проектів суспільного призначення. Як уже згадувалося, LМV володіє 7 000 гектарів земельного фонду, а також управляє 90 000 гектарів землі, що належить землі Мекленбург-Передня Померанія. Земля, що належить державі, тільки здається в оренду і не приватизується, оскільки це є загальною політикою держави. BVVG здійснює приватизацію федеральної землі. [19]

LMV купує землю у приватних землевласників на ринку, щоб згодом використовувати її в проектах суспільного призначення. Це одна з основних функцій LМV з управління землею, яка в основному застосовується для цілей інфраструктурних проектів, комерційних зон (наприклад, для створення нових підприємств) та екологічних проектів. Таке придбання землі на ринку здебільшого здійснюється на вимогу відповідних суб'єктів. Однак, коли LМV має інформацію про майбутні проекти, заплановані на найближчі роки, вона може придбати землю без відповідного запиту від муніципалітетів, державних органів, відповідальних за будівництво доріг, або інших відповідних суб'єктів. LМV також обмінює землю з приватними землевласниками, щоб компенсувати їм землю, яку вони повинні віддати для проекту громадського призначення. У багатьох випадках це допомагає уникнути вилучення землі, а компенсація надається у вигляді землі, а не грошей, що забезпечує безперервність сільськогосподарської діяльності. [22]

Використовуючи свої права переважного викупу, LМV також підтримує придбання землі, але тільки для поліпшення сільського господарства. Право переважного викупу не може бути використане для інших цілей, таких як будівництво доріг або екологічні проекти.²¹ Використання права переважного викупу також допомагає зменшити спекуляції сільськогосподарською землею. LМV також купує сільськогосподарські землі на вимогу фермерів, які орендують землю у землевласників. Це дозволяє фермерам-орендарям продовжувати вести

сільське господарство на тій самій землі, навіть якщо вони фінансово не в змозі придбати землю, коли вона виставляється на продаж на ринку. У таких випадках LMV вирішує, чи придбавати конкретну ділянку. Землевий банк перевіряє, серед іншого, ціну ділянки, майбутнього користувача та потенціал остаточного продажу землі користувачеві або іншим покупцям. LMV також може придбати сільськогосподарську землю на вимогу землевласників, які перебувають у скрутному становищі, і здати цю землю в оренду тій самій особі на строк до шести років. Після закінчення строку дії орендного договору фермер має пріоритетне право викупити землю у LMV, або LMV може продати землю третій стороні. Цей механізм допомагає фермерам подолати скрутні періоди за допомогою механізмів продажу та зворотного лізингу. [22]

LMV вирішує, яку ціну вона готова заплатити за конкретну ділянку. Однак це має бути ринкова ціна, і для цього земельний банк аналізує ціни в конкретних адміністративних районах, використовуючи інформацію від незалежних інформаційних центрів та державних оціночних комісій у районах. У жодному разі LMV не потребує дозволу від будь-якої іншої інституції, якщо вона бажає придбати земельну ділянку. Однак, якщо ціна придбаної нерухомості перевищує 500 000 євро, такі операції повинні бути схвалені Наглядовою радою LMV. Якщо LMV працює як постачальник послуг для певного клієнта, наприклад, коли ділянки придбали для проекту будівництва автомагістралі або охорони природи, клієнт приймає остаточне рішення про купівлю ділянки. [19]

Реалізація державних та/або приватних інвестиційних проектів, що вимагають великих земельних площ, призводить до все більших проблем, оскільки заходи екологічної компенсації, пов'язані з такими проектами, реалізуються там, де є сільськогосподарські землі, а не в місцях, що є найкращими для навколишнього середовища. Для вирішення цієї проблеми на місцевому рівні (муніципальному або районному) було розроблено спеціальний підхід до земельного банкінгу, так званий «екологічний рахунок із об'єднанням земель».[23]

Екологічні рахунки з об'єднанням земель є модулями стратегічного управління земельними ресурсами, спрямованими на найкращу організацію заходів екологічної компенсації, пов'язаних із реалізацією проектів, що вимагають великих земельних площ (див., наприклад, Kötter i Linke, 2015, с. 675 і далі). Цей підхід регулюється статтею 16 Закону Німеччини про охорону природи та управління ландшафтом, яка дозволяє тимчасово, просторово та істотно відокремити необхідні екологічні компенсаційні заходи від фактичної реалізації відповідного інфраструктурного проекту, а отже, реалізувати компенсаційні заходи окремо. [20]

З цією метою відповідальний орган охорони природи (на муніципальному або районному рівні) створює екологічний рахунок, на якому накопичуються кошти. За рахунок цих коштів придбається земля і створюється «земельний пул». В екоррахунку визначається сума та боржник необхідних екологічних компенсаційних заходів. Орган охорони природи стає довіреною особою екологічного зобов'язання. Відповідні екологічні зобов'язання описуються та визначаються в дозволі/затвердженні самого проекту. Ділянки з екологічним потенціалом збираються в земельному пулі. Для формування цього пулу ділянки можуть бути придбані органом охорони природи, іноді за підтримки місцевого органу земельної консолідації. [19]

Таким чином, набір екологічних потреб і можливостей створюється і реалізується з часом відповідальним органом охорони природи регіону за рахунок відповідних боржників[24].

Здійснивши аналіз європейських моделей управління сільськогосподарською нерухомістю, в тому числі і землями, які перебувають у публічній власності, які реалізують свої повноваження через органи державної влади, місцеві органи самоврядування, створені установи та організації, можна дійти висновку, що в Україні немає єдиної дієвої концепції функціонування спеціалізованої інституції з управління державною сільськогосподарською нерухомістю.[23]

ВИСНОВКИ ДО 1 РОЗДІЛУ

У першому розділі було проаналізовано законодавче та нормативно-правове забезпечення земельного банкінгу в Україні, визначено його сутність, економічну основу та міжнародний досвід розвитку цього інституту.

Було з'ясовано, що земельний банкінг - це сучасна форма управління державними сільськогосподарськими землями, яка передбачає їх ефективне використання через оренду, суборенду або інші механізми економічного обігу. Основна мета - забезпечити прозорість, зменшити корупційні ризики та підвищити надходження до бюджету.

Проаналізовано основні законодавчі акти, які регулюють сферу земельних відносин: Земельний кодекс України, Закон «Про оренду землі», Закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», а також нові зміни 2023 року щодо ефективного використання державних земель. У роботі наголошено, що нинішня нормативна база лише частково регулює діяльність земельного банку, а для повноцінного функціонування необхідно ухвалити окремий закон.

Також розглянуто європейський досвід, зокрема приклад Німеччини, де земельні банки діють через спеціальні державні або неприбуткові компанії, які здійснюють управління землями, їх перерозподіл, меліорацію та підтримку фермерів. Досвід цих країн показує, що ефективний земельний банк має поєднувати економічні, соціальні та екологічні цілі.

РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В УКРАЇНІ

Аналіз земельного фонду України та особливості використання земель державної власності у сільському господарстві

Усі землі, що знаходяться в межах території України, незалежно від їх функціонального використання, форми власності чи правового режиму, належать до земельних ресурсів країни і утворюють єдиний земельний фонд держави.[27]

Чинне законодавство України передбачає класифікацію земель за певними ознаками, з яких головною є цільове призначення. Під цільовим призначенням розуміють нормативно визначене використання земельних ділянок, тобто встановлений правовий режим їх експлуатації залежно від виду діяльності власників, користувачів або суспільних потреб. Іншими словами, кожна земельна ділянка має закріплене законом цільове використання, яке визначає порядок і умови її господарського використання.[25]

Відповідно до Земельного кодексу України, землі поділяються на такі основні категорії за цільовим призначенням:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;

- землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. [12]

Таким чином, класифікація земель за цільовим призначенням забезпечує правову визначеність, раціональне використання земельних ресурсів і сприяє ефективному управлінню земельним фондом держави.[12]

Земельні ділянки кожної категорії, які ще не передані у власність або користування фізичним чи юридичним особам, формують земельний запас держави. [28]

Сучасне трактування поняття «земельний фонд» охоплює всі землі в межах території України, включно з островами та ділянками, зайнятими водними об'єктами.[29]

Таблиця 2.1.1. Структура земельного фонду України станом на 1 січня 2023 р.

Категорія земель за цільовим призначенням	Площа, тис. га	Частка від загальної площі, %	Основні напрями використання
Землі сільськогосподарського призначення	41 414,1	68,6	Рілля, пасовища, сіножаті, багаторічні насадження
Землі лісогосподарського призначення	10 478,9	17,4	Лісові масиви, захисні лісосмуги, лісові угіддя
Землі водного фонду	2 378,2	3,9	Ріки, озера, водосховища, канали
Землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення	2 081,7	3,5	Промислові зони, інфраструктурні об'єкти
Землі житлової та громадської забудови	2 259,3	3,7	Міські та сільські населені пункти
Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	894,6	1,5	Заповідники, національні парки, заказники
Землі оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	404,7	0,7	Курортні, туристичні та історико-культурні території
Усього земельного фонду України	60 354,8	100 %	-

Джерело: [42]

За офіційними даними станом на 1 січня 2023 року, площа земельного фонду України становила 60 354,8 тис. га, що відповідає 5,7 % території Європи.

Із цієї площі 41,4 млн га займають сільськогосподарські землі. Частка сільськогосподарських угідь України дорівнює приблизно 19 % території Європи, а частка ріллі - 27 % (32,7 млн га). В Україні на одну особу припадає в середньому 0,90 га земель, що майже вдвічі більше, ніж у середньому по Європі. При цьому рівень розораності українських земель у 1,5 раза вищий, ніж у європейських країнах [27].

До складу земель України входять усі землі, розташовані в її державних межах, зокрема острови та водні об'єкти. Вони поділяються за цільовим призначенням на відповідні категорії. Найбільшу частку земельного фонду становлять сільськогосподарські угіддя - 70,8 %. Частка лісових земель у чотири рази менша, а забудованих територій і земель, зайнятих водними об'єктами, - ще вчетверо менше порівняно з лісами. [28]

У структурі сільськогосподарських угідь домінує рілля, на яку припадає 55,8 % усієї площі. Частка пасовищ і сіножатей є значно меншою - відповідно у 6 разів та 14 разів менше, ніж площа ріллі. Натомість площі багаторічних насаджень і перелогів не перевищують 1,5 %. Така структура відображає високий рівень аграрного освоєння території України та свідчить про її потужний потенціал у сільськогосподарському виробництві. Земельний фонд України має надзвичайно високий рівень освоєння для сільськогосподарських потреб, який сягає приблизно 71 % від загальної площі держави. [28]

Через значну просторову протяжність території з заходу на схід та з півночі на південь, а також завдяки розташуванню країни у межах кількох природно-географічних зон, спостерігаються істотні регіональні відмінності у структурі земельних ресурсів. У різних адміністративних областях ці відмінності проявляються у співвідношенні ріллі, лісів, пасовищ і сіножатей, що визначається природними умовами, кліматом і напрямками господарського використання земель.[31]

У цьому контексті важливо враховувати особливості використання земель сільськогосподарського призначення, особливо тих, що належать до державної та комунальної власності. Вони відіграють важливу роль у забезпеченні раціональної організації сільськогосподарського виробництва, оптимізації землекористування та підвищенні ефективності аграрного сектору. [29]

Згідно статті 37 частини 1 Земельного Кодексу України, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які використовуються для ведення особистого селянського чи фермерського господарства і розташовані в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, можуть застосовуватися їхніми власниками або землекористувачами для товарного сільськогосподарського виробництва без необхідності зміни цільового призначення. Це положення сприяє підвищенню гнучкості використання земель і дозволяє ефективніше інтегрувати приватні, комунальні та державні земельні ресурси у єдину систему агровиробництва. [12]

Власники земельних ділянок усіх форм власності, які знаходяться в межах одного масиву, мають право обміну земельними ділянками між собою. Обмін (міна) земель державної або комунальної власності дозволяється лише за умови, що нормативна грошова оцінка обох ділянок є однаковою або відрізняється не більш ніж на 10 %. Такий механізм забезпечує збереження економічної рівноваги та справедливості при перерозподілі земель, а також сприяє уникненню спекуляцій із державними землями. [30]

Крім того, власники та орендарі земельних ділянок у межах одного сільськогосподарського масиву можуть тимчасово обмінюватися правами користування - укладаючи взаємні договори оренди або суборенди. Це дозволяє гнучко організувати землекористування, мінімізувати явища черезсмування та підвищити ефективність обробітку земель. Особливо це актуально для великих аграрних підприємств, яким належить істотна частка масиву (не менше 75 % від загальної площі). Такі користувачі отримують пріоритетне право на оренду або суборенду інших ділянок у тому ж масиві, якщо фрагментованість або

невикористання окремих ділянок створює перешкоди для раціонального господарювання. Цей підхід сприяє консолідації земель, що є однією з ключових передумов ефективного землеробства в Україні. [12]

Окремої уваги заслуговують земельні ділянки під польовими дорогами, які забезпечують доступ до масивів сільськогосподарських земель. Такі ділянки державної чи комунальної власності можуть передаватися в оренду без проведення земельних торгів власникам або користувачам суміжних земель строком на 7 років, за умови забезпечення безоплатного доступу всіх землевласників і землекористувачів до їхніх ділянок. Це положення створює передумови для ефективної організації територій, зручної логістики між полями та безперешкодного доступу до об'єктів агровиробництва. [31]

Порівняння ефективності використання державних і приватних земель сільськогосподарського призначення

Використання земель сільськогосподарського призначення приватної форми власності в Україні має кілька ключових характеристик. По-перше, приватна власність або довгострокове користування такими ділянками створює підґрунтя для стимулювання інвестиційної активності, адже власник або землекористувач має зацікавленість у підвищенні продуктивності землі. Оренда або приватне володіння дозволяють планувати сівозміну, вкладати в меліорацію, застосовувати сучасні агротехнології, що безпосередньо впливає на врожайність та економічну віддачу. [31]

Однак приватні землі також стикаються з низкою обмежень: нерідко менша площа, висока фрагментація ділянок, обмежений доступ до капіталу чи довгострокових договорів, а також питання правового оформлення. Незважаючи на значні родючі резерви, продуктивність приватних земель в Україні залишається в 2-3 рази нижчою, ніж у розвинених країнах, що свідчить про не до кінця реалізований потенціал. З правового боку, на приватні сільськогосподарські землі значно впливала заборона на продаж, яка тривала до

2021 року, що обмежувало можливості власників і землекористувачів щодо повної реалізації прав володіння чи розпорядження. [33]

Приватні землі в агровиробництві мають значний потенціал: вони більш гнучкі щодо застосування інновацій, краще мотивовані до раціонального використання. Але на практиці їхня ефективність обмежена без комплексного правового, фінансового та організаційного супроводу.[31]

У випадку земель сільськогосподарського призначення державної власності ситуація виглядає інакше - тут поєднуються як переваги, так і значні виклики. Державні ділянки часто розташовані у великих масивах, що створює потенціал для масштабного господарювання, координації і раціонального використання. Наприклад, існування великих масивів державної власності дає державі можливість впливати на аграрну політику, стимулювати розвиток фермерства або великих агрохолдингів через державні підприємства. Водночас, методи використання таких земель часто характеризуються меншою гнучкістю. Деякі дослідження вказують на тіньове або неефективне використання державних земель: орендарі чи державні підприємства мають низькі стимули до модернізації, часто через застарілий правовий режим, труднощі з передачею прав або з приватизацією. Значна частина державних земель не зареєстрована в кадастрі, або використовуються неефективно. Крім того, державні землі можуть бути розташовані в менш привабливих аграрних регіонах або мати слабшу інфраструктуру, що знижує їхню продуктивність у порівнянні з приватними локаціями, більш придатними для агровиробництва. У результаті, хоча площа державних земель велика, ефект від їх використання не завжди пропорційний потенціалу.[35]

Якщо порівняти використання приватних і державних земель сільськогосподарського призначення, можна сказати, що приватні землі краще пристосовані до сучасної економіки. Їх власники або орендарі зазвичай більш зацікавлені в тому, щоб отримати з землі максимальну користь. Вони вкладають гроші у нову техніку, технології, добрива, поліпшують якість ґрунтів і ефективно

організують роботу. Завдяки цьому приватні землі часто дають вищі врожаї і забезпечують кращі економічні результати. Проте, більшість таких господарств мають невеликі площі, що ускладнює розвиток, а також їм бракує доступу до великих фінансових ресурсів чи інвестицій. [33]

Державні землі, навпаки, охоплюють великі території, що створює потенціал для масштабного сільськогосподарського виробництва. Вони мають стратегічне значення для розвитку аграрного сектору, адже держава може використовувати їх для реалізації програм підтримки фермерів чи великих господарств. Проте ефективність використання таких земель часто нижча через складну систему управління, недостатній контроль і слабку зацікавленість користувачів у покращенні їх стану. Частина державних земель не зареєстрована належним чином або використовується не за призначенням, що знижує їхню продуктивність.[37]

Таким чином, приватні землі відзначаються більшою гнучкістю, швидкою реакцією на зміни ринку та вищою продуктивністю, тоді як державні мають перевагу у масштабах і стратегічному потенціалі, але потребують більш ефективного управління, прозорості та контролю.[31]

23 липня 2023 року Верховна Рада України ухвалила законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель фізичними особами та суб'єктами державного сектору економіки» (реєстраційний № 7588 від 25.07.2022). Основна мета цього нормативного акта полягає у підвищенні ефективності використання земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у розпорядженні суб'єктів державного сектору, шляхом удосконалення їх організаційно-правових форм та заміни права постійного користування земельними ділянками на право оренди.[4]

Законопроектом передбачено надання Кабінету Міністрів України повноважень щодо визначення та ухвалення рішень про передачу цілісних

майнових комплексів державних підприємств, установ і організацій, які мають у постійному користуванні землі сільськогосподарського призначення. Це допоможе спростити управління державними активами та забезпечити ефективніше їх використання.[31]

Документ також пропонує створення організаційно-правового механізму перетворення державних підприємств, у користуванні яких перебувають земельні ділянки загальною площею не менше 100 гектарів, у товариства з обмеженою відповідальністю, де 100 % статутного капіталу належить державі. Такий підхід спрямований на підвищення автономії та гнучкості державних аграрних підприємств, водночас залишаючи контроль за ними у держави.[36]

Крім того, законопроект визначає порядок переоформлення права постійного користування земельними ділянками державних підприємств, що змінюють свою організаційно-правову форму, на право оренди терміном на 50 років. Це має забезпечити більш прозорі та довгострокові умови користування землею, наближені до ринкових стандартів.[35]

Окремим пунктом встановлюється, що передача в суборенду земель державної власності, які оренднуються державними підприємствами, здійснюватиметься виключно через земельні торги, що підвищує конкурентність та запобігає зловживанням. Також у документі визначено механізм переоформлення права довічного успадкованого володіння землею та права постійного користування на право оренди або викуп відповідних ділянок, що сприятиме впорядкуванню земельних відносин і підвищенню ефективності їх використання.[37]

Таким чином, ухвалений законопроект має на меті створити нову модель управління землями державного сектору, яка поєднує правову стабільність, економічну доцільність і прозорість користування, а також стимулює розвиток аграрного виробництва на базі державних земель. [4]

Методичні підходи до оцінки ефективності земельного банкінгу

Оцінка ефективності земельного банкінгу є дуже важливою частиною державної земельної політики. Вона допомагає зрозуміти, наскільки раціонально використовуються земельні ресурси, чи приносять вони користь державі та людям, і як впливають на розвиток сільських територій. У більшості країн світу земельний банкінг розглядають не лише як економічний інструмент, а й як спосіб підтримки сталого розвитку - тобто такого, який одночасно враховує економічні, соціальні та екологічні аспекти [1].

У більшості країн Європейського Союзу ефективність земельного банкінгу ґрунтується на трьох основних принципах - результативності, стабільності та впливі.[18]

Результативність (efficiency) визначає, наскільки ефективно використовуються кошти, спрямовані на роботу земельного банку, порівняно з отриманими економічними результатами. Це може бути прибуток від оренди або продажу земель, а також зростання вартості земельних активів.[33]

Стабільність (sustainability) відображає довгострокові наслідки діяльності земельного банку - покращення стану ґрунтів, зменшення площ деградованих територій, підтримання екологічної рівноваги та відновлення родючості.[19]

Вплив (impact) характеризує соціальні результати, зокрема створення нових робочих місць, забезпечення молодих фермерів землею, підвищення рівня зайнятості населення та розвиток сільських громад.[20]

У країнах ЄС широко застосовується мультикритеріальний підхід (Multi-Criteria Analysis, MCA), який дає змогу оцінювати ефективність земельного банкінгу за кількома напрямками одночасно. Наприклад, у Польщі ефективність діяльності Агентства сільськогосподарського майна державного казначейства визначають за спеціальним індексом, який враховує як економічні, так і соціальні показники. До цього індексу входять такі критерії, як:

- зміна середнього рівня орендної плати за гектар;

- частка земель, переданих у користування ефективним орендарям;
- кількість створених фермерських господарств;
- середній прибуток, отриманий від використання земель державного банку[26].

Схожий підхід використовується і у Франції, де функціонують спеціалізовані земельні агентства SAFER. Кожне з них, через свої регіональні підрозділи, щороку проводить оцінку результатів роботи. Під час такого аудиту аналізуються економічні показники, екологічний вплив діяльності та соціальні результати. Зокрема, враховуються такі аспекти, як кількість угод, укладених із молодими фермерами, збереження та догляд за сільськими ландшафтами, а також площі земель, які були відновлені або повернуті до сільськогосподарського використання. [27]

За даними FAO, саме поєднання кількісних показників (економічних і виробничих) з якісними критеріями (екологічними та соціальними) дає можливість найбільш об'єктивно оцінити ефективність роботи таких агентств[28].

У Нідерландах і Німеччині для оцінки ефективності застосовується порівняльний аналіз (benchmarking) - результати діяльності земельних банків зіставляють із середніми показниками на ринку землі, такими як ціна гектара, темпи зростання орендної плати чи обсяг інвестицій. Це дає змогу визначити, чи працює земельний банк ефективніше за приватних власників або орендарі[23].

У Сполучених Штатах Америки та Канаді для оцінювання ефективності земельного банкінгу часто використовують економіко-математичні моделі. Зокрема, метод DEA (Data Envelopment Analysis) застосовується для аналізу ефективності на основі порівняння вхідних ресурсів (наприклад, площі землі, витрат, трудових ресурсів) із вихідними результатами (прибутком, врожайністю, доходами від оренди). [26]

Метод SFA (Stochastic Frontier Analysis), або стохастичний аналіз межі ефективності, дозволяє визначити максимально можливий рівень результативності, порівнюючи фактичні показники з теоретично найкращими.[27]

Наприклад, у Канаді за допомогою моделі DEA аналізують взаємозв'язок між ринковою вартістю земель, доходами від оренди та адміністративними витратами на управління земельними ресурсами. Якщо отримане значення коефіцієнта ефективності менше 1, це свідчить про те, що земельний банк використовує свої ресурси не повністю і має потенціал для підвищення результативності [24].

Загальною тенденцією для ЄС і Північної Америки є поступовий перехід від виключно економічних оцінок до інтегрованих підходів, що враховують екологічні та соціальні фактори. У звітах Світового банку підкреслюється, що ефективність земельного банкінгу не можна вимірювати лише прибутковістю. Потрібно також оцінювати, як ці системи впливають на відновлення земель, зменшення ерозії, скорочення шкідливих викидів та підвищення соціальної стійкості сільських громад. [28]

Для практичного застосування таких методичних підходів FAO пропонує запроваджувати систему ключових показників ефективності (Key Performance Indicators, KPI), які дають змогу комплексно оцінити роботу земельного банкінгу. [23]

Усі показники поділяються на три основні групи:

- Економічні KPI – відображають фінансові результати діяльності, зокрема рівень рентабельності земельного банку, швидкість обігу земельних ресурсів, обсяги залучених інвестицій та динаміку зміни ринкової вартості землі.
- Екологічні KPI – показують стан довкілля і якість землекористування: частку земель, на яких відновлено родючість ґрунтів, рівень деградації, а також площу ділянок, що перебувають під зрошенням чи меліорацією.

– Соціальні КРІ – характеризують вплив земельного банкінгу на суспільство, зокрема кількість фермерів, які отримали доступ до землі, рівень зайнятості у сільських громадах та загальний соціальний ефект від реалізованих програм [22].

Завдяки таким показникам оцінювання ефективності земельного банкінгу стає не просто формальною процедурою, а гнучким і більш об'єктивним процесом. Наприклад, у Данії при оцінці враховують не лише фінансові результати, а й якість управління: наскільки швидко приймаються рішення, чи є земельні угоди відкритими для громадськості, а також чи мають громадяни вільний доступ до кадастрових даних. Такий підхід дає змогу оцінити не тільки економічний ефект, а й соціальний вплив земельного банкінгу, тобто його роль у розвитку суспільства загалом. [24]

Україна, у свою чергу, володіє одним із найбільших земельних потенціалів у Європі - понад 70% території країни займають сільськогосподарські угіддя, що становить близько 42 млн гектарів, із яких приблизно 30 % належать державі [8]. Проте, на відміну від більшості країн ЄС, система управління цими землями поки не є достатньо ефективною. Значна частина державних і комунальних земель використовується з порушеннями або не приносить очікуваного економічного ефекту. Багато ділянок узагалі не мають належно оформлених документів або фактично перебувають у тіньовому користуванні. [13]

Однією з головних проблем залишається відсутність єдиного органу, який би комплексно відповідав за управління всім державним земельним фондом. Нині повноваження розподілені між кількома установами Держгеокадастром, Фондом державного майна, Міністерством аграрної політики та місцевими громадами. Через це виникає дублювання функцій, відсутність узгодженої стратегії та єдиних стандартів оцінки ефективності. Часто землі здаються в оренду за заниженими ставками або залишаються без належного контролю, що призводить до втрати значних доходів державного та місцевих бюджетів [9].

Згідно з даними Держгеокадастру, станом на 2024 рік приблизно 10 % державних земель залишаються незареєстрованими в кадастрі або використовуються без належно оформлених договорів оренди. Це означає, що держава фактично не отримує доходів від значної частини своїх земельних ресурсів і водночас не володіє достовірною інформацією про їх реальний стан чи користувачів. Відсутність повної кадастрової реєстрації та офіційних договорів створює серйозні перешкоди для впровадження системи земельного банкінгу, адже вона передбачає високий рівень прозорості, чіткий облік та ефективне управління кожною ділянкою [10].

Ще однією важливою проблемою є висока фрагментованість земельних ділянок. Багато сільськогосподарських угідь мають невелику площу, розташовані розрізнено та належать різним власникам. Така «шахова» структура землеволодіння значно ускладнює ефективне ведення господарської діяльності, оскільки обробка розкиданих земель технічно складна та економічно не вигідна. У цій ситуації земельний банкінг міг би стати дієвим інструментом консолідації земель, тобто об'єднання дрібних ділянок у більші масиви, придатні для сучасного сільськогосподарського виробництва [18].

Крім того, в Україні досі існує проблема недостатньої прозорості у сфері оренди державних земель. Частина договорів укладається поза системою відкритих електронних торгів, що створює передумови для зловживань і корупційних схем. За даними Proorro.Sale, у 2023 році лише близько 55 % земельних ділянок державної власності передавалися в оренду через офіційні аукціони, хоча саме цей механізм є основою прозорого та конкурентного ринку [40].

Поступове впровадження системи земельного банкінгу в Україні фактично розпочалося після ухвалення Закону України № 3272-IX від 23 липня 2023 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель фізичними особами та суб'єктами державного сектору економіки». Прийняття цього закону стало важливим

кроком на шляху до реформування системи управління земельними ресурсами та підвищення ефективності використання державних земель. [4]

Основною метою ухваленого закону є підвищення ефективності та прибутковості використання державних земель. У документі визначено низку важливих нововведень, серед яких:

перехід від постійного користування до довгострокової оренди терміном до 50 років;

створення підприємств із державною часткою, які зможуть професійно управляти земельними активами;

обов'язкова передача земель у суборенду через відкриті земельні аукціони, що забезпечує прозорість процесів;

оновлення старих договорів користування на сучасні, із чітко прописаними правами, обов'язками та відповідальністю сторін. [39]

Такий підхід фактично наближає Україну до європейських стандартів управління земельними ресурсами. У більшості країн ЄС державна земля не передається безкоштовно, а здається в оренду виключно на конкурсній основі. При цьому орендарі зобов'язані дотримуватись екологічних вимог і використовувати землю за її цільовим призначенням [20].

Щоб з'ясувати, наскільки ефективними є нові механізми управління державними землями, Україні необхідно створити власну методичку оцінювання ефективності земельного банкінгу, адаптовану до національних умов. На відміну від країн Європейського Союзу, де вже діють усталені міжнародні стандарти оцінювання (наприклад, FAO, OECD, FIG), у нашій країні така система перебуває лише на етапі становлення. Тому надзвичайно важливо розробити національну модель оцінки, яка враховуватиме економічні, соціальні, екологічні та управлінські аспекти [26].

Першим і найочевиднішим напрямом оцінювання є економічна ефективність, що відображає рівень прибутковості та раціональності використання земельних ресурсів. До ключових показників належать доходи від оренди, зростання ринкової вартості земель, залучення інвестицій і рентабельність сільськогосподарських підприємств. [23]

Наприклад, коли державні землі здаються в оренду через електронні торги за ринковими цінами, місцеві громади отримують стабільні бюджетні надходження. За даними Prozorro.Sale, у 2024 році середня орендна плата за гектар державної землі збільшилася більш ніж на 30 %, що свідчить про покращення управління земельними активами [16].

Також при оцінюванні потрібно враховувати швидкість повернення інвестицій, напрямки використання доходів від оренди та ефективність їхнього розподілу. Якщо ці кошти спрямовуються на розвиток інфраструктури, ремонт доріг, підтримку фермерських господарств і створення робочих місць, це є свідченням того, що земельний банкінг виконує не лише економічну, а й соціальну функцію. [13]

Ще одним важливим показником є справедлива оцінка вартості землі. В Україні й досі спостерігається велика різниця між нормативно-грошовою та ринковою оцінкою. Через це держава недоотримує значні кошти від оренди. Тому одним із критеріїв ефективності має стати поступове наближення нормативної оцінки до ринкової, що відповідає сучасним міжнародним практикам [17].

Другим напрямом оцінювання є екологічна ефективність, яка показує, як використання земель впливає на стан довкілля. Земельний банкінг не можна вважати ефективним, якщо при цьому погіршується якість ґрунтів або зменшується їх родючість. [36]

В Україні нині понад 15 % орних земель зазнають деградації та ерозії, особливо у степових і південних регіонах. Це пов'язано з неправильним

землекористуванням, порушенням сівозміни, надмірним використанням мінеральних добрив і пестицидів, що призводить до втрати гумусу й зниження продуктивності. Тому одним із головних завдань земельного банкінгу має бути відновлення екологічної рівноваги та забезпечення сталого використання земельних ресурсів. [18].

Екологічну ефективність земельного банкінгу можна визначати за низкою показників, які відображають стан довкілля та раціональність використання земель. До них належать:

- частка земель, на яких проведено рекультиваційні заходи;
- зменшення площ еродованих ґрунтів;
- підвищення родючості (зокрема зростання вмісту гумусу);
- площа земель, що підключені до систем меліорації чи зрошення. [15]

У країнах Європейського Союзу фермери, які орендують державні землі, зобов'язані дотримуватись принципів сталого землекористування. Наприклад, у Франції та Нідерландах контроль за екологічним станом земель здійснюється автоматично через електронні кадастрові системи, що дає можливість оперативно виявляти деградацію та своєчасно реагувати на проблеми. В Україні такі механізми лише починають активно впроваджуватись, проте вони вже поступово стають важливою частиною оцінки ефективності землекористування.[17]

Наступним напрямом є соціальна ефективність, що показує, як земельна політика впливає на добробут населення, розвиток сільських територій та соціальну справедливість. Земля - це не лише економічний ресурс, а й основа життя сільських громад. Якщо земельний банк функціонує ефективно, це відкриває нові можливості для місцевих фермерів, сприяє створенню робочих місць, розвитку малого бізнесу та підвищенню якості життя в селі. [20]

Наприклад, у Польщі після створення державного земельного агентства кількість молодих фермерів, які отримали ділянки, збільшилася на 18 % протягом перших трьох років його діяльності. Це свідчить, що ефективна земельна політика здатна мати потужний соціальний ефект.[20]

В Україні оцінювання соціальної ефективності земельного банкінгу має враховувати такі показники, як:

- кількість новостворених фермерських господарств, утворених завдяки використанню державних земель;
- зростання рівня зайнятості в сільських громадах;
- частку орендної плати, що залишається у місцевих бюджетах;
- рівень участі громад у прийнятті рішень щодо управління земельними ресурсами. [29]

У багатьох громадах надходження від оренди державних земель спрямовуються на ремонти шкіл і лікарень, будівництво доріг, розвиток інфраструктури, що є реальним прикладом соціальної користі від ефективної земельної політики. [29]

Управлінська ефективність - це ще один важливий напрям оцінювання, який характеризує якість організації процесів управління землями. До цього належать швидкість укладання договорів оренди, прозорість кадастрової інформації, кількість зареєстрованих земель, а також ефективність контролю за виконанням договорів. [32]

Нині близько 10 % державних земель в Україні досі не мають кадастрових номерів або використовуються без укладених договорів оренди, що свідчить про потребу вдосконалення управлінських механізмів. Основними показниками для оцінки цієї ефективності можуть бути:

- частка земель, внесених до Державного земельного кадастру;

- кількість укладених і перевірених договорів оренди;
- середній термін оформлення угод;
- рівень прозорості земельних аукціонів і доступності даних для громад. [21]

У країнах ЄС управлінська ефективність тісно пов'язана із цифровізацією земельних процесів. Так, у Фінляндії всі операції з державною землею відбуваються в онлайн-режимі, що значно зменшує бюрократичні затримки та корупційні ризики. В Україні цей процес також поступово набирає обертів завдяки впровадженню електронного кадастру та системи Prozorro.Sale, проте поки що потребує посилення контролю й підзвітності [22].

Таким чином, оцінювання ефективності земельного банкінгу має враховувати не лише економічну складову, а й реальний соціальний, екологічний та управлінський ефект.[18]

Окрему увагу слід приділити створенню в Україні єдиного державного земельного банку - спеціальної установи, яка б централізовано управляла всіма державними землями, контролювала оренду та забезпечувала ефективність їх використання. [19]

Наразі частково ці функції виконує система Prozorro.Sale, через яку державні ділянки передаються в оренду на відкритих і прозорих аукціонах. Однак це лише перший крок до створення повноцінної системи. Для її ефективного функціонування необхідно створити єдину інформаційну базу, у якій збиратимуться дані про всі державні землі - їхнє розташування, користувачів, терміни оренди, стан ґрунтів, рівень прибутковості тощо. [23]

Подібні системи вже успішно працюють у країнах Балтії, Польщі та Нідерландах. Зокрема, у Польщі держава володіє повною базою даних усіх своїх земельних ресурсів, що дозволяє аналізувати кожен гектар за кількома критеріями - ефективність оренди, екологічний стан і рентабельність

господарювання. Такий досвід може стати взірцем для України у створенні сучасної, прозорої та ефективної системи управління земельними ресурсами.[24]

ВИСНОВКИ ДО 2 РОЗДІЛУ

У другому розділі було проаналізовано сучасний стан використання сільськогосподарських земель державної власності в Україні. Розглянуто структуру земельного фонду, визначено частку державних земель і проблеми, які виникають у процесі їх використання. Зокрема, з'ясовано, що більшість українських земель - це сільськогосподарські угіддя, однак ефективність їхнього використання залишається низькою через надмірну розораність, фрагментацію ділянок та відсутність належного контролю.

Також було проведено порівняння між приватними та державними землями: приватні використовуються гнучкіше й ефективніше, тоді як державні мають великий потенціал, але страждають від бюрократії та слабкої системи управління. Проаналізовано останні законодавчі зміни 2023 року, які мають на меті зробити управління державними землями прозорішим і прибутковішим - через перехід до довгострокової оренди та електронні торги.

У розділі також розглянуто методи оцінки ефективності земельного банкінгу - економічні, екологічні, соціальні та управлінські показники, які дозволяють оцінити не лише прибутковість, а й вплив на громади та довкілля. Загалом, у другому розділі показано, що державна земля має великий потенціал, але потребує повної інвентаризації, цифровізації, кращого контролю та прозорого управління.

РОЗДІЛ 3. ДОСЛІДЖЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЕЛЕКТРОННИХ МЕХАНІЗМІВ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКІНГУ В УКРАЇНІ

3.1 Розвиток електронної системи земельного банкіну в Україні на основі платформи ProZorro.Продажі

На сучасному етапі розвитку земельних відносин Україна проходить процес глибокої трансформації, пов'язаної із запровадженням нової моделі управління земельними ресурсами, орієнтованої на прозорість, ефективність і цифровізацію. На мою думку, саме ProZorro.Продажі стала тим практичним інструментом, який дав змогу поєднати ці принципи в єдину систему. Вона не лише створила передумови для формування національного земельного банкіну, а фактично стала його першою діючою платформою. [42]

Одним із найуспішніших практичних прикладів реалізації принципів земельного банкіну в Україні є електронні торги на платформі ProZorro.Sale. Ця система працює з 2018 року, а з 2021 року через неї можна продавати або здавати в оренду земельні ділянки державної та комунальної власності [41].

Усі процеси в системі ProZorro.Продажі відбуваються в онлайн-режимі, що мінімізує людський фактор і робить процедуру максимально відкритою для всіх учасників. Завдяки цьому зменшуються ризики неформального впливу та підвищується довіра до результатів торгів. Система працює за принципом «всі бачать усе», тобто будь-хто може переглянути інформацію про земельні ділянки, виставлені на аукціон: їх площу, стартову ціну, кількість учасників, хід торгів та фінальні результати. Такий підхід забезпечує повну прозорість і рівність умов для всіх, хто бере участь у торгах, і є ключовим кроком до формування відкритого та справедливого ринку землі. [43]

Результати роботи ProZorro вражають. З жовтня 2021 року організатори земельних онлайн-аукціонів залучили майже 3.9 млрд грн в державній електронній системі ProZorro.Продажі. Усього за три роки відбулося майже 16.4 тис. торгів.

Від запуску земельних аукціонів на Прозорро.Продажі реалізували понад 98.9 тис. га земель. З них понад 89.2 тис. гектарів здали в оренду, і за підсумками торгів бюджети різних рівнів щорічно поповнюватимуться на майже 1.1 млрд грн. Ще майже 9.7 тис. гектарів продано на 2.8 млрд гривень. Це державні та комунальні землі не сільгосппризначення та приватні с/г ділянки. [41]

«За увесь час реформи земельні торги в системі оголосили майже 2 тис. організаторів. За комунальні, державні, приватні (в тому числі арештовані) ділянки вже позмагалися 19 тис. учасників. В середньому на земельних онлайн-аукціонах конкурують майже три учасники на торги, і за підсумками аукціонів вартість оренди чи продажу ділянки в середньому зростає в майже 1.8 раза [42].», - зазначив СЕО Прозорро.Продажі Сергій Бут.

Детальний аналіз показує, що найбільшу активність у земельних торгах демонструють регіони з розвиненою аграрною економікою, а також ті, де місцева влада швидко адаптувалася до цифрових інструментів. Особливо показовими є результати Одеської, Львівської, Черкаської та Полтавської областей, які стали лідерами за кількістю проведених торгів. [44]

Найбільше ділянок с/г призначення за три роки здали в оренду на Одещині - майже 1.5 тис. завершених торгів. На другому та третьому місцях Львівщина та Черкащина: 831 та 784 реалізовані сільгоспділянки відповідно. [41]

Таблиця 3.3.1 Рейтинг областей за кількістю зданих в оренду с/г ділянок

Одеська	1 474
Львівська	831
Черкаська	784
Сумська	648
Полтавська	626
Волинська	477
Тернопільська	462
Житомирська	426
Рівненська	411

Вінницька	396
-----------	-----

Джерела: за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

Активна позиція громад у цих регіонах пояснює їхні високі результати. Тут органи місцевого самоврядування не просто виконують формальні обов'язки, а розглядають землю як інструмент розвитку територій. [41]

Велике значення для оцінки ефективності земельного банкінгу має рівень орендної плати, який формується безпосередньо на аукціонах. Саме конкуренція між учасниками дозволяє встановити реальну ринкову ціну, а не адміністративно визначену. За результатами аналізу, найвищі середні ставки оренди спостерігаються у центральних і західних областях. [41]

За підсумками трьох років найвищі ціни на оренду сільськогосподарських земель у Вінницькій області, в середньому переможці онлайн-аукціонів сплачують понад 16.3 тис. грн за гектар. До трійки областей входить також Полтавська область, там покупці в середньому пропонують майже 14.5 тис. грн за гектар, та Тернопільська - понад 13.5 тис. грн. [43]

Таблиця 3.3.2 Рейтинг областей за середньою вартістю оренди гектара сільськогосподарської землі (тис.грн /га)

Вінницька	16,3
Полтавська	14,5
Тернопільська	13,5
Кіровоградська	11,5
Хмельницька	11,5
Черкаська	11,3
Київська	11,1
Івано-Франківська	9,9
Харківська	8,7

Джерела: за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

Ця статистика свідчить про економічну стабільність і високу інвестиційну привабливість земель цих регіонів. Високі ціни на оренду - показник довіри інвесторів до місцевих умов, наявності

якісної інфраструктури та стабільного правового середовища. Там, де громади діють відкрито, формується конкурентне середовище, і земля перетворюється на справжній економічний ресурс. [41]

Одним із найвагоміших результатів діяльності ProZorro є зростання доходів місцевих бюджетів. Цей показник об'єктивний індикатор ефективності земельного банкінгу, оскільки демонструє, як цифрові реформи реально впливають на економіку громад.[40]

За даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale, найбільше доходу з оренди сільськогосподарських земель отримали організатори на Одещині - 101 млн грн на рік. Серед лідерів також Полтавська та Львівська області: 73.3 млн грн. та 61.3 млн грн. на рік відповідно.[40]

Таблиця 3.3.3 Рейтинг областей за доходом від онлайн-аукціонів з оренди державних та комунальних с-г земель (млн.грн-рік)

Одеська	101
Полтавська	73,3
Львівська	61,3
Вінницька	41
Тернопільська	39,9
Сумська	38,8
Черкаська	38,3
Кіровоградська	37,6
Хмельницька	36,9
Івано-Франківська	26,4

Джерела: за даними публічного модуля аналітики bi.prozorro.sale

Ці дані чітко демонструють, що економічна ефективність земельного банкінгу напряму залежить від прозорості процесів. Раніше ці кошти могли просто «зникати» через тіньові схеми оренди, а сьогодні вони працюють на громади. [42]

З початку 2024 року право купувати сільськогосподарські ділянки в рамках другого етапу земельної реформи одержали і юридичні особи. Через онлайн-

аукціони вони придбали майже 780 приватних та арештованих ділянок с/г призначення. Продаж державних та комунальних сільськогосподарських земель відповідно до законодавства й надалі залишається забороненим.[42]

Нещодавно в системі Прозорро.Продажі відбулися перші онлайн-аукціони зі здачі в суборенду державних сільгоспземель. Організатором торгів є «Земельний банк» - проєкт, який трансформує ринок державних сільгоспземель. Станом на 8 жовтня 2024 року в системі відбувся 21 онлайн-аукціон з реалізації таких ділянок. Після сплати переможцями вартості лотів до державного бюджету надходить понад 56.2 млн грн на рік. [40]

Якщо підсумувати результати останніх років, можна сказати, що електронні торги через Prozorro.Sale стали реальним доказом того, що земельний банкінг в Україні може працювати ефективно. У 2022–2024 роках понад 4 тис. громад скористалися Prozorro для продажу або оренди землі, а доходи місцевих бюджетів від оренди зросли на 25–30 % [43].

У 2024 році було встановлено абсолютний рекорд за кількістю оголошених аукціонів із продажу та оренди земельних ділянок. Це яскраво свідчить про високий попит серед аграріїв та представників інших бізнесів. Показовим також є те, що відсоток успішних аукціонів за 2024 рік складає 36%, що також є рекордом за період воєнного стану. [40]



Рис 3.1.1 Динаміка кількості оголошених аукціонів за 2021-2024 рр.

(<https://prozorro.sale/news/2024/10/08/majzhe-39-mlrd-grn-vid-realizaciyi-zemli-rezultati/>)

(Дата звернення 21.10.2025 р.)



Рис 3.1.2 Динаміка кількості учасників аукціонів за 2021-2024 рр.

(<https://prozorro.sale/news/2024/10/08/majzhe-39-mlrd-grn-vid-realizaciyi-zemli-rezultati/>)

(Дата звернення 21.10.2025 р.)

З 1 січня 2024 року в Україні було скасовано мораторій для юридичних осіб на купівлю земель сільськогосподарського призначення. Ця подія значно спростила сільгоспідприємствам реалізацію переважного права на купівлю землі без необхідності передачі цього права фізичним особам.[42]

Звіт за 2024 рік у системі Прозорро.Продажі



Рис 3.1.3 Звіт за 2024 рік у системі Прозорро.Продажі

(<https://prozorro.sale/news/2024/10/08/majzhe-39-mlrd-grn-vid-realizaciyi-zemli-rezultati/>)

(Дата звернення 22.10.2025 р.)

Крім того, Prozorro постійно вдосконалюється. Зараз впроваджується модуль перевірки доброчесності орендарів, щоб уникати випадків, коли землю отримують фіктивні компанії. Також планується інтеграція Prozorro з Державним земельним кадастром, що

дозволить у режимі онлайн бачити всі дані про ділянку - від орендаря до терміну дії договору [41].

Попри успіхи, процес створення земельного банкінгу в Україні стикається з низкою проблем. По-перше, немає єдиного державного органу, який відповідає за управління всіма землями. Зараз цим займаються Держгеокадастр, громади, Фонд держмайна, Мінагрополітики - і через це виникає дублювання функцій та відсутність спільної стратегії [43].

По-друге, не завершено повну інвентаризацію земель. Станом на 2024 рік приблизно 10 % державних земель залишаються незареєстрованими, тобто держава фактично не отримує доходів із цих площ [43].

По-третє, не всі громади користуються Prozorro. Часто це пов'язано з браком фахівців або небажанням втрачати "ручний контроль" над орендою. У результаті частина земель досі здається без аукціонів, що створює ризики корупції [42].

Також проблемою є недостатній рівень прозорості після торгів - інформація про фактичне використання землі, стан ґрунтів або урожайність залишається закритою, що ускладнює контроль [41].

Незважаючи на проблеми, вже видно позитивні зміни. Завдяки Prozorro громади почали реально заробляти на землі. За даними аналітичного звіту, у 2024 році загальний дохід від оренди державних земель перевищив 6 млрд грн, що на 30 % більше, ніж у 2022 році [42].

Деякі громади створюють власні локальні бази земель - фактично «міні-банки земель», де ведуть облік усіх ділянок і контролюють договори оренди. Це перший крок до децентралізованого земельного банкінгу.[40]

Крім того, відбувається цифровізація земельного обліку. Державна кадастрова карта оновлюється, з'являються електронні сервіси перевірки історії ділянки.

Україна також співпрацює зі Світовим банком і FAO над розробкою нових методик оцінювання ефективності землекористування, які враховують економічні, соціальні та екологічні показники [41].

Щоб земельний банкінг в Україні запрацював повноцінно, насамперед потрібно створити єдину державну установу, яка управлятиме всіма державними землями, збере дані в одну базу і забезпечить постійний контроль [42].

Далі - завершити інвентаризацію земель і внести всі ділянки до кадастру. Також слід удосконалити ProZorro, додавши до нього функцію автоматичного моніторингу договорів оренди, щоб система відстежувала, чи дотримується орендар умов угоди, і публікувала звіти про ефективність [41].

Окремий напрям - навчання громад і фермерів, адже не всі знають, як користуватись системою ProZorro або як виставити землю на аукціон. Такі програми вже розробляються при Міністерстві аграрної політики [42].

3.2 Практичне застосування земельного банкінгу в Україні на прикладі Прозорро.Продажі

Ефективність земельного банкінгу неможливо оцінити без аналізу реальних прикладів, коли державні землі передаються в користування через відкриті електронні торги. Було розглянуто один із найуспішніших кейсів - аукціон із передачі в суборенду земельної ділянки державної власності у Вінницькій області, який відбувся у вересні-жовтні 2024 року в системі ProZorro.Продажі. Цей аукціон став рекордним за кількістю учасників і є показовим прикладом реального впровадження принципів земельного банкінгу в Україні. [42]

Земельна ділянка, виставлена на торги, знаходиться за межами населеного пункту колишньої Заливанщинської сільської ради, що входить до складу Калинівської міської територіальної громади, Хмільницького району, Вінницької області. Її кадастровий номер - 0521682400:04:001:0073, а загальна площа становить 38,3888 гектара.(див.дод.А.1) Категорія земель -

сільськогосподарського призначення, цільове використання - для дослідних і навчальних цілей (код 01.09).[46]



Рис. 3.2.4 Місцерозташування земельної ділянки
(<https://prozorro.sale/auction/LRE001-UA-20240830-17274/>)
(Дата звернення 23.10.2025 р.)

Структура угідь ділянки включає 37,7657 га ріллі, 0,5954 га під господарськими шляхами, 0,0277 га під прогонами. Це свідчить, що ділянка придатна для інтенсивного землеробства, але з можливістю використання її у науково-дослідних або навчальних цілях, наприклад, для демонстрації технологій вирощування чи агроінновацій. Саме тому вона становила інтерес для підприємств, орієнтованих на довгострокові аграрні проекти. [46]

Строк суборенди було визначено на 14 років, що повністю відповідає концепції земельного банкінгу- створення довгострокових активів, які можуть приносити стабільний дохід державі та гарантують сталий характер землекористування. [46]

Організатором торгів виступило ТОВ «Державний земельний банк», яке завантажило лот у систему через електронний майданчик ТОВ «ПОЛОНЕКС». Прийом пропозицій розпочався 3 вересня 2024 року о 18:00 і тривав до 30 вересня 2024 року 20:00. Сам аукціон відбувся 1 жовтня 2024 року о 12:35 у

форматі трираундового «англійського» аукціону, коли учасники змагалися за підвищення ставки орендної плати.[46]

Початкова (стартова) річна орендна плата становила 170 425,05 грн (без ПДВ). Мінімальний крок підвищення - 1% від стартової суми (1 704,25 грн). Гарантійний внесок - 30% від стартової вартості (51 127,51 грн), а реєстраційний внесок - 710 грн.[46]

Участь в аукціоні взяли 51 учасник(див.дод.А.2) - рекордна кількість для регіону. Серед них були як фермерські господарства, так і відомі аграрні компанії: ТОВ «Кусто Агро Фармінг», ПрАТ «Зернопродукт МХП», ТОВ «ЮНТА ГРУП АГРО», ФГ «Нива рідного краю», ТОВ «ТОП ТРЕЙДІНГ АГРО», ФГ ім. Івана Богуна, ТОВ «ТАС Агро Захід», ТОВ «Сігнет Центр», ФГ «СВК Надія» та інші. Усі учасники були офіційно зареєстровані в системі, що забезпечило високий рівень конкуренції.[46]

На першому етапі (закриті стартові пропозиції) учасники подали свої початкові ставки. Найнижчі пропозиції коливалися в межах 170–250 тис. грн, однак окремі учасники одразу подали суттєво вищі суми, наприклад, ФГ «Нива рідного краю» - 823 226 грн, що дало старт активній конкуренції.[46]

У ході трьох раундів аукціону ціна постійно зростала. Пропозиції збільшувалися не на мінімальні 1%, а подекуди на десятки тисяч гривень.

Таблиця 3.2.1 Найвищі ставки у фінальних раундах

ТОВ «ЮНТА ГРУП АГРО»	921 120 грн
ПрАТ «Зернопродукт МХП»	800 000 грн
ТОВ «Кусто Агро Фармінг»	1 113 000 грн
ФГ ім. Івана Богуна	1 105 001 грн
ТОВ «ТОП ТРЕЙДІНГ АГРО»	1 050 000 грн

Джерело: [46]

У фінальній частині торгів боротьба була надзвичайно напруженою - учасники підвищували ставки буквально на 1–2 гривні. Останній крок зробило фермерське господарство «СВК Надія», яке запропонувало 1 270 004 грн,

перевищивши наступну ставку на одну гривню. Саме ця пропозиція стала переможною.[45]

У результаті вартість суборенди зросла з 170 425 грн до 1 270 004 грн, тобто більш ніж у 7,4 раза (+645%). Це яскравий приклад того, як конкуренція на відкритому ринку формує справедливу ринкову ціну, а громада отримує значно більші надходження, ніж у разі звичайної оренди без торгів.[46]

Цей аукціон - найкраща ілюстрація того, як принципи земельного банкінгу працюють на практиці. Передача державних земель через відкриті торги забезпечує одразу кілька ключових ефектів:

По-перше, формується реальна ринкова ціна на оренду землі. В умовах конкуренції між 51 учасником кінцева ставка зросла більш ніж утричі порівняно з типовими пропозиціями на закритому ринку. Це означає, що держава отримала справедливу компенсацію за використання ресурсу.[45]

По-друге, довгостроковий строк суборенди (14 років) гарантує стабільність надходжень до бюджету громади, а також стимулює орендаря вкладати кошти у підвищення родючості ґрунту, меліорацію, модернізацію техніки - адже земля стає для нього довгостроковим активом. [46]

По-третє, цільове призначення для дослідних і навчальних цілей має велике соціальне та екологічне значення. Це означає, що ділянка може використовуватися не лише для товарного виробництва, а й для впровадження аграрних інновацій, випробування нових культур, навчання студентів або фермерів. Таким чином, ProZorro не просто виступає як платформа для продажу прав, а й сприяє розвитку сталого сільського господарства. [45]

По-четверте, прозорість процедури забезпечила високий рівень довіри. Усі дані про аукціон - від умов участі до протоколу з переліком учасників і ставок - оприлюднені у відкритому доступі. Це виключає будь-які маніпуляції та демонструє, що держава здатна ефективно управляти своїм земельним фондом через цифрові механізми.[45]

Цей аукціон підтвердив, що електронні торги ProZorro.Продажі є ефективним інструментом земельного банкінгу. У цьому випадку земля

державної власності не просто передана в користування, а перетворена на економічно активний ресурс, який приносить прибуток державі, стимулює конкуренцію і забезпечує контроль за використанням.[46]

Саме такі кейси доводять, що земельний банкінг - це не теоретична модель, а практичний механізм, який уже функціонує в Україні. Аукціон у Вінницькій області показав, що завдяки системі ProZorro земля може працювати відкрито, вигідно і підзвітно суспільству.[45]

ВИСНОВКИ ДО 3 РОЗДІЛУ

У третьому розділі було показано, що електронні аукціони ProZorro.Продажі фактично виконують роль «ядра» земельного банкінгу в Україні. Система довела, що прозора конкуренція формує ринкову ціну на право користування держземлями, підвищує довіру й забезпечує стабільні надходження для громад. На прикладі реального кейсу у Вінницькій області ми побачили, як завдяки відкритим торгам орендна плата зросла у 7,4 рази, а довгий строк суборенди (14 років) створює стимули інвестувати у ґрунти, техніку та сталу агротехнологію. Було узагальнено загальнонаціональні результати: тисячі проведених торгів, сотні мільйонів гривень щорічних бюджетних надходжень та регіональні лідери за активністю й цінами оренди. Високі середні ставки у центральних і західних областях показують, що там, де громади активно користуються цифровими інструментами, земля перетворюється на реальний розвитковий ресурс. Паралельно з цим стартували перші аукціони суборенди в межах проєкту «Земельний банк», що підтверджує поступове системне оформлення моделі державного земельного банкінгу.

Електронні аукціони - це практичний і дієвий інструмент земельного банкінгу, який уже зараз підвищує ефективність використання державних с/г земель, збільшує доходи місцевих бюджетів і зменшує простір для тіньових практик. Наступний крок, інституційно закріпити цей успіх: створити єдиний центр управління держземлями, завершити інвентаризацію, під'єднати аналітику та екологічні метрики до публічних дашбордів.

ВИСНОВКИ

Досліджено, що земельний банкінг державних сільськогосподарських земель в Україні уже переходить від теорії до реального практичного застосування. У першому розділі було показано, що перехід від застарілого режиму постійного користування до ринкових інструментів оренди та суборенди є ключем до підвищення економічної віддачі державних угідь і мінімізації корупційних ризиків. Нормативна база вже містить необхідні норми, однак досі фрагментована і не забезпечує цілісної моделі управління. У другому розділі було окреслено фактичний стан земельного фонду та продемонстровано, що потенціал державних угідь лишається недовикористаним через неповну інвентаризацію, фрагментацію масивів, бюрократичні бар'єри й неоднакову якість управління на місцях. У третьому розділі було доведено на практиці, що електронні аукціони ProZorro.Продажі стали ефективним «ядром» нового підходу: конкуренція формує ринкову ціну, бюджети громад отримують стабільні доходи, а довгі строки користування створюють стимули інвестувати в ґрунти, інфраструктуру та технології. Таким чином, земельний банкінг виявився не лише теоретично обґрунтованим, а й операційно дієвим інститутом.

Подальше посилення ефективності цього інституту потребує насамперед завершення інституційного оформлення й законодавчого шліфування правил гри. Доцільним кроком є ухвалення окремого закону про земельний банк, який визначить його статус, повноваження, інструменти та підзвітність. Такий акт має консолідувати нині розпорошені функції управління державними землями, усунути дублювання компетенцій між Держгеокадастром, Фондом держмайна, профільними міністерствами й органами місцевого самоврядування, а також зафіксувати єдині стандарти інвентаризації, оцінювання, передачі в користування та моніторингу. Важливо синхронізувати норми Земельного, Цивільного кодексів і спеціальних законів у частині договорів оренди/суборенди, переважних прав, порядку повернення активів державі у випадку порушень і встановлення відповідальності. Особливої уваги потребує методика нормативної грошової оцінки: її поступове наближення до ринкової

вартості зменшить перекося у стартових ставках і підвищить справедливість розподілу вигод між державою, громадами та орендарями.

Законодавчі зміни повинні підкріплюватись процесуальною цифровізацією «від оголошення до моніторингу». Розширення функціоналу ProZorro. Продажі шляхом повної інтеграції з Державним земельним кадастром і Реєстром речових прав створить наскрізну цифрову траєкторію для кожної ділянки: публікація лота, участь, протокол, укладення та реєстрація договору, контроль виконання, подовження або припинення. Користувачі мають бачити базову інформацію (кадастрові дані, обмеження, історію використання), фінансові показники (стартова/кінцева ставка, нараховані й сплачені платежі), екологічні індикатори (стан ґрунтів, меліорація, дотримання сівозмін) і управлінські метрики (строки оформлення, наявність порушень, санкції). Запуск модуля автоматичного моніторингу договорів із сигналізуванням про прострочення платежів, невиконання агроекологічних вимог чи самовільні зміни цільового призначення дозволить перейти від постфактум-контролю до превентивного управління ризиками.

Наступним кроком цифрової еволюції має стати публічний аналітичний дашборд земельного банкінгу, який візуалізує ключові КРІ на рівні країни, області та громади. До таких КРІ варто включити економічні (середня ціна оренди/га за категоріями ґрунтів і віддаленістю від логістики, частка успішних аукціонів, дохід бюджетів), екологічні (частка деградованих земель, виконання природоохоронних заходів, динаміка вмісту гумусу), соціальні (нові робочі місця, частка молодих фермерів серед переможців), управлінські (середній строк підготовки та укладення договорів, частка договорів із підписом КЕП, частка земель із повним пакетом даних). Відкритість цих даних посилить довіру і стане чинником дисципліни як для орендарів, так і для організаторів торгів.

Використання міжнародного досвіду показує, що найбільш життєздатними є моделі, у яких економічна ефективність поєднується з соціальною інклюзією та екологічною відповідальністю. Німецька практика некомерційних земельних компаній демонструє дієвість інструментів консолідації масивів, тимчасового

«проміжного» володіння й подальшого перерозподілу під суспільні цілі, а також тонко налаштованих механізмів екологічної компенсації. Для України корисною є адаптація цих рішень через створення чітких програм підтримки учасників, які беруть на себе довгострокові екологічні та інноваційні зобов'язання (точне землеробство, зрошення, відновлення деградованих земель), а також через інструменти «м'якої» консолідації - добровільний обмін, суборенда в межах масивів, сервітутні рішення для польових доріг і лісосмуг.

Важливо, щоб міжнародні партнерства зі Світовим банком, FAO, ЄС були спрямовані не лише на консультації, а й на конкретні проєкти з цифрової інфраструктури: розбудову геопорталів, інтеграцію супутникових даних для моніторингу посівів і стану ґрунтів, впровадження алгоритмів аналізу ризиків (посуха, ерозія, перевантаження пестицидами). Такі інвестиції мають стратегічне значення, адже підвищують прогнозованість врожайності, зменшують асиметрію інформації й, зрештою, здешевлюють капітал для агровиробників, які працюють на державній землі й виконують екологічні стандарти.

Прогноз розвитку земельного банкінгу в середньостроковій перспективі є позитивним за умови послідовності у трьох напрямках: право, дані, компетенції. На правовому рівні консолідація повноважень і ухвалення закону про земельний банк дозволять закріпити архітектуру системи та зробити її стійкою до інституційних коливань. На рівні даних завершення інвентаризації та покриття кадастровими номерами 100% державних ділянок, з оцифруванням договорів і публікацією відкритих метаданих, сформує «єдине джерело істини» для рішень і контролю. На рівні компетенцій системні програми навчання для громад, державних підприємств і фермерів - від підготовки лотів і участі в аукціонах до екологічного менеджменту та фінпланування - зменшать нерівномірність цифрової зрілості територій, що нині є однією з причин різниці у цінах і доходах.

Економічно очікується приріст бюджетних надходжень від оренди завдяки ширшому охопленню аукціонами, вищій конкуренції та кращій якості даних, що підвищують довіру учасників. Соціально - збільшення частки молодих і малих виробників серед переможців, розвиток кооперації та посилення ролі громад у

формуванні локальних пріоритетів землекористування. Екологічно - зниження частки деградованих земель через договірні зобов'язання щодо сівозмін, протиерозійних заходів, меліорації та поступову інтеграцію «зелених» показників у критерії відбору переможців. Сукупний ефект полягає в тому, що земля з об'єкта пасивного володіння перетворюється на актив з передбачуваним грошовим потоком і вимірюваними суспільними вигодами.

Водночас важливо зберігати реалістичність очікувань. Система повинна швидко реагувати на порушення договорів і мати механізми оперативного повернення прав користування з повторним виставленням на аукціон. Аналітика повинна бути не лише публічною, а й «керуючою»: на її основі мають ухвалюватися рішення щодо актуалізації стартових ставок, зміни умов лотів, таргетованих програм підтримки чи запровадження екологічних квот. Усе це потребує політичної волі, технічної спроможності та сталої координації центру з громадами.

Отже, підвищення ефективності земельного банкінгу в Україні - це послідовний маршрут: від закріплення єдиного інституту та гармонізації норм - до побудови інтегрованої цифрової платформи, що прозоро керує життєвим циклом кожної ділянки, і до перенесення найкращих європейських практик на український ґрунт із урахуванням місцевої специфіки. За такої логіки дій державні сільськогосподарські землі здатні стати стабільним джерелом доходів і точкою зростання для громад, драйвером інвестицій і технологічного оновлення агросектору та запорукою відповідального ставлення до ґрунтових ресурсів. У довшій перспективі це і є головним критерієм успіху земельного банкінгу: не лише скільки держава заробляє сьогодні, а й у якому стані ми передаємо землю наступним поколінням.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний банк: веб-сайт.
URL: <https://landbank.spfu.gov.ua/> (дата звернення: 28.01.2025).
2. Стаття 120 частина 1 Земельного кодексу України
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998р. № 161-XIV
Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, № 46-47, ст.280
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18.05.2021 1444-IX
(Відомості Верховної Ради (ВВР), 2021, № 30, ст.243)
5. Щербак І.А Земельний банкінг як механізм ефективного управління земельними ресурсами державної власності // GeoPoint – 2025 : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. студентів і молодих учених (м. Київ, 15 берез. 2025 р.) / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – Київ : НУБіП України, 2025. – С. 111–113
6. Навіщо державі Земельний банк і як він буде працювати: веб-сайт.
URL: <https://epravda.com.ua/columns/2024/04/10/712205/> (дата звернення: 01.02.2025).
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності: Закон України від 27.07.2023 3272-IX
Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 88, ст.324
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 2498-VIII
Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 37, ст.277
9. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 898-IV
Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст.313

10. Управління комунальною власністю в умовах реформування місцевого самоврядування та розвитку міжмуніципального співробітництва. Навчальний посібник/За заг. редакцією Шкільняка М.М., Толкованова В.В., Журавля Т.В. – Київ. 2019. – 345 с.

11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 552-IX

Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20, ст.142

12. Земельний Кодекс України

13. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису): Постанова Кабінету Міністрів України від 22.09.2021 1013-2021-п

14. Сидор В. Д. Державний земельний банк: зарубіжний досвід та вітчизняні реалії / В. Д. Сидор // Європейські перспективи. - 2014. - № 2. - С. 91-95.

15. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. Голос України. 2019. 4 жовт. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 19.02.2025).

16. FIG. Land Consolidation – The Fundamentals to Guide Practice. FIG Publication No.79, 2016.

17. Bruns, D. Land Banking and Land Consolidation in Germany: A Review of Practices and Legal Frameworks. Leibniz University Hannover, 2020.

18. Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank. Land Banking for Rural Revitalization. Bonn, 2018.

19. FAO Regional Office for Europe and Central Asia. Land Banking and Land Consolidation for Sustainable Agriculture. Budapest, 2021.

20. Bruns, D. Institutional Frameworks for Land Development in the New Länder of Germany after Reunification. Land Use Policy, 2004

21. E.C. van Dijk, Land Banking and Land Consolidation: Examples from the Netherlands and Germany. Wageningen University Report, 2019.

22. OECD. The Governance of Land Use in OECD Countries: Policy Analysis and Best Practices. OECD Publishing, Paris, 2017.
23. Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG). Tasks and Roles of Non-Profit Land Companies in Germany. Berlin, 2015.
24. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). European Good Practices on Land Banking. Rome: FAO, 2020.
25. Kötter, T., & Linke, H. The Role of Ecological Land Pools in Regional Land Management. *Landscape and Urban Planning*, 2015, 675–689.
26. European Network for Rural Development (ENRD). Innovative Instruments for Land Management in Rural Areas. Brussels, 2020.
27. Осипенко О.С., Мельник-Шамрай В.В. Підвищення ефективності використання земельних ресурсів в Україні. Тези Всеукраїнської наукової конференції здобувачів вищої освіти та молодих учених «Екологічна безпека та раціональне природокористування», 16 листопада 2023 року. Житомир: Житомирська політехніка, 2023. С. 273.
28. Закон України «Про землеустрій». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 20.06.2025).
29. Добряк Д.С., Мартин А.Г. «Сучасний землеустрій» – основоположний державний механізм управління у галузі викори стання та охорони земельних ресурсів у ринкових умовах. *Землеустрій і кадастр*. 2011. № 1. С. 3–10.
30. Мартин А.Г., Тихенко Р.В. Генезис землеустрою та його понятійного апарату: ретроспективний аналіз і сучасне розуміння. *Землеустрій і кадастр*. 2006. № 1. С. 10–27.
31. Melnyk V., Kurbet T. Current distribution of ¹³⁷Cs in sod-podzolic soils of different types of forest conditions. *Eastern-European Journal of Enterprise Technologies*. 2018. № 5/10(95). P. 65–71.
32. Дудич Г., Дудич Л. Розробка проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств як важлива умова раціонального використання

земель. Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК. 2015. № 22 (2). С. 66–71.

33. Published in Scientific Papers. Series "Management, Economic Engineering in Agriculture and rural development", Vol. 20 ISSUE 3 Written by Tetiana O. Shmatkovska, mykola i. Dziamulych, valentyna m. Yakubiv, olha a. Myshko, liudmyla v. Stryzheus, roman d. Yakubiv

34. Паляничко Н. І. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні. Збалансоване природокористування. 2016. № 1. С. 128–132.

35. Содома Р., Дубневич Ю., Марків Г., Шматковська Т. Моніторинг соціально-економічного розвитку територіальних громад. Вісник ЛНАУ. Серія Економіка АПК. 2021. № 28. С. 24–30.

36. Стащук О., Бояр А., Дзямулич М. Специфіка формування податкової політики при розробці вуглецевого податку. Економіка та суспільство. 2021. № 31.

37. Шматковська Т., Подзізей О. Концептуальні засади підвищення конкурентоспроможності об'єднаних територіальних громад. Економічний форум. 2020. № 4. С. 77–85.

38. Мартин А.Г. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія / Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. – К. : ЦП «Компринт». – 328 с.

39. Shmatkovska T., Dziamulych M., Yakubiv V., Myshko O., Stryzheus L., Yakubiv R. Economic efficiency of land use by agricultural producers in the system of their non-current assets analysis: a case study of the agricultural sector of Ukraine. Scientific Papers Series «Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development». 2020. Vol. 20. Iss. 3. P. 543–554.

40. ProZorro.Продажі URL: <https://prozorro.sale/> (дата звернення: 20.06.2025).

41. ProZorro.Продажі. (2024). Майже 3,9 млрд грн від реалізації землі: результати земельних онлайн-аукціонів. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://prozorro.sale/news/2024/10/08/majzhe-39-mlrd-grn-vid-realizaciyi-zemli-rezultati> (дата звернення: 10.09.2025)

42. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. (2024). *Стан інвентаризації земель державної власності*. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/> (дата звернення: 10.04.2025)

43. Бут, С. (2024). Як ProZorro.Продажі змінює земельний ринок: прозорість, конкуренція, ефективність. – Інтерв'ю для «Економічної правди». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/> (дата звернення: 22.04.2025)

44. Transparency International Ukraine. (2023). Аналітичний звіт: Як Prozorro.Sale підвищує довіру до державних активів. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ti-ukraine.org/> (дата звернення: 19.08.2025)

45. Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР). (2024). *Digital transformation of public asset management: Ukraine's land market case study*. – London: EBRD Publications.

46. ProZorro.Продажі. (2024). Передача в суборенду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у Вінницькій області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://prozorro.sale/auction/LRE001-UA-20240830-17274/> (дата звернення: 10.09.2025)

47. Капітоненко О. В. Прозорість земельних відносин як основа підвищення інвестиційної привабливості аграрного сектору // Економічна аналітика. - 2024. - № 7. - С. 56–61.

48. Аналітичний портал OpenDataBot. Статистика земельних аукціонів та власників землі в Україні [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://opendatabot.ua> (дата звернення: 10.10.2025)

49. Коваленко О. В. Земельний банкінг як інструмент ефективного використання земель державної власності // Землевпорядний вісник. — 2024. - № 2. - С. 15–22.

50. Кудря С. М., Лисенко Н. В. Цифровізація земельних відносин в Україні: аналітичний аспект розвитку системи ProZorro.Продажі // Економіка та держава. - 2024. - № 5. - С. 47–53.
51. Носенко Т. В. Інституційні засади земельного банкінгу: європейський досвід і можливості для України // АгроСвіт. -2023. - № 12. - С. 8–14.
52. Садовенко І. П. Земельна політика та ефективність використання державних сільськогосподарських земель // Науковий вісник НУБіП України. Серія: Економіка, аграрний менеджмент. - 2023. - № 5. - С. 36–44.
53. Міністерство аграрної політики та продовольства України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://minagro.gov.ua> (дата звернення: 10.10.2025)
54. Transparency International Ukraine. Аналітичний звіт «Ринок землі та відкриті дані: прозорість і ризики» [Електронний ресурс]. - 2024. - Режим доступу: <https://ti-ukraine.org> (дата звернення: 10.09.2025)
55. USAID Agro Program. Policy Paper: Institutional Development of Land Banking in Ukraine. - Kyiv, 2024. - 41 p.
56. German Federal Land Development Agency. Land Banking and Rural Development: Best Practices. - Berlin, 2021. – 65 p.
57. Мартинюк О. В. Економічна ефективність оренди державних с/г земель: порівняльний аналіз регіонів України // Аграрна економіка. - 2024. - № 6. - С. 44–50.
58. Досвід Польщі у створенні земельного банку: звіт Національного земельного фонду Польщі. - Варшава, 2022. - 54 с.
59. Міністерство юстиції України. Реєстр речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://rpr.minjust.gov.ua> (дата звернення: 10.09.2025)
60. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Публічний звіт про результати земельних торгів у системі ProZorro.Продажі за 2024 рік. - Київ, 2025. - 35 с.

ДОДАТКИ

Додаток А.1

Характеристика земельної ділянки

Показник	Характеристика
Місце розташування ділянки	Вінницька область, Хмільницький район, Калинівська міська ТГ, колишня Заливанщинська сільська рада
Кадастровий номер	0521682400:04:001:0073
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Цільове призначення	01.09 – для дослідних і навчальних цілей
Площа ділянки, га	38,3888
Угіддя	Рілля – 37,7657 га; господарські шляхи – 0,5954 га; прогони – 0,0277 га
Форма власності	Державна
Право користування	Передача в суборенду
Строк користування	14 років
Організатор торгів	ТОВ «Державний земельний банк»
Майданчик-оператор	ТОВ «Полонекс»
Майданчик-переможець	ТОВ «Українська Універсальна Біржа»
Стартова орендна плата, грн/рік	170 425,05 (без ПДВ)
Мінімальний крок аукціону, грн	1 704,25 (1 %)
Гарантійний внесок, грн	51 127,51
Реєстраційний внесок, грн	710,00
Кількість учасників аукціону	51
Дата початку прийому пропозицій	03.09.2024 (18:00)
Дата завершення прийому пропозицій	30.09.2024 (20:00)
Дата проведення аукціону	01.10.2024 (12:35)
Формат торгів	Електронний англійський аукціон (3 раунди)
Найвищі ставки (приклади)	ФГ «Нива рідного краю» – 823 226 грн; ТОВ «Кусто Агро Фармінг» – 1 113 000 грн; ПрАТ «Зернопродукт МХП» – 800 000 грн; ТОВ «ЮНТА ГРУП АГРО» – 921 120 грн
Фінальна ставка-переможець, грн	1 270 004,00
Переможець торгів	ФГ «СВК Надія»
Приріст вартості	+645 % від стартової ціни
Посилання на джерело	prozorro.sale/auction/LRE001-UA-20240830-17274

Протокол про результати земельних торгів

ПРОТОКОЛ ПРО РЕЗУЛЬТАТИ ЗЕМЕЛЬНИХ ТОРГІВ**№ LRE001-UA-20240830-17274****Найменування оператора, через електронний майданчик якого було заведено інформацію про лот в ЕТС: ТОВ "ПОЛОНЕКС"****Найменування оператора, через електронний майданчик якого надано найвищу цінову пропозицію: ТОВ "Українська Універсальна Біржа"****Найменування оператора, через електронний майданчик якого надано наступну за розміром цінову пропозицію після цінової пропозиції переможця земельних торгів: ТОВ "Українська Універсальна Біржа"****Номер лота: 13****Організатор земельних торгів: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК"****Статус земельних торгів: Земельні торги відбулися****Дата та час початку земельних торгів: 01.10.2024 12:35:00****Дата та час завершення земельних торгів: 01.10.2024 20:25:02****Відомості про земельну ділянку (склад лота):** Передача в суборенду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності строком на 14 років, площею 38.3888 га, що розташована за межами населених пунктів, колишньої Заливанщинської сільської ради, що входить до Калинівської міської територіальної громади, Хмільницького району, Вінницької області, кадастровий номер 0521682400:04:001:0073, цільове призначення - 01.09 Для дослідних і навчальних цілей 1. Передача в суборенду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності строком на 14 років, площею 38.3888 га, що розташована за межами населених пунктів, колишньої Заливанщинської сільської ради, що входить до Калинівської міської територіальної громади, Хмільницького району, Вінницької області, кадастровий номер 0521682400:04:001:0073, цільове призначення - 01.09 Для дослідних і навчальних цілей Рілля (37.7657); Рілля (0.5954); Під господарськими шляхами і прогонами (0.0277)**Кадастровий номер земельної ділянки:**

1. 0521682400:04:001:0073

Стартова ціна лота: 170 425,05 грн без ПДВ**Ціна лота: 1 270 004,00 грн без ПДВ****Мінімальний крок земельних торгів: 1 704,25 грн****Розмір гарантійного внеску: 51 127,51 грн****Розмір реєстраційного внеску: 710,00 грн**

Учасники земельних торгів:

1. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КУСТО АГРО ФАРМІНГ", ЄДРПОУ: 34868532

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КЕАФІЛД", ЄДРПОУ: 40659621

3. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ХМІЛЬНИЦЬКЕ", ЄДРПОУ: 00692245

4. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ " ТАС АГРО ЗАХІД ", ЄДРПОУ: 32513287

5. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО

"НІБУЛОН", ЄДРПОУ: 14291113

6. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДРУЖБА МИКОЛАЇВКА. », ЄДРПОУ: 43759703

7. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СФГ "ПН ПОДІЛЛЯ", ЄДРПОУ: 41951372

8. Товариство з обмеженою відповідальністю "СІГНЕТ-ЦЕНТР", ЄДРПОУ: 38180739

9. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Тарус трейд", ЄДРПОУ: 45477018

10. ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "СВК НАДІЯ", ЄДРПОУ: 37663161

11. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЩЕДРА НИВА", ЄДРПОУ: 32075024

12. ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО " РАДІВСЬКЕ" ПО ВИРОБНИЦТВУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ,

ЄДРПОУ: 03732413

13. ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АГРОФІРМА "ПОСТОЛОВА"", ЄДРПОУ: 38628395

14. Товариство з обмеженою відповідальністю "ОДЕМО", ЄДРПОУ: 37261790

15. ПРИВАТНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "УКРАЇНА", ЄДРПОУ: 30617889

16. Гуляренко Руслан Дмитрович, ІПН/РНОКПП: 3687905556

17. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТД АГРОКЕПІТАЛ", ЄДРПОУ: 39648255

18. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЛІВОІЛ", ЄДРПОУ: 39991788

19. СЕЛЯНСЬКЕ (ФЕРМЕРСЬКЕ) ГОСПОДАРСТВО "ІВАННА", ЄДРПОУ: 31964597

20. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АТЛАНТИК ТЕРРА", ЄДРПОУ: 40895438

21. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АГРОФІРМА "ЗЕМЛЯ", ЄДРПОУ: 30809138
22. ТОВ "АГРО ПАРТНЕР 2018", ЄДРПОУ: 42641616
23. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УкрЛенд-січень", ЄДРПОУ: 45658674
24. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ХАЙД-ТРАНС УКРАЇНА ", ЄДРПОУ: 45031547
25. ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ІМЕНІ ІВАНА БОГУНА", ЄДРПОУ: 39552254
26. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СКАС АГРО", ЄДРПОУ: 43501284
27. ПРИВАТНО-ОРЕНДНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "НАПАДІВСЬКЕ", ЄДРПОУ: 20105221
28. ФГ"Нива рідного краю", ЄДРПОУ: 39595539
29. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОЛЬЗА", ЄДРПОУ: 30524627
30. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОБЕРІГ", ЄДРПОУ: 31881655
31. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОФІРМА "НИВА-2018", ЄДРПОУ: 41927837
32. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СХК "ВІННИЦЬКА ПРОМИСЛОВА ГРУПА", ЄДРПОУ: 33623350
33. Товариство з обмеженою відповідальністю "ТОПАЗ-АГРО", ЄДРПОУ: 41373820
34. ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "БІЛЕЦЬКОГО", ЄДРПОУ: 41236828
35. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕЛІТА-АГРО Ч.В.В.", ЄДРПОУ: 38135754
36. ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКА ВИРОБНИЧА ФІРМА "АГРОТОН", ЄДРПОУ: 30280120
37. ФЕРМЕРСЬКЕ (СЕЛЯНСЬКЕ) ГОСПОДАРСТВО "ПИСАНКО", ЄДРПОУ: 23789007
38. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АЕРОДРОМ "ТУРИНКА", ЄДРПОУ: 43662443
39. ПрАТ "Зернопродукт МХП", ЄДРПОУ: 32547211
40. ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ЧЕРНИШ АГРО" , ЄДРПОУ: 44902925
41. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВІННИЦЯ АГРО", ЄДРПОУ: 45634673
42. ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "ПОДІЛЛЯ Н" , ЄДРПОУ: 37503561

43. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТОП ТРЕЙДІНГ АГРО", ЄДРПОУ: 44558483

44. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЗЕВС ІНВЕСТ», ЄДРПОУ: 43658395

45. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФГ "КАЛИНА АГРО ІНВЕСТ", ЄДРПОУ: 45536062

46. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОФІРМА РІЖКИ", ЄДРПОУ: 36178555

47. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МХП-АГРОКРЯЖ", ЄДРПОУ: 36187994

48. Приватне підприємство "Рубан Лаймір", ЄДРПОУ: 44174576

49. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВІН АГРО ЛЕНД", ЄДРПОУ: 45610617

50. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНТА ГРУП АГРО", ЄДРПОУ: 42528153

51. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПОДІЛЛЯ АГРОПРОДУКТ", ЄДРПОУ: 41104967

Переможець земельних торгів: ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "СВК НАДІЯ", ЄДРПОУ: 37663161

Учасник, щодо якого настав один з випадків, передбачених пунктом 49 Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013: _____

Винагорода оператора, через електронний майданчик якого подано заяву переможцем: 51 127,51 грн (п'ятдесят одна тисяча сто двадцять сім гривень 51 копійка)

Сума гарантійного внеску (за вирахуванням винагороди оператора), що підлягає перерахуванню організатору від оператора, через електронний майданчик якого подано заяву переможцем, що зараховується в рахунок оплати ціни продажу лота: 0,00 грн

Сума плати за придбаний лот, яка підлягає сплаті переможцем земельних торгів організатору (за вирахуванням залишку гарантійного внеску, що зараховується в рахунок оплати ціни продажу лота): 1 270 004,00 грн (один мільйон двісті сімдесят тисяч чотири гривні 00 копійок)

Реквізити організатора для перерахування оператором гарантійного внеску (за вирахуванням винагороди оператора), для внесення переможцем плати за придбаний лот:

1. Одержувач: ТОВ «ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ БАНК»
2. Код ЄДРПОУ або ПІН або паспорт: 00600034
3. Назва банку: АТ КБ "Приватбанк"

Сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота для продажу, яка підлягає сплаті переможцем земельних торгів: 360,00 грн

Реквізити для сплати витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу (у разі наявності): _____

Протокол земельних торгів сформовано: 01.10.2024 20:25:02

Переможець земельних торгів зобов'язується провести розрахунок відповідно до договору та чинного законодавства, а також підписати договір у строки передбачені законодавством.

***Переможець земельних торгів: ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО "СВК НАДІЯ", ЄДРПОУ: 37663161**