

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали IV Міжнародної
науково-практичної конференції**

16-17 листопада 2023 року

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

Братінова М.В.
аспірант, фахівець
Національний університет біоресурсів і природокористування України
Інститут землекористування НААН України
м. Київ, Україна

Вакулєнко В.Л.
к.е.н., доцент кафедри менеджменту ім. проф. Й.С. Завадського
Національний університет біоресурсів і природокористування України
м. Київ, Україна

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ ТА ЙОГО ВПЛИВ НА ПРОДОВОЛЬЧУ БЕЗПЕКУ

Земельний ринок є однією з ключових складових сільськогосподарського сектору та відіграє важливу роль у формуванні продовольчої безпеки країни. Розвиток земельного ринку має глибокий вплив на здатність країни забезпечити своє населення доступним та безпечним харчуванням, що відповідає його харчовим потребам та вподобанням.

З введенням у дію Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" з 1 липня 2021 року з'явилися нові перспективи для ринку земель сільськогосподарського призначення, який став важливим інструментом для підтримки сільськогосподарського сектору. Повномасштабне військове вторгнення російських військ на територію України 24 лютого 2022 року мало значний вплив на земельний ринок, у результаті чого було внесено суттєві зміни у питання обігу прав на сільськогосподарські земельні ділянки. У період з 24.02.2022 р. по 06.05.2022 р. операції з купівлі-продажу прав власності на сільськогосподарські земельні ділянки були повністю заморожені. Однак з травня 2022 року було відновлено механізм реєстрації земельних транзакцій у державному реєстрі, що відкрило можливість торгувати землею на ринку в умовах війни. Дана ситуація принесла нові виклики та аспекти для аналізу та вивчення динаміки ринку сільськогосподарських земель [1-3].

Згідно із статистичними даними, за період від відкриття ринку сільськогосподарських земель 1 липня 2021 року і до 1 червня 2023 року було укладено більше 145 000 угод про купівлю-продаж сільськогосподарських земель загальною площею майже 325 000 гектарів, що становить близько 1% від загальної площі сільськогосподарських земель на території України, яка перебуває під контролем влади. Тому можемо відзначити, що земельний ринок в Україні, навіть при наявності воєнного стану, залишається активним і привабливим для інвесторів [4].

Внаслідок повномасштабної агресії росії проти України, не вдалося укласти понад 102 тисяч угод про купівлю-продаж сільськогосподарських земель на загальну площу 282 тисяч гектарів, загальною вартістю 11,5 млрд грн (312 млн

дол. США), де даний показник становить приблизно 0,2% ВВП країни. Найбільші втрати понесла Харківська область, яка до агресії була лідером за обсягами сільськогосподарських земель в обігу. Вартість втрат в цій області становила понад 2,7 млрд грн (близько 75 млн дол. США). Ще однією областю з великими втратами була Херсонська область, де ринок земель втратив приблизно 1,17 млрд грн (близько 232 млн дол. США) [5].

Найвища активність купівлі-продаж сільськогосподарських земель спостерігається передусім в центральних регіонах України, де частка сільськогосподарських земель у обігу перевищує 1%. Вартість сільськогосподарських земель поступово зростає: у 2023 році середня ціна досягла 35,4 тисяч гривень за гектар, що на 13,5% вище, ніж у 2022 році, і майже на 22% вище, ніж у 2021 році. Найвищі ціни спостерігаються на землі в Київській та Львівській областях, де дана ситуація є типовою для привабливих мегаполісів, а на ціни впливає перспектива переведення земель з сільськогосподарського використання на несільськогосподарське для подальшої забудови [4].

Програма аграрного та сільського розвитку USAID, відома як "АГРО", анонсувала конкурс для отримання субгрантів, що відбувся 15 грудня 2022 року. Головною метою даного конкурсу є проведення аналітичної оцінки розвитку земельного ринку та його впливу на продовольчу безпеку, а також стимулювання інвестицій у сільське господарство та відновлення громад та країни в цілому.

Представники проекту передбачають, що результати цього субгранту нададуть можливість зібрати важливі дані та провести аналіз ринку земель та динаміки цін на землю, яка є основним засобом виробництва в сільському господарстві. Передбачається, що ці дані будуть використовуватися для покращення функціонування ринку земель, включаючи його другий етап, який стосується участі юридичних осіб та забезпечення "довгострокових" кредитів. Крім того, аналіз враховуватиме регіональні особливості та вплив війни на агросектор, продовольчу безпеку та економічне відновлення країни та громад.

Згідно з умовами конкурсу, проєкт може виділити до 5,5 мільйонів гривень на один субгрант, проте кінцева сума залежатиме від результатів діяльності субгранта та результатів перемовин і може бути або менше, або більше визначеної оцінки. Передбачається, що термін дії субгранту в межах угоди не перевищуватиме 12 місяців. Початок виконання проєкту, відповідно до плану, запланований на 15 лютого 2023 року [6].

Згідно з аналізом "Земельного ринку в Україні," який був підготовлений Київською школою економіки (KSE Агроцентр) в рамках дослідницького проєкту "Земля незламності" за підтримки Програми USAID, відкриття ринку сільськогосподарських земель для юридичних осіб з 1 січня 2024 року може призвести до щорічного зростання ВВП на рівні від 1% до 2,7% протягом наступних трьох років [5].

Концептуально, можна ілюструвати вплив запровадження другого етапу ринку земель у формі графічної моделі часткової рівноваги (див. рис. 1).

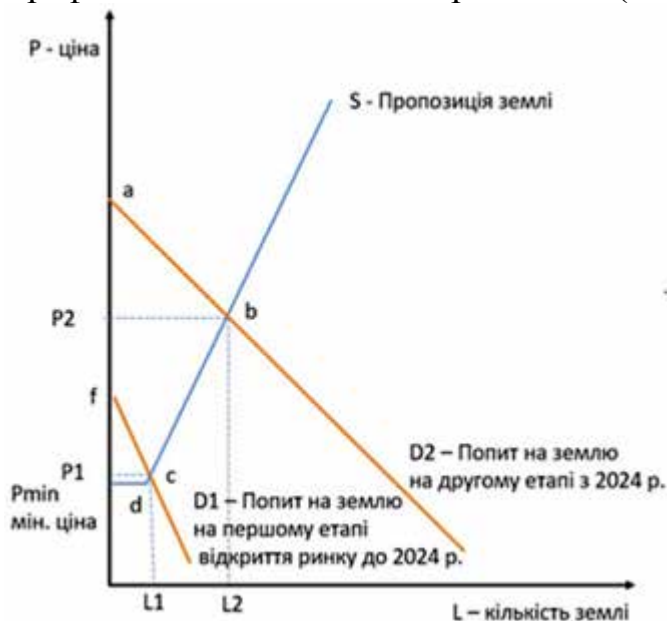


Рисунок 1. Економічний ефект від продовження відкриття ринку земель

Примітки: сформовано на основі джерела: [5].

Як показує графічний аналіз, перехід до другого етапу призводить до збільшення вигоди для покупців земельних ділянок (переважно для сільськогосподарських виробників), переходячи від площі fcP_1 до площі abP_2 . В той же час, вигода для продавців (власників землі) збільшується відповідно від P_1cdP_{\min} до P_2bdP_{\min} . Загальна економічна вигода або багатство країни зростає на $abcf$. З практичної точки зору прикладного моделювання, вигода від першого етапу земельної реформи є меншою частиною другого етапу відкриття ринку земель [5].

Таким чином, розвиток земельного ринку в Україні відзначається важливими змінами та відкриттям нових можливостей, зокрема з введенням другого етапу ринку землі для юридичних осіб з 1 січня 2024 року, що у свою чергу призвело до зростання зацікавленості інвесторів та розвитку сільськогосподарського сектору. З'ясовано, що важливою перевагою розвитку земельного ринку є його потенційний внесок у продовольчу безпеку, де збільшення обсягів виробництва та інвестицій у сільське господарство може допомогти країні забезпечити стабільний доступ до продуктів харчування для населення країни.

Отже, розвиток земельного ринку в Україні може мати позитивний вплив на продовольчу безпеку країни, забезпечуючи інвестиції у сільське господарство та збільшуючи виробництво продуктів харчування, проте необхідно забезпечити,

щоб цей розвиток був збалансованим та сприяв сталому використанню земельних ресурсів і екологічній стійкості.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. за № 552-IX. Відомості Верховної Ради України. (2020). № 20 (15.05.2020). Ст. 142.
2. Ринок землі – 2021: багато статистики та мало розуміння. Юрист і Закон. № 52–53. URL: https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015375 (дата звернення: 15.10.2023).
3. Щодо набуття у власність земель сільськогосподарського призначення : Лист Мін'юсту від 25.08.2021 р. за № 70487/61191-33-21/8.3.2 URL: <http://document.vobu.ua/doc/7291> (дата звернення: 15.10.2023).
4. Аналітичний огляд стану земельного ринку в Україні. Аналітичний звіт. Центр досліджень продовольства та землекористування при Київській школі економіки. 2023, 13 р.
5. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд. Центр досліджень продовольства та землекористування при Київській школі економіки. 2023, 30 р.
6. AgroPortal. USAID виділила 5,5 млн грн на оцінку розвитку ринку землі в Україні. 2022. URL: <https://agroportal.ua/news/finansy/usaid-vidilila-5-5-mln-grn-na-ocinku-rozvitku-rinku-zemli-v-ukrajini> (дата звернення: 15.10.2023).

Peculiarities of land market development and its impact on food security

Abstract. The land market is one of the key components of the agricultural sector and plays an important role in shaping the country's food security. The highest activity of agricultural land sales and purchases is observed primarily in the central regions of Ukraine, where the share of agricultural land in circulation exceeds 1%. The development of the land market in Ukraine is marked by important changes and new opportunities, in particular with the introduction of the second stage of the land market for legal entities on January 1, 2024, which in turn has led to increased investor interest and development of the agricultural sector. It can also have a positive impact on the country's food security by providing investment in agriculture and increasing food production.