

СТУДІЇ З НАУК ПРО ЗЕМЛЮ

Красовський О.

магістрант II курсу

спеціальності 103 Науки про Землю

Науковий керівник – доц. Кузишин А. В.

ЗЕМЕЛЬНІ ТОРГИ ЯК ІНСТРУМЕНТ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВПЛИВУ НА ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

Завдяки реформі земельні відносини в Україні, їх сутність та характер зазнали змін, що призвело до формування нових механізмів ринкового обігу земель та земельних відносин.

Відповідно до ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної та комунальної власності можуть бути продані на конкурентних засадах (земельних торгах) [2]. Запровадження конкурентних способів продажу земельних ділянок або прав на них для територіальної громади має безперечні переваги, оскільки ефективним способом значного збільшення надходжень до місцевих бюджетів є успішно проведені земельні торги. З практики проведення аукціонів, знаємо, що за наявності конкуренції між покупцями ціна продажу ділянки перевищує стартову в декілька разів. Особливо важливим є готовність місцевої ради проводити земельні торги, це в першу чергу свідчить, про відкрити і прозору діяльності місцевої влади, що має позитивний вплив на потенційних інвесторів та значно підвищує рейтинг інвестиційної привабливості регіону. Проведення таких аукціонів також є зручним для підприємців, оскільки придбання землі у власність або в оренду на торгах, звільняє їх від необхідності довготривалого оформлення документації для отримання земельної ділянки у користування.

У середньому по Україні до реалізації прав оренди пропонувалися земельні ділянки площею 17,9 га. Простежується залежність щодо збільшення учасників аукціону, якщо до продажу пропонуються права оренди на земельну ділянку більшої площі (чим більша площа, тим більше учасників торгів). Дослідженням встановлено, що найбільше площ, права оренди на які було реалізовано на електронних торгах, виставлялися в Одеській області – 5,6 тис. га, а найменше – 254,1 га – у Запорізькій [3].

У результаті моніторингу електронних аукціонів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за 2019 р. було виявлено, що в середньому по Україні початкова вартість права оренди земельної ділянки становить 1,3 тис. грн/га, або 8,6% від нормативної грошової оцінки.

За результатами аукціонів протягом 2019 р. в Україні у середньому ціна

права оренди 1 га земельної ділянки сільськогосподарського призначення становить 3,9 тис. грн, або 25,3 % від нормативної грошової оцінки. Земельна ділянка площею 180,6 га, право оренди на яку було реалізовано найдорожче, знаходиться у Чернігівській області. Ціна продажу прав оренди тут досягла 2,7 млн.грн, або 15,1 тис. грн/га, за стартової 609,4 тис. грн, або 3,4 тис. грн/га [3].

У середньому протягом 2019 р. ціна продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні перевищує стартову ціну в 2,9 раза. Найбільший показник зафіксовано в Полтавській області, де ціна продажу перевищила стартову ціну в 5,6 раза.

У результаті моніторингу електронних аукціонів з продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення було виявлено 173 аукціони, за результатами яких у середньому ціна продажу перевищила нормативну грошову оцінку в 1,3 раза [3].

Найдорожчі права оренди на землі сільськогосподарського призначення державної власності відзначено у Вінницькій – 6,9 тис. грн/га, Кіровоградській – 7,3 тис. грн/га та Полтавській – 7,5 тис. грн/га областях. Пояснюється це тим, що саме у межах цих областей зосереджені ґрунти, які за агрономічними властивостями (агровиробничими групами та підгрупами ґрунтів) найбільш придатні для найефективнішого вирощування сільськогосподарських культур. Крім того, саме ці області завдяки площі самого регіону забезпечують найбільші валові збори зерна та перебувають у вигідних для ведення галузі рослинництва природно-кліматичних і погодних зонах. За даними торгів за місяцями, саме у травні вдалося досягти найбільшого розміру орендної плати – 5,8 тис. грн/га, або 36,6% нормативної грошової оцінки, що перевищує стартову ціну в 4,5 раза.

У свою чергу найнижчу ціну продажу прав оренди було зафіксовано у серпні – 2,6 тис. грн/га, або 8,5% нормативної грошової оцінки, що перевищує стартову ціну в 2,3 раза.

За умови, якщо земельні ділянки, права оренди на які було реалізовано на електронних торгах (аукціонах) в Україні за 2019 р., були б надані в оренду не на торгах, а за їх початковою (стартовою) вартістю, то загальна сума одержаних коштів за 42,3 тис. га становила б 55 млн грн. Натомість, у результаті продажу прав оренди на торгах за зазначені землі було отримано 165 млн. грн., або на 110 млн. грн. більше [3].

За даними Звітів про підсумки роботи Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області за 2015-2020 роки [1] популярність проведення земельних торгів у формі аукціону зростає, при цьому переважає кількість лотів стосовно продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Також за 5 років значно зросла загальна площа земель для ведення

товарного сільськогосподарського виробництва державної і комунальної власності, для яких проведено земельні торги, так, наприклад, площа збільшилась з 1042,9 тис. га у 2017 р. до 1409,6 тис. га у 2019 р., що становить 25%. Головним управлінням Держгеокадастру в Тернопільській області станом на 2019 р. оприлюднено інформацію про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги у розрізі районів [4]. Проведені земельні торги у формі аукціону для продажу земельних ділянок та прав на них державної і комунальної власності у Тернопільській області у 2016-2020 рр., згідно даних [2].

Найбільша кількість лотів і відповідно і найбільша площа сільськогосподарських земельних ділянок державної і комунальної власності, права на які пропонується продати, спостерігається у Борщівському (30 земельних ділянок), Збарзькому (24 земельних ділянок) та Буцацькому районах; незначна кількість лотів представлена у Кременецькому, Монастирському, Бережанському, Шумському та Гусятинському районах (табл. 1). Натомість у Підволочиському та Тернопільському районах практично відсутні земельні ділянки, права на які пропонується продавати на земельних торгах [6].

Таблиця 1

Інформація про перелік земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах у Тернопільській області у розрізі районів станом на 2019 р.

Район	Кількість ділянок	Площа земельних ділянок		
Бережанський	12	6,349206	60,9485	3,673928
Борщівський	30	15,87302	143,9022	8,674313
Буцацький	22	11,64021	184,5996	11,12752
Гусятинський	10	5,291005	97,437	5,873427
Заліщицький	13	6,878307	77,2375	4,655817
Збарзький	24	12,69841	207,0815	12,48271
Зборівський	8	4,232804	159,4237	9,609937
Кременецький	16	8,465608	138,8062	8,36713
Козівський	4	2,116402	55,8976	3,369464
Лановецький	8	4,232804	83,7312	5,047252
Монастирський	14	7,407407	133,8475	8,068224
Підволочиський	0	0	0	0
Підгасцький	4	2,116402	27,0169	1,628558
Теребовлянський	4	2,116402	84,5925	5,09917
Тернопільський	1	0,529101	3,1677	0,190947
Чортківський	7	3,703704	100,8576	6,079618
Шумський	12	6,349206	100,3991	6,05198
Всього	189	100	1658,946	100

Джерело: за [4]

Отже, дані проведених досліджень свідчать про високий попит на оренду земель сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, що пов'язано, у тому числі із законодавчим обмеженням на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та ділянок, наданих за рахунок цих земель. У тому числі спостерігається поступове підвищення розміру орендної плати за такі земельні ділянки.

Приймаючи до уваги, що мінімальний строк оренди для земель сільськогосподарського призначення встановлений на рівні семи років, то можна стверджувати про закріплення позитивної динаміки набуття прав оренди на такі земельні ділянки на конкурентних засадах та зростання розмірів орендної плати за ними. При цьому питання функціонування електронних торгів потребує удосконалення та прийняття ряду законодавчих актів, взамін постанови, що забезпечить розвиток приватно-орендних відносин та збільшить фінансові надходження до бюджетів усіх рівнів.

Список використаних джерел:

1. Головне управління Держгеокадастру в Тернопільській області URL: <https://ternopilka.land.gov.ua/>.
2. Земельний кодекс України. Електронний доступ: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Кузишвін А.В. Методологічні підходи щодо підготовки науково-дослідного проекту з проблем регіонального розвитку. Сучасні тенденції та шляхи вдосконалення практичної підготовки: Матеріали міжфакультетського навчально-методичного семінару. Тернопіль: Вектор, 2021. С. 3-9.
4. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://torgy.land.gov.ua>.
5. Пришляк К. М. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель. Наукові записки національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: науковий журнал. Острог: Вид-во НаУОА. 2019. №12(40). С 16–23.
6. Пришляк К. М. Розвиток земельних орендних відносин. Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: науковий журнал. Острог: Вид-во НаУОА. 2020. №19(47). С. 4-11.
7. Пришляк К. М. Економічне регулювання орендних земельних відносин в аграрному секторі. Економічний дискурс. 2020. Випуск 4. С. 85–96.

Похла Ю.

*магістрант II курсу
спеціальності 103 Науки про Землю
Науковий керівник – доц. Поплавська І. В.*

СУСПІЛЬНО-ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Створення і ефективне функціонування ринку землі в Україні є об'єктивно необхідним заходом державної ваги, що забезпечить вирішення комплексу існуючих проблем, головними з яких є