

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ЦІНИ ТА ВИГОДА ДЛЯ ДЕРЖАВИ

AGRICULTURAL LAND MARKET: PRICES AND BENEFITS FOR THE STATE

Дослідження, що стосуються ринку земель сільськогосподарського призначення у сьогоденних умовах є досить актуальними для України, оскільки так званий перехідний період триває вже близько 28 років і це питання залишається малодослідженим. Світова практика показує, що при якісному підході до впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, він стає невід'ємною частиною національної економіки та створює окремі дохідні статті державного бюджету. Також ринок земель сільськогосподарського призначення є своєрідним індикатором відкритості та прозорості економіки. За умов грамотного підходу в Україні може бути імплементований європейський досвід, проте на початкових етапах цей процес потребує певного механізму регулювання, контролю та своєрідного регламенту. Метою дослідження є проаналізувати нормативно-правові акти, які легалізують, забезпечують та регулюють діяльність майбутнього ринку земель, а також сучасний стан та проблеми даної сфери; математично описати механізм діяльності ринку та формування ціни; дослідити іноземний досвід впровадження та функціонування ринку землі, а також можливість імплементації цього досвіду в умовах економіки України; з'ясувати вплив впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення на економіку України; розробити рекомендації щодо впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. У статті розглянуто законодавчі основи для відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Досліджено механізм ціноутворення та визначено користь для держави від функціонування ринку. Розглянуто економіко-математичну модель формування ціни на землі сільськогосподарського призначення, відібрано показники, які формують ринкову ціну. Проведено розрахунки можливої ринкової ціни для тестових земельних ділянок з різних областей України та зроблено висновки про вплив підвищення цін та легальних операцій на економіку України. Результати розрахунків цін можуть бути застосовані при подальших дослідженнях ринку.

Ключові слова: пай, земельні відносини, ринок земель, земельне право, оренда, купівля-продаж земельних ділянок, ціна на землю.

Research related to the market of agricultural land in today's conditions is quite relevant for Ukraine, as the so called transition period has lasted for about 28 years and this issue remains poorly understood. World practice shows that with a quality approach to the introduction of the agricultural land market, it becomes an integral part of the national economy and creates separate revenue items of the state budget. Also, the market of agricultural land is a kind of indicator of openness and transparency of the economy. Under the conditions of a

competent approach, the European experience can be implemented in Ukraine, but at the initial stages this process requires a certain mechanism of regulation, control and a kind of regulation. The aim of the investigation is to analyse the regulations that legalize, ensure and regulate the activities of the future land market, as well as the current state and problems in this area; mathematically describe the mechanism of market activity and price formation; to study the foreign experience of introduction and functioning of the land market, as well as the possibility of implementing this experience in the economy of Ukraine; to find out the impact of the introduction of the market of agricultural lands on the economy of Ukraine; develop recommendations for the introduction of the agricultural land market in Ukraine. The article considers the legal framework for opening the market of agricultural land. The mechanism of pricing is studied and the benefit for the state from the functioning of the market is determined. The economic-mathematical model of price formation on agricultural land is considered, the indicators that form the market price are selected. Calculations of the possible market price for test land plots from different regions of Ukraine are made and conclusions about the impact of price increases and legal transactions on the economy of Ukraine is analysed. The results of price calculations can be used in further market research.

Keywords: share, land relations, land market, land law, lease, purchase and sale of land plots, land price.

Вступ. Україна – одна з небагатьох країн світу, де досі зберігається мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення (відсутній ринок). Це певною мірою є стримуючим фактором для розвитку економіки та платформою для нелегального «сірого» ринку з тіньовим оборотом коштів, необґрунтованого ціноутворення та орендних ставок.

Для покращення даної ситуації необхідно вивчати існуючий світовий досвід впровадження та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, за можливістю імплементувати його в українські реалії та розробити власний чіткий алгоритм діяльності ринку земель в Україні.

Актуальність даної тематики також зумовлена тим, що після прийняття Закону України №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» в Україні заплановане офіційне відкриття ринку землі 1 липня 2021 року.

Питанню впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення сьогодні приділено досить багато уваги, оскільки ця проблема є актуальною протягом майже всього періоду незалежності України. Досліджували як теоретичні так і практичні аспекти реалізації ринку земель сільськогосподарського призначення такі вітчизняні вчені як О.Д. Гнаткович, А. Д. Юрченко, П. І. Гайдуцький, В. М. Трегобчук та ін.

Постановка завдання. Основною метою дослідження є узагальнення основних законодавчих положень, які регулюватимуть діяльність ринку земель сільськогосподарського призначення, визначення чіткого та обґрунтованого механізму ціноутворення, його перевірка за допомогою математичних методів моделювання, з'ясування ефекту для економіки від запровадження ринку.

Методологія. Теоретичною та методологічною базою дослідження є праці українських та іноземних вчених з економіко-математичного моделювання та ціноутворення. Також застосовуються нормативно-правові акти та статистична інформація, які є платформою для проведення дослідження [1-5].

Земельні ділянки описуються за допомогою групи показників, які відображають їх основні характеристики. Результати дослідження можуть бути застосовані при подальших дослідженнях (моделюванні) земельних відносин.

Результати дослідження. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення сформульовано у Земельному кодексі України у розділі X «Перехідні положення» та згідно нього забороняється купівля-продаж земельної ділянки під будь-яким виглядом, внесення її до статутного капіталу господарського товариства та внесення як застави по кредиту [1].

Початково цей мораторій створювався як тимчасова короткострокова міра для створення законодавчої бази, чіткого механізму функціонування, інфраструктури та регулюючих нормативних актів. Під дію мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення підпадає 96% цих земель, що еквівалентно близько 66% площі України. Дія мораторію пролонгувалася протягом 28 років.

Існує два прецеденти, коли Європейський суд з прав людини виніс рішення за позовами громадян України, що мораторій на продаж сільськогосподарських земель є порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, гарантованого Європейською конвенцією про захист прав людини, а також Конституцією України ([2], [3]).

Сьогодні на «сірому» ринку існують такі варіанти напівлегальної купівлі-продажу земельних ділянок:

- довгострокова оренда, терміном від 49 років та подальший перепродаж;
- передача права власності державі та зміна цільового призначення ділянки попри заборону;
- штучне створення заборгованостей у власника паю (ділянки) та вилучення ділянки на рахунок відшкодування;
- передача через заповіт або договір довічного утримання сторонній особі;
- емфітевзис.

Всі ці варіанти є напівлегальними. По своїй природі ці операції не передбачають купівлю-продаж, але це діючий спосіб узаконити перехід права власності. Відслідкувати кількість таких операцій або будь-яких інших операцій із землею неможливо. Як і задокументувати реальну вартість земельних ділянок або оборот коштів у цій сфері.

За дослідженнями вітчизняних аналітиків, найвищі ціни на землю на Заході України (Львівська та Вінницька області) а також у центральних областях, одночасно в західних областях відзначають найменшу кількість продажів. Найнижчі ціни прогнозуються для Донецької, Луганської та

Чернігівської областей. На майбутнє для України прогнозують рівень цін від 1500 доларів за пай на початку функціонування ринку.

Суттєвими проблемами для існування ринку землі в Україні сьогодні також є: відсутність чіткої послідовної статистичної інформації, прогалини у діяльності Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, занижена нормативна оцінка земельних ділянок та відсутність єдиної системної інфраструктури, яка б зберігала та оновлювала всю необхідну інформацію.

31 березня 2020 року був прийнятий Закону України №2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», згідно якого починаючи з 1 липня 2020 року відкривається ринок землі та визначаються наступні аспекти:

- юридичні особи допускаються тільки з 2024 року;
- до 2030 року земельна ділянка не може бути продана за суму, меншу від задокументованої нормативної оцінки, після 2030 року механізм ціноутворення повністю ринковий;
- іноземці можуть лише успадковувати ділянки, а купівля-продаж можлива тільки після всеукраїнського референдуму;
- не можуть бути учасниками особи, визначені як учасники терористичних організацій, громадяни країни-агресора, а також юридичні особи, які мають відношення до офшорних зон тощо [4].

Проблемою для впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення є нормативна грошова оцінка земель. За своєю природою вона повинна враховувати ряд чинників, таких як родючість, розташування, інфраструктура тощо. Проте в більшості випадків вона об'єктивно занижена. Від середньої ринкової ціни по Україні в даний момент нормативна оцінка відрізняється на 50-60%, проте в деяких регіонах вона менша майже вдвічі. Занижується нормативна грошова оцінка з метою зниження орендних та податкових платежів, які за діючим законодавством напряду залежать від неї.

Для моделювання реальної ціни земельної ділянки зручно використовувати гедонічні моделі ціноутворення. Вони зручні своєю «гнучкістю» та можливістю підлаштувати для власних потреб та реалій. Також суттєвою перевагою є те, що для аналізу можна обрати будь-яку кількість факторів, проте необхідно слідкувати, щоб вони не порушували адекватність досліджуваної моделі.

Фактори, що визначають ринкову ціну земель сільськогосподарського призначення визначимо як вектори:

$$X_{[k+1]}^T = (x_1, \dots, x_k).$$

Визначимо ринкову ціну землі сільськогосподарського призначення як вихідний параметр y .

Розглянемо k -мірну вибірку потужністю N і знайдемо вихідні параметри. Вибірка описується матрицею:

$$X_{[k \times N]} = \parallel x_{ij} \parallel (i = 1, \dots, k; j = 1, \dots, N),$$

де i - номер фактора ринкової ціни, j - порядковий номер ринкового об'єкта.

Визначимо ринкові ціни у земель сільськогосподарського призначення як:

$$Y_{[1 \times N]} = (y_1, \dots, y_N).$$

Масив вхідної інформації необхідно проаналізувати та дослідити зв'язки між обраними факторами для того, щоб результат був адекватним.

Ціна землі може бути представлена у вигляді зворотньої функції, до функції нормального розподілу [5]:

$$y_{ji} = \Phi^{-1}[p_j(z_{ji})] = y_j(z_{ji}), \quad (1)$$

де z_{ij} – вектор компонентів, які були прийняті для аналізу, p_j – емпірична імовірність $p_j(z_{ji}) = \int_{-\infty}^{y_m} e^{-\frac{y^2}{2}} dy = \Phi(y_m)$.

Таким чином, маючи масив вхідних даних (характеристик досліджуваних об'єктів) можемо отримати в результаті вихідний вектор цін.

Для розрахунків оберемо випадковим чином декілька земельних ділянок з різними характеристиками та з різних регіонів. У якості вхідних параметрів визначимо наступні характеристики: площа ділянки, віддаленість від адміністративного центру, родючість ґрунту, віддаленість від асфальтованих доріг, екологічна ситуація регіону та інвестиційна привабливість ділянки. Джерелами цих даних слугують Публічна кадастрова карта України, а також онлайн-карти ґрунтів та екологічної ситуації.

Таблиця – Характеристики вхідної інформації

Область	Площа, га	Відстань від центру, км	Родючість	Відстань від доріг, км	Екологічна ситуація	Інвестиційна привабливість
Київська	3	68,07	86	10,32	5	3
Львівська	2,3711	48,28	66	11,08	5	2
Херсонська	9,6299	94,7	71	8,144	4	2
Донецька	5,3146	45,839	39	10,645	2	2
Вінницька	2,7248	71,011	66	18,010	3	3
Чернігівська	4,7229	43,13	51	2,62	5	2

Джерело: побудовано автором на основі [6, 7, 8]

Подамо вихідні дані у матричному вигляді, де стовпчики відповідатимуть параметрам, а рядки – тестовим ділянкам.

$$X = \begin{pmatrix} 3 & 68,07 & 86 & 10,32 & 5 & 3 \\ 2,3711 & 28,28 & 66 & 11,08 & 5 & 2 \\ 9,6299 & 94,7 & 71 & 8,144 & 4 & 2 \\ 5,3146 & 45,839 & 39 & 10,645 & 2 & 2 \\ 2,7248 & 71,011 & 66 & 18,010 & 3 & 3 \\ 4,7229 & 43,13 & 51 & 2,62 & 5 & 2 \end{pmatrix}.$$

Показники екологічної ситуації та інвестиційної привабливості сильно корелюють між собою, тому відкинемо їх для подальших розрахунків щоб уникнути мультиколінеарності та отримати адекватні вихідні значення.

Оскільки всі дані подані у матричному вигляді, скористаємося програмним пакетом MatLab, який за допомогою вбудованих функцій дозволяє отримати результат.

Для наведених даних отримаємо з (1) наступний вектор цін за гектар для обраних ділянок:

$$Y = \begin{pmatrix} 53919 \\ 54054 \\ 28662 \\ 25323 \\ 48765 \\ 23506 \end{pmatrix}.$$

Таким чином отримуємо ціну у 53919 грн/га для Київської області, 54054 грн/га для Львівської області, 28662 грн/га для Херсонської області, 25323 грн/га для Донецької області, 48765 грн/га для Вінницької області та 23506 грн/га для Чернігівської області. Отримані розрахунки підтверджують прогнози експертів щодо цін на землі сільськогосподарського призначення: більш дорогі ділянки на Заході та в Київській області, більш дешеві – на Сході та в Чернігівській області.

За умов нової грошової оцінки отримуємо також:

- підвищення земельного податку, який становить 3-12% від нормативної грошової оцінки;
- підвищення суми оренди для землевласників, оскільки орендна ставка становить 3-12% від грошової оцінки.

Також при відкритті ринку земель сільськогосподарського призначення всі операції купівлі-продажу будуть оподатковуватись, що за умови застосування діючих податкових ставок на нерухомість створює надходження до місцевих та державного бюджетів у розмірі 8,5% від кожної угоди.

Висновки. Ринок земель сільськогосподарського призначення існує в Україні вже досить тривалий час, проте у нелегальному вигляді. Це створює ряд проблем для населення та державних органів. Одночасно держава має ряд прогалин у законодавстві та у роботі відповідних служб, відсутня статистична інформація. Однією з суттєвих проблем є занижена нормативна грошова оцінка земельних ділянок, через що вже відбувається недоотримання податкових надходжень.

Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є необхідністю для України і може стати поштовхом для подальшого розвитку національної економіки. Прийняте законодавство відповідає європейським нормам і може довести свою ефективність, проте тільки за умов його

дотримання та подальшої виправданої лібералізації, інакше він стане номінальною формальністю.

Література:

1. Земельний кодекс України. Розділ X. Перехідні положення URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення 10.05.2020)
2. Європейський Суд з прав людини визнав мораторій на землю незаконним URL: <https://ubr.ua/ukraine-and-world/society/evropejskij-sud-po-pravam-cheloveka-priznal-moratorij-na-zemlju-nezakonnym-3874912>. (дата звернення 10.05.2020)
3. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79. (дата звернення 10.05.2020)
4. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66948. (дата звернення 10.05.2020)
5. Koomen E., Buurman J. Economic theory and land prices in land use modeling. 5th AGILE Conference on Geographic Information Science, Palma (Balearic Islands Spain) April 25-27 2002.
6. Родючість ґрунтів України URL: <https://superagronom.com/karty/rodjuchist-gruntiv-ukrainy>. (дата звернення 10.05.2020)
7. Карта України. Екологія, забруднення, радіація URL: <https://www.imbf.org/karty/karty-ehkologii.html>. (дата звернення 10.05.2020)
8. Публічна кадастрова карта України URL: <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>. (дата звернення 10.05.2020)