

УДК 332.3

Шворак Анатолій,
доктор економічних наук, доцент,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра економіки та природокористування,
м Луцьк; ORCID ID: 0000-0003-2077-5308
e-mail: ams95@ukr.net

<https://doi.org/10.29038/2786-4618-2021-02-42-52>

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЦІНИ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Анотація. Рівень ціни на землю сільськогосподарського призначення – запорука ефективного функціонування їх ринку. В статті запропоновані методичні підходи та проведений прогнозований розрахунок рівня цін земель сільськогосподарського призначення в Україні на основі ретроспективного аналізу функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення і особливо рівня цін на початку ХХ століття, застосовано методичні підходи стосовно вартості землі при вилученні її з сільськогосподарського обороту, запропоновано методологічний принцип формування ціни землі через капіталізацію величини орендної плати та на окремих економічних показниках: співвідношення продукції рослинництва і тваринництва, експорту сільськогосподарської продукції з 1 гектара угідь, заробітної плати працівників сільськогосподарської галузі в порівнянні з країнами Євросоюзу. Проаналізовано динаміку зміни вартості земель в часі.

Ключові слова: рілля, ціна землі, землі сільськогосподарського призначення, оренда земель, ціна земель сільськогосподарського призначення, ринок земель сільськогосподарського призначення.

Шворак Анатолій,
доктор экономических наук, доцент,
Волинский национальный университет имени Леси Украинки,
кафедра экономики и природопользования,
г. Луцк

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ ЦЕНЫ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация. Уровень цен земель сельскохозяйственного назначения – залог эффективного функционирования их рынка. В статье предложено методические подходы, прогнозный расчет уровня цен земель сельскохозяйственного назначения в Украине на основании ретроспективного анализа функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения и особенно уровня цен в начале ХХ столетия, использовались методические подходы относительно стоимости земли при изъятии ее с сельскохозяйственного пользования, предложен методологический принцип формирования цены земель через капитализацию величины орендной платы та на отдельных экономических показателях: соотношения продукции растениеводства и животноводства, экспорту сельскохозяйственной продукции с 1 гектара угодий, заработной платы работников сельскохозяйственной отрасли в сравнении с странами Евросоюза. Проанализовано динамику изменения стоимости земель во времени.

Ключевые слова: пашня, цена земли, земли сельскохозяйственного назначения, аренда земель, рынок земель сельскохозяйственного назначения

Shvorak Anatoliy,
Doctor of Economics, Professor,
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Department of Economics and Nature Management,
Lutsk

METHODIC APPROACHES TO FORMATION OF PRICE ON LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE

Annotation. The level of price on lands of agricultural purpose is the condition of efficient functioning of their market. The article proposes methodical approaches and projected calculation of level of price on lands of agricultural purpose in Ukraine on the basis of retrospective analysis of functioning of the market of lands of agricultural purpose and especially the level of prices in the beginning of the XX-th century. Methodical approaches as to the cost of land after its withdrawal from agricultural turnover are applied. Methodological principle of formation of price on land due to capitalization of the value of rent and on some economic indicators are proposed: correlation of crop and livestock products, export of agricultural products from 1 hectare of land, salary of workers in agriculture compared with European Union countries. The dynamics of changes of cost of lands in time is analysed.

Key words: arable land, land price, lands of agricultural purpose, land rent, price on land of agricultural purpose, market of lands of agricultural purpose

Постановка проблеми: Як свідчить досвід проведення аграрних реформ, створення ефективного товаровиробника неможлива без обґрунтування стратегії розвитку АПК формування відповідного організаційного, політичного, правового та соціально-економічного середовища. Однак, не зважаючи на глибину наукових досліджень, ефективне й раціональне використання сільськогосподарських угідь в сучасних умовах господарювання залишається до кінця не вирішеною загальнодержавною проблемою і потребує подальшого опрацювання. Сучасний стан ринкової трансформації сільськогосподарського виробництва обумовлює необхідність невідкладного проведення послідовних макроекономічних реформ. Сталий розвиток сільського господарства України й економіки в цілому неможливий без встановлення реальних цін на землю з урахуванням економічних, екологічних та соціальних факторів. Актуальність цього питання не викликає сумніву, оскільки йдеться про становлення і розвиток повноцінного і прозорого ринку земель.

Мета статті – запропонувати методичні підходи та здійснити прогностичний розрахунок рівня цін земель сільськогосподарського призначення в Україні ще до впровадження ринку земель, здійснити порівняння цих цін із розвинутими країнами світу, висвітлити уже існуючий на початку ХХ ст. вітчизняний досвід функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та особливо рівня цін на них.

Виклад основного матеріалу: Нинішня українська модель земельних відносин тяжіє до неоліберальної моделі, що виявляється в надконцентрації земельних ресурсів, монопольному привласненні земельної ренти, сировинній експлуатації галузі, зростанні рівня сільського безробіття, трудовій еміграції, структурних коливаннях на користь високомаржинальних видів продукції рослинництва, виснаженні ґрунтового покриву, самоусуненні частини вертикально інтегрованих агроформувань від розв'язання соціально-економічних та екологічних проблем територіальних громад тощо. Усе це має істотні негативні наслідки уже сьогодні і значною мірою поглиблюватиметься у майбутньому. Така ситуація вимагає перегляду наявних форм і методів до регулювання економіки, оскільки в країнах, що розвиваються, неоліберальні доктрини не спроможні забезпечити збалансований еко-соціо-економічний розвиток [4].

Із запровадженням ринку землі з 1 липня 2021 року в Україні вартість визначатиме статистика фактичних продажів та попит і пропозиція. Проте у формуванні ціни на землю можлива досить активна регуляторна політика з боку держави. Найпоширеніші регуляторні інструменти які використовуються для регулювання ринкового обігу такі:

- регулювання цін;
- переважне право придбання земельної ділянки;
- максимальні розміри (концентрація земель однією особою);
- кваліфікаційні вимоги до покупців;
- встановлення обмежень відносно відносно покупців (юридичні особи, іноземці);
- обмеження використання земель, тощо.

За умов прийняття стратегії розвитку фермерства в Україні, що є, на нашу думку, найбільш виправдано і купівля земель сільськогосподарського призначення передбачатиметься особами з українським громадянством, які проживають, або проживатимуть, і здійснюватимуть свою діяльність в межах територіальної одиниці, де розташована їх земля. Саме за таких умов власник землі буде найбільш зацікавлений у підвищенні добробуту відповідної громади, сільських територій,

забезпеченні екологічної безпеки, вирішенні соціальних проблем населення тощо. Однак слід зауважити, що в нинішніх умовах в Україні за низької платоспроможності потенціальних покупців в межах територіальної сільської громади ціна на землю, на жаль, буде найнижчою. Мало того, навіть покупець землі конкретної громади, купивши землю, при своїх обмежених коштах, як кажуть, здійснивши купівлю за останні гроші, зменшує свої можливості для інвестицій в своє виробництво, а продавець, отримавши кошти за землю, вилучає їх з сільськогосподарського виробництва громади. Отже, загальна сума активних коштів у сільськогосподарському обігу цієї громади зменшуватиметься. За умови надання права на купівлю земель сільськогосподарського призначення всім особам з українським громадянством, які не обов'язково проживають і проживатимуть в межах територіальної громади ціна на землю буде вища порівняно із першим варіантом, оскільки збільшуватиметься кількість платоспроможних покупців. Натомість під загрозу потрапляє розвиток фермерства. Потенціальний покупець буде менше опікуватися екологічними та соціальними проблемами території, де розташовано його земельну ділянку.

У зв'язку з цим пропонується розглянути декілька методичних підходів визначення ціни землі.

Перший. В Україні лише за останні півтора століття відбулися глибокі соціально-психологічні та економічні трансформації від існування вільного ринку землі наприкінці XIX – на початку XX ст. до державної власності на землю за часів колишнього Радянського Союзу. І нині знову країна стоїть на етапі переходу до ринку землі. У зв'язку із цим на особливу увагу заслуговує власний досвід України на початку XX ст. щодо функціонування ринку землі, ролі у цьому процесі відповідних земельних банків та надання ними позики на купівлю землі, рівень цін на землю, умови застави тощо. Слід зазначити, що купівля українських земель відбувалася через Селянський поземельний та державний банки. В працях Академіка С.Г.Струмліна зазначено, що в Росії до 1917 року вартість гектара сільськогосподарських земель дорівнювала 120 поденним платам сільськогосподарського працівника. Середні покупні ціни у розрізі губерній на території України за 1901 – 1915 рр. (крб. за десятину) приведені в таблиці 1.

Таблиця 1

Середні покупні ціни у розрізі губерній на території України за 1901 – 1915 рр. (крб. за десятину)

Губернії	1901-1905	1906-1910	1910	1911	1912	1913	1914	1915
Харківська	151	224	243	240	283	307	337	354
Чернігівська	139	170	162	166	175	184	187	194
Полтавська	208	257	275	297	330	332	415	406
Херсонська	168	216	226	231	236	286	365	415
Катеринославська	155	189	211	209	222	304	237	369
Донська обл.	104	150	139	161	186	217	177	232
Подільська	188	255	280	304	331	369	419	437
Київська	167	226	229	230	237	203	272	284
Волинська	124	168	186	168	176	166	187	209

Слід звернути увагу на досвід функціонування економічного механізму надання землі в заставу за ринку в Україні в 1907– 1911 рр. Аналіз на прикладі Київської губернії свідчить, що ціна продажу 1 га становила тоді 210 руб, при цьому оцінка 1 га закладеної землі в банку сягала вже 126 руб, розмір позики під закладену землю становив 81 руб, або 64 % від оціночної вартості землі, або лише 39 % від ринкової ціни землі. Натомість 48–82 % землі, яка знаходилася в приватній особистій власності, було закладено і перезакладено під заставу [6].

На це потрібно зосередити особливу увагу тому, що подібне співвідношення між ринковою ціною і розміром застави може мати місце і на даний час. Сьогодні царську десятку вага якої становить 7,74 грами чистого золота, яка не має нумізмічної цінності, можна придбати за 400доларів. Вартість чистого золота даної монети по курсу НБУ становить 12000 гривень, або 430 доларів. Розрахунок вартості землі в Україні на даний час наведений в таблиці 2.

Таблиця 2

Розрахунок вартості землі в Україні на даний час

Губернії	Станом на 1915р	Вартість 1га 1915р	Вартість 1га/дол	
Харківська	354	324	12960	
Чернігівська	194	178	7120	
Полтавська	406	372	14880	
Херсонська	415	380	15200	
Катеринославська	369	338	13520	
Донська обл.	232	212	8480	
Подільська	437	400	16000	
Київська	184	168	6720	
Волинська	209	191	7640	
По Україні	середня	311	285	11391
	Min	Min184	Min168	Min 6720
	Mas	Mas437	Mas400	Mas16000

Аналізуючи наведені дані, ми бачимо що вартість землі в ринкових умовах за 15 років зросла приблизно в два рази і становила в еквіваленті на сучасні ціни від 6720 до 16000 доларів. Враховуючи, що на даному етапі ринок землі бере свій старт то можна припустити що вартість буде знаходитися в діапазоні від 3000-8000доларів, але на вартість буде впливати якість, місце розташування та попит і пропозиція.

Другий. Слід відзначити, що І. І. Лукінов ще за радянських часів (наприкінці 60-х на початку 70-х років ХХ ст.), коли про ціну землі не могло бути мови, пропонував методичні підходи стосовно вартості землі при вилученні її з сільськогосподарського обороту, зумовлену необхідністю різних видів будівництва тощо. Вартість землі визначалася розміром необхідних відшкодувань сільськогосподарським підприємствам, які еквівалентні витратам, необхідним для відновлення землі гіршої якості до якості вилучених [7]. Нормативи втрат сільськогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню та розрахунок вартості ріллі наведені в таблиці 3.

Таблиця 3

**Нормативи втрат сільськогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню
(тис. грн. за 1 га)**

Регіон	Рілля	Вартість 1га/дол
АР Крим	96,59	3450
Вінницька	108,25	3866
Волинська	110,64	3951
Дніпропетровська	82,87	2960
Донецька	91,04	3251
Житомирська	80,8	2886
Закарпатська	135,58	4842
Запорізька	69,37	2478
Івано-Франківська	111,19	3971
Київська	116,74	4169
Кіровоградська	82	2928
Луганська	65,89	2353
Львівська	109,55	3912
Миколаївська	65,78	2349
Одеська	75,36	2691
Полтавська	95,4	3407
Рівненська	121,1	4325
Сумська	97,47	3481
Тернопільська	124,58	4449

Харківська	86,25	3080
Херсонська	77,43	2765
Хмельницька	107,92	3854
Черкаська	122,95	4391
Чернівецька	139,94	4998
Чернігівська	93,33	3333

Джерело: Постанова К М У від 17 листопада 1997 р. N 1279

Вартість земель згідно даного методу знаходиться в діапазоні 2353 - 4998 доларів за гектар.

За своєю економічною сутністю, відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва є економічним інструментом регулювання урбанізаційних процесів, що покликаний знизити рентабельність трансформації сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у інші угіддя та сприяти залученню інших земель до містобудівних та промислових потреб. Розмір втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню регулюється Земельним Кодексом [1], та встановлюється у порядку, що визначений постановою Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 № 1279 [6]. З часу прийняття постанови минуло 24 роки і вони до цього часу не індексувалися.

Третій ґрунтується на теоретичній основі про безпосередній зв'язок між орендною платою і ціною землі. У світовій практиці є варіант визначення ціни землі через капіталізацію орендної плати діленням її величини на дисконтну ставку. Рівень дисконтної ставки в розвинених країнах світу коливається в межах 1–5 % і залежить від процентної ставки за користування капіталом. В даному випадку методологічний принцип формування ціни землі через капіталізацію величини орендної плати залишається більш прийнятним. Власник земельної ділянки капіталізацію орендної плати буде здійснювати в розмірі процентної ставки за зберігання готівкових коштів на депозитному рахунку. Про зв'язок цих величин зазначав В. Петті у праці «Економічні і статистичні роботи» в 1664 р. Отже, формула обчислення ціни землі за цим методичним підходом має вигляд:

$$Цзд = \frac{Оп}{Дс} \times 100, \text{ де}$$

Цзд-ціна земельно ділянки;

Оп-орендна плата;

Дс- депозитна ставка

Даний метод є простим у розрахунку. Розрахунок на основі викладеного підходу наведено в таблиці 4.

Таблиця 4

Розрахунок вартості земель на основі орендної плати

Регіони	Орендна плата за 1га с/г землі		Вартість 1га с/г землі,грн./дол	
	Державної власності	Приватної власності	Державної власності	Приватної власності
АР Крим	-	-		
Вінницька	7137	2166	79300/2832	27075/860
Волинська	1442	1167	16022/572	12967/463
Дніпропетровська	2122	1276	23577/842	14178/506
Донецька	1638	946	18200/650	10511/375
Житомирська	3030	1687	33667/1202	18744/669
Закарпатська	1652	931	18355/656	10344/369
Запорізька	2633	878	29255/1045	9755/348
Івано-Франківська	3817	1365	42411/1514	15167/542
Київська	3537	1827	39300/1404	20300/725
Кіровоградська	4993	1422	55478/1981	15800/564
Луганська	2905	1011	32278/1153	11233/401
Львівська	2953	1724	32811/1172	19156/684
Миколаївська	2769	1076	30767/1099	11956/427

Одеська	4345	1497	48278/1724	16633/594
Полтавська	6627	2970	73633/2630	33000/1179
Рівненська	2625	1689	29167/1042	18767/670
Сумська	2317	1920	25744/919	21333/762
Тернопільська	4182	1465	46467/1659	16277/581
Харківська	3438	2495	38200/1364	27222/990
Херсонська	1402	927	15578/556	10300/368
Хмельницька	7781	2267	86455/3088	25189/900
Черкаська	3723	3525	41367/1477	39167/1399
Чернівецька	3973	1364	44144/1577	15156/541
Чернігівська	2600	1128	28889/1032	12533/448
По Україні	3431	1613	38122/1362	17922/640

Джерело: розрахунки автора за даними Держгеокадастру.

Аналізуючи дані наведені в таблиці ми бачимо суттєву різницю в орендній платі за землі державної і комунальної власності і приватними землями. Вона заключається в тому, що землі державної і комунальної власності були надані на аукціоні, власники земельних паїв здавали свою землю оренду на безальтернативній основі. Вартість земель державної і комунальної власності буде становити від 556 до 3088 доларів і приватних земель 348 – 1399 доларів. Тому агрохолдинги не зацікавлені в законодавчих змінах і всіляко перешкоджають прийняттю нормативних актів які були б направлені на захист інтересів власників часток (паїв).

Четвертий, базується на окремих економічних показниках. Розглянемо такий ключовий показник результативності сільського господарства — експорту сільськогосподарської продукції та продуктів його переробки в розрахунку на 1 га земель. Найбільш привабливими для логічного розуміння ціни землі в таблиці 1 є показники експорту сільськогосподарської продукції та ринкової ціни 1 га ріллі в країнах Євросоюзу (табл. 5). Тобто, між величинами ціни землі і експорту сільськогосподарської продукції простежується практично пряма залежність: чим вищий рівень експорту з одиниці площі ріллі, то прямо пропорційно вища її ціна. Порівняння з будь-якою країною, які перевищують Україну за показником експорту в розрахунку на 1 га ріллі (таких 123 країни у світі), показує таку ж залежність ціни землі від обсягу експорту сільськогосподарської продукції. Останнє в першу чергу залежить від структури посівних площ та щільності поголів'я тварин у розрахунку на 1 га ріллі. Що більше тварин і птиці на 1 га ріллі (Україна на 185 місці серед 206 країн) та що більше посівні площі насичені високодохідними культурами, то вища ціна землі. Це аксіома. Ціна також може дуже зрости, якщо в середовищі наростаючого дефіциту сільськогосподарської землі в більшості країн світу до ринку української землі будуть залучені іноземні інвестори.

Відзначимо, що саме фермерські господарства розміром до 200 га, які є в Європі, запроваджують набір високоінтенсивних виробництв й відповідно високодохідних, що не можуть собі застосувати підприємства фізичним розміром більш ніж 10 тис. га ріллі. Саме це дає можливість дрібнішим господарствам у десятки, а то і в сотні разів більше експортувати з 1 га ріллі, ніж великі підприємства зерново-соняшникової спеціалізації.

Таблиця 5

Розрахунок вартості 1га с/г земель на основі експортного потенціалу

№ п/п	Країна	Площа с/г земель, тис.га	У власності, %	Співвідношення продукції рослинництва і тваринництва	Вартість 1га, тис. євро	Екс порт з 1га, євро	Окупність років, по експорту
1	Нідерланди	2730	89	56,4/43,6	63,7	12088	5,2
2	Австрія	2880	53	49,5/50,5	42,0	3882	10,8
3	Німеччина	16700	49	51,7/48,3	32,3	4585	7,4
4	Італія	12850	-	63,2/36,8	40,0	3214	12,4
5	Іспанія	23850	70	63,5/36,5	16,1	1967	16,1
6	Греція	3470	60	-	11,0	1726	6,4

7	Польща	14440	81	48,8/51,2	10,3	2281	4,5
8	Франція	27850	80	60,7/39,3	7,4	2435	3,4
9	Естонія	940	56	-	5,0	843	5,9
10	Болгарія	3600	98	62,5/37,5	4,6	1170	3,9
	Середнє	-	-	-	2683		7,6
11	Україна min max	41329	81	74,5/25,5	1200 5683	353	3.4 16.1

Джерело: розрахунки автора за даними Євростату та Держкомстату України.

Наведені в таблиці розрахунки відображають, що вартість землі буде в існуючій економічній ситуації знаходитися в межах 1200 з перспективою росту в часі при зміні структури експортного потенціалу до 5683 долара.

П'ятий метод відображає як вартість землі залежить від середньомісячної заробітної плати працівників сільського господарства в країнах Євросоюзу.

Між величинами зарплати і виробництвом сільськогосподарської продукції та глибиною переробки та її експорту є простежується практично пряма залежність: чим вищий рівень експорту з одиниці площі ріллі, то прямо пропорційно вища її ціна.

Наведені в таблиці 6 розрахунки відображають, що вартість землі буде в існуючій економічній ситуації знаходитися в межах від 1001 з перспективою росту в часі при зміні структури виробництва та експортного потенціалу до 6755 доларів.

Кожна країна у той чи інший спосіб регулює ринковий обіг земель, виходячи з конкретних особливостей та національних інтересів. Саме на державу покладаються функції щодо забезпечення відповідності функціонування та спрямування ринкового обігу земель обраній моделі такого обігу. Крім того, особливої уваги з боку держави потребує обіг земель саме на початковому етапі становлення. Зважаючи на це, відповідь на питання стосовно необхідності державного регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення очевидна – ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення має бути регульований державою.

Таблиця 6

Розрахунок вартості 1га с/г земель на основі на основі заробітної плати працівників сільського господарства

№ п/п	Країна	Площа с/г земель, тис.га	У власності, %	Співвідношення продукції рослинництва і тваринництва	Вартість 1га, тис. євро	Експорт з 1га, євро	Середня заробітна плата, євро/місяць	За скільки місяців роботи можна купити 1га
1	Нідерланди	2730	89	56,4/43,6	63,7	12088	3975	16,0
2	Австрія	2880	53	49,5/50,5	42,0	3882	2768	15,1
3	Німеччина	16700	49	51,7/48,3	32,3	4585	4021	8,0
4	Італія	12850	-	63,2/36,8	40,0	3214	2467	16,2
5	Іспанія	23850	70	63,5/36,5	16,1	1967	1890	8,5
6	Греція	3470	60	-	11,0	1726	1588	6,9
7	Польща	14440	81	48,8/51,2	10,3	2281	1124	9,2
8	Франція	27850	80	60,7/39,3	7,4	2435	3084	2,4
9	Естонія	940	56	-	5,0	843	1433	3,5
10	Болгарія	3600	98	62,5/37,5	4,6	1170	693	6,6
	Середнє	-	-	-			-	9,24
11	Україна min max	41329	81	74,5/25,5	2683 1200 5683	353	417	3853 1001 6755

Джерело: розрахунки автора за даними Євростату та Держкомстату України.

Земельні агентства з управління ринковим обігом земель сільськогосподарського призначення країн світу відображені в таблиці 7.

Таблиця 7

Земельні агентства які регулюють ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах світу

Країна	Земельне агентство
Ізраїль	ILA – Israel Land Authority [8]
Німеччина	BVVG – Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH [9]
Польща	KOWR – National Center for Agricultural Support [10]
Румунія	ADS – The State Domain Agency [11]
США	U.S. Department of Agriculture [12]
Угорщина	LLC – Local Land Committee [13]
Чехія	SPU – State Land Office [14]
Франція	SAFER – Land Development and Rural Settlement Society [15]
Японія	AC – Agricultural Committee [16]

Для того щоб з прогнозувати як буде розвиватися ринок земель в Україні проаналізовано зміну ціни на землю після відкриття ринку земель в постсоціалістичних країнах Європи (табл. 8).

Аналіз динаміки ціни землі в постсоціалістичних країнах свідчить, що відбувається суттєве зростання ціни землі.

Таблиця 8

Динаміка цін на землю в країнах Європи після відкриття ринку землі, €/га

Країна	Динаміка цін на землю в країнах Європи після відкриття ринку землі, €/га (роки з початку лібералізації)												Ріст,%
	Початок	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Болгарія	1150	1202	1595	1519	1420	2092	2820	2930	3832	4558			396/44
Динаміка до попереднього року,%		5	33	-5	-7	47	35	4	31	19			
Естонія	282	583	894	1125	1056	1111	1111	1083	1333	1681	2111	2417	857/78
Динаміка до попереднього року,%		107	53	26	-6	5	-	-3	23	26	26	14	
Латвія	526	1001	2183	3786	3552	1940	1015	1503	1804	3287	4144	4818	916/83
Динаміка до попереднього року,%		90	118	73	-6	-45	-48	48	20	82	26	16	
Литва	390	406	536	734	831	1075	971	1138	1605	1608	1883	2220	569/51
Динаміка до попереднього року,%		4	32	37	13	29	-10	17	41	-	17	18	
Польща	1310	1464	2051	2388	3210	3668	4083	4333	4833	6150	6333		483/48
Динаміка до попереднього року,%		12	40	16	34	14	11	6	12	27	3		
Румунія	1000	972	1408	1500	1727	1891	2181	3000	3182	3364			336/37
Динаміка до попереднього року,%		-3	45	7	15	9	15	37	6	6			
Словаччина	912	946	981	1017	1121	1211	1256						138/23
Динаміка до попереднього року,%		4	4	4	10	8	4						
Угорщина	1741	1771	1853	1927	1987	2221	2403	2416	2544	2880	3216		185/18
Динаміка до попереднього року,%		2	5	4	3	12	8	1	5	13	12		
Чехія	1522	1561	1621	1625	1867	2375	2557	2807	2962	3253	3400	4455	
Динаміка до попереднього року,%		3	4	-	15	27	8	10	6	10	5	31	293/27

Джерело: IMF group of Ukraine та розрахунки автора

Основним фактором встановлення вартості землі на ринку є пропозиція та попит. В таблиці 9 приведено дослідження «Інституту аграрної економіки» НААН.

Таблиця 9

Наміри після запровадження ринку землі

Власники які отримали земельний пай в спадок	Наміри після запровадження ринку землі	Власники які отримали земельний пай за місцем роботи
38	Передати в оренду	48
7	Започаткувати ФГ	3
15	Залишити у використанні в своєму ОСГ	10
20	Передати в спадок	30
2	Подарувати	2
13	Продати	5
3	Змінити цільове призначення	1
2	В т ч під будівництво	1

Джерело: дослідження « Інституту аграрної економіки» НААН 01.01.2018

Аналізуючи дані даного дослідження, можна передбачити що на ринку з'явиться приблизно 0,6 млн часток (паїв) загальною площею 2,4 млн.га.

Враховуючи наведені методи розрахунку вартості землі та соціологічні дослідження в таблиці 10 проведемо порівняння вигоди, отриманої власником земельного паю з 1 га у разі його продажу та передачі в оренду.

Таблиця 10

Порівняльна таблиця вигоди при продажі або передачі в оренду земельного паю

Термін, рік	Оренда земельного паю		Продаж земельного паю	
	Вартість оренди	Зростання ціни	Вартість продажу	Відсоток по депозиту
1	1613	27520	27520	2201
2	1613	36051	29712	2377
3	2201	47227	32089	2567
4	2201	61867	34656	2079
5	2201	81046	36735	2204
6	2201	106170	38939	2336
7	2201	139083	41275	2478
8	2201	182199	43751	1750
9	2201	238681	45501	1820
10	2201	312673	47321	1892
Всього	20834	-		17744

Джерело: розрахунки автора.

З наведених розрахунків видно що здача земель в оренду є значно вигідніша.

Висновки. Проведене дослідження стосовно передбачення ціни земель сільськогосподарського призначення дає підстави стверджувати про нагальну необхідність визначення рівня таких цін ще до відкриття ринку земель, що зумовить ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

1. Питання щодо вибору моделі ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні доцільно розглядати системно та в комплексі із забезпеченням збалансованого розвитку сільського господарства й сільських територіальних громад, збільшення доданої вартості на сільських територіях, збереження існуючих та створення нових робочих місць в аграрному секторі та інших видах зайнятості в сільській місцевості, підвищення її інвестиційної привабливості тощо. Це зумовлює необхідність розроблення й уведення політики регулювання земельних ринків (прав власності, оренди й акціонерного капіталу), з тим, щоб створити основу для майбутнього зростання, що досягається через підтримання тих типів господарств, які відповідатимуть інтересам села і країни.

2. Досвід країн ЄС переконливо доводить, що без уведення спеціальних регуляторних заходів, на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення унеможливить збалансований

розвиток українського сільського господарства. Без ефективних і дієвих механізмів малі і середні виробники можуть залишитися за межами ринку сільськогосподарських земель.

3. Враховуючи що значна частина земельних паїв нині знаходиться в оренді необхідно запровадити постійний моніторинг використання земель та враховувати усі функції екосистеми і, насамперед ті, що мають загальносуспільне значення та довготривалий характер, а не лише функцію максимізації виробництва біомаси у короткостроковій перспективі.

4. Невід'ємною умовою формування цивілізованих та прозорих земельних відносин є подолання корупції та протидії земельному, майновому й аграрному рейдерству, втілення дієвих механізмів забезпечення захисту прав власності й користування на земельні ділянки, забезпечення прозорості земельних трансакцій, що вимагає комплексної, злагодженої й цілеспрямованої роботи органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

5. В законі «Про консолідацію земель» чітко прописати положення щодо захисту малих і середніх товаровиробників.

Джерела та література

1. Земельний Кодекс України
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 № 1279.
3. Статистичний збірник. Сільське господарство України [Електронний ресурс]. Державна служба статистики України. 2018. Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua > druk > publicat > kat_u > 2019
4. Ходаківська О. В. Екологізація аграрного виробництва : монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2015. 350 с.
5. Шворак А. М. Природні кормові вгіддя та соціально- економічний розвиток сільських територій. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки: журнал*. Луцьк : Вежа-Друк, 2018. № 2 (14). С. 112 – 116.
6. Шпичак О. М. Сільське господарство України на початку та в кінці ХХ століття. Київ: ІАЕ, 2000. 68 с.
7. Шпичак О. М. Методологічні підходи щодо реалістичної оцінки результативності трансформаційних перетворень у вченні академіка І. І. Лукінова. Трансформаційні перетворення в аграрній сфері України за вченням академіка І. І. Лукінова та їх втілення в сучасні умови господарювання: зб. наук. праць за матеріалами теорет. семінару 15 грудня 2016 р. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2017. С. 5–14.
8. Israel Land Authority. Israel. URL : <http://land.gov.il/en/Pages/AboutUs.aspx>.
9. Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - (BVVG). Germany. 1992. URL : <https://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/UNTERNEHMEN>.
10. Krajowy ośrodek wsparcia rolnictwa (KOWR) – National Center for Agricultural Support. Poland. 2017. URL : <http://www.kowr.gov.pl/ukur>.
11. Agenției Domeniilor Statului (ADS) – The State Domain Agency. Romania. URL : <http://www.domeniilestatului.ro/>.
12. U.S. Department of Agriculture (USDA). USA. URL : <https://www.usda.gov/our-agency/about-usda>.
13. Evi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. A magyar parlament. Budapest. 2013. URL : <https://goo.gl/5pA4r2>.
14. Státního pozemkového úřad (SPU – State Land Office) of Czech Republic. URL : <https://www.spucr.cz/statnipozemkovy-urad/o-uradu>.
15. Land Development and Rural Settlement Society (SAFER). France. 1960. URL : <https://www.safer.fr/lessafer/quest-ce-quune-safer/>.
16. Japan's Law on Agricultural Committee № 88. The Parliament of Japan (Kokkai). 1952. URL : <https://goo.gl/nMVfky>.

References

1. Land Code [In Ukrainian].
2. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from 17.11.1997 № 1279. [In Ukrainian].
3. Statistic collection. Agriculture of Ukraine. (Electronic resource)/State statistics service of Ukraine. – 2018. – Mode of admission: www.ukrstat.gov.ua > druk > publicat > kat_u > 2019 [In Ukrainian].
4. Khodakivska, O.V. (2015). Ekologizatsiia ahparnoho vypobnytstva [Ecologization of agrarian production]. Kyiv: NNTs “IAE” [In Ukrainian].
5. Shvorak A.M. Natural feed grounds and social-economic development of rural territories. *Economic Journal of East European National University named after Lesia Ukrainka: Journal/* Lutsk: Vezha-Druk, 2018. №2(14). Page 112-116. [In Ukrainian].

6. Shpychak, O.M. (2000). Silske gospodarstvo Ukrainy na pochatku ta v kintsi XX stolittia [Agriculture of Ukraine at the beginning and end of the twentieth century]. Kyiv: IAE [In Ukrainian].
7. Shpychak, O.M. (2017). Metodolohichni pidkhody shchodo realistychnoi otsinky rezultatyvnosti transformatsiinykh peretvoren u vchenni akademika I.I. Lukinova [Methodological approaches to the realistic assessment of the effectiveness of transformational transformations in the teaching of academician I.I. Lukinov] Transformatsiini peretvorennia v aharnii sferi Ukrainy za vchenniam akademika I.I. Lukinova ta yikh vtilennia v suchasni umovy hospodariuvannia: zbirnyk naukovykh prats za materialamy teoretychnoho seminaru. (pp. 5- 14). Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].
8. Israel Land Authority. Israel. URL : <http://land.gov.il/en/Pages/AboutUs.aspx>. [In English].
9. Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH - (BVVG). Germany. 1992. URL : <https://www.bvvg.de/INTERNET/internet.nsf/HTMLST/UNTERNEHMEN>. [In English].
10. Krajowy ośrodek wsparcia rolnictwa (KOWR) – National Center for Agricultural Support. Poland. 2017. URL : <http://www.kowr.gov.pl/ukur>. [In English].
11. Agenției Domeniilor Statului (ADS) – The State Domain Agency. Romania. URL : <http://www.domeniilestatului.ro/>. [In English].
12. U.S. Department of Agriculture (USDA). USA. URL : <https://www.usda.gov/our-agency/about-usda>. 13. Evi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. A magyar parlament. Budapest. 2013. URL : <https://goo.gl/5pA4r2>. [In English].
14. Státního pozemkového úřad (SPU – State Land Office) of Czech Republic. URL : <https://www.spucr.cz/statnipozemkovy-urad/o-uradu>. [In English].
15. Land Development and Rural Settlement Society (SAFER). France. 1960. URL : <https://www.safer.fr/lessafer/quest-ce-quune-safer/>. [In English].
16. Japan's Law on Agricultural Committee № 88. The Parliament of Japan (Kokkai). 1952. URL : <https://goo.gl/nMVfky>. [In English].

Стаття надійшла до редакції 19.05.2021 р.