

УДК 332.3:631

DOI: <https://doi.org/10.32782/2224-6282/154-23>**Ткаченко В. В.**кандидат економічних наук, старший викладач,  
Сумський національний аграрний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2924-4012>**Tkachenko Viktoriia**

Sumy National Agricultural University

## ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ЯК НЕВІД'ЄМНИЙ СКЛАДНИК ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

У статті досліджено основні екологічні проблеми землекористування, надано характеристику сучасного рівня використання земельного фонду України. Проаналізовано основні економічні показники, що характеризують стан землекористування. Проведено аналіз підходів до оцінки ефективності управління та використання земельно-ресурсного потенціалу території. Досліджено проблеми, які виникли у сфері управління земельними ресурсами та землеустрою і призвели до сучасного складного стану. Проведено аналіз сучасного стану земельних ресурсів. Досліджено динаміку зміни земельного фонду, проведено оцінку заходів щодо охорони земель. Досліджено теоретичні аспекти земельної ренти. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення орендних відносин. Обґрунтовано необхідність удосконалення існуючих методичних підходів до визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення з метою формування прозорого ринку землі.

**Ключові слова:** земельні ресурси, оренда землі, земельна рента, нормативна грошова оцінка, земельна реформа, мораторій на землю.

## MAIN INDICATORS OF THE EARTH ASSESSMENT AS AN INCREDIBLE COMPONENT OF THE LAND REFORM IN UKRAINE

The article investigates the main environmental problems of land use, characterizes the current level of land use in Ukraine. The basic economic indicators characterizing the state of land use are analyzed. The article analyzes the approaches to assessing the effectiveness of management and utilization of land potential of the country. The problems that have arisen in the sphere of land resources management and land management have been investigated and have led to the present difficult state. The current state of land resources is analyzed. The dynamics of land fund change was investigated, land protection measures were evaluated. It is established that the economic assessment of land should be carried out according to the following characteristics: land productivity; land use efficiency; yield per unit area. It is investigated the factors affecting the price of land and found that the price of land is directly proportional to the value of land rent. Theoretical aspects of land rent are investigated. It is proved that in the conditions of further reform of economic relations it is advisable to improve the mechanism of land lease and private ownership. A number of measures have been proposed to increase the responsibility of land users for preserving soil fertility and their ecological status. In particular, the introduction of a land passport, the formation of a competitive environment, greening use of leased land and other. The necessity to improve existing methodological approaches to determining the normative monetary valuation of agricultural lands is substantiated. Find out that increasing the objectivity of land valuation should be the basis for shaping the land market in Ukraine. The main arguments «pros» and «cons» the lifting of the land moratorium was considered and analyzed. It was found out that the decision to open the land market in Ukraine should be balanced and based on taking into account the main economic indicators of determining its valuation both in our country and in comparison, with the developed countries of the world. It is convinced that the opening of the land market in Ukraine should be preceded by well-grounded changes in the legislation, clear calculations, and mistakes made by other states.

**Keywords:** land resources, land lease, land rent, normative monetary valuation, land reform, land moratorium.

**JEL classification:** Q10, Q15.

**Постановка проблеми.** Перетворення в земельних питаннях завжди відносилися до найскладніших проблем і найважливіших напрямів здійснення соціально-економічної політики держави. Реформування в аграрній сфері стосується питань власності на землю – володіння, користування і розпорядження землею як головним засобом виробництва. Питання власності землі є болючим і водночас спекулятивним, бо поєднує в собі одночасно суспільні острахи та інтереси бізнесу. Мораторій на продаж земель запроваджено в Україні з 2001 р. і продовжувався з року в рік (до 2020 р.), начебто захищаючи власність селян від «недобросовісних капіталістів». Насправді ж, право власності на землю обмежено і люди не мають змоги розпоряджатися майном на власний розсуд. Окрім того, все одно

продовжує функціонувати тіньовий ринок землі і діяти непрозорі шляхи відчуження землі та зміни власності.

Багаторічна практика організації використання земель свідчить, що об'єктивний процес функціонування землі базується на аналізі й оцінці продуктивності земель, ефективності їх використання і доходності. Тому різні аспекти економічної оцінки земель відображаються такими показниками, як урожайність культур, вартість валової продукції, окупність затрат, диференційна рента [1, с. 65].

Разом із тим ціни, які встановлюються на земельні ресурси на ринку, створюють невірну картину дійсної цінності природних благ, а саме не відображають реальні суспільні витрати та вигоди від використання природних ресурсів. У результаті встановлюється неа-

декватна оцінка дефіцитності ресурсів, попиту та позиції, що не стимулює до ефективного використання землі сільськогосподарськими підприємствами та охорони навколишнього середовища [2, с. 21].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питаннями оцінки землі та дослідженням чинників впливу на неї займалися такі вітчизняні та іноземні вчені, як Б. Данилишин, Р. Дубас, В. Міщенко, М. Хвесик, А. Гетьман, Т. Коваленко, П. Саблук, А. Шеремет, А. Сміт, К. Маркс, А. Маршал та ін. Проте дане питання й сьогодні залишається актуальним та потребує глибшого вивчення.

**Мета статті** полягає в еколого-економічній оцінці впливу чинників організації використання землі, їхньої ефективності та формуванні підґрунтя для становлення ринку землі в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Земля є основним засобом виробництва у сільському господарстві і головним багатством народу. Методологічні підходи до економічної оцінки ефективності використання, відтворення і збереження земельних ресурсів повинні базуватися на визначенні обсягів виробництва сільського господарства та кінцевої продовольчої продукції з урахуванням наявних і використаних земельних ресурсів, що може здійснюватися на основі системи показників.

У незалежній Україні ніколи не було повноцінного ринку сільськогосподарської землі, землю можна було лише здавати в оренду. Під дію заборони підпадало 96% сільськогосподарських земель. Мораторій розглядався як тимчасовий захід із прийняттям Земельного кодексу, але з 2001 р. його кожного разу продовжували (востаннє – у 2018 р. до 1 січня 2020 р.).

Нагадаємо, що сільськогосподарські землі займають 42 млн га з 60 млн га усієї території України, а це 70% від усієї території України. Крім того, 40 млн га сільськогосподарських земель перебувало під мораторієм, а це означає, що їх не можна було ні купувати, ні продавати, ні вносити в заставу в банк, ні вносити у статутний капітал підприємства.

Постає питання: чому ж наші урядовці так наполегливо пришвидшують відкриття ринку землі? Адже в Україні найбільші запаси чорнозему у світі, які налічують 44% території нашої держави, а це, між іншим, десята частина всіх світових запасів.

Основний аргумент за земельну реформу – це користь для економіки. Українські родючі чорноземи – це не просто стереотип, однак їхній економічний потенціал на разі не використовується достатньо. Прихильники земельної реформи посилаються на міжнародний досвід. Ринок землі існує практично в усіх розвинутих країнах світу, а наявність мораторію ставить Україну в компанію із соціалістичними державами (Куба, Венесуела, Північна Корея), які традиційно перебувають на дні рейтингів економічного розвитку.

Деякі фахівці вважають, що скасування мораторію – це сьогодні чи не найбільш ефективний спосіб підтримки вітчизняної економіки. Окрім того, підняттям мораторію і запровадженням ринку землі вони вбачають необхідний захід для виконання рішення Європейського суду з прав людини, який визначає порушення прав власників земель сільськогосподарського призначення у зв'язку з мораторієм [3].

Поряд із цим паралельно формується й протилежна думка стосовно відкриття ринку землі, пов'язана зі страхом викупу землі іноземцями, скуповуванням землі великими агрохолдингами, викупу землі у селян за безцінь і т. ін.

Отже, постає питання, наскільки точно та виважено урядом і фахівцями було проведено аналіз еколого-економічних чинників, які в подальшому будуть прямо впливати як на оцінку земель, так і на їхню ціну.

Багаторічна практика організації використання земель свідчить, що об'єктивний процес функціонування землі базується на аналізі й оцінці продуктивності земель, ефективності їх використання і доходності. Тому різні аспекти економічної оцінки земель повинні відображати такі показники: урожайність культур або вартість валової продукції; окупність витрат; диференціальний доход.

Такий підхід повністю узгоджується з положенням Земельного кодексу України, Закону України «Про оцінку земель», якими встановлено, що економічна оцінка землі має здійснюватися за показниками, які характеризують продуктивність земель, ефективність використання земель, дохідність з одиниці площі [4].

Українське важливе питання під час формування ринку землі – ціна земельної ділянки.

Під ціною на землю розуміють вартісне вираження її цінності як основного капіталу і попиту на неї. Для продавця ціна землі є платою за право одержання земельної ренти, тобто щорічного фіксованого доходу, який він не бажає втрачати. Таким чином, ціна землі є прямо пропорційною величині земельної ренти, яка входить до ціни на сільськогосподарську продукцію і сприяє її підвищенню.

Земельна рента є основним питанням земельних відносин, що також передбачають власність на землю, характер землеволодіння і землекористування з приводу підвищення родючості землі, купівлю-продаж, встановлення ціни землю тощо.

Для визначення ціни землі (природного ресурсу) застосовується той самий рентний підхід, який ураховує факт обмеженості (лімітованості) та унікальності ресурсу. Під економічною рентою розуміють ціну (рентну плату), яка сплачується за користування природними ресурсами, кількість яких обмежена [5, с. 17]:

$$P = R/r, \quad (1)$$

де  $P$  – ціна на природний ресурс;

$R$  – величина річної ренти;

$r$  – коефіцієнт дисконтування.

Економічна оцінка природного ресурсу, яка базується на рентному підході, є відносною і здійснюється на основі розрахунку диференційної ренти. Рента є економією витрат, які виникають у процесі експлуатації оцінюваного ресурсу за весь строк його експлуатації, економічним змістом значущості ресурсу. Економічна оцінка землі на основі диференційної ренти визначається за формулою 2:

$$Z = E_n \times \frac{R}{W}, \quad (2)$$

де  $Z$  – економічна оцінка землі;

$E_n$  – нормативний показник ефективності;

$R$  – диференціальна рента;

$W$  – затрати на освоєння відповідного природного ресурсу.

Під час економічної оцінки земельних ресурсів у сільському господарстві критерієм виступає сукупний ефект, який забезпечується цим ресурсом та його ресурсними функціями. Сума всіх рент є показником цінності земельних ресурсів за їх багатогалузеве використання. Економічна оцінка визначається як у річному вимірі, так і за розрахунковий період їх використання (з урахуванням фактору часу).

Економічна оцінка використання природного ресурсу сільськогосподарськими підприємствами визначається як сума всіх річних ефектів (диференціальних рент), приведених (дисконтованих) до року проведення оцінки. У загальному вигляді даний показник розраховується за формулою [2, с. 144]:

$$Z_p = R / \sigma = \frac{\max \sum_{i=1}^n (C_{wi} - N_{wi}) \times Q_i}{\sigma}, \quad (3)$$

де  $R$  – річна диференціальна рента;

$\sigma$  – ставка дисконтування.

Треба відзначити, що використання земельних ресурсів України, яке сформувалося сьогодні, не відповідає вимогам раціонального природокористування: порушене співвідношення ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту загалом. Розораність сільгоспугідь досягає 80% і є найвищою у світі; в обробітку знаходяться малопродуктивні угіддя, включаючи луки, пасовища, схилі землі.

Серед нових економічних процесів, зумовлених сільськогосподарськими перетвореннями, важливу роль відіграє формування орендних земельних відносин. Оренда земель має низку переваг, оскільки забезпечує власнику одержання постійного гарантованого доходу у вигляді орендної плати, а новоствореним підприємствам дає змогу формувати оптимальні земельні масиви.

Слід відзначити значну роль оренди землі в раціональній організації землекористування як у провідних країнах світу, так і в Україні. Зокрема, у Німеччині під оренду передано 62% земель, у Франції – 63%, Великобританії – 36%, Нідерландах – 30%, Данії – 23%. У США частка фермерських сільськогосподарських угідь становить 34%, оренданих – 66%. До того ж чим вища вартість землі, тим більшою є частка оренди.

Основою земельних орендних відносин є орендна плата, тобто платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою, розмір, форма і строки внесення якого встановлюються за згодою сторін. Завдяки оренді земель багато власників мають можливість розширити свої землеволодіння і сконцентрувати продуктивні угіддя в руках активної частини населення.

У разі використання землі власником складно визначити, де він отримує підприємницький дохід, а де – рентний. За передачі землі в оренду орендар отримує підприємницький дохід, а рентний дохід він віддає власникові землі або (та) сільській територіальній громаді. Держава також може розраховувати на частину рентного доходу у вигляді земельного податку. У разі успішного проведення територіальної реформи держава може втратити значну частину рентних доходів на користь об'єднаних територіальних громад.

В умовах подальшого реформування економічних відносин доцільно вдосконалити механізм передачі землі в оренду, приватну власність, у користування фермерським господарствам. Науково-дослідним інститутом агроєкології та біотехнології УААН розроблено зразок агрохімічного паспорту земельної ділянки, в якому вказано три групи показників землі: агрофізичні, агрохімічні та рівень забруднення землі солями важких металів і залишками пестицидів, радіоактивними речовинами.

Тому для вдосконалення орендних відносин увагу необхідно зосередити на таких питаннях:

- формування конкурентного середовища, тобто ініціювати проведення земельних конкурсів (аукціонів) на орендовану землю, якщо на неї претендує кілька орендарів, що стимулюватиме конкуренцію і сприятиме підвищенню орендної плати;

- усебічний захист і гарантування прав селянам-орендодавцям шляхом підвищення їхньої правової обізнаності, вільної реалізації права розпорядження землею, яка їм належить, запровадження дієвих механізмів відповідальності за порушення орендарями умов договорів оренди;

- екологізація використання земель в оренді, що передбачає виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель; реалізація стимулюючих і правових заходів, запровадження екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на заохочення орендарів до використання екологічнобезпечних технологій і відтворення родючості ґрунтів;

- продовження термінів договорів оренди, оскільки з погляду організації стабільного виробництва короткострокова оренда є перепоною для інвестування у довгострокові заходи щодо поліпшення якості земельних ресурсів.

Організація земельно-оціночних робіт повинна ґрунтуватися на таких підходах:

- 1) мати наукову обґрунтованість і практичну значимість;

- 2) послідовний характер земельно-оціночних робіт (необхідно проводити спочатку масову кадастрову оцінку земель, а потім оцінку конкретних ділянок на основі результатів масової оцінки);

- 3) необхідність урахування максимальної кількості чинників, що істотно впливають на оцінні показники у досліджуваній місцевості та для конкретної групи ділянок, системність і комплексність у вивченні їхнього впливу;

- 4) періодичне оновлення результатів оцінки, зокрема на підставі рівня ринкових цін на землю, а у разі зміни чинників – оперативний перегляд оцінних показників.

Для того щоб уникнути демпінгу на ринку земель, але при цьому не встановлювати штучний механізм регулювання, ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178-10 від 31.03.2020 встановлює, що до 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які виділені в натурі власникам земельних паїв, не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

За даними Держгеокадастру України, нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель України за типом угідь приведена в табл. 1.

Таблиця 1

## Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь України станом на 01.01.2020, грн/га

Регіони	Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження
АР Крим	26005	10 145	4 284	58 459
Вінницька	27184	3 140	1 558	47 053
Волинська	21806	6 039	4 479	41 349
Дніпропетровська	30251	7 971	6 232	55 608
Донецька	31111	7 247	6 037	58 459
Житомирська	21411	5 072	4 089	35 646
Закарпатська	27268	6 522	5 258	37 072
Запорізька	24984	6 039	4 868	41 349
Івано-Франківська	26087	4 831	4 479	37 072
Київська	26531	6 280	4 479	42 775
Кіровоградська	31888	8 696	6 037	67 015
Луганська	27125	8 213	5 842	47 053
Львівська	21492	5 797	4 089	27 091
Миколаївська	27038	8 213	5 842	47 053
Одеська	31017	8 938	7 011	62 737
Полтавська	30390	5 556	4 284	64 163
Рівненська	21938	5 072	3 700	37 072
Сумська	26793	6 522	4 674	49 904
Тернопільська	29035	6 280	5 648	57 034
Харківська	32237	6 280	6 427	67 015
Херсонська	24450	5 314	4 284	37 072
Хмельницька	30477	6 763	5 258	52 756
Черкаська	33646	8 454	5 648	74 144
Чернівецька	33264	5 556	5 063	62 737
Чернігівська	24065	8 696	5 063	55 608

Джерело: Держгеокадастр України

Треба сказати, що сьогодні нормативна грошова оцінка є недосконалою та має недоліки [6, с. 113]:

- не передбачено врахування реальної динаміки виробничих витрат, що призводить до поступового викривлення землеоціночних показників;

- не бере до уваги зміни у структурі посівних площ та темпах економічного зростання;

- дані щодо нормативної врожайності або природної родючості не знаходяться в прямому доступі користувача;

- методика не враховує впливу екологічних чинників на ефективність використання земельних ресурсів.

Окрім того, не можна не відзначити, що вартість безцінних українських земель у разі менша від вартості ріллі інших європейських країн (Франція – 6 060 евро/га, Швеція – 7 921 евро/га, Польща – 9 100 евро/га, Іспанія – 12 744 евро/га, Великобританія – 25 700 евро/га і т. ін.).

Підвищення об'єктивності оцінки земельних ресурсів має бути базою для формування земельного ринку в Україні, що забезпечить його функціонування на засадах сталого розвитку.

Отже, відкриття ринку землі в Україні, на нашу думку, має переслідувати одну з таких цілей:

- 1) створення механізму для запровадження сталого розвитку виробництва в сільському господарстві;

- 2) поліпшення рівня життя і добробуту громадян України, які є власниками землі.

У першому випадку для досягнення поставленої мети необхідно розробити чіткі правила організації землекористування (землеволодіння), створити пра-

вові та інституційні механізми щодо уникнення фрагментації земель і ефективний механізм природоохоронних заходів, які б при цьому враховували інтереси всіх зацікавлених сторін.

У другому ж випадку ринок землі має стати механізмом забезпечення отримання постійної ренти власниками дрібних земельних паїв за надання в оренду своїх наділів, а також необхідно розробити чіткий механізм щодо захисту прав малих та середніх землевласників, які, своєю чергою, не будуть обтяжені державним утручанням.

**Висновки.** Сучасний формат земельних відносин не сприяє ні позитивним соціально-економічним процесам у сільській місцевості, ні розвитку сільського господарства, оскільки:

- нелегальні операції з продажу земель є дорогими та бюрократизованими;

- земля не є об'єктом застави;

- землевласники, що здають землю в оренду, вимушені приймати нав'язані сільськогосподарськими виробниками умови та ціни;

- якість землі та родючість ґрунтів знижуються, тому що орендарі не зацікавлені інвестувати в землю.

Отже, Україна не повинна копіювати моделі формування ринку землі інших країн, проте мусимо критично оцінювати власні перспективи та враховувати чужі помилки. Встановлюючи або знімаючи конкретні обмеження: на розмір ділянок, що продаються, на групи людей, що можуть їх купувати, на умови угод, ми не стільки регулюємо економічний обіг, скільки формуємо суспільну тенденцію.

**Список використаних джерел:**

1. Ступень М.Г. Оцінка земель : навчальний посібник. Львів : Новий Світ – 2000, 2006. 308 с.
2. Борисова В.А. Відтворення природного ресурсного потенціалу АПК: економічні аспекти : монографія. Суми : Довкілля, 2010. 372 с.
3. Земельна реформа 2020 – не мораторієм єдиним. *Eucon Legal Group* : вебсайт. URL : <https://eucon.ua/zemel-na-reforma-2020-ne-moratoriyem-yedy-ny-m/> (дата звернення: 20.04.2020).
4. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV / Верховна Рада України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення: 20.04.2020).
5. Дубас Р.Г. Економіка природокористування : навчальний посібник. Київ : КНТ, 2008. 448 с.
6. Ліщук В.І., Московчук А.Т., Ліщук М.Є. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування. *Економічний форум*. 2016. № 1. С. 109–115.

**References:**

1. Stupen M.G. (2006) *Otsinka zemel*. [Land valuation]. Lviv: New world. (in Ukrainian)
2. Borysova V.A. (2010) *Vidtvorennia pryrodnoho resursnoho potentsialu APK: ekonomichni aspekty*. [Reproduction of the natural resource potential of agro-industrial complex: economic aspects]. Sumy: Dovkillia. (in Ukrainian)
3. *Zemelna reforma 2020 – ne moratoriiem yedynym* [Land reform 2020 is not the only moratorium]. *Eucon Legal Group*: website. URL: <https://eucon.ua/zemel-na-reforma-2020-ne-moratoriyem-yedy-ny-m/> (accessed 20 April 2020).
4. On land valuation : Law of Ukraine of 11.12.2003 No. 1378-IV / The Verkhovna Rada of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (accessed 20 April 2020).
5. Dubas R.G. (2008) *Ekonomika pryrodokorystuvannia*. [Economics of nature use]. Kyiv: KNT. (in Ukrainian)
6. Lishchuk V.I., Moskovchuk A.T., Lishchuk M.E. (2016) *Hroshova otsinka zemli yak instrument staloho zemlekorystuvannia* [Monetary valuation of land as a tool for sustainable land use]. *Economic Forum*, no.1, pp. 109-115.