

РОЗВИТОК РЕГІОНІВ, ГАЛУЗЕЙ ТА ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

DEVELOPMENT OF REGIONS, INDUSTRIES AND TYPES OF ECONOMIC ACTIVITY

УДК 332.33:332.72

DOI: <https://doi.org/10.31651/2076-5843-2022-3-4-101-108>

ХОДАКІВСЬКА Ольга Василівна

доктор економічних наук, професор,
ННЦ «Інститут аграрної економіки»,
м. Київ, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3421-8361>

iae_zem@ukr.net

ЗОСЬ–КІОР Микола Валерійович

доктор економічних наук, професор,
Полтавський державний аграрний університет,
м. Полтава, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-8330-2909>

mykola.zos-kior@pdaa.edu.ua

КИРИЛЮК Євгеній Миколайович

доктор економічних наук, професор,
Черкаський національний університет
імені Богдана Хмельницького,
м. Черкаси, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7097-444X>

en_kirilyk@ukr.net

ЮРЧЕНКО Ігор Володимирович

кандидат економічних наук, старший науковий
співробітник,

ННЦ «Інститут аграрної економіки»,
м. Київ, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4967-1994>

yourchenkoua@gmail.com

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ЕКОНОМІКИ ЗНАНЬ

Статтю присвячено виявленню організаційно-економічних особливостей ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в умовах економіки знань. Отримано дані щодо відчужених площ земель сільськогосподарського призначення за угодами в розрізі областей, що зберігають загальну тенденцію щодо незначної частки угод купівлі-продажу в загальній структурі. Дослідження структури угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні, права власності на які було відчужено через купівлю-продаж, показали, що переважна більшість таких угод укладаються на землі, які розташовані поза населеним пунктом – 79%. У свою чергу, 19% угод купівлі-продажу земель були укладені на землі, які розташовані в межах сіл та селищ. Частка угод купівлі-продажу земель у межах міст становила всього 2%. Така тенденція простежується і на рівні областей з особливостями, що пов'язані із військовими діями, зокрема суттєвими відмінностями в ринковій вартості земель.

Ключові слова: організаційні особливості обігу земель, економічні особливості обігу земель, ринковий обіг, землі сільськогосподарського призначення, економіка знань.

Постановка проблеми. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» №552 від 31.03.2020 р. громадянам України було надано право відчужувати та набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення шляхом їх купівлі-продажу [7].

Незважаючи на це, переважна кількість власників земель сільськогосподарського призначення (паїв) продовжує надавати земельні ділянки в оренду чи обробляти самостійно, що засвідчує актуальність дослідження результатів функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Бізнес орієнтується на сигнали ринку, а держава впливає на ці сигнали [3]. Інституціями обігу земель сільськогосподарського призначення є «правила гри», традиції і норми, обмеження [10, с. 251]. Звідси логічно слідує, що економічний обіг земель сільськогосподарського призначення необхідно формувати в суспільних інтересах, зокрема, в частині консолідації земель, обов'язкового збереження родючості, цільового,

продуктивного й раціонального їх використання (шляхом введення санкцій, у тому числі й вилучення земель [9, с. 15], як одного з інструментів державного управління).

Фахівцями виокремлено такі чотири основних методи державного управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки: економічні, адміністративні, соціально-психологічні й інтеграційні, які через певні мотиви, інтереси та стимули реалізують потреби, що виникають у процесі земельних відносин. Це насамперед потреби, пов'язані з процесами розділу та кооперації у землекористуванні, потреби, що виникають на основі психологічних явищ окремої людини (колективу) – фермера, голови особистого селянського господарства [1-2, 4-5, 8, 11], а також системна сукупність усіх потреб агентів земельних інтересів.

Мета статті – виявити організаційно-економічні особливості ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в умовах економіки знань.

Викладення основного матеріалу дослідження. Аналіз структури відчужених площ земель сільськогосподарського призначення за видами угод засвідчує, що за 2022 рік в Україні частка земель, права власності на які були відчужені через купівлю-продаж, становить 27%. Найбільшу частку складають площі земель, які були відчужені через свідоцтво про право на спадщину – 66%. Крім того, за договорами дарування були відчужені 6% земель та 1% склали відчужені землі за договорами міни та довічного утримання (рис. 1).

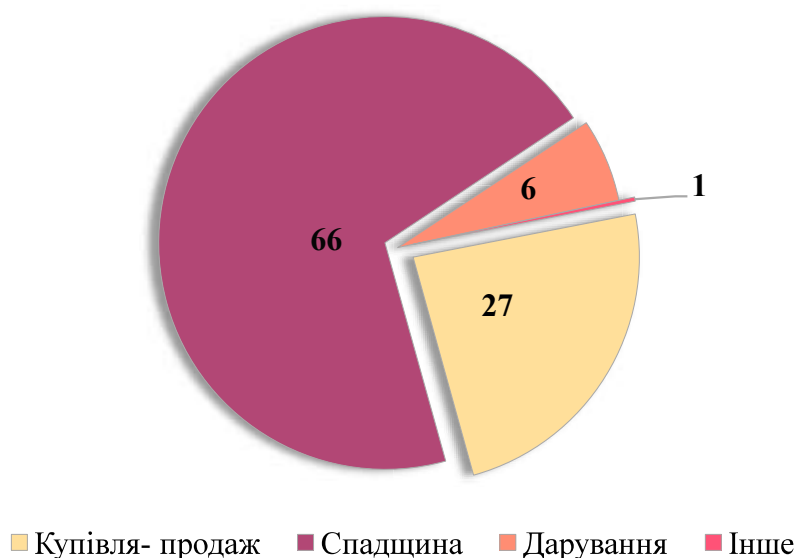


Рис. 1 – Структура відчужених площ земель сільськогосподарського призначення за видами угод по Україні за 2022 р., %

Джерело: сформовано авторами на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [6]

За даними обрахунків, протягом 2022 року на ринку земель сільськогосподарського призначення не має жодної області, де б площа відчужених земель за угодами купівлі-продажу переважала площі земель, які були відчужені через свідоцтво про право на спадщину.

Проте, слід зазначити, що саме в Херсонській області була зафіксована паритетна рівновага отриманих показників щодо досліджуваної тенденції, а саме: 46% площ земель було відчужено через договори купівлі-продажу та 46% – через свідоцтво про право на спадщину. Водночас Херсонська область має найвищу частку відчужених земель через договори купівлі-продажу в загальній структурі договорів – 46%, що складає 3 933 га (табл. 1).

Найбільші площі земель сільськогосподарського призначення, права власності на які були відчужені через купівлю-продаж, зафіксовано в таких областях: Полтавській – 10 631 га, Дніпропетровській – 10 429 га, Харківській – 10 099 га. Незважаючи на великі відчужені площі земель через договори купівлі-продажу, їх частка в загальній структурі договорів в зазначених областях не є значною (Полтавській – 32%, Дніпропетровській – 30%, Харківській – 40%).

Таблиця 1 – Площа відчужених земель сільськогосподарського призначення за угодами, в розрізі областей за 2022 р.*

Область	За угодою					
	купівлі-продажу		спадщини		дарування	
	га	%	га	%	га	%
Вінницька	9 251	28	21 699	66	2 078	7
Волинська	3 188	17	11 238	78	834	5
Дніпропетровська	10 429	30	23 962	62	3 261	8
Донецька	1 865	31	4 135	65	264	4
Житомирська	4 382	22	13 520	70	1 336	7
Закарпатська	1 236	31	1 725	61	144	8
Запорізька	2 690	41	4 557	54	350	4
Івано-Франківська	823	13	5 159	83	221	4
Київська	5 256	27	11 382	63	1 503	10
Кіровоградська	8 661	34	17 691	56	3 121	10
Луганська	1 440	31	2 540	62	352	7
Львівська	1 890	12	9 184	84	427	4
Миколаївська	4 457	29	11 585	66	1 008	5
Одеська	4 272	33	10 656	63	684	5
Полтавська	10 631	32	20 874	63	1 967	6
Рівненська	1 240	12	8 889	83	423	4
Сумська	6 284	27	12 552	70	484	3
Тернопільська	2 779	12	14 874	84	922	5
Харківська	10 099	40	15 429	54	1 887	6
Херсонська	3 933	46	4 752	46	1 025	7
Хмельницька	8 946	29	14 705	62	2 423	9
Черкаська	3 250	26	8 661	67	1 061	7
Чернівецька	1 261	20	4 096	71	430	8
Чернігівська	4 552	22	12 478	75	573	3

*Джерело: розроблено авторами на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [6]

Найменше площ земель сільськогосподарського призначення було відчужено через договори купівлі-продажу в західних областях України: Івано-Франківська – 823 га; Закарпатська – 1 236 га; Рівненська – 1 240 га; Чернівецька – 1 261 га. Водночас частка цих договорів у загальній структурі договорів є найменшою (Івано-Франківська – 13%, Закарпатська – 31%, Рівненська – 12%, Чернівецька – 20%).

Аналізуючи динаміку частки площ земель сільськогосподарського призначення, права власності на які було відчужено шляхом купівлі-продажу, слід зазначити значне зниження частки з лютого по квітень – із 46% до 0%, із подальшим збільшенням та збереженням динаміки до кінця року на рівні 20% – 23%.

Одним із головних чинників такої ситуації є війна, внаслідок чого було призупинення роботи реєстрів протягом березня-квітня, коли жодних транзакцій не проводилось. Крім цього, ще одним чинником виступають сезонні коливання. Проте, чи вплинули вони на динаміку, сказати важко – основною причиною, на наш погляд, є бойові дії (рис. 2).

Місцерозташування земельної ділянки було, є і буде основним фактором її вартості на ринку земель. Саме віддаленість від населених пунктів має суттєвий вплив на попит, ціну та загальну тенденцію ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

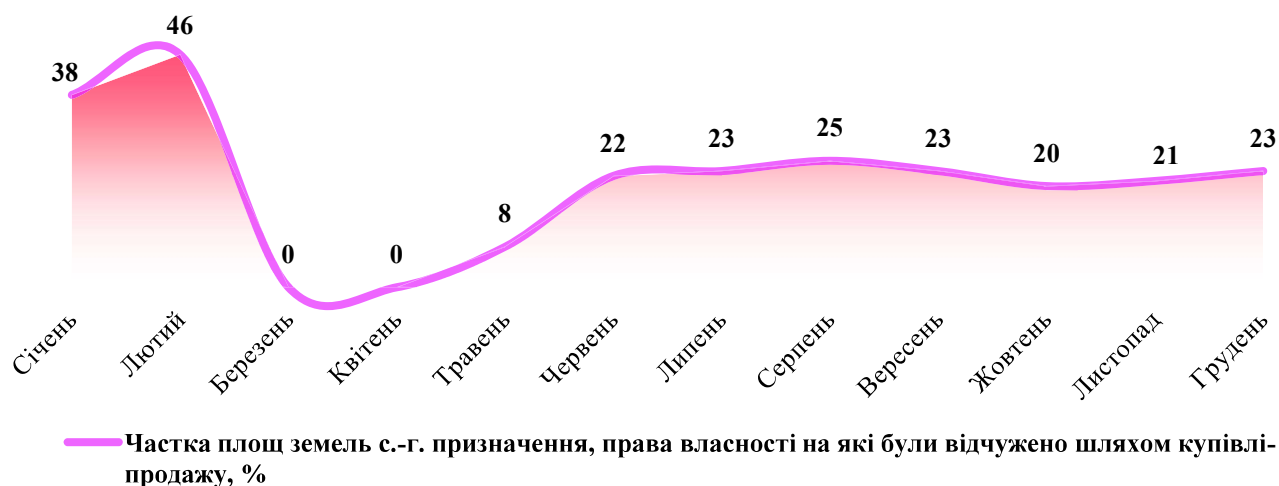


Рис. 2 – Динаміка частки площ земель сільськогосподарського призначення, права власності на які було відчужено шляхом купівлі-продажу, %

Джерело: розроблено авторами на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [6]

Аналізуючи дані за 2022 рік у розрізі областей щодо структури угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення залежно від місця розташування земельної ділянки, простежується тенденція збільшення частки угод купівлі-продажу земель поза населеними пунктами в областях на сході України. Однією з причин такого явища є те, що саме ці області постраждали від бойових дій або частково перебувають під окупацією (рис. 3).

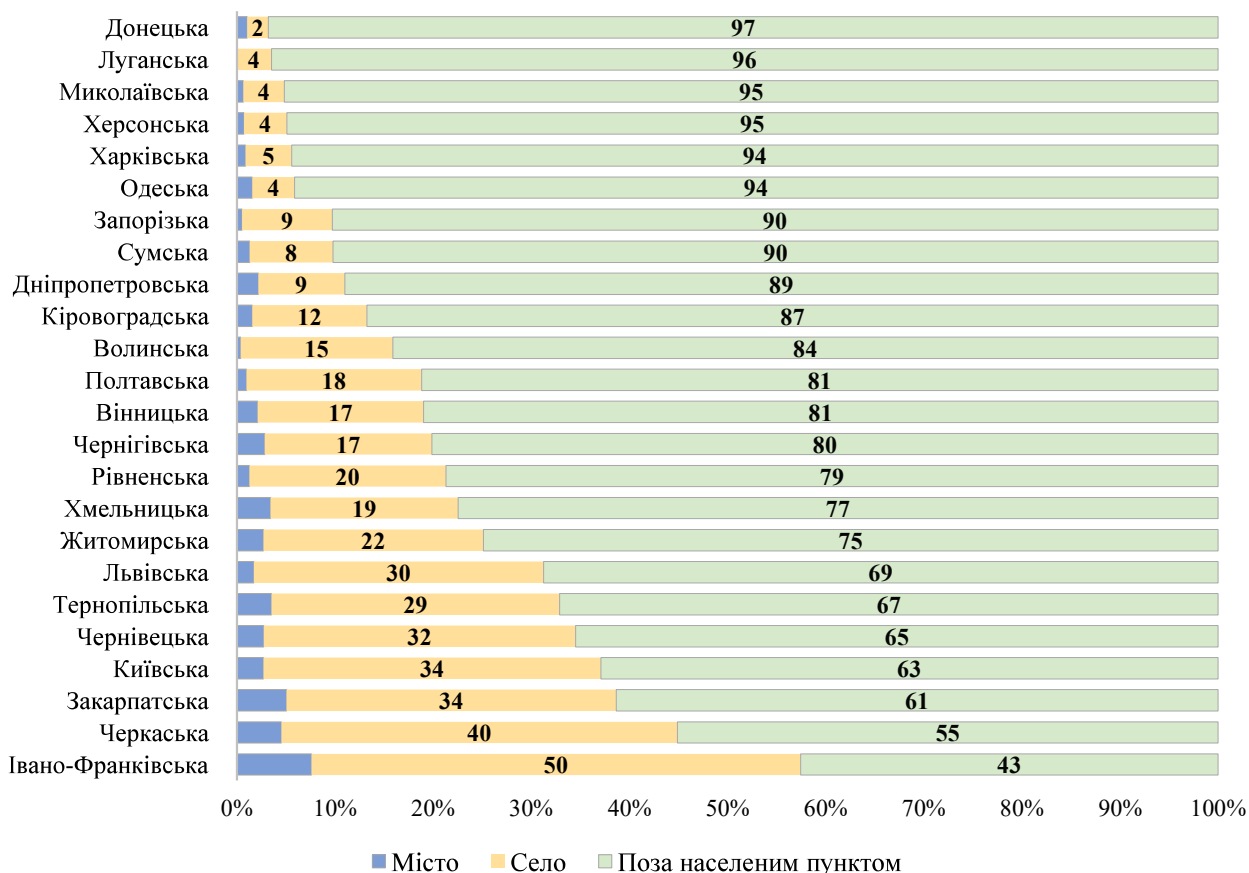


Рис. 3. Регіональна структура угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення залежно від місця розташування земельної ділянки за 2022 р., %

Джерело: розроблено авторами на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [6]

У структурі угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення таких областей України як Донецька, Луганська, Миколаївська, Херсонська, Харківська, Запорізька, Дніпропетровська та Сумська частка угод щодо земель поза населеними пунктами складає більше 90%.

Водночас центральні області України мають тенденцію до зменшення частки угод купівлі-продажу земель поза населеними пунктами та збільшення частки угод в межах сіл та міст 80%-70%. Збільшення частки угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в межах сіл та міст відбувається в західних областях.

Слід зазначити, що єдина область, де частка угод купівлі-продажу земель в межах міст (50%) перевищує частку угод поза населеним пунктом (43%), є Івано-Франківська.

Отримані результати обчислень свідчать, що на початку 2022 року ціна земель сільськогосподарського призначення склала 27-29 тис. грн/га. Незважаючи на повну зупинку транзакцій протягом березня-квітня, вже у травні ціна була на рівні 35 тис. грн/га. Впродовж травня-грудня ціна земель сільськогосподарського призначення не зазнала значних коливань і в середньому дорівнювала 36 тис. грн/га (рис. 4).



Рис. 4 – Помісячна динаміка ціни земель сільськогосподарського призначення в Україні за 2022 р., %

Джерело: розроблено авторами на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [6]

За 12 місяців функціонування ринкового обігу ціна земель сільськогосподарського призначення в Україні становила в середньому 34,5 тис. грн/га. Найвища ціна земель сільськогосподарського призначення була зафіксована у західних областях України, а саме: Івано-Франківській – 67 тис. грн/га; Львівській – 65 тис. грн/га; Закарпатській – 49,3 тис. грн/га; Тернопільській – 47,7 тис. грн/га.

У центральних областях України ціна земель сільськогосподарського призначення в середньому становить 36,7 тис. грн/га, у Київській області – 58,4 тис. грн/га.

Найнижча ціна земель сільськогосподарського призначення була зафіксована в Чернігівській області – 22,4 тис. грн/га та Сумській області – 22,5 тис. грн/га.

Ключові показники ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні за 2022 році (табл. 2) суттєво відрізнялися від 2021 року через військові дії.

Таблиця 2 – Ключові показники ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні за 2022 р.*

Показники	Значення
Частка угод купівлі-продажу в загальній структурі угод, %	24
Кількість зареєстрованих угод купівлі-продажу, тис. од.	53,2
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу – всього, тис. га	112,8
<i>у т. ч.:</i>	
ріллі, тис. га	100,8
Вартість ріллі, тис. грн/га	32,5
Вартість земельної ділянки, тис. грн/га	30,5

*Джерело: розроблено авторами на основі даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [6]

Висновки. Отримані дані дослідження відчужених площ земель сільськогосподарського призначення за угодами в розрізі областей засвідчують, що зберігається загальна тенденція щодо незначної частки угод купівлі-продажу земель у загальній структурі угод. Дослідження структури угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні, права власності на які було відчужено через купівлю-продаж, показали, що переважна більшість таких угод укладаються на землі, які розташовані поза населеними пунктами – 79 %. Водночас 19% угод купівлі-продажу земель були укладені на землі, які розташовані в межах сіл та селищ. Частка угод купівлі-продажу земель в межах міст склала всього 2 %. Така тенденція простежується і на рівні областей з особливостями, що пов'язані з військовими діями. Середня вартість 1 га земель сільськогосподарського призначення в Україні за результатами їх ринкового обігу в 2022 році, за попередніми оцінками, становить 30,5 тис. грн.

Список використаних джерел

1. Ведення аграрного бізнесу в Україні. Асоціація «Український клуб аграрного бізнесу». Київ: УКАБ, 2015. 82 с.
2. Зось-Кіор М., Кирилюк Є., Терентьева О. Моделювання управління земельними ресурсами в Україні в контексті глобалізації та формування сталих агропродовольчих систем. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького. Серія «Економічні науки»*. 2021. Випуск 3. С. 65–72.
3. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Моделі обігу земель сільськогосподарського призначення: результати анкетних досліджень. *Економіка АПК*. 2018. № 9. С. 5–13.
4. Моніторинг земельних відносин – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – офіційний веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnukh-vidnosyn/> (дата звернення: 01.10.2022).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 03.10.2022).
6. Ходаківська О.В., Могильний О.М. Неоліберальні підходи до формування моделі ринкового обігу земель: можливості та очікування. *Економіка АПК*. 2019 № 9. С. 66–79.
7. Шарий Г. І Сучасні земельні відносини на селі. *Економіка АПК*. 2014. № 4. С. 12–17.
8. Шарий Г. І. Інституційні засади розвитку економічного обігу земель сільськогосподарського призначення. Тези 67-ї наук. конф. професорів, викладачів, наукових працівників, аспірантів та студентів університету. Том 2. 2 квіт. – 22 трав. 2015 р. Полтава: ПолтНТУ, 2015. С. 247–251.
9. Юрченко І. В. Концепція ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 115–125.
10. Yurchenko I. Market turnover of agricultural land in Ukraine: monitoring and analysis. *Економіка АПК*. 2022. No. 29(4). P. 47–56.
11. Zos-Kior M., Kuksa I., Piyin V., Chaikina A. Land management prospects. *Economic Annals-XXI*. № 9-10. 2016. P. 243–246.

References

1. Ukrainian club of agrarian business (2015). Doing agricultural business in Ukraine. Kyiv: UCAB, 82. (in Ukr).
2. Zos-Kior, M., Kirilyuk, Y., & Terentyeva, O. (2021). Modelyuvannya upravlinnya zemel'nymy resursamy v Ukraini v konteksti hlobalizatsiyi ta formuvannya stal'nykh ahroprodovol'chych system [Modeling the management of land resources in Ukraine in the context of globalization and the formation of steel agro-food systems]. *Visnyk Cherkas'koho natsional'noho universytetu imeni Bohdana Khmel'nyts'koho. Seriya «Ekonomichni nauky»*, 3, pp. 65-72.
3. Lupenko, Yu.O., & Khodakivs'ka, O.V. (2018). Modeli obihu zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya: rezul'taty anketnykh doslidzhen' [Models of agricultural land circulation: results of questionnaire studies]. *Ekonomika APK*, 9, pp. 5–13.
4. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2022). Monitoring of land relations. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed: 01.10.2022).
5. Verkhovna Rada of Ukraine (2020). On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding the terms of circulation of agricultural land: Law of Ukraine dated 31.03.2020. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (Accessed: 03.10.2022).
6. Khodakivs'ka, O.V., & Mohyl'nyi, O.M. (2019). Neoliberal'ni pidkhody do formuvannya modeli rynkovoho obihu zemel': mozhlyvosti ta ochikuvannya [Neoliberal approaches to the formation of a model of market circulation of land: opportunities and expectations]. *Ekonomika APK*, 9, pp. 66–79.
7. Sharyi, G. I. (2014). Suchasni zemel'ni vidnosyny na seli [Modern land relations in the countryside], *Ekonomika APK*, 4, pp. 12–17.
8. Sharyi, G. I. (2015). Institutional foundations of the development of economic circulation of agricultural lands. *Theses of the 67th Science. conf. professors, teachers, researchers, graduate students and university students*. Volume 2. April 2. - May 22 2015. Poltava: Poltava National Technical University, pp. 247–251.
9. Yurchenko, I. V. (2020). Kontseptsiya rynkovoho obihu zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya [The concept of market circulation of agricultural lands], *Ekonomika APK*, 2, pp. 115-125.
10. Yurchenko, I. (2022). Market turnover of agricultural land in Ukraine: Monitoring and analysis. *Ekonomika APK*, 29(4), 47-56.
11. Zos-Kior, M., Kuksa, I., Ilyin, V. & Chaikina, A. (2016). Land management prospects. *Economic Annals-XXI*, 9-10, pp. 243-246.

KHODAKIVSKA Olga

Dr. Sc. (Econ), Professor,
National Scientific Center
“Institute of Agrarian Economics”,
Kyiv, Ukraine

ZOS-KIOR Mykola

Dr. Sc. (Econ), Professor,
Poltava State Agrarian University,
Poltava, Ukraine

KYRYLIUK Yevhenii

Dr. Sc. (Econ), Professor,
Bohdan Khmelnytsky National
University of Cherkasy,
Cherkasy, Ukraine

YURCHENKO Igor

PhD (Economics), Senior Research Fellow,
National Scientific Center
“Institute of Agrarian Economics”,
Kyiv, Ukraine

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC FEATURES OF THE MARKET CIRCULATION OF AGRICULTURAL LANDS IN THE CONDITIONS OF THE KNOWLEDGE ECONOMY

Introduction. In accordance with the current land legislation, citizens of Ukraine were given the right to alienate and acquire the right of ownership of agricultural land plots by buying and selling them. The economic circulation of agricultural lands must be subordinated to public interests, namely: in terms of land consolidation, mandatory preservation of fertility, targeted, productive and rational use, by introducing sanctions, including the seizure of land, as one of the tools of state administration. Among the main ones, four main methods of state management of land resources of the agrarian sector of the economy are distinguished: economic, administrative, socio-psychological, integration, which due to certain motives, interests and incentives realize the needs arising in the process of land relations; needs related to processes of division and cooperation in land use; needs arising

on the basis of the psychological phenomena of an individual (collective) - a farmer, the head of a personal peasant farm, and a systemic set of all the needs of agents of land interests. Despite this, the majority of owners of agricultural land (shares) continue to lease land plots or cultivate them independently, which proves the relevance of the study of the results of the functioning of the market circulation of agricultural land.

Purpose – *to investigate the organizational and economic features of the market circulation of agricultural land in the conditions of the knowledge economy.*

Results. *It has been proven that the location of the land plot was, is and will be the main factor in the land market. It is the distance from populated areas that has a significant impact on demand, price and the general trend of the market circulation of agricultural land. A trend has been identified to increase the share of land purchase and sale agreements outside populated areas in the regions of eastern Ukraine. One of the reasons for this phenomenon is that these regions have been affected by hostilities or are partially under occupation. In the structure of agreements for the purchase and sale of agricultural land in such regions of Ukraine as Donetsk, Luhansk, Mykolaiv, Kherson, Kharkiv, Zaporizhzhya, Dnipropetrovsk, and Sumy, the share of agreements regarding land outside populated areas is more than 90%.*

Originality. *The scientific novelty of the obtained research results consists in the development of theoretical provisions, methodological and scientific and practical recommendations for the systematization of organizational and economic features of the market circulation of agricultural land in the conditions of the knowledge economy.*

Conclusion. *The data obtained from the study of alienated areas of agricultural land under agreements in the cross-section of regions, which maintain the general trend of a small share of purchase and sale agreements in the overall structure. A study of the structure of agreements for the purchase and sale of agricultural land in Ukraine, the ownership rights of which were alienated through the purchase and sale, showed that the vast majority of such agreements are concluded on land located outside the settlement - 79%. In turn, 19% of land purchase and sale agreements were concluded on land located within villages and settlements. The share of land purchase and sale agreements within cities amounted to only 2%. This trend is followed at the level of regions with features related to military operations.*

Key words: *organizational features of land circulation, economic features of land circulation, market circulation, agricultural land, knowledge economy.*

*Одержано редакцією: 05.10.2022
Прийнято до публікації: 08.12.2022*