



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Chemonics
Development works here.

KSE

Center for Food
and Land Use Research
at Kyiv School of Economics

ДВА РОКИ РИНКУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ:

Основні вигоди ще попереду

Ключові тези аналітичного огляду Земельного ринку за 2 квартал та червень 2023 року

- **730 днів земельного ринку, з них майже 500 - в умовах повномасштабної війни**

1 липня 2021 року сталася без перебільшення історична подія – сільськогосподарські землі, на продаж яких протягом багатьох років діяв мораторій (а це більше ніж 60% території України), нарешті стали об'єктом ринкового обігу і перетворились на повноцінний ринковий актив. Парламент обрав консервативне і двоетапне відкриття ринку. Напочатку право купувати ділянки с/г призначення набувають лише фізичні особи-громадяни України та – не більше 100 га в одні руки. Тоді як з 1 січня 2024 року набувати у власність вже зможуть і юридичні особи, а обмеженням максимального обсягу землі у власності однієї особи збільшується до 10 тис. га. Також продаж державних та комунальних с/г земель, як і купівля с/г земель іноземцями залишилися під заборону. Була також встановлена мінімальна ціна купівлі сільськогосподарських земель – не нижче нормативної грошової оцінки, а також запроваджене переважне право купівлі с/г земель для орендарів. За такого сценарію і настільки обмеженого ринку, не можна було очікувати значні вигоди від відкриття ринку на першому етапі.

Просто відкрити ринок було недостатньо, потрібно було дати інструменти та інфраструктуру, аби він працював максимально ефективно на користь людей, бізнесу і громад. З цією метою у 2019-2021 рр. був ухвалений загальновідомий «законодавчий пакет земельної реформи» - 8 законів¹, спрямованих не лише на регулювання ринку землі, а й на запобігання рейдерства у земельних відносинах, їх дерегуляцію та децентралізацію, запровадження електронних земельних аукціонів та інструментів комплексного планування та використання земель, створення національної інфраструктури геопросторових даних тощо. Окрім того, було створено законодавче

¹ Закон України № 340-IX від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»
Закон України № 552-IX від 31.03.2020 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель с/г призначення»

Закон України № 554-IX від 13.04.2020 «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»

Закон України № 711-IX від 17.06.2020 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель»

Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»

Закон України № 1444-IX від 18.05.2021 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони»

Закон України № 985-IX від 05.11.2020 «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування Державного аграрного реєстру та удосконалення державної підтримки виробників сільськогосподарської продукції»

Закон України № 1865-IX від 04.11.2021 «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві»



ЗЕМЛЯ
Незламності



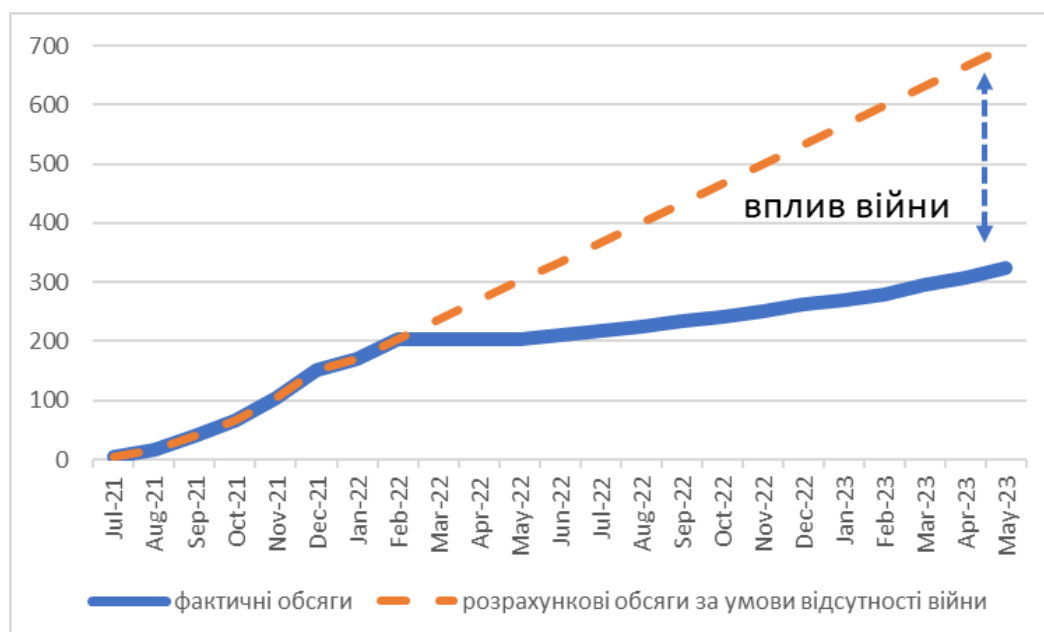
підґрунтя для підтримки малих агровиробників – прийнято Закони про Державний аграрний реєстр та Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. Уряд зміг ухвалити й необхідні підзаконні акти та забезпечити інфраструктуру, й ринок відкрився згідно з планом 1 липня 2021 року — за 238 днів до повномасштабної війни росії проти України...

Вже понад 500 днів ринок сільськогосподарських земель працює в реальності війни, яку не передбачав жоден із прогнозів. І навіть за таких умов ринок функціонує, наповнює бюджети, забезпечує дохід власникам ділянок, сприяє залученню інвестицій, і має потенціал стати одним із потужних драйверів післявоєнного відновлення громад і країни.

- **Ринок сільгоспземель демонструє стійкість та достойні результати, однак втрати від війни значні**

Потенціал ринку протягом перших двох років був суттєво обмежений, адже право купувати ділянки с/г призначення мають лише фізичні особи-громадяни України – не більше 100 га с/г земель в одні руки. За цих та інших обмежень, в обігу перебуває 0,95% від загальної площі сільгоспземель на підконтрольних Україні територіях. Для прикладу, у країнах з розвинутою економікою цей показник коливається у межах (+-) близько 1%. Через повномасштабну війну росії проти України, не були укладені понад **102 тис. угод** купівлі-продажу с/г земель сукупним обсягом **282 тис. га** та вартістю **11,5 млрд грн** (312 млн дол. США), що дорівнює **0,2% ВВП** країни.

Рис 1. Фактична та розрахункова щомісячна динаміка обсягу угод купівлі-продажу, тис. га



Розрахунки KSE Агроцентр за даними Держгеокадастру





USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Chemonics
Development works here.

KSE

Center for Food
and Land Use Research
at Kyiv School of Economics

- **Повноцінний економічний ефект від ринку сільгоспземель ще попереду**

Повноцінну вигоду від запровадження земельного ринку можна буде очікувати за підсумками його другого етапу, коли з 1 січня 2024 року набувати у власність сільгоспземлі зможуть вже і юридичні особи.

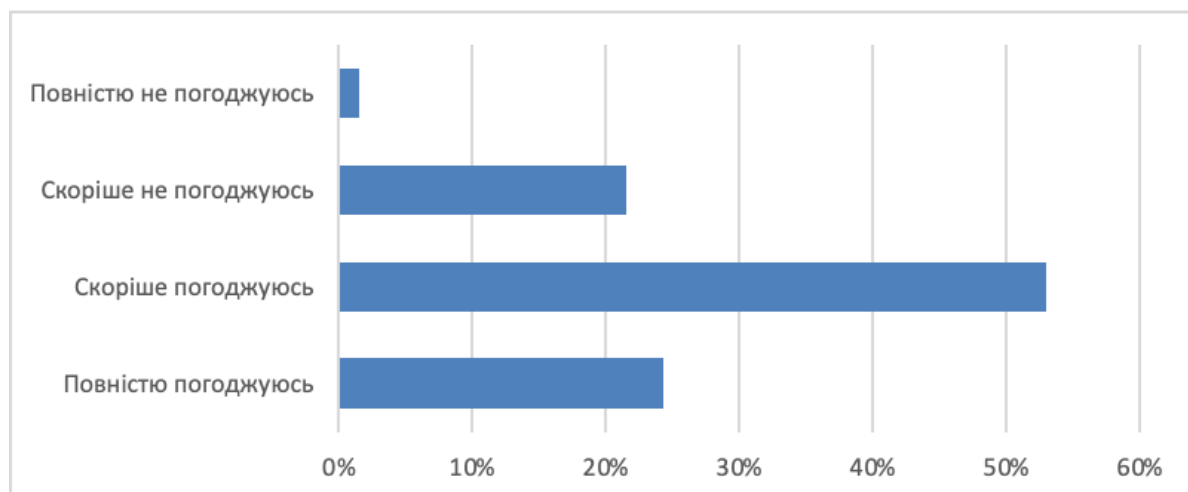
За нашими оцінками, очікуваний вплив від відкриття ринку земель для юридичних осіб коливатиметься в діапазоні 1-2,7% ВВП щорічно впродовж наступних 3-х років. Результат залежатиме також і від тривалості та інтенсивності воєнних дій, наявності фінансової підтримки малих агровиробників, в тому числі у питанні купівлі земельних ділянок.

- **Ринок сільгоспземель допоможе у відбудові аграрного сектору та громад**

Громади позитивно оцінюють вплив ринку на свій добробут. Земельний ринок та краща якість управління земельними ресурсами в громадах можуть суттєво зміцнити спроможність громад залучати додаткові ресурси пов'язані із землею. В межах однієї громади ефективніше управління земельним банком може генерувати додаткові надходження до десяти мільйонів гривень на рік, що еквівалентно щонайменше **10 млрд грн на рік** в масштабах країни.

Для аграріїв земля — це додатковий актив для залучення кредитів та інвестицій. Наразі близько 6% кредитів забезпечені сільгоспземлею. Після відкриття ринку для юридичних осіб, а також повноцінного запуску Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві варто очікувати суттєвого збільшення кредитування під заставу с/г земель.

Рис 2. Відповідь респондентів на питання: «Чи погоджуєтесь ви із твердженням, що розвиток ринку земель с/г призначення сприятиме післявоєнному відновленню вашої громади?»



За даними KSE Агроцентр, Опитування «Вплив земельного ринку на добробут та відновлення громад», липень 2023 року



ЗЕМЛЯ
Незламності



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



Chemonics
Development works here.

KSE

Center for Food
and Land Use Research
at Kyiv School of Economics

- **Контроль за виконанням та удосконалення земельного законодавства також сприятиме розвитку ринку**

За останні п'ять років сталися без перебільшення тектонічні зміни у земельних відносинах. На виконання так званого законодавчого пакета земельної реформи із 8 законів, ухвалених протягом 2019-2021 рр., урядом було прийнято 49 підзаконних актів, 4 перебувають у стадії розробки. Очікується прийняття ще 11 актів. Найбільше відставання спостерігається у розробці та прийнятті нормативних актів у сфері управління землями історико-культурного призначення.

На наш погляд, пріоритетними напрямками удосконалення законодавства є, зокрема, запровадження масової оцінки земель, скасування безоплатної приватизації, комплексне реформування права постійного користування земельними ділянками, в тому числі створення ефективного механізму використання земель державних підприємств, впровадження прозорого механізму продажу державних та комунальних земель через електронні земельні аукціони.

Наступним етапом розвитку ринкового земельного законодавства стане його вдосконалення на шляху набуття Україною статусу члена ЄС.

Аналітичний огляд підготовлено в рамках дослідницького проекту «Земля незламності» завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Докладніше про Програму USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО):
<https://www.facebook.com/usaid.agro/>

Докладніше про KSE Агроцентр:
<https://agrocenter.kse.ua>
<https://t.me/kseagrocenter>

Контакти:
Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)
agrifood@kse.org.ua



ЗЕМЛЯ
Незламності