

Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет імені Івана Франка

Географічний факультет

Кафедра ґрунтознавства та географії ґрунтів

Допущено до захисту

Завідувач кафедри



професор Паньків З.П

"12" червня 2023 р.

Хоміцький Маркіян Владиславович
РИНОК ЗЕМЛІ У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ


Бакалаврська робота

Спеціальність 103 Науки про землю

Спеціалізація – Ґрунтознавство і експертна оцінка земель

Науковий керівник: доктор географічних наук, професор

Паньків Зіновій Павлович



(підпис бакалавра)



(підпис)

Львів 2023

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ.....	4
1.1. Особливості землі як товару	4
1.2. Правові положення ринку землі	7
1.3 Об'єкт, суб'єкт та інфраструктура ринку землі.....	12
Висновки до розділу 1	16
Розділ 2. СТРУКТУРА ТА ГЕОГРАФІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ.....	17
2.1. Структура земельного фонду області	17
2.2. Структура сільськогосподарських земель	20
2.3. Забудовані землі області.....	23
Висновки до розділу 2	25
Розділ 3. РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ОБЛАСТІ ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ	26
Висновки до розділу 3... ..	31
Розділ 4. СТАН РИНКУ ЗЕМЛІ У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ.....	32
4.1. Обіг земельних ділянок	32
4.2. Купівля-продаж земельних ділянок	37
Висновки до розділу 4... ..	43
Розділ 5. ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ЗЕМЛІ	44
Висновки до розділу 5... ..	47
Висновки	49
Список використаних джерел	51

ВСТУП

Земля є основним національним багатством держави та перебуває під її охороною. Держава гарантує недоторканість права власності на земельні ділянки набуті згідно чинного законодавства. Після подолання монополії державної форми власності на землю, вона стала товаром, який суттєво відрізняється від інших товарів. За період незалежності в Україні сформовано законодавство, яке регламентує обіг земельних ділянок, в тому числі процеси купівлі-продажу. Ринок землі є надзвичайно динамічним процесом та вимагає постійного як державного, так і громадського контролю за операціями щодо обігу земельних ділянок. Функціонування ринку землі в Україні є основою наближення до стандартів Євросоюзу та гарантування права приватної власності. Тому тема бакалаврської роботи є вкрай актуальною.

Об'єкт бакалаврської роботи – ринок землі у Львівській області.

Предмет бакалаврської роботи – теоретичні положення ринку землі в Україні; структура та географія земельного фонду Львівської області; розподіл земельного фонду Львівської області за землевласниками та користувачами; стан обігу та купівлі-продажу земельних ділянок у Львівській області; перспективи ринку землі.

Метою бакалаврської роботи є аналіз стану ринку землі у Львівській області. Для досягнення поставленої мети у бакалаврській роботі поставлені наступні завдання:

- Проаналізувати теоретичні положення ринку землі, встановити особливості як товару
- Встановити структуру та географію земельного фонду Львівської області;
- Розрахувати особливості розподілу земельного фонду;
- Встановити показники купівлі-продажу земельних ділянок;

- Встановити стан обігу земельних ділянок(дарування, міна, спадкування);
- Проаналізувати перспективи розвитку.

Основні результати бакалаврської роботи доповідалися та обговорювалися на захисті курсових та виробничих практик на кафедрі ґрунтознавства та географії ґрунтів (2022,2023рр.),а також на науковій конференції студентів, аспірантів та молодих вчених "Горизонти ґрунтознавства" (2022,2023рр.).

За темою бакалаврської роботи опубліковано 2 статті у матеріалах наукових конференції "Горизонти ґрунтознавства" (2022,2023рр.).

Бакалаврська робота складається із вступу, 5 розділів, висновків, списку використаних джерел (17 найменувань). Робота ілюстрована 7 таблицями, 11 рисунками. Загальний обсяг роботи - 52 сторінки.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

1.1. Особливості землі як товару

Розвиток людського суспільства пов'язаний із використанням природних ресурсів, процес природокористування є невід'ємною умовою існування людини. Основним об'єктом землекористування є земля, яка має унікальне, ключове значення в усій системі підприємницької діяльності людей і самого її життя. Земля має особливу цінність для всього людського суспільства, оскільки є єдиним місцем проживання всіх народів, основним природним чинником у будь-якій сфері бізнесу, прямим або непрямим учасником виробництва усіх товарів і благ [1].

Становлення ринкових відносин окрім визначення об'єкту та суб'єкту ринку неминуче зумовило формування та розбудову його інфраструктури, формування законодавчих положень. Запровадження приватної форми власності на землю неминуче перетворило її на товар, яких характеризується кількістю, якістю, ціною, попитом і пропозицією. Проте, земля як товар має суттєві відмінності від інших товарів:

- Земельна ділянка задовольняє особисті потреби власника, але одночасно є капіталом, що приносить прибуток;
- Кількість земельних ділянок обмежена природою, навіть зміна вартості і попиту не впливає на кількість пропозиції;
- Земельні ділянки є незамінними у всіх видах господарської діяльності;
- Земля має багатофункціональне значення (економічне, екологічне, соціальне), є невідновним ресурсом і функціонує незалежно від волі людини;
- Земля не може бути переміщена без погіршення її властивостей, замінена іншими засобами праці чи ресурсами;
- Не усі земельні ділянки можуть бути товаром, оскільки існують правові обмеження;

- Якість земельної ділянки визначається розташуванням, рельєфом, ґрунтами і може відновлюватися як природним шляхом, так і відповідними технологіями;
- Земельна ділянка за умови збалансованого використання покращує свої властивості.

Крім того земля як товар, на відміну від інших товарів задовільняє практично весь спектр потреб людини:

- Фізичні – є місцем та умовою проживання, базисом усіх екосистем і продуктивних сил;
- Безпекові – гарантує стабільність бізнесу, збереження та накопичення капіталу, стабільність біорізноманіття території, яка перебуває у природному стані;
- Психологічні – гарантує духовні потреби людини у повазі, підвищує самооцінку, психологічне задоволення;
- Інтелектуальні – є об'єктом пізнання, саморозвитку, самореалізації творчого потенціалу.

Ринок землі є складовою частиною ринку нерухомості, який має суттєві відмінності від ринку інших товарів:

- Кожен об'єкт (земельна ділянка) є унікальним, що обумовлює відмінності у формуванні ціни, умов відчуження;
- Має високий рівень ризику інвестування;
- Virізняється складною юридичною процедурою оформлення права на нерухоме майно;
- Характеризується неможливістю досягнення рівноваги між попитом і пропозицією.

1.2. Правові положення ринку землі

Основним атрибутом будь-якого виду ринку є законність, відповідність укладених угод до законодавства певної країни. Тому, в умовах подолання державної монополії права власності на землю та запровадження ринкових інститутів у незалежній Україні, першочергово вимагали розробки та імплементації законодавства, яке є на рівні світових стандартів. Ринок землі в Україні є невід'ємною складовою формування ринкової економіки, запорука наповнення коштами бюджетів різних рівнів.

Ринок землі в Україні базується на наступних принципах:

1. Власність. Земельні ділянки можуть належати як державі, так і приватним власникам.
2. Саморегулювання. Ринок землі в Україні регулюється самостійно з урахуванням попиту та пропозиції.
3. Відкритість. Ринок землі повинен бути відкритим та прозорим, щоб усі учасники могли бачити ціни, які формуються на ньому.
4. Свобода угод. Учасники ринку мають право на укладення будь-яких договорів, що відповідають вимогам законодавства.
5. Правовий захист. Учасники ринку мають право на захист своїх прав та інтересів за допомогою судових інстанцій.
6. Податкова прозорість. Усі операції на ринку землі повинні бути прозорими для податкових органів.
7. Ефективність. Ринок землі має бути ефективним, що означає, що ціни мають відображати реальну вартість землі та сприяти її оптимальному використанню.
8. Соціальна відповідальність. Ринок землі має бути відповідальним перед суспільством та сприяти забезпеченню стабільності національної економіки.

Ринок землі в Україні регулюється наступними нормативними документами:

- Земельний кодекс України [2]

- Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»[3]
- Постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637 "Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України"[4]

Згідно зі статтею 14 Конституції України, природні ресурси, такі як земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші ресурси, які знаходяться на території України, природні ресурси її континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, є об'єктами права власності українського народу. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки, та всі суб'єкти права власності є рівні перед законом. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується законом. Кожен має право володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, і право приватної власності є непорушним.

31 березня 2020 року було прийнято історичний нормативний акт: Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Ним скасовано мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який діє в Україні вже майже 19 років, та запроваджено ринок землі.

Цих змін українські реалії потребували вже давно. Відсутність «білого» ринку землі стримувала розвиток тих галузей сільського господарства, які вимагають значних інвестицій саме у землю. Водночас «тіньовий» ринок землі

існував. Останнім часом для обходу мораторію використовувались договори довгострокової оренди та емфітевзису.

Нововведення:

1. Механізми обігу земель почали діяти з 1 липня 2021 року. При цьому, вони стосуються земель приватної власності. Заборона відчуження сільськогосподарських земель державної і комунальної власності залишилась. Мораторій на тимчасово окупованих територіях також продовжує діяти.

2. До 1 січня 2024 року українські юридичні особи не матимуть можливості набути земельні ділянки, які перебувають у приватній власності та віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні ділянки, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї), крім випадків переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10 відсотків та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

3. Суб'єктами, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є:

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- територіальні громади;
- держава.

4. Стосовно банківських установ запроваджені обмеження щодо умов і порядку набуття земель у власність: лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. При чому, такі земельні ділянки мають бути відчужені

банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

5. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, що не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі. При цьому, закон містить перелік суб'єктів, яким заборонено набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за будь-яких умов.

6. Запроваджені обмеження по площі земельних ділянок, які можуть перебувати у власності однієї особи:

– до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 га. Виключення становлять земельні ділянки, набуті у власність до 1 липня 2021 року;

– з 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України або юридичної особи, яка не має іноземних учасників та бенефіціарів, не може перевищувати 10 тис. га.

7. Передбачено переважне право придбання земельної ділянки. Відповідно до ст. 9 Закону України «Про оренду землі» таке право має орендар, який відповідно до закону може мати у власності відповідну земельну ділянку. Водночас, орендар може передати переважне право на придбання ділянки іншій особі, про що повинен письмово повідомити власника земельної ділянки.

8. Визначено можливість конфіскації земельної ділянки (площі, що перевищує дозволений обсяг), набутої з порушенням встановленого порядку, умов щодо суб'єкта права власності або максимально допустимої площі земель. Конфіскація здійснюється на підставі рішення суду за позовом Держгеокадастру України. Конфіскована земельна ділянка підлягає продажу на

торгах. Ціна проданої на земельних торгах земельної ділянки, за вирахуванням витрат, пов'язаних з її продажем, виплачується її колишньому власнику.

9. Імперативно врегульованою до 1 січня 2030 року є ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв). Вона не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Орендарі землі матимуть переважне право на її покупку. Вони також можуть передати це право, але повинні письмово повідомити про це власника землі.

Переважне право купівлі с/г земельної ділянки:

- перша черга – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення;
- друга черга – орендар земельної ділянки.

Постановою Кабміну від 23 червня 2021 р. № 663 передбачена можливість державної реєстрації власником наміру продажу ним своєї земельної ділянки, а також державної реєстрації передачі за письмовим договором переважного права на купівлю ділянки.

Суб'єкт переважного права, який був належним чином повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу земельної ділянки, вважається таким, що відмовився від свого переважного права у разі якщо він:

- протягом місяця з дня, коли він був повідомлений нотаріусом про намір щодо продажу, не повідомив належним чином нотаріуса про своє бажання скористатися переважним правом;
- відмовився від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки;
- не з'явився для укладення такого договору у день і час, призначені нотаріусом.

Переважне право купівлі с/г земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі лише один раз. Передача уже переданого переважного

права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення третім особам забороняється

До 2030 року мінімальна ціна землі не повинна бути меншою за нормативну оцінку.

Щоб укласти угоду про купівлю-продаж землі, потрібні такі документи:

- паспорти та ідентифікаційні коди продавця та покупця,
- документи, що підтверджують право власності на ділянку (витяг з реєстру прав на нерухоме майно або державний акт),
- витяг з Державного земельного кадастру,
- звіт про експертну грошову оцінку ділянки.

1.3. Об'єкт, суб'єкт та інфраструктура ринку землі

Об'єкти ринку землі в Україні - це земельні ділянки, які можуть бути власністю громадян, юридичних осіб, держави та місцевих органів влади. Земельні ділянки можуть бути призначені для різних цілей, зокрема для сільськогосподарського виробництва, промисловості, житлового будівництва, комерційної діяльності та інших цілей.

Залежно від призначення та стану землі, об'єкти ринку землі можуть відрізнятися за рівнем конкуренції та ціновими пропозиціями. Наприклад, земля для сільськогосподарського виробництва може мати високу конкуренцію серед аграрних виробників та високу ціну, тоді як земля для комерційного будівництва може мати меншу конкуренцію та нижчі цінові пропозиції.

Об'єкти ринку землі також можуть бути предметом різних операцій, таких як купівля-продаж, оренда, обмін тощо. В цьому випадку, об'єкти ринку землі можуть мати різні умови та обмеження щодо їх використання, що може вплинути на їх ринкову вартість та конкурентоспроможність.

Суб'єктами ринку землі в Україні є різні групи людей та організацій, які беруть участь у земельних операціях. Серед них можна виділити такі суб'єкти:

1. Продавці землі - власники земельних ділянок, які продають свої права на землю.
2. Покупці землі - фізичні та юридичні особи, які купують права на землю з метою використання її під свої потреби.
3. Агенти - посередники, які надають послуги з купівлі-продажу земельних ділянок.
4. Банки та інші фінансові установи - надають кредити під заставу землі.
5. Державні органи - регулюють ринок землі та забезпечують дотримання законодавства.
6. Наукові та дослідницькі установи - займаються аналізом ринку землі та прогнозуванням його розвитку.
7. Суспільство - включаючи жителів місцевості, яка має значення для земельних ділянок, бо дії на цій землі можуть впливати на їх життя та довкілля.

ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ	
<i>I. Організаційно-технічна</i>	<ul style="list-style-type: none"> • земельні аукціони • торгові дома • підприємства, які проводять земельні торги
<i>II. Фінансово-кредитна</i>	<ul style="list-style-type: none"> • спеціалізовані земельні (іпотечні) банки • страхові компанії
<i>III. Державно-регулятивна</i>	<ul style="list-style-type: none"> • нормативно-правове регулювання земельних відносин • податкова система • спеціалізовані державні фонди для стимулювання ділової активності на ринку землі
<i>IV. Науково-дослідне та інформаційне забезпечення учасників ринку</i>	<ul style="list-style-type: none"> • кадастрові бюро • інформаційні служби • спеціальні навчальні заклади • консалтингові підприємства • юридичні контори та ін.

Одним із найважливіших елементів інфраструктури ринку земельних ресурсів є торгові дома та спеціалізовані підприємства, які проводять земельні торги. Проведення земельних торгів на базі спеціалізованих організацій, що відповідають поставленим до них вимогам і пройшли відповідні тендери гарантує високу ефективність цих торгів.

Не менш вагоме місце в інфраструктурі ринку землі займає її фінансова складова, до якої належать спеціалізовані земельні (іпотечні) банки та страхові компанії. До функцій земельних (іпотечних) банків входить надання кредитів під заставу землі, а також інші послуги – аналіз фінансового стану позичальника, надання інформаційних та консультативних послуг, допомога в плануванні господарської діяльності заставодавця. Все це дасть змогу виробникам товарної сільськогосподарської продукції визначити потребу у кредитах, можливість їх сплати, акумулювати у своєму розпорядженні додаткові фінансові ресурси, вкрай необхідні для розширення обсягу виробництва, придбання нової техніки, спорудження виробничих та складських приміщень, проведення заходів, пов'язаних з покращенням якості земель.

Чи не найважливішою ланкою інфраструктури ринку земельних ресурсів є її державно-регулятивна складова, яка включає законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, відсутність якого унеможливує сталий розвиток і функціонування ефективного та прозорого ринку земель, активізацію ділової активності.

Невід'ємною складовою повноцінного земельного ринку є його науково-дослідна та інформаційна інфраструктура, до складу якої входять спеціальні науково-дослідні установи і навчальні заклади, консалтингові компанії, інформаційні центри та агентства. Основним завданням інформаційної інфраструктури є інформування продавців і покупців земельних ділянок про діючі ціни, наявний попит та пропозицію землі, що дозволить їм приймати найбільш правильні рішення та максимально задовольнити свої інтереси. Головною умовою ефективного функціонування інформаційної інфраструктури у сфері земельних ресурсів є наявність єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмеження, яка містить в собі відомості про усіх об'єктів та суб'єктів нерухомого майна, а також дані про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обмеження.

Чільне місце в інфраструктурі ринку земельних ресурсів займають спеціальні науково-дослідні установи. Основними їх функціями є проведення наукових досліджень в галузі земельних відносин, вирішення питання покращення ефективності землекористування та розробка наукових рекомендацій щодо підвищення результативності функціонування ринку землі.

Не менш важливу роль у розв'язанні пріоритетних завдань земельної реформи відіграють спеціальні навчальні заклади. Основними їх функціями є підготовка та перепідготовка кадрів, а також проведення наукових досліджень і розробка на їх основі науково-обґрунтованих рекомендацій стосовно підвищення ефективності земельних відносин

Висновки до розділу 1. Земельні ресурси є основним національним багатством України, є незамінними у всіх видах господарської діяльності, мають багатофункціональне значення та ж основою функціонування агробізнесу. Повноцінний розвиток ринку земель с/г розпочався з 1.07.2020 року, що дало можливість власникам земельних ділянок реалізувати свої права. Впродовж всього періоду незалежності у країні сформувалось земельне законодавство яке регулює обіг земель та ринкова інфраструктура яка забезпечує зв'язок між об'єктами та суб'єктами ринку землі.

РОЗДІЛ 2

СТРУКТУРА ТА ГЕОГРАФІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ

2.1. Структура земельного фонду області

Площа Львівської області становить 2183,1 тис. га, а в їхній структурі домінують сільськогосподарські землі, які займають площу 1293,6 тис. га, або 59,26% (рис. 2.1), що свідчить про високий рівень сільськогосподарської освоєності території. Найвищі показники сільськогосподарської освоєності в Самбірському (78,87% (таблиця 2.1)), Городоцькому (77,77%), Мостиському (74,05%), Пустомитівському (73,70%),

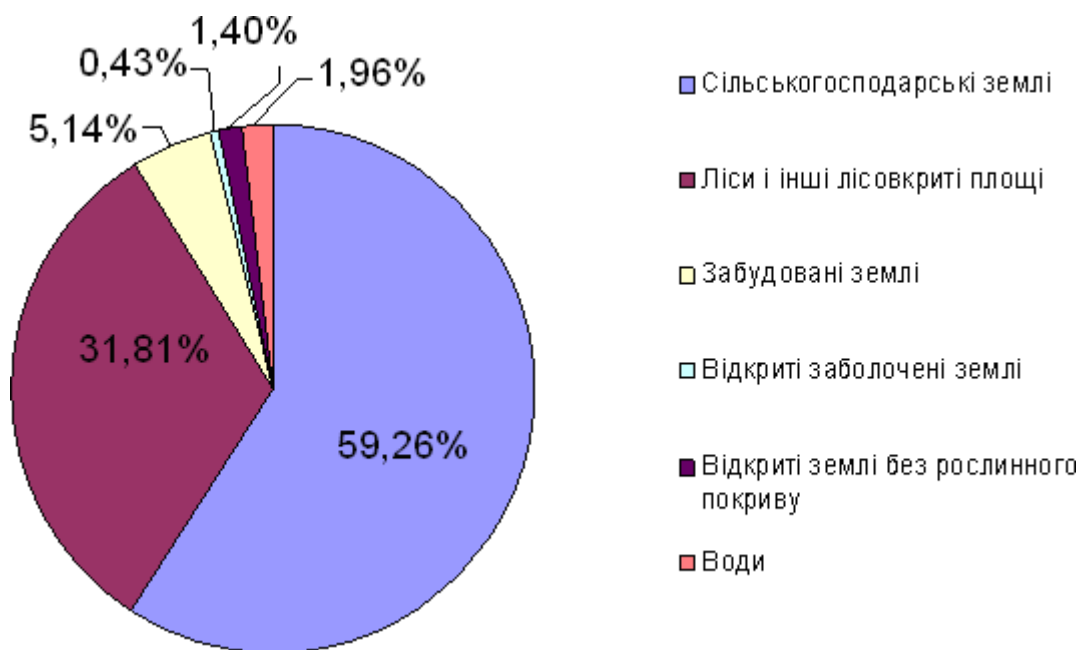


Рис. 2.1. Структура земельного фонду Львівської області

Камянка-Бузькому (70,18%) районах, найменша частка сільськогосподарських земель в Сколівському (25,22%), Турківському (38,06%), Яворівському (44,34%), Старосамбірському (47,63%) районах, що пов'язано з розміщенням цих районів (крім Яворівського) в межах Карпат, де

в зв'язку з рельєфом сільське господарство розвинене менше, зате більш розвинене лісове господарство і площі лісів тут займають понад 46%.

Ліси і інші лісовкриті площі становлять 694,5 тис. га (31,81%), це обумовлено тим, що на півдні області знаходиться частина Українських Карпат, а на півночі - Мале Полісся. Цей показник є вищим ніж в Україні (17,2%) майже вдвічі, найбільший відсоток в Сколівському (71,29%), Турківському (56,97%), Старосамбірському (46,08%) районах, які розміщені в межах Карпат, а також в Яворівському (39,92%), Дрогобицькому (39,42%), Бродівському (34,34%), Перемишлянському (31,29%), Стрийському (30,64%) районах, найменше в Самбірському (12,87%) і Городоцькому (13,02%).

Забудовані землі становлять 112,2 тис. га (5,14%), що помітно перевищує відповідний показник в Україні (4,2%)

Відкриті заболочені землі складають 9,4 тис. га (0,43%), найбільший відсоток заболочених земель в Сокальському (0,95%) і Жовківському (0,85%) районах, які розміщені в межах Малого Полісся.

Відкриті землі без рослинного покриву (кам'янисті місця, піски, яри, мочарі, солончаки) займають 30,6 тис. га (1,40%), найбільше їх у Яворівському (7,07%), Стрийському (4,31%), Золочівському (1,78%) районах, а також значна частка цих територій знаходиться в межах м. Борислав (27,33%), м. Стрий (13,15%) і м. Трускавець (7,52%).

Води займають 42,8 тис. га (1,96%) цей показник є досить низьким в зв'язку з тим, що на території області знаходиться Європейський вододіл з якого беруть початок багато річок і який відділяє річки басейну Балтійського моря від басейну Чорного, саме тому тут велика кількість маленьких і не дуже повноводних річок, найбільший відсоток земель під водами в Городоцькому (3,77%), Миколаївському (3,64%), Жидачівському (2,99%), Кам'янка-Бузькому (2,98%), Сокальському (2,80%), Самбірському (2,59%), Стрийському (2,52%), Яворівському (2,33%), Жовківському (2,24%) районах.

Таблиця 2.1

Структура земельного фонду районів і міст обласного підпорядкування
Львівської області

№ п/п	Адміністративна одиниця, %	Сільськогосподарські	Ліси і інші лісо	Забудовані землі, %	Відкриті заболочені	Відкриті землі без	Води, %
1	Бродівський р-н	59,46	34,34	3,63	0,53	0,79	1,27
2	Буський р-н	67,98	24,23	4,35	0,89	0,18	2,37
3	Городоцький р-н	77,77	13,02	4,11	0,28	1,05	3,77
4	Дрогобицький р-	54,11	39,42	3,75	0,16	0,97	1,59
5	Жидачівський р-	69,88	19,43	6,10	0,74	0,86	2,99
6	Золочівський р-н	69,19	23,80	3,69	0,34	1,78	1,20
7	Камянка-Бузький	70,18	20,51	5,55	0,59	0,19	2,98
8	Мостиський р-н	74,05	19,87	4,44	0,23	0,19	1,22
9	Жовківський р-н	66,92	25,17	4,09	0,85	0,73	2,24
10	Миколаївський	58,90	27,61	8,38	0,36	1,11	3,64
11	Перемишлянськи	64,31	31,29	2,93	0,07	0,46	0,94
12	Пустомитівський	73,70	17,41	6,36	0,24	0,41	1,88
13	Радехівський р-н	66,25	26,72	4,79	0,57	0,31	1,36
14	Самбірський р-н	78,87	12,87	4,28	0,23	1,16	2,59
15	Сколівський р-н	25,22	71,29	1,99	0,02	0,72	0,76
16	Сокальський р-н	68,42	22,95	4,42	0,95	0,46	2,80
17	Старосамбірськи	47,63	46,08	3,13	0,41	1,39	1,36
18	Стрийський р-н	58,29	30,64	4,09	0,15	4,31	2,52
19	Турківський р-н	38,06	56,97	3,05	0,01	0,88	1,03
20	Яворівський р-н	44,34	39,92	5,58	0,76	7,07	2,33
21	м. Львів	10,19	19,90	67,93	0,18	1,10	0,70
22	м. Борислав	22,40	12,28	37,03	-	27,33	0,96
23	м. Дрогобич	39,16	13,36	44,46	0,20	0,23	2,59
24	м. Самбір	8,46	3,94	82,23	-	0,01	5,36
25	м. Стрий	17,22	1,98	61,29	-	13,15	6,36
26	м. Трускавець	6,86	4,42	73,27	-	7,52	7,93
27	м. Червоноград	22,64	0,06	72,59	-	0,89	3,82
28	Львівська обл.	59,26	31,81	5,14	0,43	1,40	1,96

У структурі земельного фонду Львівської області домінують землі сільськогосподарського призначення (59,3 %), що обумовлює значний потенціал залучення цих категорій земель у ринкові відносини, створення сприятливого інвестиційного клімату, залучення зацікавлених інвесторів у розвиток агробізнесу, переробних галузей промисловості, що дозволить створити нові робочі місця та буде сприяти наповненню бюджетів різних рівнів.

2.2. Структура сільськогосподарських земель

Сільськогосподарське землекористування – це тип використання земельних ділянок для виробництва сільськогосподарської продукції, ведення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури [5].

Площа сільськогосподарських земель Львівської області становить 1293,6 тис. га, в тому числі рілля 796,10 тис. га, або 62,93% (Рис.2.2.), пасовища 257,6 тис. га (20, 36%), сіножаті 187,6 тис. га (14,83%), багаторічні насадження 23,0 тис. га (1,82%), перелоги 0,7 тис. га (0,06%). Сільськогосподарська освоєність області 59,26%, а розораність території 36,52%. В Україні освоєність становить більше 70%, що є однією з найвищих в світі, а розораність 53,8%.

Таблиця 2.2.

Розподіл сільськогосподарських угідь Львівської області, які надані у
власність і користування громадянам

№ п/п	Власники землі, землекористувачі	Кількість власників землі, землекористу- вачів		Сільськогоспо- дарські угіддя		Рілля		Сіножаті		Пасовища	
		Шт.	%	Тис. га	%	Тис. га	%	Тис. га	%	Тис. га	%
1	Селянські (фермерські) господарства	1230	0,09	49,6	5,83	43,7	7,64	3,4	2,93	2,3	1,61
2	Ділянка для ведення товарного сільськогосподарсь- кого виробництва	242009	17,94	405,5	47,67	281,5	49,21	67,1	57,84	56,1	39,34
3	Особисті підсобні господарства	382118	28,32	186,3	21,90	177	30,94	6,2	5,34	2,1	1,47
4	Присадибні ділянки	454016	33,65	62,6	7,36	50,10	8,76	0,4	0,34	0,1	0,07
5	Ділянки для садівництва	109634	8,13	6,2	0,73	0,10	0,02	-	-	-	-
6	Ділянки для дачного будівництва	918	0,07	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Ділянки для гаражного будівництва	31079	2,30	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Ділянки для городництва	121112	8,98	19,6	2,30	19,6	3,43	-	-	-	-
9	Ділянки для не сільськогосподарсь- кої	6965	0,52	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Ділянки для сінокосіння і випасання худоби	-	-	120,9	14,21	-	-	38,9	33,5	82	57,5
11	Всього	1349081	100	850,7	100	572	100	116	100	142,6	100

Структура сільськогосподарських земель Львівської області приведена на рисунку 2.2. Проведений аналіз дозволив встановити, що є певні відмінності в структурі сільськогосподарських земель між природними смугами Львівської області.

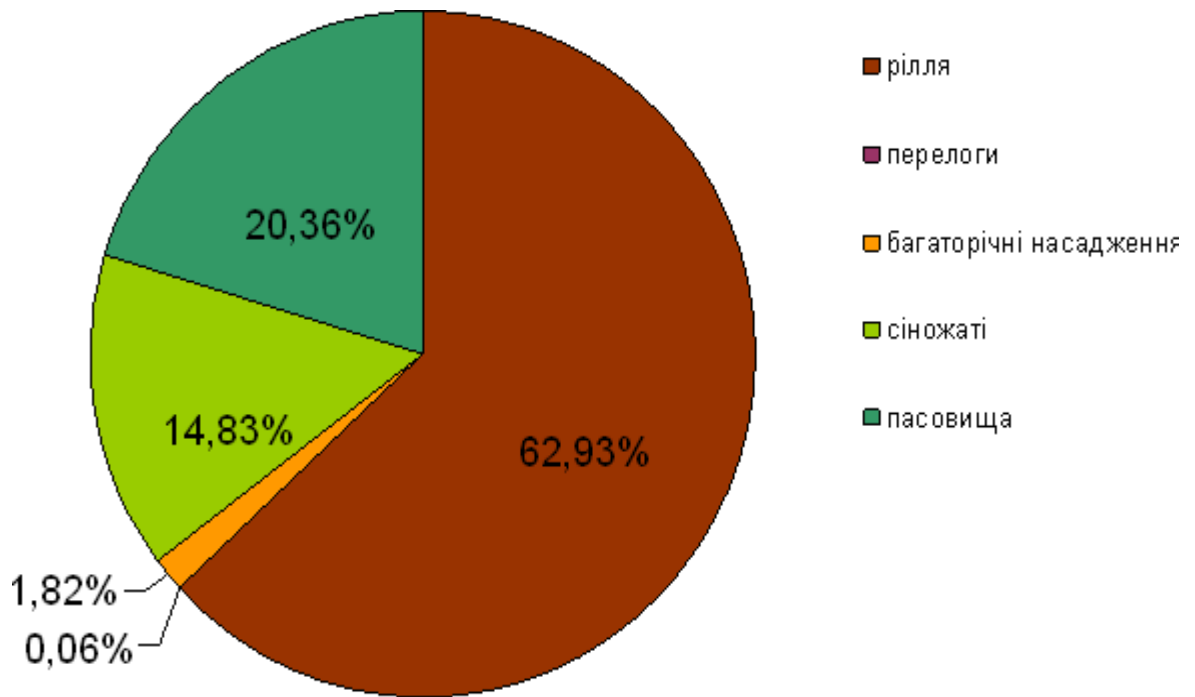


Рис. 2.2. Структура сільськогосподарських угідь Львівської області

На основі наданих даних можна зробити висновок, що основною категорією сільськогосподарських угідь Львівської області є рілля, яка займає 62,93%. Пасовища становлять 20,36% угідь, сіножаті - 14,83%, багаторічні насадження - 1,82%, а перелоги - лише 0,06%.

В Гірській смузі основна частка сільськогосподарських земель припадає на рілля (43,37%), пасовища становлять 32,93%, сіножаті – 23,23%. В Передгірській смузі частка ріллі в структурі сільськогосподарських земель значно вища ніж в Гірській і становить – 63,46%, це пов'язано з тим, що в Передгірській рельєф більш сприятливий для ведення сільського господарства. Пасовища становлять 20,41%, сіножаті – 13,86%. В Волино-

Подільській і Поліській смугах основна частка сільськогосподарських земель знаходиться під ріллею (65,11% і 63,66%) .

У структурі сільськогосподарських угідь Львівської області домінує рілля (62,9%), що підтверджує наявність продуктивних ґрунтів, та є запорукою розвитку товарного сільськогосподарського виробництва, переважна більшість угідь надана у власність громадянам для ведення особистого селянського господарства (28,3%), для будівництва та обслуговування житлових будівель та споруд (33,7%), та для ведення товарного виробництва сільськогосподарської продукції (17,9%). Оскільки законодавство України дозволяє продаж земель сільськогосподарського призначення тільки приватної форми власності, тому саме ці категорії земель є основним об'єктом ринку землі в області.

2.3. Забудовані землі області

Забудовані землі у Львівській області становлять 112,2 тис. га, тобто 5,15%, і є вищим ніж в середньому по Україні (4,2%). Хоча забудовані землі становлять незначну частку у структурі земельного фонду області, проте саме в їхніх межах проживає і здійснює виробничу діяльність населення, розташовано значну кількість об'єктів інфраструктури, які обумовлюють використання усіх видів природних ресурсів, у тім числі і земельних [6]

Серед забудованих земель найбільше займають землі, які використовуються для відпочинку і інші відкриті землі 25,6 тис. га, або 22,82% (рис. 2.3.), землі транспорту і зв'язку займають 21,6 тис. га (19,25%), одно- та двоповерхова забудова – 18,5 тис. га (16,49%), землі промисловості (9,09%) і землі під відкритими розробками (10,34%) займають 10,2 і 11,6 тис. га відповідно, землі під забудовою з трьома і більше поверхами, землі комерційного та іншого використання, землі змішаного використання, землі технічної інфраструктури займають 2,51%, 2,67%, 2,23% і 2,49% відповідно.

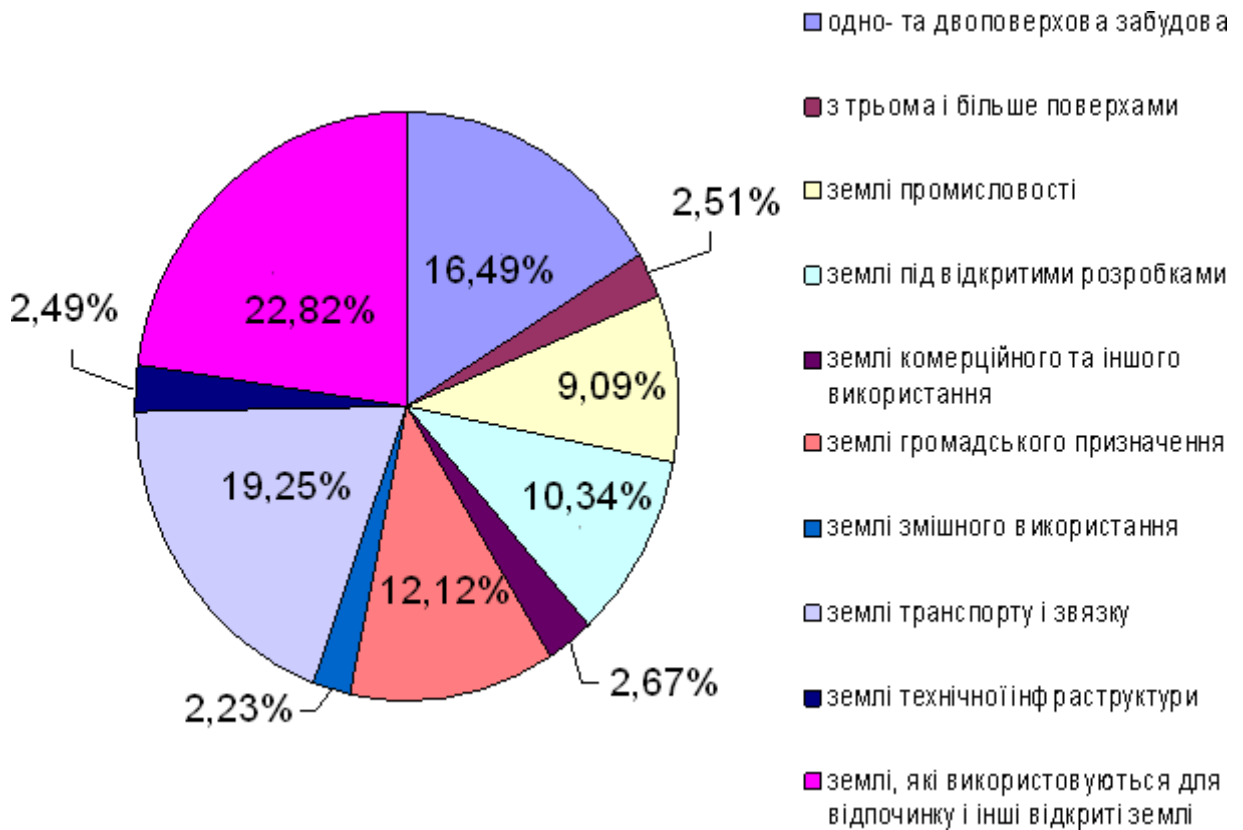


Рис. 2.3. Структура забудованих земель Львівської області

В Гірській смузі основна частка забудованих земель припадає на одно-та двоповерхову забудову (28,50%), землі транспорту і зв'язку становлять – 28,41% землі, які використовуються для відпочинку і інші відкриті землі – 22,17%. Найменша частка забудованих земель припадає на землі технічної інфраструктури (0,69%) і землі під будівлями з трьома і більше поверхами (0,15%). В Передгірській смузі землі, які використовуються для відпочинку і інші відкриті землі становлять найбільшу частку (22,51%). Землі громадського призначення становлять 18,59%, землі транспорту і зв'язку – 16,26%. В Волино-Подільській смузі найбільша частка припадає на землі, які використовуються для відпочинку (24,03%), землі під одно- і двоповерховою забудовою становлять – 17,65%, землі транспорту і зв'язку – 17,30%. В Поліській смузі значна частка припадає на категорії землі, які використовують для відпочинку (21,43%) і землі під відкритими розробками (21,18%), що пов'язано з видобутком вугілля в цій смузі.

Висновки до розділу 2. У структурі земельного фонду Львівської області домінують сільськогосподарські землі (59,3%), що є основою у функціонуванні ринку земель. Із врахуванням сучасної військово-політичної ситуації саме землі західних областей є особливо затребуваними. Оскільки законодавство України дозволяє продаж земель сільськогосподарського призначення приватної форми власності, то у ринок будуть залучені земельні ділянки надані для будівництва та обслуговування житлових будівель та споруд (33,7%), для ведення особистого селянського господарства (28,3%) та ведення товарного виробництва сільськогосподарської продукції (17,9%).

Забудовані землі у Львівській області становлять 112,2 тис. га, тобто 5,15%, і є вищим ніж в середньому по Україні (4,2%). Серед забудованих земель найбільше займають землі, які використовуються для відпочинку і інші відкриті землі 25,6 тис. га, або 22,82%, землі транспорту і зв'язку займають 21,6 тис. га (19,25%), одно- та двоповерхова забудова – 18,5 тис. га (16,49%) та є перспективними для залучення в обіг земельних ділянок.

РОЗДІЛ 3

РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДУ ОБЛАСТІ ЗА ЗЕМЛЕВЛАСНИКАМИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧАМИ

Земельні ресурси є найважливішою складовою природного фонду і виступають як головний засіб виробництва у сільському і лісовому господарстві, а також просторовою базою для розташування цих галузей виробництва та інших природних ресурсів. Отже, необхідно проводити кількісний облік цих ресурсів. Основним завданням такого обліку є характеристика кожної земельної ділянки, визначення її розмірів, складу угідь та підвидів відповідно до прийнятої класифікації [7].

Із введенням в дію Земельного Кодексу України та ліквідацією колективної форми власності та запровадженням комунальної власності на землю відбулися зміни у структурі землевласників, землекористувачів. На сьогоднішньому етапі виділяються наступні категорії власників і користувачів, перелік яких наводимо нижче [8,9,10].

1. Категорія сільськогосподарських підприємств;
2. Громадяни, яким надані землі у власність і користування;
3. До категорії «Заклади, установи, організації»;
4. Промислові та інші підприємства;
5. Підприємства та організації транспорту і зв'язку;
6. Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони;
7. Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
8. Лісгосподарські підприємства;

9. Водогосподарські підприємства;
10. Спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб;
11. Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам;
12. Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування

Площа Львівської області становить 2183,1 тис. га. В розподілі земельного фонду Львівської області за землевласниками і землекористувачами (рис. 3.1.) спостерігається, що основна частка земельного фонду знаходиться у власності громадян, яким надані землі у власність і користування – 874,3 тис. га (40,28%), у власності і користуванні лісогосподарських підприємств знаходиться 27,90% площі, в запасі – 15,65%.

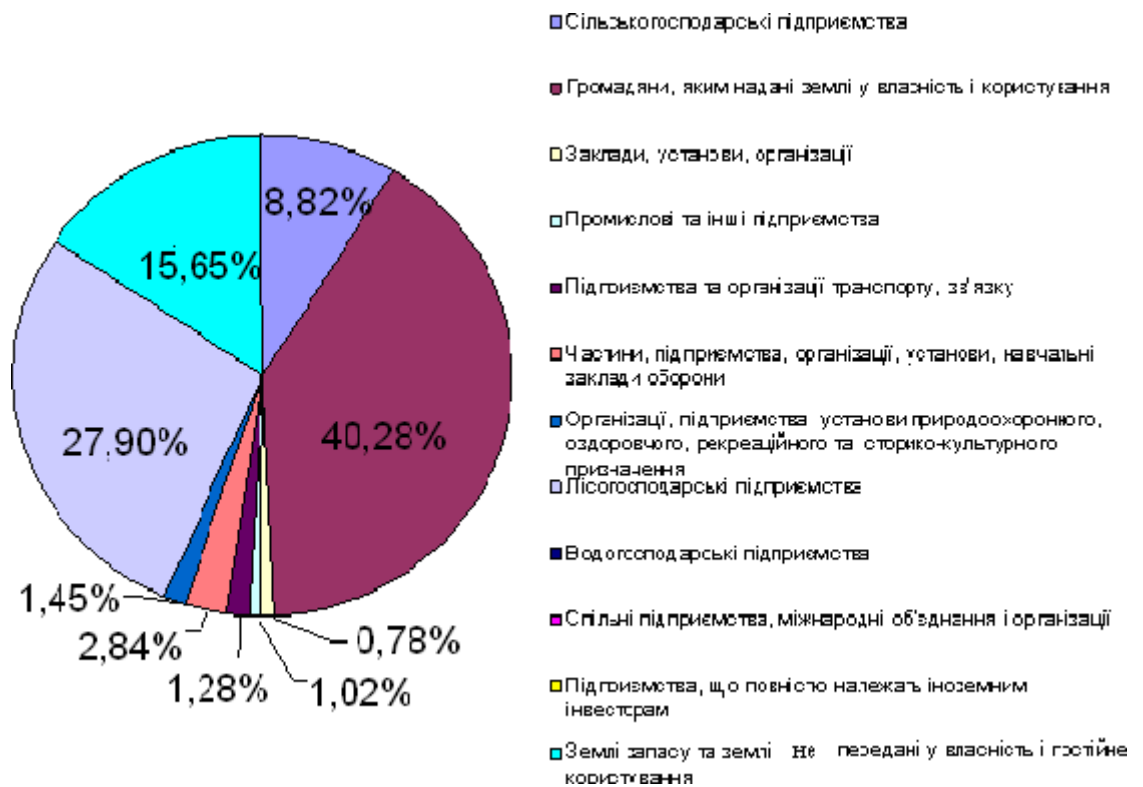


Рис. 3.1. Розподіл земельного фонду Львівської області за землевласниками і землекористувачами

Проведений аналіз дозволив встановити, що у розподілі сільськогосподарських земель Львівської області за землевласниками і землекористувачами (рис. 3.2.) найбільша частка земель припадає на категорію громадяни, яким надані землі у власність і користування – 65,82%, або 815,4 тис. га, на землі запасу припадає 18,39% (237,9 тис. га), сільськогосподарські підприємства – 14,18% (183,4 тис. га). На інші категорії землевласників землекористувачів припадає менше 2% території.

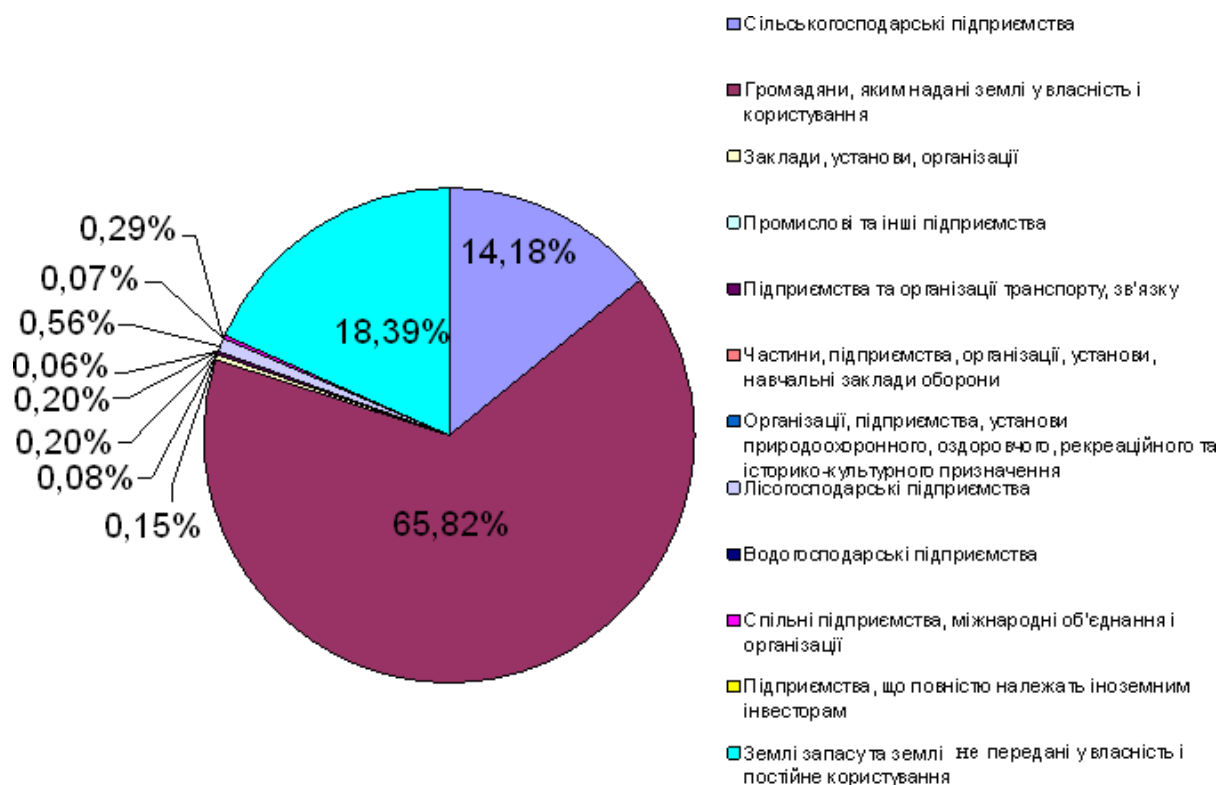


Рис. 3.2. Розподіл сільськогосподарських земель Львівської області за землевласниками і землекористувачами

У розподілі сільськогосподарських земель Львівської області за землевласниками і землекористувачами (рис. 3.3.) спостерігається, що найбільша частка земель припадає на категорію землі запасу та землі передані у власність і постійне користування – 25,85% (29,0 тис. га), підприємства і організації транспорту та зв'язку – 19,16% (21,5 тис. га), громадяни, яким надані землі у власність і користування – 18,00% (20,2 тис. га), промислові та інші підприємства 15,86% (17,8 тис. га), заклади, установи, організації – 12,75% (14,3 тис. га), організації, підприємства, установи природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення – 4,63% (5,2 тис. га). На інші категорії припадає менше 4% території.

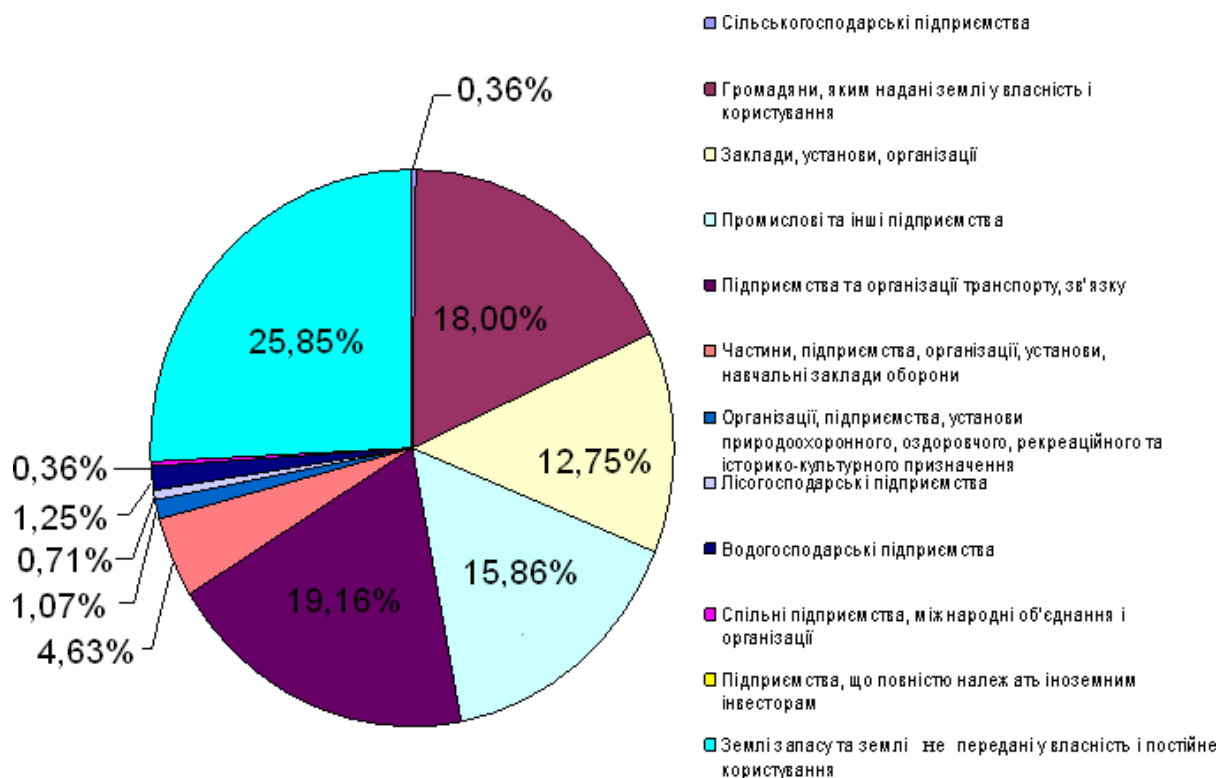


Рис. 3.3. Розподіл забудованих земель Львівської області за власниками землі і землекористувачами

Велику частку усіх смуг займають землі запасу та землі не передані у власність і постійне користування. Найбільша частка цих земель в Передгірській смузі – 32,57% та в Поліській – 28,62%, в Гірській вони становлять незначну частку 18,19% від загальної площі смуги. Значну частку забудованих земель Гірської смуги складають підприємства та організації транспорту, зв'язку – 26,87% земель Гірської смуги, що більше як в 12 разів перевищує показники в інших зонах (Передгірська 0,53%, Поліська 0,41%, Волино-Подільська 0,27%), це пов'язано з активним веденням лісового господарства. На промислові та інші підприємства, також частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони припадає 2,65% і 2,66% відповідно.

Основна частка забудованих земель в Передгірській смузі припадає на категорію землі запасу та землі (32,57%), підприємства та організації

транспорту, зв'язку становлять 28,59%, громадяни, яким надані землі у власність і користування – 17,13%.

В Волино-Подільській смузі основна частка припадає на землі запасу – 23,84%, підприємства та організації транспорту, зв'язку становлять 21,54%, громадяни, яким надані землі у власність і користування – 20,44%.

Значну частину Поліської смуги становлять землі запасу (27,57%), і підприємства та організації транспорту, зв'язку (19,50%).

Висновки до розділу 3. Аналіз розподілу земельного фонду Львівської області за категоріями землевласників та землекористувачів свідчить, що 40,3% від загальної площі області передано у власність та користування громадянам. У структурі сільськогосподарських земель області 65,8% також перебувають у власності та користуванні громадян, що є як основою розвитку приватних форм сільськогосподарського виробництва так і основою для залучення у обіг земельних ділянок.

РОЗДІЛ 4

СТАН РИНКУ ЗЕМЛІ У ЛЬВІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

4.1. Обіг земельних ділянок

Станом на 1.01.2023 року в Україні в процесі обігу (враховано сукупність угод купівлі-продажу, міни, дарування, спадкування, довічного утримання) залучено більше 400 тисяч земельних ділянок, а угоди купівлі-продажу складають 35,6 % від загальної кількості.

Найбільшими площами відчужених земельних ділянок вирізняється Харківська (37 690 га), Дніпропетровська (23 350 га) і Кіровоградська (22 066 га) області, а найменшими – області Карпатського регіону (Івано-Франківська – 893 га, Чернівецька – 1 543 га, Закарпатська – 1 791 га). Середня площа відчужених земельних ділянок в Україні становить 2,55 га, хоча середня площа земельного паю – 4,0 га. Середня площа відчужених земельних ділянок коливається від 0,43 га в Івано-Франківській області до 4,78 га – у Луганській. Максимальні середні площі відчужених земельних ділянок характерні для Дніпропетровської, Херсонської та Миколаївської областей, а мінімальні – для областей Карпатського регіону.[12]

У Львівській області за цей період укладено 24 859 угод обігу земельних ділянок, загальною площею 17 328 га. Угоди купівлі-продажу земельних ділянок становлять 11,8 % (2 934) від загальної кількості, а найбільша кількість таких угод укладена в Стрийському (424), Пустомитівському (397), Сколівському (230) районах (таблиця 4.4.).

Таблиця 4.1.

Обіг сільськогосподарських земель у Львівській області станом на
1.01.2023 року

Райони, область	Кількість Ділянок, шт	Площа, га	Середня площа ділянки, га
Бродівський	1141	874	0,76
Буський	592	531	0,79
Городоцький	1545	966	0,62
Дрогобицький	1441	759	0,52
Жидачівський	831	562	0,68
Жовківський	1215	637	0,52
Золочівський	1046	791	0,76
Кам'янка-Бузький	1452	1188	0,82
Миколаївський	177	87	0,49
Мостиський	514	577	1,12
Перемишлянський	972	596	0,61
Пустомитівський	1183	675	0,57
Радехівський	1931	1495	0,77
Самбірський	2934	1700	0,58
Сколівський	273	118	0,43
Сокальський	2652	2058	0,78
Старосамбірський	361	197	0,55
Стрийський	867	493	0,56
Турківський	79	31	0,39
Яворівський	718	397	0,55
Львівська область	21924	14732	0,64

У правовому аспекті функціонування обігу земельних ділянок надзвичайно важливе значення має цільове призначення земельних ділянок, які залучені у цей процес. Встановлено, що переважна більшість (72,9 %) земельних ділянок залучених у обіг надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, 24,6 % надані для ведення особистого селянського господарства, 1,2 % - для ведення індивідуального садівництва та 1,0 % - для ведення фермерського господарства [11].

Таблиця 4.2.

Угоди дарування у Львівській області станом на 1.01.2023 року

Райони, область	Кількість Ділянок, шт	Площа, га	Середня площа ділянки, га
Бродівський	21	12,9	0,61
Буський	10	14,5	0,82
Городоцький	71	55,6	0,78
Дрогобицький	46	13,3	0,29
Жидачівський	12	9,2	0,76
Жовківський	45	17	0,38
Золочівський	23	13,1	0,57
Кам'янка-Бузький	62	51	0,82
Миколаївський	13	6,7	0,51
Мостиський	20	16,6	0,83
Перемишлянський	17	12,4	0,73
Пустомитівський	128	54,7	0,43
Радехівський	53	47,3	0,89
Самбірський	44	21	0,49
Сколівський	53	16,8	0,32
Сокальський	114	101	0,87
Старосамбірський	23	11,7	0,51
Стрийський	59	29	0,49
Турківський	14	7,1	0,51
Яворівський	77	66	0,86
Львівська область	905	576,9	0,63

Також за цей період у Львівській області укладено 905 угод дарування, 10 угод міни та 4 угоди довічного утримання. Найбільшою кількістю угод дарування вирізняється Пустомитівський (128), Сокальський (114), а

найменшою – Буський (10). Загальна площа ділянок залучена в обіг по угодах дарування – 576,9 га, відповідно середній розмір ділянки – 0,63 га. (таблиця 4.2.).

Таблиця 4.3.

Угоди спадкування у Львівській області станом на 1.01.2023 року

Райони, область	Кількість Ділянок, шт	Площа, га	Середня площа ділянки, га
Бродівський	1120	861	0,77
Буський	582	454	0,78
Городоцький	1472	911	0,62
Дрогобицький	1395	745	0,53
Жидачівський	819	552	0,68
Жовківський	1167	621	0,53
Золочівський	1023	777	0,76
Кам'янка-Бузький	1390	1134	0,82
Миколаївський	164	80	0,5
Мостиський	492	510	1,04
Перемишлянський	955	583	0,61
Пустомитівський	1053	617	0,59
Радехівський	1878	1448	0,77
Самбірський	2890	1679	0,58
Сколівський	219	91	0,42
Сокальський	2538	1916	0,76
Старосамбірський	338	185	0,55
Стрийський	805	461	0,57
Турківський	65	23,2	0,36
Яворівський	640	328	0,51
Львівська область	21005	13976	0,66

Із загальної кількості укладених угод переважає спадкування (21005 або 84,5 % від їх загальної кількості). Найбільшою кількістю угод спадкування

відрізняється Самбірський (2 890), Сокальський (2 538), а найменшою – Турківський (65). (таблиця 4.3.).

Переважання у структурі угод обігу земельних ділянок спадкування є цілком зрозумілим, оскільки у процесі розпаювання земель колективних підприємств земельні паї отримали громадяни пенсійного та передпенсійного віку.

4.2. Купівля-продаж земельних ділянок

Ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Це поняття суттєво відрізняється від категорії «обіг землі» – сукупності земельних угод та операцій із землею. До обігу земель відносяться міна, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція.

Найбільш цікавими є угоди купівлі-продажу земельних ділянок, оскільки саме цьому питанню приділялися гострі політичні дискусії. Показники купівлі-продажу земельних ділянок у Львівській області у розрізі районів наведено у таблиці 4.4.

Купівля-продаж сільськогосподарських земель у Львівській області
станом на 1.01.2023 року

Райони, область	Кількість ділянок, шт	Площа, га	Середня площа ділянки, га	Середня вартість 1 угоди, грн	Середня вартість 1 га, грн
Бродівський	41	47,6	1,16	59 813	51 562
Буський	60	63,0	1,05	66 798	63 617
Городоцький	176	212,9	1,21	57 848	47 808
Дрогобицький	105	40,9	0,39	80 016	205 169
Жидачівський	90	90,9	1,01	72 968	72 245
Жовківський	170	142,8	0,84	90 761	108 048
Золочівський	67	62,3	0,93	76 465	82 220
Кам'янка-Бузький	231	279,5	1,21	47 009	38 850
Миколаївський	60	55,8	0,93	76 453	71 101
Мостиський	82	83,7	1,61	40 508	25 160
Перемишлянський	157	164,9	1,05	26 081	27 835
Пустомитівський	397	230,3	0,58	168 622	290 727
Радехівський	101	120,2	1,19	43 280	36 369
Самбірський	69	60,0	0,87	61 713	53 690
Сколівський	230	101,2	0,44	356 128	809 381
Сокальський	222	261,9	1,18	44 164	37 427
Старосамбірський	25	15,3	0,61	44 283	72 595
Стрийський	424	487,6	1,15	506 285	440 247
Турківський	44	58,1	1,32	79 903	60 532
Яворівський	183	124,4	0,68	84 593	124 401
Львівська область	2 934	2 703,3	0,97	100 362	135 949

Строкатість природних умов, відмінності у структурі земельного фонду зумовили помітні відмінності у кількості угод купівлі-продажу земельних ділянок у розрізі адміністративних районів. Найбільшою кількістю угод купівлі-продажу вирізняється Стрийський (424), Пустомитівський (397), а найменшою – гірські райони (Старосамбірський – 25, Турківський – 44). Проте, у Сколівському районі за цей період укладено 230 угоди купівлі-продажу, що зумовлено активізацією рекреаційного землекористування.(рис.4.1).

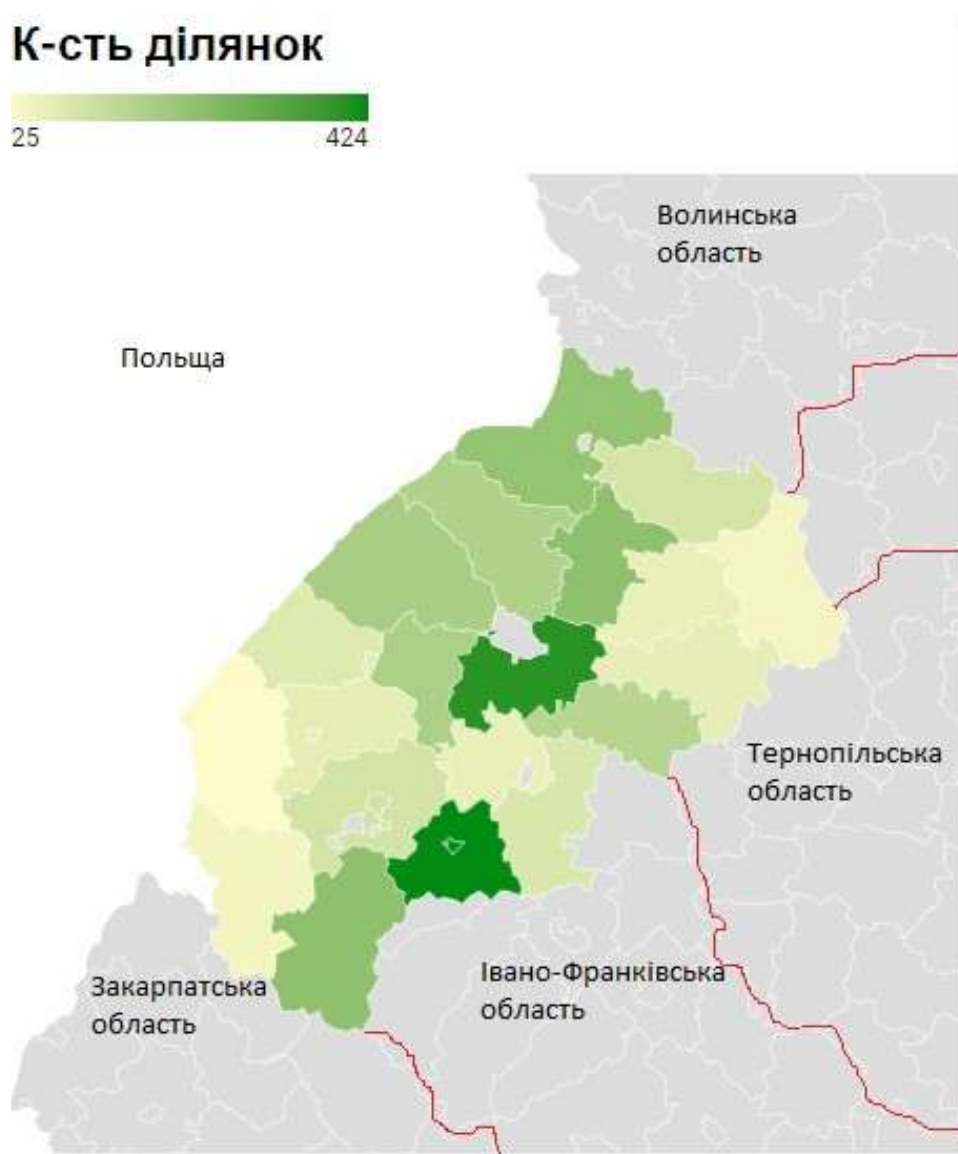


Рис. 4.1. Кількість проданих земельних ділянок Львівської області станом на 01.01.2023 р.

Станом на 1.01.2023 року у Львівській області загальна площа земельних ділянок залучених у процесі купівлі-продажу становить 2 703,3 га, а найбільші площі проданих ділянок характерні для Стрийського (487,6 га), Пустомитівського (230,3 га) районів (рис. 4.2).



Рис. 4.2. Площа проданих ділянок Львівської області станом на 01.01.2023 р.

Законом України встановлено, що громадяни мають право на основі укладання угод обігу набути не більше 100 га, тому важливим показником стану купівлі-продажу є середня площа земельної ділянки, хоча кожна угода є індивідуальною. Найбільша середня площа земельної ділянки залученої у

процеси купівлі-продажу характерна для Мостиського (1,61 га), Турківського (1,32 га), а найменша – для Дрогобицького (0,39 га), Сколівського (0,44 га) (рис. 4.3).



Рис. 4.3. Середня площа ділянок Львівської області станом на 01.01.2023 р., залучених у ринок землі.

Найбільш важливим показником, що характеризує процеси купівлі-продажу земель, є ціна, яка формується на основі ринкового закону «попиту-пропозиції». Прийнятий Закон обумовлює, що ціна купівлі-продажу земельних ділянок не повинна бути меншою їхньої нормативної грошової оцінки. Станом на 1 січня 2020 року середня нормативна вартість 1 га ріллі в Україні становить 27,5 тис. грн. Середня вартість 1 га земельної ділянки

відчуженої на основі угоди купівлі-продажу у Львівській області становить 135 949 грн., що в 5 раз перевищує середню нормативну вартість. Проте, в розрізі районів є суттєві відмінності. Найменша вартість 1 га земельної ділянка (на рівні нормативної грошової оцінки) характерна для Мостиського, Перемишлянського районів. Найбільша вартість 1 га встановлена у Сколівському районі (809 381 грн), що зумовлено значним попитом на земельні ділянки в Славській ТГ, де активно розвивається рекреація та туризм.

Середня вартість 1 га, грн

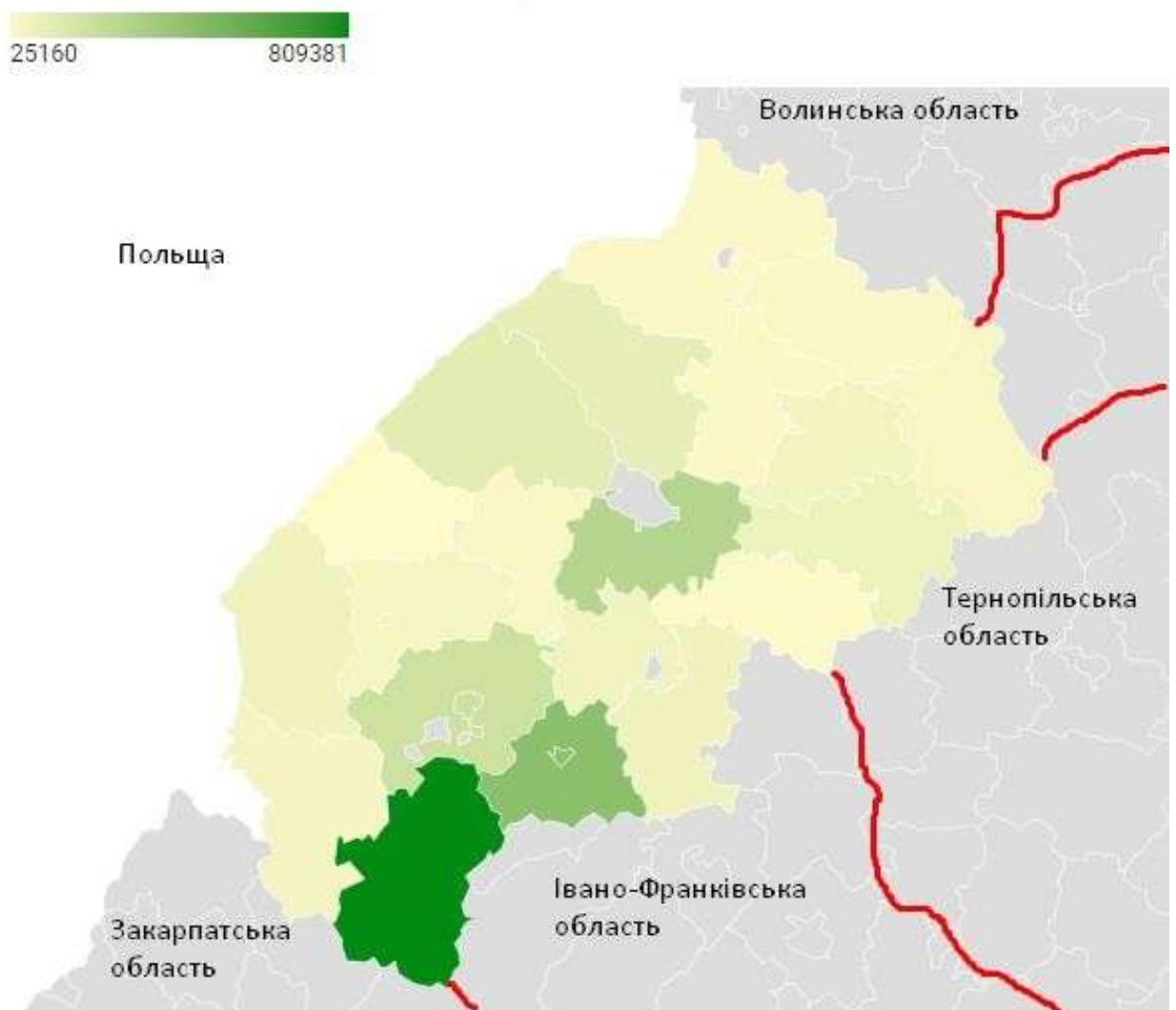


Рис. 4.4. Середня вартість купівлі-продажу ділянок Львівської області станом на 01.01.2023 р.

В 2022 році в Славській ТГ була продана земельна ділянка сільськогосподарського призначення площею 0,5 га за 1 млн. грн. Середня вартість однієї угоди купівлі-продажу земельної ділянки у Львівській області становить 100 362 грн. Найбільша середня вартість однієї угоди характерна для Стрийського (506 285 грн), Сколівського (356 128 грн) районів, а найменша – для Перемишлянського (26 081 грн).

Висновки до розділу 4. Встановлено, що у Львівській області станом на 1.01.2023 року укладено 24 859 угод обігу земельних ділянок, загальною площею 17 328 га. Угоди купівлі-продажу земельних ділянок становлять 11,8 % (2 934) від загальної кількості. Найбільшою кількістю угод купівлі-продажу вирізняється Стрийський (424), Пустомитівський (397). Середня вартість 1 угоди – 100 362 грн, а 1 га - 135 949 грн.

Також за цей період у Львівській області укладено 905 угод дарування, 10 угод міни та 4 угоди довічного утримання. Найбільшою кількістю угод дарування вирізняється Пустомитівський (128), Сокальський (114), а найменшою – Буський (10).

Із загальної кількості укладених угод переважає спадкування (21005 угод). Найбільшою кількістю угод спадкування вирізняється Самбірський (2 890), Сокальський (2 538).

РОЗДІЛ 5

ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

На сьогоднішній день уряд регулює ринок землі шляхом встановлення законодавчих норм, які контролюють операції, пов'язані з купівлею та продажем земель. У зв'язку з цим, при створенні моделі земельного ринку та обґрунтуванні його перспектив в Україні, важливо врахувати досвід функціонування ринку землі в Європі.

Давайте спочатку розглянемо функціонування ринку землі в країнах Центральної та Східної Європи. Наприклад, у Чехії поширена форма володіння землею на правах співвласників, що обмежує розвиток ринку. З 2011 року іноземцям дозволено купувати землю в Чехії.

У Польщі можуть скористатися перспективами ринку ті, хто проживає в країні не менше 5 років або перебуває в шлюбі з громадянином Польщі. Іноземним інвесторам дозволено купувати землю з 2016 року. Приблизно 81% земель в Польщі перебувають у приватній власності, а максимальна площа землі, яку можна мати в одних руках, обмежена 500 гектарами [13].

Що стосується Естонії, з 2004 року громадяни ЄС мають право придбати землю там. Функціонування ринку землі в цій країні має свої особливості, такі як необхідність використовувати землю в аграрних цілях протягом не менше 5 років, обмеження на площу землі для іноземних інвесторів (не більше 10 гектарів на одну особу) і широке поширення орендних відносин, що перешкоджає повноцінному розвитку ринку землі для сільськогосподарських цілей і передачі земель у заставу. Ціни на ринку землі в Естонії є одними з найнижчих у ЄС, що пов'язано з високим регулюванням цін на сільськогосподарські землі [14].

У Словаччині фізичним та юридичним особам дозволено купувати землю з 2014 року. Особам, які займаються сільськогосподарським бізнесом протягом не менше 3 років, дозволено купувати землю в Словаччині. В країні поширена форма володіння землею на правах співвласників, що обмежує розвиток ринку. Близько 28% усіх сільськогосподарських земель належать невідомим власникам, які здають землю в оренду великим агрохолдингам.

На ринку землі в Європі ціни на земельні ділянки значно варіюються. Наприклад, у Нідерландах середня вартість одного гектара землі становить близько 82 тисяч доларів, у Люксембурзі — 42,7 тисяч доларів, а в Італії — 40,2 тисяч доларів. В Великій Британії ціна на один гектар землі сільськогосподарського призначення становить 28,14 тисяч доларів, в Ірландії — 23,9 тисяч доларів, у Данії — 20,8 тисяч доларів, а в Словенії — 20,3 тисяч доларів. [15]. У країнах, таких як Греція, Іспанія, Польща, Швеція і Фінляндія, гектар землі коштує приблизно від 10 до 15 тисяч доларів США. Однак найдешевша земля знаходиться в Румунії, де ціна за один гектар становить 2,5 тисячі доларів, а також в Латвії, Хорватії та Словаччині, де ціна складає 3,6 тисячі доларів. В Великобританії ціна за 1 гектар землі становить близько 31,4 тисяч доларів [16].

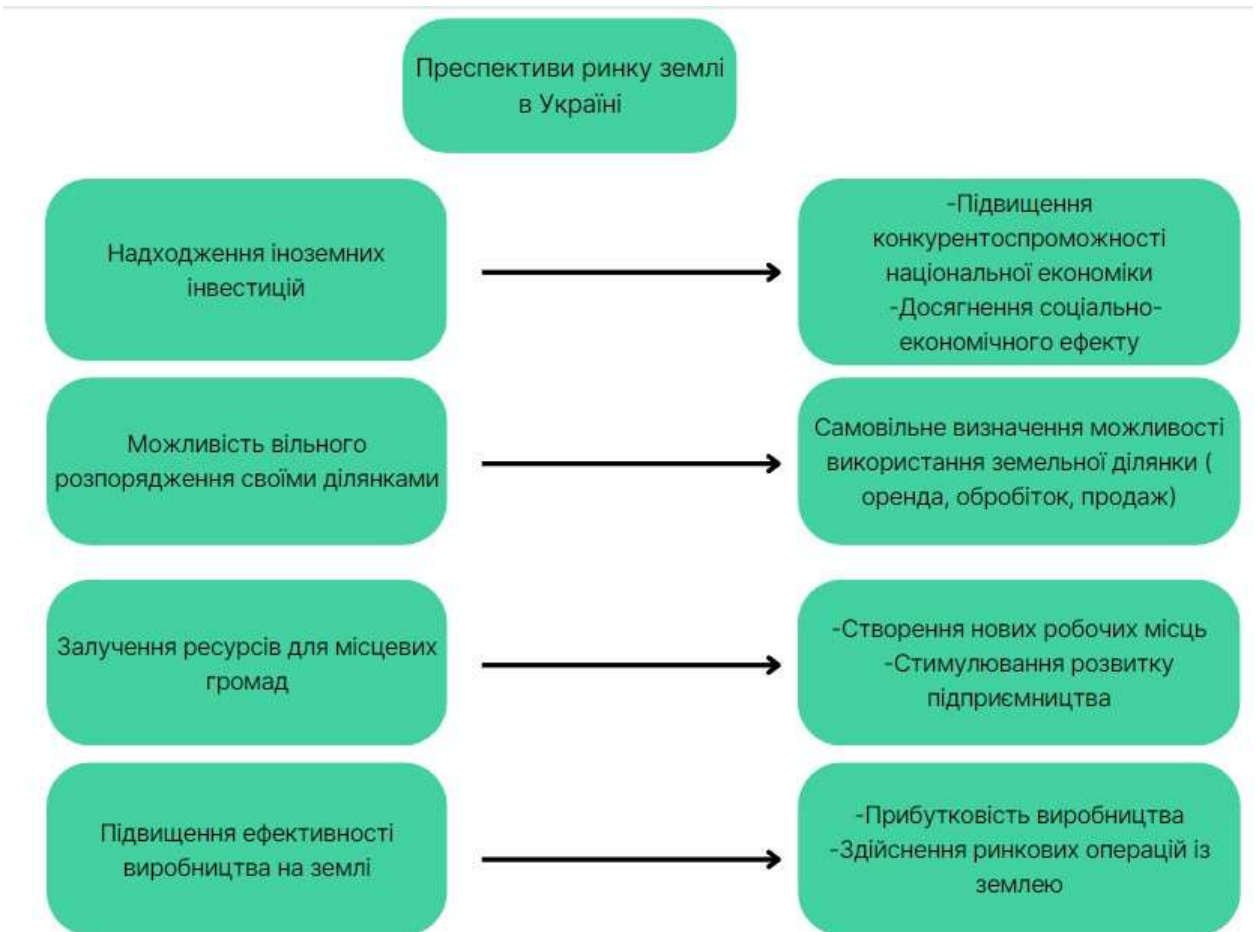


Рис. 5.1. Перспективи ринку землі в Україні [18].

Після вивчення досвіду функціонування ринку землі в Європі, ми спробуємо оцінити його перспективи для України. Основні з них можуть бути наступні (див. рис. 5.1):

1. Відкриття ринку землі сприяє притоку іноземних інвестицій українському бізнесу, що допомагає підвищити конкурентоспроможність економіки на внутрішньому і зовнішньому ринках. Це сприяє позитивному соціально-економічному ефекту та зростанню економіки.

2. Легалізація ринку землі дозволяє громадянам України вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками. Це не тільки розширює можливості самостійного визначення використання землі, але й дозволяє приймати рішення щодо оренди, обробітку або продажу земельної ділянки.

3. Функціонування ринку землі сприятиме залученню ресурсів для місцевих громад, що дозволить їм самостійно управляти земельними ресурсами, створювати нові робочі місця та сприяти розвитку підприємництва.
4. Відкриття ринку землі допоможе підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва і задовольнити потреби населення в ринкових операціях з землею.
5. Впровадження інформаційних технологій допоможе зробити ринок землі більш прозорим. За допомогою супутникових даних можна відстежувати зміни в урожайності, кліматі та виявляти проблемні ділянки, що дозволить ефективніше використовувати ресурси.
6. Використання смарт-технологій знизить витрати. Супутникові дані дозволять виявляти проблеми врожайності та ерозію, а інноваційні технології та точні кадастрові карти сприятимуть запобіганню цінових спекуляцій.
7. Ефективна кадастрова служба та повний кадастровий реєстр забезпечать прозорість торгів землею для українських громадян на відкритому ринку.
8. Регулювання та фінансування спільної інфраструктури, що належить державі або комунальній власності, включаючи меліоративні системи, магістральні канали і зрошувальні системи, сприятимуть розвитку ринку землі.

Дотримання цих перспектив дозволить Україні перейти до провідного шляху розвитку економіки, враховуючи європейський досвід провідних країн.

Висновки до розділу 5. Для ефективного та законного функціонування ринку сільськогосподарської землі, важливо мати якісну нормативну базу, що забезпечує рівні права всіх учасників ринку. Україна ще не закінчила інвентаризацію земель, об'єкти ринку землі не ідентифіковані належним чином, не встановлені межі населених пунктів, земель запасу та земельних

ділянок (масивів) в натурі (на місцевості), не визначено власників та користувачів земельних ділянок та їхніх засновників. Люди не знають, де саме знаходиться їхня земля. Для цього необхідно завершити процеси та етапи земельної реформи, які вже передбачені раніше прийнятими законами.

Механізм регулювання ринку землі повинен забезпечити реалізацію приватної власності на землю з урахуванням інтересів землевласників та землекористувачів, а також місцевих громад та суспільства загалом, щодо раціонального та ефективного використання земельних ресурсів.

Висновки

На основі опрацювання фондкових матеріалів, літературних джерел, встановлено:

1. Земельні ресурси в Україні є головним національним багатством і використовуються в усіх галузях економіки, мають багатофункціональне значення і є основою для розвитку агробізнесу. Ринок земель сільськогосподарського призначення відкрився повністю з 1.07.2020, надаючи власникам земельних ділянок можливість реалізувати свої права. Протягом усього періоду незалежності України було створено земельне законодавство, яке регулює обіг землі, а також ринкова інфраструктура, що забезпечує зв'язок між учасниками ринку землі.
2. В Львівській області більшість земельного фонду складають сільськогосподарські землі (59,3%), які виступають основою функціонування земельного ринку. З урахуванням сучасної військово-політичної ситуації землі західних областей є особливо затребуваними. Законодавство України дозволяє відчужувати землі сільськогосподарського призначення тільки приватної форми власності. Основою ринку землі є земельні ділянки, які надані для будівництва та обслуговування житлових будівель та споруд (33,7%), для ведення особистого селянського господарства (28,3%) та для вирощування товарної сільськогосподарської продукції (17,9%).
3. У структурі земельного фонду Львівської області за категоріями власників та користувачів земельних ділянок 40,3% загальної площі належить громадянам, яким вони надані у власність або користування. Зокрема, у структурі сільськогосподарських земель області 65,8% перебувають у власності та користуванні громадян. Це є основою для розвитку приватного сільськогосподарського виробництва та створення умов для обігу земельних ділянок.

4. Станом на 1 січня 2023 року в Львівській області було укладено 24 859 угод обігу земельних ділянок загальною площею 17 328 гектарів. Угоди купівлі-продажу земельних ділянок становлять 11,8% (2 934 угоди) від загальної кількості. Серед них найбільшою кількістю угод купівлі-продажу зафіксовано в Стрийському (424) та Пустомитівському районах (397). Середня вартість однієї угоди становить 100 362 гривні. Також впродовж цього періоду у Львівській області було укладено 905 угод дарування, 10 угод міни та 4 угоди довічного утримання. Загалом з усіх укладених угод переважає спадкування, яке становить 21 005 угод. Це переважання в структурі угод обігу земельних ділянок спадкування є зрозумілим, оскільки під час розпаювання земель колективних підприємств земельні паї отримали громадяни пенсійного та перед пенсійного віку.
5. Для ефективного функціонування ринку сільськогосподарської землі потрібна якісна законодавча база, що забезпечує рівні права учасників ринку. Україна ще не завершила інвентаризацію земель, об'єкти ринку не ідентифіковані, межі населених пунктів, земель запасу та ділянок не встановлені на місцевості, власники та користувачі землі не визначені. Для цього треба завершити земельну реформу, передбачену законами.

Список використаної літератури

1. Конституція України : станом на 1 верес. 2016 р. / Верховна Рада України. Харків : Право, 2016. 82 с.
2. Земельний кодекс України. – Київ : Велес, 2008. 72 с.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20, ст.142
4. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : постанова Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637
5. Паньків З. П. Еволюція землекористування в Україні : монографія . – Львів : ВЦ ЛНУ ім. Івана Франка, 2012. 188 с.
6. Паньків З. П. Теоретико-методологічні проблеми землекористування Карпатського регіону України : автореф. дис. д-ра геогр. наук: 11.00.05 . Львів, 2013 . 36 с.
7. Паньків З. П. Навчально-методичні вказівки до виконання практичних робіт з курсу “Земельні ресурси”: ЛНУ імені Івана Франка, 2010. 3 с
8. Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем). – К. : Держкомзем України, 1998.
9. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / за ред. М.Г. Ступеня. Львів: Апріорі, 2003. 341 с.
10. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні: Преса України, 1998. 224 с.

11. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
URL: <https://land.gov.ua> (Дата звернення 1.01.2023).
12. Паньків А., Хоміцький М.. Стан обігу земель в Україні після скасування мораторію на відчуження сільськогосподарських земель: *збірник матеріалів наукової конференції студентів і аспірантів «Горизонти ґрунтознавства»*. Вип. 2. 2021. С.79-83.
13. Земельна реформа нових країн членів ЄС — досвід Польщі. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleni-yes-dosvid-polschi> (Дата звернення 15.01.2023).
14. Обіг сільськогосподарських земель — досвід Латвії та п'ять паралелей для України. URL: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel--dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini> (Дата звернення 15.01.2023).
15. Ринок землі: вартість гектара в країнах Європи та північної Америки. URL: <https://www.slovoidilo.ua/2019/11/13/infografika/ekonomika/rynok-zemli-vartist-hektara-krayinax-yevropy-ta-pivnichnoyi-ameryky> (Дата звернення 15.01.2023).
16. Земельна реформа старих країн членів ЄС — Великобританія. URL: <https://agropolit.com/spets-proekty/280-zemelna-reforma-starih-krayin-chleniv-yes--velikobritaniya> (Дата звернення 15.01.2023).
17. Економічна енциклопедія: У трьох томах. / Редкол.: відп. ред. С.В. Мочерний та ін. — К.: Видавничий центр «Академія», 2000. Т.1. 864с.
18. Ринок землі: як це працює в світі. URL: http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/ellina_yurchenko/rinok_zemli_yak_tse_pratsyue_v_sviti (Дата звернення 17.01.2023).