

The first is insufficient demand due to the accumulation of income by certain groups of the population, high unemployment and underemployment, as well as low purchasing power of wages of the vast majority of workers.

The second is the mismatch between current food prices and the low purchasing power of the majority of the country's population.

And the third, but no less important aspect is the rejection of the poorest sections of the population from the market.

To address these issues, the state should take measures to ensure access to the food market for the unemployed and / or whose income is insufficient to support their families with dignity. That is, on the one hand, it is necessary to use mechanisms of both emergency and permanent nature, which will allow the vulnerable low-income population to gain access to food at lower cost. On the other hand, there is a need to stimulate the supply of cheap food, at least for own consumption and / or subsistence farming. Finally, given the recognition that access to basic foodstuffs is an inalienable right of all people, those who have been thrown out of it must be returned to the market.

References:

1. FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO. 2017. *The State of Food Security and Nutrition in the World 2017. Building resilience for peace and food security*. Rome, FAO. URL: <https://www.fao.org/documents/card/es/c/I7695EN>.

2. FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO. 2018. *The State of Food Security and Nutrition in the World 2018. Building climate resilience for food security and nutrition*. Rome, FAO. Licence: CC BY-NC-SA 3.0 IGO. URL: <https://www.fao.org/3/I9553EN/i9553en.pdf>.

3. FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO. 2019. *The State of Food Security and Nutrition in the World 2019. Safeguarding against economic slowdowns and downturns*. Rome, FAO. Licence: CC BY-NC-SA 3.0 IGO. URL: <https://www.fao.org/3/ca5162en/ca5162en.pdf>.

4. FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO. 2020. *The State of Food Security and Nutrition in the World 2020. Transforming food systems for affordable healthy diets*. Rome, FAO. URL: <https://doi.org/10.4060/ca9692en>.

5. FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO. 2021. *The State of Food Security and Nutrition in the World 2021. Transforming food systems for food security, improved nutrition and affordable healthy diets for all*. Rome, FAO. URL: <https://doi.org/10.4060/cb4474en>.

УДК 332.72:338.

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Біліченко О. С., канд. екон. наук, доцент
e-mail: bilichenko77@ukr.net

Рудь Н. В., здобувач вищої освіти
e-mail: rudnatan123@gmail.com

Миколаївський національний аграрний університет, Україна

Земельні відносини – це одна з основних складових сучасної політики аграрних відносин. Право власності на земельну ділянку поширюється в її

межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності – це сукупність правових норм, які регулюють відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням власником належним йому майном на свій розсуд і у своїх інтересах, усуненням усіх третіх осіб від протиправного втручання у сферу його володіння цим майном, а також обов'язки власника не порушувати прав та законних інтересів інших осіб. Власність на землю – це її належність фізичній, юридичній особі, територіальній громаді чи державі, підтверджена відповідною реєстрацією.

Метою роботи є дослідження особливостей державного регулювання земельних відносин в Україні з урахуванням нововведень, щодо відкритого ринку землі.

Кількість землі на планеті обмежена, а населення, для якого земля є життєво необхідним ресурсом, постійно зростає. Неминуче виникають важливі питання, пов'язані з земельними відносинами.

У 1991 році набув чинності Земельний кодекс України [1]. Водночас із прийняттям кодексу було запроваджено відповідний мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення [2]. За час існування мораторію на продаж земельних ділянок, земля сільськогосподарського призначення розглядалася як засіб виробництва, а не як потенційно прибутковий інвестиційний актив.

Наразі в Україні відбувається черговий етап реформування земельних відносин. Враховуючи важливість землі, як активу, ключового значення набуває регулювання земельних відносин. Площа сільськогосподарських угідь в Україні складає 42,7 млн. га, або 70% загального фонду країни. Водночас, чорноземів близько 17,4 млн. га, або 8% всіх світових запасів. На ринкову ціну 1га сільськогосподарських угідь впливає багато факторів:

1. Нормативна грошова оцінка землі у конкретному регіоні. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок будуть здійснювати для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва [3].

2. Визначення переліку покупців. До 1 січня 2025 року матимуть право купівлі сільськогосподарських угідь тільки фізичні особи в обсязі не більше ніж 100 га. Юридичні особи матимуть право набувати у власність всі види земель сільськогосподарського призначення в межах 10 000 га [4].

3. Доступні кредити (передавання землі під заставу, тобто земельна іпотека). Існування земельних відносин неможливе без кредитування покупців. Земельна ділянка або право на неї може бути передано у заставу (іпотеку) лише за умови, якщо вона є сформованим об'єктом цивільного обігу, у результаті якого майно переходить від однієї особи до іншої, на основі укладених учасниками обігу правочинів, а право на неї зареєстровано в

Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (Державний реєстр прав) [5].

Земля, як і будь-який актив, може приносити дохід. Земельна рента, одна з форм доходу від власності на землю. Угіддя, що належать фізичній або юридичній особі, стають джерелом ренти, тобто оплати за користування благами, обмеженими та невідтворюваними ресурсами природи. Саме ці характеристики відрізняють її від прибутку, заробітної плати чи проценту. Рентні відносини на ринку землі виникають, коли йдеться про розподіл доходу між виробниками продукції і власниками землі.

Український інвестиційний ринок є досить обмеженим: депозити, інвестиції в нерухомість, державні облигації тощо. З відкриттям ринку землі, отримаємо можливість для інвестування у землі сільськогосподарського призначення: нерухомий, проте, ліквідний актив, який можна самостійно обробляти, здавати в оренду або ж закласти в банк. Нерухомість залишатиметься активом із низькою ліквідністю та порівняно тривалим терміном окупності. Житлова нерухомість потребує постійної уваги, контролю та систематичних витрат на утримання. У свою чергу земельна ділянка – ні. Досить важливою є прибутковість. Якщо договір оренди на земельну ділянку є довгостроковим, це мінімізує ризики втрати ліквідності активу. Наприклад, за умови купівлі паю у 2021 році фізичною особою, та його продажу у 2024 році, коли ринок землі відкриється для юридичних осіб, навіть за песимістичними прогнозами експертів, що ґрунтуються суто на міжнародному досвіді, особа зможе отримати приріст, який становитиме щонайменше 40%. Ще однією беззаперечною перевагою інвестування в землі сільськогосподарського призначення є можливість її продати в будь-який час. За такої умови ймовірність втратити в ціні – мінімальна (завдяки встановленому запобіжнику у вигляді мінімальної ціни). Свої переваги та недоліки має кожен актив. Але землі сільськогосподарського призначення, на противагу житловій нерухомості, є доволі привабливим активом для інвестування із перспективою зростання, про що свідчить досвід відкриття ринку в ЄС.

Так, на відміну від житла, земельні ділянки неможливо "недобудувати". Запровадження додаткового інструменту у вигляді інвестицій у землю може виявитися вельми прибутковим, а головне надійним бізнесом, адже ділянки не згорять та не будуть затоплені сусідом зверху. Земельна рента є економічною формою реалізації права власності на землю через орендні відносини та відіграє важливу роль при ціноутворенні, тобто формує ціну землі, і є надзвичайно важливим чинником на сучасному етапі розвитку сільського господарства [6].

Перспективна вартість 1 га сільськогосподарської землі, яку озвучують для ринку землі, після його відкриття, за приблизними оцінками коливатиметься в межах від \$1 тис. до \$2,5-3 тис.

Вартість земельної ділянки змінна та залежить від багатьох факторів. До того ж на вартість впливає те, як власник збирається використовувати землю. Наприклад, дві ідентичні за розмірами ділянки, з однаковими характеристиками ґрунту можуть мати різну ціну для окремого покупця. Варто пам'ятати, якщо дві ділянки мають схожі характеристики, більш цінною для купівлі буде та

ділянка, що межує із господарством фермера і її можна долучити до єдиної, суцільної площі господарства. Та коли така ділянка буде розташована на значній відстані та за відсутності твердого дорожнього покриття, то для фермера вона може взагалі жодної цінності не мати, адже на такій ділянці важко організувати ефективний обробіток.

Допоки відносини довкола сільськогосподарських угідь не були легітимізовані, вони визначалися тіншовим ринком, який існував попри формальний мораторій на продаж. Тіншовий земельний ринок в країні оцінюється у 20-70 млрд грн [7].

Перехідні положення Земельного кодексу забороняли легально продавати земельну ділянку, змінювати її цільове призначення, вносити право на пай до статутного капіталу господарського товариства, передавати його в заставу. З іншої сторони, не було заборонено здавати пай в оренду, обмінювати на іншу земельну ділянку, передавати у спадщину, а також продавати неофіційно через різноманітні схеми.

Експерти національного агентства боротьби з корупцією визначили та проаналізували найбільш поширені корупційні схеми, якими користувалися для незаконного отримання землі як фізичні особи, так і великі агрохолдинги [8]. Це, зокрема:

- самовільне зайняття земель державної та комунальної власності «за згоди» посадових осіб;
- укладання договорів про спільну діяльність для користування земельними ділянками державної та комунальної власності;
- використання безоплатної приватизації як корупційного інструменту для виведення земельних активів.

Аграрні компанії укладають із селянами договори оренди паїв. Згідно з Податковим кодексом України, вартість оренди становить від 3 до 12% від грошово-нормативної оцінки землі. Також місцева адміністрація може збільшити на 1% для соціального розвитку регіону, якщо виділяється земля державної власності. Залежно від вартості оренди паю визначається і розмір податку на землю [9].

Фізичні особи, якщо до них звертається велика аграрна компанія, встановлюють найвищу ціну, близько 13%, розуміючи, що орендар має високу платоспроможність. Всі великі агрохолдинги працюють легально, вони вказують ціну в договорах і з неї офіційно сплачують податки. Дрібні підприємці працюють інакше. Пайовик, у якого є суб'єкт підприємницької діяльності, домовляється з сусідами і орендує у них землю. У договорах відображається вартість оренди паїв, наприклад 3% від грошово-нормативної оцінки. А решту орендар сплачує своїм односельцям готівкою. Тобто дрібні виробники платять податок на землю близько 3%, а великі агрохолдинги майже 13%. Через подібну практику держава не отримує від сільського господарства значної частини грошей, а це за різними підрахунками, мільйони доларів на рік [10].

Не всі розуміють доречність проведення державної експертизи землевпорядної документації, оскільки вона затягує процес формування

ділянки чи проведення її оцінки. За цю послугу ще й необхідно платити. Її вартість становить до 3% від кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт. Але це дуже важливо. Корпоративна структура юридичних осіб, які набувають землі сільськогосподарського призначення, має бути прозорою, не містити жодних "проміжних ланок", та включати у своєму складі лише громадян України, державу, або територіальну громаду. Договір купівлі-продажу земельної ділянки повинен містити всі істотні умови, перелічені в статті 132 Земельного кодексу України, в тому числі, кадастровий номер, цільове призначення, склад угідь, існуючі обмеження тощо. Тому, до такого укладення слід провести попередню перевірку реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, а також перевірку реєстрації права власності на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, коректність всіх даних, що містяться в реєстрах та, за потреби, вжити відповідних заходів щодо такої реєстрації/ корегування.

Викликає занепокоєння і інший факт. Брати участь у ринку землі малі та середні фермери не можуть повноцінно, оскільки обмежені в бажанні отримувати кредити на купівлю ділянок, на відміну від аграріїв у країнах ЄС, які могли скористатися не лише низькими відсотками, а й зручними умовами в питанні гарантування ризиків банкам, тобто у забезпеченні застави. За умовами Нацбанку, під час розрахунку суми майна, яку має закласти аграрій, враховується так званий коефіцієнт застави. Коефіцієнт застави – це вартість майна, яку зможе отримати фінансова установа у випадку термінового перепродажу землі, або вартість таких потужностей, як елеватори, трактори, будівлі тощо, які оцінить банківська установа або сума коштів на депозитах, яка увійде до договору як застава. Проблема українських фермерів, на відміну від великих холдингів, полягає у тому, що на їх розрахункових рахунках значних сум, зазвичай, немає, а ліквідного майна не вистачає [11].

Ринок землі розпочав своє функціонування. Міністерство аграрної політики та продовольства України повідомляє, що станом на 04.12.2021 року укладено 56 964 угод щодо ринку землі. Подали заяви для отримання доступу до Державного земельного кадастру 5352 нотаріусів. Всього заяв – 6008, із них погоджено 5316, відмову отримали 687, в черзі на розгляд 5 [12].

Висновки. Земля сільськогосподарського призначення є надзвичайно важливим виробничим ресурсом для України. Ринок земельних ресурсів знаходиться у процесі становлення. Вносяться зміни до нормативних документів, за допомогою яких, ринок буде здатний повноцінно функціонувати. Зрозумілими є певні перестороги щодо подальшого розвитку земельних відносин. Проте використання світового досвіду побудови функціонування ринку земельних ресурсів має допомогти побудувати ефективну його модель.

Список використаних джерел:

1. *Земельний кодекс України*/URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text>.
2. *Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення* / URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

3. Урядовий портал/Веб-портал органів виконавчої влади України / URL : <https://www.kmu.gov.ua/service/vityag-pro-normativnu-groshovu-otsinku>.
4. Земельна реформа: що зміниться з 1 липня 2021 року / URL : https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwir8sDC3LPzAhVBx4sKHx7nCH8QFnoECAUQAQ&url=https%3A%2F%2Fbiz.ligazakon.net%2Faktualno%2F8715_zemelna-reforma-shcho-zmnitsya-z-1-lipnya-2021-roku&usg=AOvVaw0mmmWxbi1SNKUizknirJXH.
5. Держгеокадастр/URL: <https://e.land.gov.ua/>.
6. О. І. Ковалів / Ефективна економіка №8 / URL : <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4251>.
7. Ринок землі: що слід знати / URL : <https://eba.com.ua/rynok-zemli-shho-slid-znaty-aby-skorystats-privom-na-prydbannya-zemelnoyi-dilyanky-silskogospodarskogo-pryznachennya/>.
8. Експерти НАЗК визначили найпоширеніші корупційні схеми для незаконного отримання землі / URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3159942-eksperti-nazk-viznacili-najposirenisi-korupcijni-shemi-dla-nezakonnogo-otrimanna-zemli.html>.
9. Податковий кодекс України /URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/275517>
10. Земельний вісник України /URL:<http://zemvisnik.com.ua/page/news1>.
11. Постанова НБУ №351:/земельні кредити для аграріїв/URL:<https://agropolit.com/spetsproekty/683-postanova-nbu-351--chi-zdeshevit-initsiativa-nbu-ta-mertu-zemelni-krediti-dlya-agrariyiv>.
12. Міністерство аграрної політики та продовольства України/URL:<https://minagro.gov.ua/ua/news/zemelni-uhody-operativ>.

УДК 796.51 (338.48)

ДОРОГИ ВИНА – ПЕРСПЕКТИВА ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ МИКОЛАЇВЩИНИ

Гаврилова О.В., канд. пед. наук
e-mail: irbise@ukr.net

Миколаївський національний аграрний університет

Гастрономічний туризм – спеціалізований вид туризму, спрямований на повне отримання вражень від сприйняття країни через долучення до приготування національних кулінарних страв і напоїв та їх дегустацію.

Окремі види гастрономічного туризму, зокрема винний, досліджували Д. Басюк, Л. Горшкова.

Метою дослідження є аналіз ресурсу для створення винних маршрутів як перспективи розвитку південних регіонів України на прикладі Миколаївщини.

В Україні гастротуризм став популярним часом через інформаційну підтримку ЗМІ і бажання туристів отримати нові враження. Особливу роль у гастротуризмі України грають локальні виробники продукції. Один з перших гастрономічних маршрутів України розроблено в Одеській області. Він об'єднує кулінарію та культурно-пізнавальну програму в одному турі – «Дорога вина і смаку Української Бессарабії» [1].

Перспективним напрямом буде створення спільного винного маршруту, що об'єднує Одеську, Миколаївську і Херсонську області. Миколаївщина може