A background image of a vast field of golden wheat under a sunset sky. The sun is low on the horizon, creating a warm, orange and yellow glow. The wheat stalks are in sharp focus in the foreground, while the background is slightly blurred.

Ринок землі — це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій.

На сучасному етапі ринок землі формується за рахунок орендних відносин

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

На сьогодні в Україні укладено майже 4,8 млн договорів оренди земельних паїв загальною площею понад 17 млн гектарів. В грошовому еквіваленті річна орендна плата по цим угодам складає 12490686,1 тис. гривень

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років

При передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може бути меншим як 7 років.

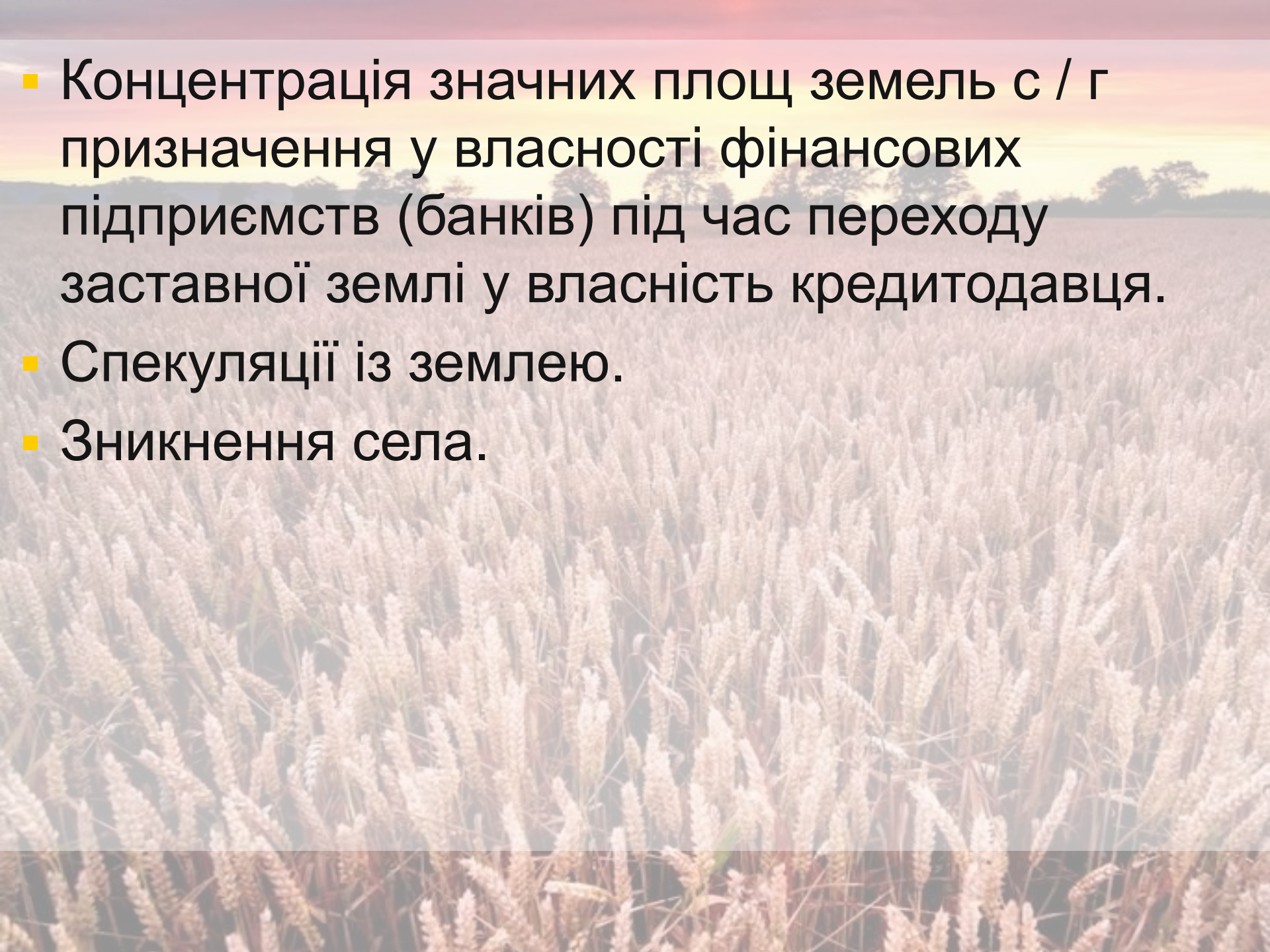
- Світовий досвід, насамперед Англії, переконує, що продаж сільськогосподарських земель нерідко відбувається саме таким способом, коли продана фермером земельна ділянка береться ним у довгострокову оренду (не менше ніж на 25 років) і водночас він інвестує у розвиток фермерського господарства обумовлену договором оренди частку виручених від продажу коштів. Ціна на землю при цьому дещо знижується (на 10—15 %), але взамін фермер отримує надійне фінансове джерело здійснення капіталовкладень у сільськогосподарське виробництво.

- В економічній теорії під терміном «економічна рента» прийнято вважати ціну, яка сплачується за використання землі або інших природних ресурсів, що кількісно обмежені. Отже, коли йдеться про плату за використання землі, то в цьому випадку оперують терміном «земельна рента», рідше — терміном **«ціна земельної ренти»**.



- **Продаж землі може мати такі негативні наслідки**

- Продаж землі зубожілими власниками – за цінами нижче економічно обґрунтованих.
- Скупка значних площ землі фінансово-промисловими групами, що призведе до обезземелення селян.

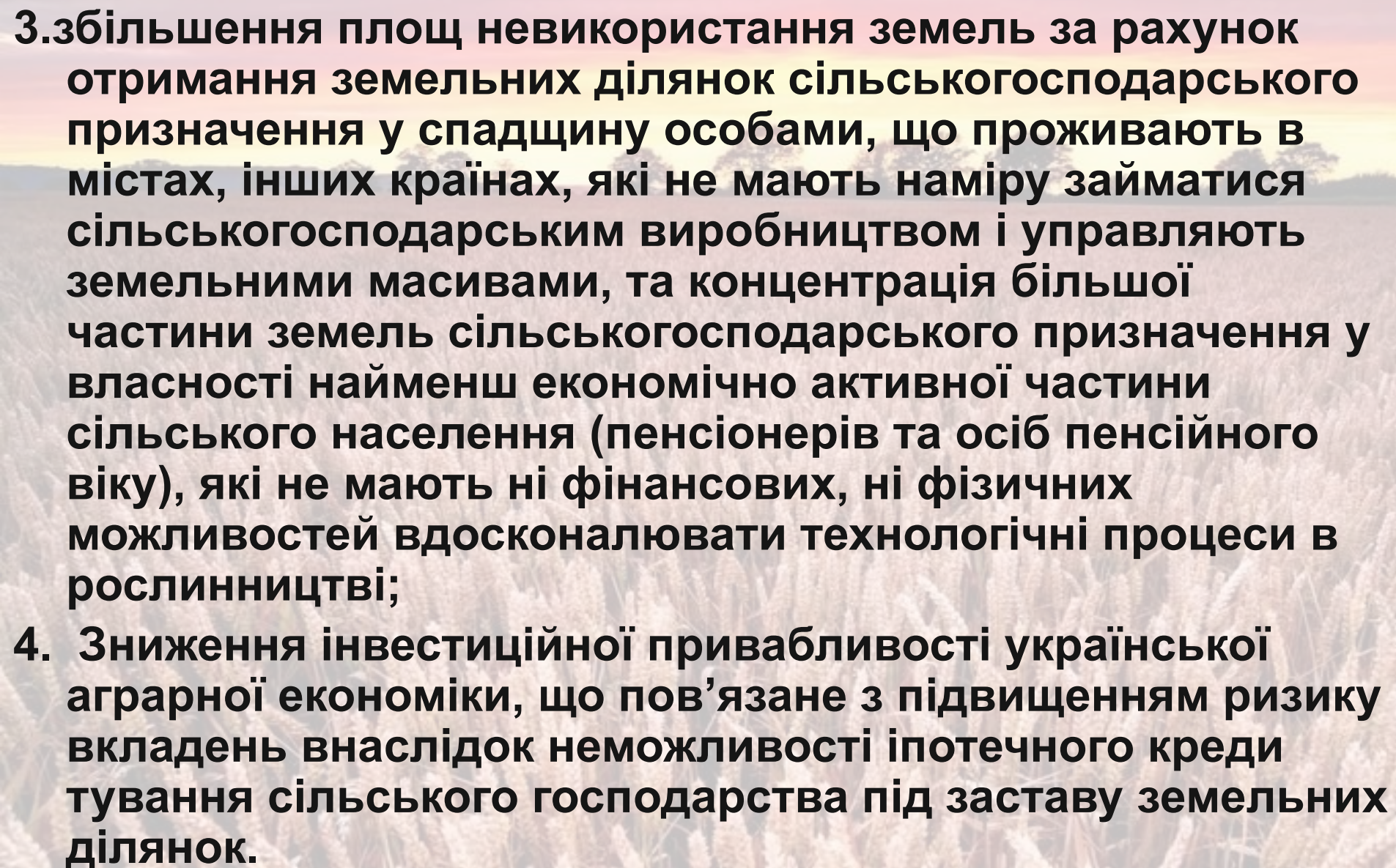
- 
- A background image of a vast field of golden wheat under a sunset sky. The wheat stalks are in sharp focus in the foreground, creating a dense texture of golden-brown heads. The sky transitions from a warm orange near the horizon to a pale yellow and then a soft blue at the top. The overall mood is serene and agricultural.
- Концентрація значних площ земель с / г призначення у власності фінансових підприємств (банків) під час переходу заставної землі у власність кредитодавця.
 - Спекуляції із землею.
 - Зникнення села.

Чиники які стримують розвиток ринку сільськогосподарських земель

- 1. Відсутність дієвих методик оцінки вартості сільськогосподарських земель.
- 2. Недостатність досвіду функціонування ринку землі.
- 3. Неефективність системи реєстрації прав власності на землю та інше нерухоме майно та досвіду її ведення.
- 4. Переважання на ринку оренди землі правонаступників колективних підприємств.
- 6. Низький рівень орендної плати.

Продовження мораторію на купівлюпродаж земель сільськогосподарського призначення має такі негативні наслідки

1. Стимування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування — застосування сучасних технологій у використанні й охороні сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодінь, черезсмужжя, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств;
2. Неможливість створення високотехнологічних велико товарних господарств ринкового типу, що кардинально знижує конкурентоздатність вітчизняного сільськогосподарства;

- 
- 3. збільшення площ невикористання земель за рахунок отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають в містах, інших країнах, які не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляють земельними масивами, та концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб пенсійного віку), які не мають ні фінансових, ні фізичних можливостей вдосконалювати технологічні процеси в рослинництві;**
- 4. Зниження інвестиційної привабливості української аграрної економіки, що пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.**

A wide-angle photograph of a vast field of golden wheat under a dramatic sunset sky. The sky transitions from deep purple and red at the top to bright yellow and orange near the horizon. Silhouettes of trees are visible against the bright part of the sky. The wheat in the foreground is in sharp focus, showing individual stalks and heads.

Дякую за увагу