

## ФОРМУВАННЯ ДОХОДІВ БЮДЖЕТУ В КОНТЕКСТІ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

©2022 КЛИМАШ Н. І., ЖУК Д. А.

УДК 336.2:332.7  
JEL: Q15; R52

### Климаш Н. І., Жук Д. А. Формування доходів бюджету в контексті становлення ринку землі в Україні

Досліджено основні проблеми формування ринку землі в контексті провадження в Україні земельної реформи. Так, зняття мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення стало новою віхою в економічній історії України, що дасть можливість розвиватись агропромисло-вому комплексу та нарощувати обсяги виробництва сільгосппродукції. Здійснено огляд формування ринку землі сусідніми країнами: Польщею, Румунією, Словаччиною й Угорщиною. Вказано, що ситуація на ринку землі даних країн суттєво відрізняється від ситуації в Україні, проте можна провести паралелі в контексті ціни, площі, яку можна придбати, та, в окремих випадках, умов продажу. Проведено огляд законодавства України, що регулює ринок землі. Акцентовано увагу на очікуваннях від продажу землі сільськогосподарського призначення та впливу продажу землі на інвестиційний клімат у країні. Окреслено зміни в податковому законодавстві щодо сплати податків за використання землі, починаючи із 2022 р. Згідно з нормативно-правовими актами наведено поняття мінімального податкового зобов'язання на землевласників, що включає сплату податків, зборів, платежів (контроль за справами яких покладено на контролюючі органи), пов'язаних з виробництвом і реалізацією власної сільськогосподарської продукції та/або з власністю та/або користуванням (орендою, суборендою, емфітевзисом, постійним користуванням) земельними ділянками, віднесеними до сільськогосподарських угідь. Наведено механізм розрахунку мінімального податкового зобов'язання для земель щодо яких проведено нормативну грошову оцінку та для яких не проведено. Визначено суб'єктів, які звільняються від мінімального податкового зобов'язання. Акцентовано увагу на законодавчо-правовій нормі для фізичних осіб щодо площі землі, більше 0,5 га, яка підпадає під оподаткування мінімальним податковим зобов'язанням.

**Ключові слова:** ринок землі, землі сільськогосподарського призначення, мораторій на продаж землі, податкове навантаження на землевласників.

**Рис.:** 1. **Табл.:** 1. **Формул.:** 2. **Бібл.:** 13.

**Климаш Наталія Іванівна** – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів, Національний університет харчових технологій (вул. Володимирська, 68, Київ, 01033, Україна)

**E-mail:** klimash12@gmail.com

**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-0604-5344>

**Researcher ID:** <https://publons.com/researcher/1899750/nataliia-klymash/>

**Жук Дарія Андріївна** – здобувач кафедри фінансів, Національний університет харчових технологій (вул. Володимирська, 68, Київ, 01033, Україна)

**E-mail:** dariadzhu@gmail.com

UDC 336.2:332.7  
JEL: Q15; R52

### Klymash N. I., Zhuk D. A. Formation of Budget Revenues in the Context of the Establishment of Land Market in Ukraine

The main problems of land market formation are researched in the context of land reform in Ukraine. Thus, the lifting of the moratorium on the sale of agricultural land has become a new feature in the economic history of Ukraine, which provides possibilities to develop the agro-industrial complex and increase the volume of agricultural production. An overview of the formation of the land market by neighboring countries: Poland, Romania, Slovakia and Hungary is carried out. It is specified that the situation on the land market of these countries is significantly different from the situation in Ukraine, but it is possible to draw parallels in the context of the price, the area that can be purchased, and, in some cases, the terms of sale. A review of the legislation of Ukraine regulating the land market is made. Attention is focused on expectations from the sale of agricultural land and the impact of land sales on the investment climate in the country. Amendments to the tax legislation on the payment of taxes for the use of land starting from 2022 are outlined. In accordance with regulatory legal acts, the concept of a minimum tax liability for landowners is indicated, which includes the payment of taxes, fees, payments (control over the collection of which is entrusted to regulatory authorities) related to the production and sale of their own agricultural products and/or property and/or use (lease, sublease, emphyteusis, permanent use) of land plots classified as agricultural land. The article presents the mechanism for calculating the minimum tax liability for land for which the normative monetary valuation was carried out and for which there was no monetary assessment. Entities that are exempt from the minimum tax liability are identified. Attention is focused on the legislative and legal norm for individuals regarding the area of land, more than 0.5 hectares, which is subject to taxation by the minimum tax liability.

**Keywords:** land market, agricultural land, moratorium on land sales, tax burden on landowners.

**Fig.:** 1. **Tabl.:** 1. **Formulae:** 2. **Bibl.:** 13.

**Klymash Nataliia I.** – PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Finance, National University of Food Technologies (68 Volodymyrska Str., Kyiv, 01033, Ukraine)

**E-mail:** klimash12@gmail.com

**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-0604-5344>

**Researcher ID:** <https://publons.com/researcher/1899750/nataliia-klymash/>

**Zhuk Dariia A.** – Applicant, Department of Finance, National University of Food Technologies (68 Volodymyrska Str., Kyiv, 01033, Ukraine)

**E-mail:** dariadzhu@gmail.com

**З**більшення обсягів доходів бюджетів завжди залишалось гострим питанням, оскільки це, насамперед, впливає на спроможність державних органів повноцінно виконувати покладені на них функції. Існування протягом тривалого часу мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення – основного ресурсу в сільській місцевості – є головною причиною, яка гальмувала процес перетворення землі на товар. Продаж землі має дати початок формуванню цивілізованих відносин у сфері землеволодіння, привести до збільшення виробничих потужностей сільськогосподарських підприємств і стати рушійним фактором демократичних перетворень у державі.

Дослідження основних проблем створення та державного регулювання ринку землі здавна привертала увагу вчених. Даному питанню було присвячено роботи ряду науковців та експертів.

Зокрема, А. О. Касич та колектив авторів [1] наголошують на важливості ролі державного регулювання ринку землі в Україні. На переконання авторів, дане питання є актуальним і таким, що потребує широкої науково-практичної дискусії щодо змісту, форм і термінів реалізації. Оскільки землі сільськогосподарського призначення в Україні складають понад 70% від загальної величини земельних ресурсів, то необґрунтовані державні реформи можуть призвести до втрати стратегічного ресурсу, а загалом так і не забезпечити перетворення аграрного сектора економіки у драйвер економічного зростання країни.

Т. М. Дроздюк у своїй праці [2] наводить досвід розвинених країн щодо державного регулювання ринку землі. Авторка стверджує, що гарантії та захист права приватної власності на землю закріплені в законодавстві розвинених країн шляхом встановлення складних процедур її відчуження; контролю за використанням земель і земельним обігом; здійснення перерозподілу земель, що використовуються, між землевласниками в цілях підвищення ефективності використання земельних фондів; встановлення відповідних обмежень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення; неподільності сільськогосподарських земель, недопущення їх надмірної експлуатації тощо.

Учена переконана, що слід використовувати європейську та світову практику правового регулювання ринку земель, адже в нашій державі на даний час простежується недостатня розробленість правових основ обігу землі, недосконалість усієї сучасної системи законодавства, яке регулює дані відносини, що є фактом, який стримує розвиток земельного ринку в цілому.

Заслуговує на увагу позиція К. Омельчак [3] щодо механізмів державного регулювання ринку земель. Так, авторка статті наголошує на чіткому розмежуванні завдань і функцій між суб'єктами земельних відносин, обрання дієвих інструментів впливу на ринок землі, що будуть актуальними з огляду на соціально-економічну ситуацію у країні.

*Метою* даного дослідження є визначення впливу формування ринку сільськогосподарських земель на доходи бюджетів різних рівнів. Окреслена мета дала змогу сформувати такі завдання дослідження: визначити основні соціально-економічні проблеми впровадження ринку землі в Україні; дослідити наслідки скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення та проаналізувати оподаткування землевласників, яке напряму впливає на формування дохідної частини бюджетів різних рівнів під впливом земельної реформи.

**З**емля – це основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави та є об'єктом права власності українського народу. Нормативно-правовим документом, що визначає ідеологію розвитку земельних відносин в Україні, є Земельний кодекс [4], який набув чинності 01.01.2002 р. Відповідно до цього документа земельне законодавство України ґрунтується на таких основних принципах:

1. Кодекс забезпечує рівність користування та володіння землею фізичними та юридичними особами, адміністративно-територіальними одиницями та державою.
2. Держава не може втручатися в здійснення права володіння та користування землею власниками, крім випадків, що передбачені законом.
3. Вимоги екологічної безпеки є пріоритетом.
4. Забезпечення гарантій прав на землю та раціонального використання й охорони землі.

Прийняття законів щодо земельного ринку, заклад державної політики щодо регулювання земельних відносин і затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель належить до повноважень Верховної Ради України [4].

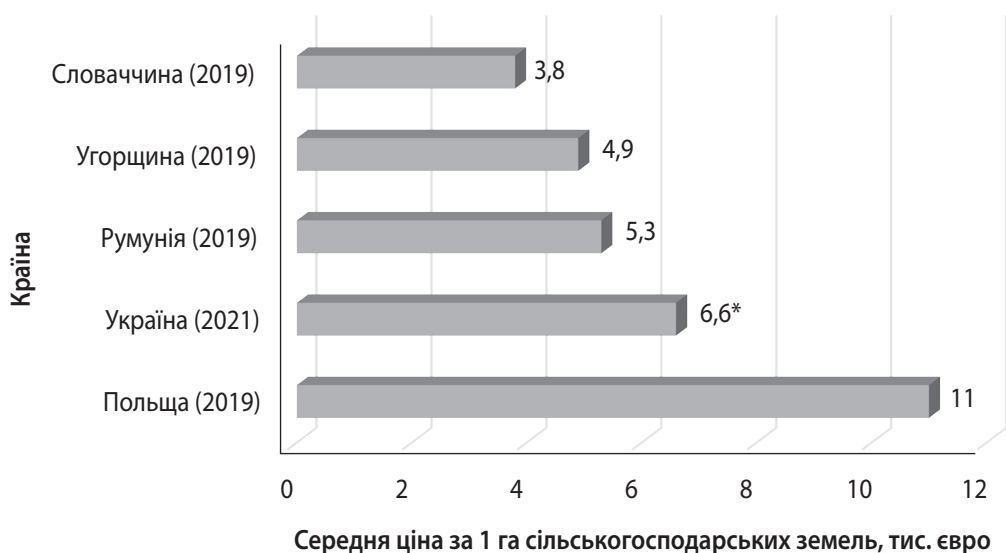
Україна є пострадянською країною та має суттєві перешкоди у сфері земельних відносин з позиції зарегульованості: укладанню угод на купівлю-продаж землі передують складні процедури, зокрема збір цілої низки документації та дотримання певних бюрократичних вимог.

Хоча є і приклади успішного зарубіжного досвіду у сфері провадження операцій на земельному ринку. Як приклад успішного започаткування та реалізації земельної реформи можна навести досвід Польщі. Ринок землі тут вільно працює та є інвестиційно привабливим, а після кількох років стагнації він демонструє зростання. Власники землі розпоряджаються нею вільно, хоча і в цій країні є суттєві ознаки державного контролю з метою раціонального використання земель. Так, 16 липня 2013 р. було запроваджено Акт про Організацію аграрної системи, яким було визначено пріоритетні завдання державної земельної політики, такі як: 1) поліпшення структури фермерства; зайняття сільськогосподарською діяльністю відповідно до кваліфікації; 3) перешкоджання концентрації майна в одного господаря [5].

Ще одним прикладом країни, що є вихідцем із соціалістичного табору, з найнижчою ціною на землю, є Румунія. Низька ціна в цій державі складає 2,5 тис. дол. за 1 га та обумовлена обмеженням на володіння землею – лише до 100 га на 1 особу (для порівняння – у Польщі це обмеження складає до 500 га на 1 особу).

Також одні із найнижчих цін на сільськогосподарські землі наявні у Словаччині, на що впливає надмірне регулювання ринку. Земельна реформа тут вступила в дію у 2014 р., але розвиток ринку стримує форма володіння землею на правах співвласників. Виходячи з того, що близько 81% сільськогосподарських земель приватизовано, з них 28% (550 тис. га) належить невідомим власникам, які здають землю в оренду великим агрохолдингам [6].

Середню вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні та сусідніх країнах наведено на рис. 1.



**Примітка:** \* – на показник середньої вартості земель сільськогосподарського призначення впливає вартість земель для ведення садівництва й інших земель сільськогосподарського призначення, що не були під «мораторієм», зокрема в Києві та області тощо, що значно перевищує вартість колишніх «підмораторних» земель.

**Рис. 1. Середня вартість земель сільськогосподарського призначення в Україні та сусідніх країнах [7]**

З метою створення в Україні інфраструктури для запровадження ринку земель 1 липня 2021 р. скасовано мораторій на продаж сільськогосподарських земель (крім земель державної власності), тобто власники зможуть вільно нею розпоряджатися. Мораторій існував з 2002 р. задля захисту селянської власності, проте неможливо заперечувати існування тіньового ринку, оскільки завжди були ті суб'єкти, хто знаходив шляхи відчуження землі та зміни власності.

В Україні мораторій на продаж землі не дозволяв її власникам використовувати свій найбільш цінний актив як заставу. А це унеможливило доступ до кредитування, що дозволяло б розширювати виробництво чи започатковувати нові справи. За належно-

го управління прозорі ринки продажу сільськогосподарських земель сприятимуть залученню інвестицій і дозволять банкам кредитувати фермерські господарства, малі та середні підприємства на селі. Робота над розвитком сільських фінансових ринків уже показує прогрес. Лише в результаті змістовної земельної реформи продуктивність сільськогосподарської галузі може розширити річний обсяг виробництва на \$15 млрд і збільшити ВВП приблизно на 1,5% [8].

Ринок землі почав функціонувати із запровадженням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [9]. На даний момент він має певні обмеження – купувати землю зможуть лише фізичні особи – громадянами України. Придбати можна лише до 100 га на 1 особу. Здійснювати угоди купівлі-продажу з іноземцями заборонено. Дані обмеження діятимуть до 2024 р.

Починаючи з 2024 р. купувати землі сільськогосподарського призначення отримають права юридичні особи (але їх учасники також повинні бути лише громадяни України), а обмеження піднімуть до 10 тис. га.

Із запровадженням даного закону особи, які не мають українського громадянства, а також іноземці зможуть лише успадкувати землі. Питання продажу землі особам без українського громадянства та іноземцям вирішуватиметься тільки на загальнонаціональному референдумі. Переважне право на купівлю землі будуть мати особи, що мають дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, а також орендарі.

Скасування мораторію було одним із вагомих рішень, яке прийняла українська влада для прискорення економічного зростання, збільшення інвестиційної привабливості та створення нових робочих місць для зайнятих у сільському господарстві. Так, станом на 10.01.2022 р., за перші шість місяців функціонування ринку продажу землі в Україні, було складено 66 287 угод купівлі-продажу на загальну площу 171203,06 га землі із середньою вартістю в 30 131 грн за 1 га [10]. Мінімальна вартість земельної ділянки повинна дорівнювати нормативно-грошовій оцінці (НГО), а здійснювати оплату можна лише в безготівковій формі.

Розподіл купівлі землі за регіональним розподілом наведено в *табл. 1*.

Дані табл. 1 свідчать про лідируючі позиції Харківської області щодо кількості проданих ділянок – 5728 одиниць та площі – 20466,44 га. Ціна 1 га є середньою порівняно із іншими областями України і складає 56557,82 грн.

Київська область має перевагу за сумою укладених угод, що становить 569009,44 тис. грн. Дана об-

ставина виправдана родючістю земель і наближеністю до столиці.

Однією із позитивних змін, що очікується для повноцінного розвитку ринку землі, є кредитування під її заставу. Земельні ділянки можуть стати об'єктом застави, що буде вирішальним фактором при купівлі землі для підприємців малого та середнього бізнесу [11]. Це, своєю чергою, приведе до стимулювання економіки, а власники паїв, отримуючи такі кредити, зможуть поліпшити свій добробут. Можна припустити, що банки, які в числі перших приймуть рішення про впровадження такого виду кредитування у своїй діяльності, зможуть залучити переважну більшість клієнтів із малого та середнього бізнесу та збільшать лояльність до своїх послуг. Тобто кредитування під заставу сільськогосподарських земель зможе стимулювати розвиток не лише аграрного, а й банківського сектора економіки України.

Зважаючи на процеси становлення ринку землі в Україні, питання оподаткування також знаходяться в розробці з боку уряду та вищого законодавчого органу країни. Так, Законом України «Про внесення

Таблиця 1

Аналіз ринку купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення станом на 11.12.2021 р. [10]

Область	Кількість ділянок, од.	Площа, га	Сума угод, грн	Середня ціна 1 га, грн
Київська	3714	4933,86	569009444	843075,5
Харківська	5728	20466,44	425241146	56557,82
Полтавська	4090	11123,05	209936808	100410,43
Львівська	1274	1110,11	171768747	389593,94
Хмельницька	3469	6283,18	161479121	154976,89
Дніпропетровська	2736	12088,48	184532586	71574,16
Херсонська	2463	10644,86	118140155	94427,11
Сумська	4044	6816,45	112855145	138038,29
Кіровоградська	3178	14200,46	93530485	74142,67
Запорізька	1527	5703,18	85270652	66775,97
Миколаївська	1711	6676,36	83121122	63622,02
Донецька	946	3677,66	72946141	194114,09
Вінницька	3794	7100,71	71677318	95859,74
Одеська	997	2668,19	70938740	312246,05
Чернігівська	2623	5717,19	63535978	75218,61
Черкаська	1676	3678,48	52175761	54597,44
Волинська	2030	2961,41	47930606	185789,24
Житомирська	1833	3066,11	35774476	50589,52
Луганська	694	3502,15	32819902	27044,6
Тернопільська	1252	1818,56	27298340	528622,15
Івано-Франківська	954	436,44	24531989	439015,79
Рівненська	971	756,73	23000954	222440,05
Чернівецька	725	586,07	18238825	135078,26
Закарпатська	691	1198,95	9027821	366457,1
УСЬОГО	53120	137215,08	2764782262	4740267,44

змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» № 1914-IX від 30.11.2021 р. [12], яким було проголосовано зміни до Податкового Кодексу України, внесено суттєві зміни до оподаткування доходів землевласників та орендарів земельних ділянок.

**В**ажливість даного закону полягає в податковому врегулюванні земельних відносин і збільшенні дохідної частини бюджету. Так, на думку голови комітету Верховної Ради з питань фінансів, податкової та митної політики Данила Гетманцева, через відсутність оподаткування в цій сфері держава щороку втрачає до 10 млрд грн, які насправді не поповнюють бюджети домогосподарств, а осідають в кишенях власників агрохолдингів і трейдерів, котрі заробляють на експорті вирощеної продукції на подібних (часто – лише на папері) земельних масивах. Саме вони, а не селяни, мовляв, і є основними вигодоотримувачами від такого статус-кво [13].

Серед основних новел даного закону є визначення мінімального податкового зобов'язання. Так, мінімальне податкове зобов'язання [12] – мінімальна величина податкового зобов'язання зі сплати податків, зборів, платежів, контроль за справлянням яких покладено на контролюючі органи, пов'язаних з виробництвом і реалізацією власної сільськогосподарської продукції та/або з власністю та/або користуванням (орендою, суборендою, емфітевзисом, постійним користуванням) земельними ділянками, віднесеними до сільськогосподарських угідь, розрахована відповідно до цього Податкового Кодексу. Сума мінімальних податкових зобов'язань, визначених щодо кожної із земельних ділянок, право користування якими належить одній юридичній або фізичній особі, у тому числі фізичній особі – підприємцю, є загальним мінімальним податковим зобов'язанням.

Іншими словами, мінімальне податкове зобов'язання – це мінімально можлива сума податків, яку платитиме користувач землі: фізична або юридична особа.

Новий порядок справляння податків поширюватиметься на власників і користувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів, а також у їхніх межах, якщо розмір ділянки становитиме 0,5 га та більше.

Мінімальне податкове зобов'язання складається з податку на землю, податку з доходу за продаж урожаю (вирощеного на цій ділянці), податку на доходи фізичних осіб, військового збору із зарплати найманих працівників.

Норма про мінімальне податкове зобов'язання діятиме з 2022 р., тобто вперше сплатити податок потрібно буде у 2023 р. – за попередній рік.

Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, податок розраховуватиметься за формулою:

$$МПЗ = НГОд \cdot 0,05 \cdot \frac{M}{12}, \quad (1)$$

де *МПЗ* – мінімальне податкове зобов'язання;  
*НГОд* – нормативна грошова оцінка ділянки;  
*M* – кількість календарних днів, коли земля перебуває у власності або оренді.

Для ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, мінімальне податкове зобов'язання визначатиметься за такою формулою:

$$МПЗ = НГО \cdot S \cdot 0,05 \cdot \frac{M}{12}, \quad (2)$$

де *МПЗ* – мінімальне податкове зобов'язання;  
*НГО* – нормативна грошова оцінка 1 га землі в області;

*S* – площа земельної ділянки (га);  
*M* – кількість календарних днів, коли земля перебуває у власності або оренді.

У 2023 р. середній розмір податку становитиме 1,2–1,3 тис. грн за гектар, у 2024 р. – 1,4–1,5 тис. грн.

Для великих сільгоспвиробників дане податкове навантаження не буде суттєвим, оскільки вони сплачують більші суми податків, ніж передбачає мінімальне податкове зобов'язання. Однак для фізичних осіб, які мають у власності більше ніж 0,5 га землі, виникне потреба у сплаті податку. Саме ця обставина може стати причиною більш активного продажу землі та формування досконалого ринку.

Зібрані кошти від мінімального податкового зобов'язання розподіляться таким чином:

- ✦ до місцевих бюджетів – 60%;
- ✦ до державного бюджету – 25%;
- ✦ до обласного бюджету – 15%.

Від сплати мінімального податкового зобов'язання звільняються:

- ✦ власники земельних ділянок, які станом на 01.01.2022 р. перебували в межах населених пунктів або в дачних і садових кооперативах;
- ✦ порядок зарахування сплачених податків у рахунок мінімального податкового зобов'язання диференційовано між сільгосптоваровиробниками та несільгосптоваровиробниками;
- ✦ для забезпечення справедливого нарахування мінімального податкового зобов'язання за земельними ділянками державної та недержавної форм власності передбачено зарахування в рахунок сплати мінімального податкового зобов'язання лише 20% орендної плати за земельні ділянки, що належать до державної або комунальної власності;
- ✦ фізичні особи звільняються від мінімального податкового зобов'язання, якщо орган контролю не вручив податкове повідомлення-рішення (ППР) у відповідні строки.

## ВИСНОВКИ

Нагальною проблемою в контексті скасування мораторію на продаж землі та можливістю її купівлі-продажу є формування цивілізованого й ефективного ринку. Розробка дієвого механізму оподаткування купівлі-продажу земельних ділянок дасть можливість активізувати інвестиційну діяльність інвесторам; власникам паїв, які використовують їх неефективно, – позбутися зайвого активу; а фермерам і сільгоспвиробникам – започаткувати нову справу. Такі зміни допоможуть знищити тіньовий оборот на ринку землі та приведуть до наповнення бюджету країни. ■

## БІБЛІОГРАФІЯ

1. Касич А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. № 2. DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.3
2. Дроздук Т. М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. *Економіка і право*. 2015. Вип. 27. С. 238–244. URL: <http://enpuir.npu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/17763/Drozdyuk.pdf?sequence=1>
3. Омельчак К. Механізми державного регулювання ринку земель: підходи до визначення сутності. *Державне управління та місцеве самоврядування*. 2016. Вип. 2. С. 112–120. URL: [http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/2016/2016\\_02\(29\)/16.pdf](http://www.dridu.dp.ua/vidavnictvo/2016/2016_02(29)/16.pdf)
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Закон Польщі «Про формування сільськогосподарської системи» від 11.04.2003 р. № 64 (зі змінами). Законодавча база Польщі / Польський Сейм. URL: <https://goo.gl/J2nKyn>
6. Як купують землю в Польщі, Румунії, Словаччині та інших країнах колишнього соцтабору // Слово і діло. 15.11.2019. URL: <https://www.slovovidilo.ua/2019/11/15/infografika/suspilstvo/yak-kupuyut-zemlyu-polshhi-rumuniyi-slovachchini-ta-inshykh-krayinax-kolyshnoho-socztaboru>
7. Дайджест про функціонування ринку земель с/г призначення в Україні / Центр Економічної стратегії. 04.10.2021. URL: <https://www.pwc.com/ua/en/survey/2021/agricultural-land-market-digest-3q.pdf>
8. Какконен С. Земельна реформа може збільшити річний обсяг виробництва в Україні на \$15 млрд / The World Bank. 02.10.2017. URL: <https://www.worldbank.org/uk/news/opinion/2017/10/02/ukraine-can-boost-annual-output-us15-billion-with-land-reform>
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
10. Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua/>
11. Нізалов Д. Земельна реформа: крок вперед та два

- назад // Економічна правда. 08.01.2020 р. <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/01/8/655564/>
12. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» від 30.11.2021 р. № 1914-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1914-20#Text>
  13. Обух В. Оподаткування селян в «ресурсному» законі: справедливість чи збиткування? // Укрінформ. 01.12.2021 р. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3361177-opodatкування-seljan-v-resursnomu-zakoni-podatkova-spravedlivist-ci-porpanna-v-kisenah.html>

## REFERENCES

- “Daidzhest pro funktsionuvannya rynku zemel s/h pryznachennia v Ukraini” [Digest on the Functioning of the Market of Agricultural Land in Ukraine]. Tsentr Ekonomichnoi stratehii. October 04, 2021. <https://www.pwc.com/ua/en/survey/2021/agricultural-land-market-digest-3q.pdf>
- Drozdiuk, T. M. “Pravove rehuliuвання rynku zemel: svitovi dosvid ta yoho vykorystannia dlia rozvytku rynku zemel v Ukraini” [Legal Regulation of the Land Market: World Experience and Its Use for the Development of the Land Market in Ukraine]. *Ekonomika i pravo*, iss. 27 (2015): 238–244. <http://enpuir.npu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/17763/Drozdyuk.pdf?sequence=1>
- Kakkhkonen, S. “Zemelna reforma mozhe zbilshyty richnyi obsiah vyrobnytstva v Ukraini na \$15 mlrd” [Land Reform Could Increase Ukraine's Annual Output by \$15 Billion]. The World Bank. October 02, 2017. <https://www.worldbank.org/uk/news/opinion/2017/10/02/ukraine-can-boost-annual-output-us15-billion-with-land-reform>
- Kasych, A. O. “Suchasni problemy derzhavnoho rehuliuвання rynku zemli v Ukraini” [Current Problems of State Regulation of the Land Market in Ukraine]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, no. 2 (2020). DOI: 10.32702/2307-2156-2020.2.3 [Legal Act of Poland] (2003). <https://goo.gl/J2nKyn> [Legal Act of Ukraine] (2001). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [Legal Act of Ukraine] (2020). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> [Legal Act of Ukraine] (2021). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1914-20#Text>
- Nizalov, D. “Zemelna reforma: krok vpered ta dva nazad” [Land Reform: A Step Forward and two Steps Back]. *Ekonomichna pravda*. 08.01.2020. <https://www.epravda.com.ua/columns/2020/01/8/655564/>
- Obukh, V. “Opodatкування selian v «resursnomu» zakoni: spravedlyvist chy zbytkuvannia?” [Taxation of Peasants in the “Resource” Law: Justice or Harm?]. *Ukrinform*. December 01, 2021. <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3361177-opodatкування-seljan-v-resursnomu-zakoni-podatkova-spravedlivist-ci-porpanna-v-kisenah.html>
- Oftsiinyi sait Ministerstva aharnoї polityky ta prodovolstva Ukrainy. <https://minagro.gov.ua/>

Omelchak, K. "Mekhanizmy derzhavnoho rehuliuvan-  
nia rynku zemel: pidkhody do vyznachennia sut-  
nosti" [Mechanism of State Regulation of Land Mar-  
ket: Approaches to Essence Definition]. *Derzhavne  
upravlinnia ta mistseve samovriadvannia*, iss. 2  
(2016): 112–120. [http://www.dridu.dp.ua/vidavnic-  
tvo/2016/2016\\_02\(29\)/16.pdf](http://www.dridu.dp.ua/vidavnic-<br/>tvo/2016/2016_02(29)/16.pdf)

"Yak kupuiut zemliu v Polshchi, Rumunii, Slovachchini  
ta inshykh krainakh kolyshnyoho sotstaboru" [How  
to Buy Land in Poland, Romania, Slovakia and Oth-  
er Countries of the Former Socialist Camp]. *Slovo i  
dilo*. November 15, 2019. [https://www.slovoidilo.  
ua/2019/11/15/infografika/suspilstvo/yak-kupuyut-  
zemlyu-polshhi-rumuniyi-slovachchyni-ta-inshyx-  
krayinax-kolyshnoho-socztaboru](https://www.slovoidilo.<br/>ua/2019/11/15/infografika/suspilstvo/yak-kupuyut-<br/>zemlyu-polshhi-rumuniyi-slovachchyni-ta-inshyx-<br/>krayinax-kolyshnoho-socztaboru)

УДК 332.85

JEL: G21; R21; R31

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-1-357-365>

## КОНЦЕПЦІЯ РОЗВИТКУ ФІНАНСОВО-КРЕДИТНИХ ІНСТРУМЕНТІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

©2022 ШТЕЙНГАУЗ Д. О.

УДК 332.85

JEL: G21; R21; R31

### Штейнгауз Д. О. Концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні

Мета статті полягає в обґрунтуванні концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні, реалізація якої спрямована на підвищення ефективності функціонування даного ринку. У результаті дослідження було з'ясовано, що концепція розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості є невід'ємною складовою реформування системи фінансування інвестицій у житлову нерухомість. Запропоновано власне бачення сутності понять «система фінансування інвестицій у житлову нерухомість» і «модель фінансування ринку житлової нерухомості». Вивчення зарубіжного досвіду дало можливість виокремити дві основні моделі фінансування ринку житлової нерухомості – депозитарна та іпотечна. Застосування компаративного аналізу показало, що модель фінансування ринку житлової нерухомості в Україні є наближеною до депозитної моделі. Запропоновано вдосконалити моделі фінансування на ринку житлової нерухомості України, а на фінансові установи покласти виконання ролі ескроу-агентів, які захищатимуть інтереси покупців нерухомості. Здійснено систематизацію та схематично представлено концепцію розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні з виокремленням її основних елементів. Подальші дослідження будуть стосуватися обґрунтування окремих пропозицій, спрямованих на реалізацію зазначених у статті завдань концепції розвитку фінансово-кредитних інструментів функціонування ринку житлової нерухомості в Україні.

**Ключові слова:** ринок житлової нерухомості, фінансово-кредитні інструменти, концепція розвитку, модель фінансування, система фінансування інвестицій.

**Рис.:** 2. **Табл.:** 1. **Бібл.:** 8.

**Штейнгауз Дмитро Олександрович** – аспірант, Університет банківської справи Національного банку України (вул. Андріївська, 1, Київ, 04070, Україна)

**E-mail:** [Dshteingaus@gmail.com](mailto:Dshteingaus@gmail.com)

UDC 332.85

JEL: G21; R21; R31

### Shteingauz D. O. The Conception of Development of Financial and Credit Instruments for the Functioning of the Residential Real Estate Market in Ukraine

The purpose of the article is to substantiate the conception of development of financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market in Ukraine, the implementation of which is aimed at improving the efficiency of the functioning of this market. As a result of the study, it is found out that the conception of developing financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market is an integral part of reforming the system of financing investments in residential real estate. The author's own vision of the essence of the concepts «system of financing the investments in residential real estate» and «model of financing of the residential real estate market» are proposed. The study of foreign experience allowed to distinguish two main models of financing the residential real estate market – depository and mortgage. The application of comparative analysis showed that the model of financing the residential real estate market in Ukraine is close to the deposit model. It is proposed to improve financing models in the residential real estate market of Ukraine, and to put upon financial institutions the role of escrow agents who will protect the interests of real estate buyers. A systematization is carried out and the conception of development of financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market in Ukraine with the distinguishing of its main elements is presented schematically. Further research will concern the substantiation of individual proposals aimed at the implementation of the tasks specified in the article of the conception of development of financial and credit instruments for the functioning of the residential real estate market in Ukraine.

**Keywords:** residential real estate market, financial and credit instruments, development conception, financing model, investment financing system.

**Fig.:** 2. **Tabl.:** 1. **Bibl.:** 8.

**Shteingauz Dmytro O.** – Postgraduate Student, University of Banking of the National Bank of Ukraine (1 Andriivska Str., Kyiv, 04070, Ukraine)

**E-mail:** [Dshteingaus@gmail.com](mailto:Dshteingaus@gmail.com)