

## **ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМИ З ПРОДАЖУ ЗЕМЛІ ЯК СКЛАДОВА ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

З відміною мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 року в Україні стартував ринок землі з поетапним скасуванням діючої заборони на відчуження земельних ділянок приватної власності: до 1 січня 2024 року купувати земельні ділянки розміром до 100 га матимуть право лише фізичні особи, з 2024 року - юридичні особи-резиденти з обмеженням земельного масиву до 10000 га; участь іноземних юридичних осіб та громадян можлива лише після схвалення рішення на референдумі. Потенційна ємність ринку землі в Україні становить близько 27,7 млн га сільгоспугідь (майже 80% орних земель країни), якими володіють 6,9 млн власників паїв [1]. За оцінками експертів лише 10% з них готові реалізувати свої паї на ринку.

Процедура купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення регламентується Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення” [2] та рядом підзаконних актів і передбачає відповідну взаємодію продавців та покупців (у тому числі орендарів з переважним правом викупу), нотаріусів, банків, оцінювачів тощо. Це потребує формування відповідної інфраструктури земельного ринку як впорядкованої сукупності складових, що обслуговують земельні трансакції, регулюють рух відповідних фінансових та інформаційних потоків та забезпечують захист прав учасників земельного ринку [3]. Вважаємо за доцільне виділити такі підсистеми інфраструктури земельного ринку: земельно-правову; земельно-кадастрову; оцінки земель; земельно-інформаційну та консалтингову; фінансово-кредитного забезпечення та оподаткування; вивчення та дослідження ринку землі.

На етапі становлення ринку землі в Україні одним з пріоритетних завдань є формування земельно-інформаційної та консалтингової підсистеми інфраструктури ринку землі, важливою складовою якої є вже створені онлайн-платформи з продажу земель сільськогосподарського призначення: онлайн-маркет землі “Доброзем”, онлайн-платформа (маркетплейс) “LandInvest” та онлайн-платформа з продажу землі “Курі-Раї”. Результати проведеного нами порівняльного аналізу зазначених онлайн-платформ наведено в табл. 1.

Як бачимо, платформи пропонують потенційним учасникам ринку різноманітні сервіси в процесі укладання угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель, у т.ч. оформлення угод “під ключ”. Однак, чітко простежуються відмінності у функціональному призначенні, обумовлені цілями, закладеними їх засновниками.

## 1. Характеристика онлайн-платформ з продажу землі в Україні

	Онлайн-маркет землі “Доброзем”	Онлайн-платформа (маркетплейс) “LandInvest”	Онлайн-платформа з продажу землі “Kupi-Pai”
Призначення онлайн- платформи	Можливість чесно і прозоро купити або продати земельну ділянку; сформувати ринок землі найбільш прозорим і зрозумілим для всіх учасників	Автоматизований процес оцінки земельної ділянки; швидкий і високопрофесійний супровід угоди купівлі-продажу	Інвестування у землю як альтернатива інвестиціям у житлову нерухомість та банківські депозити; посередництво в організації процесу купівлі землі “під ключ”
Види онлайн-сервісів	Надання необхідних послуг в одному місці; безпечна підготовка і проведення угод; зручний пошук ділянок у різних регіонах; відстежування цін на землю по всій Україні; моніторинг цікавих пропозицій в зонах інтересу покупця	Перевірка земельної ділянки землевласником; подання заявки на продаж за ринковою ціною; отримання грошей протягом п’яти днів; пошук найвигідніших пропозицій для інвестора	Підбір об’єктів для інвестування виходячи з параметрів дохідності та регіону; комплексний аудит земельної ділянки; забезпечення перевідступлення права першочергового викупу агрохолдингом-партнером платформи на користь інвестора; заключення угоди купівлі-продажу земельної ділянки; заключення довгострокового договору оренди з агрохолдингом-партнером платформи; державна реєстрація права власності на земельну ділянку та договора оренди
Витрати на оформлення угоди купівлі-продажу	Банківська комісія за безготівковий переказ; оплата нотаріальних та реєстраційних послуг, експертна оцінка земельних ділянок		Банківська комісія за безготівковий переказ
Комісійні витрати	Відсутня комісія за продаж; безкоштовна перевірка документів		5% від суми трансакції; покривають витрати на юридичний супровід угоди та проведення оцінки

Джерело: складено на основі [4,5,6]

Зокрема, агрохолдинги здійснюють діяльність на орендованих землях і як юридичні особи до 2024 року позбавлені права купівлі-продажу землі. Тому платформи “Доброзем” та “LandInvest”, створені за підтримки агрохолдингів ІМК та Kernel відповідно, гарантують прозорість проведення угоди власникам паїв і, водночас, для покупців земельних ділянок надають доступ до бази перевірених земельних ділянок по всій території України; можливість здійснювати моніторинг земельного банку підприємства; контролювати

оновлення пропозицій оренди земельних ділянок, щоб своєчасно сплачувати орендну плату задля дотримання умов оренди. Платформи, створені за участю агрохолдингів, здійснюють безкоштовний доступ до сервісів, оскільки вони зацікавлені у створенні інформаційної бази та можливості моніторингу попиту та пропозиції земельних ділянок на ринку, що обумовлено необхідністю виконання орендних відносин, реалізації переважного права на земельну ділянку, масштабування земельних масивів тощо.

Онлайн-платформа з продажу землі “КупіРай”, створена Інвесткомпанією Concorde Capital, розглядає землі сільськогосподарського призначення як актив, власник якого може отримувати дохід у формі рентної плати в розмірі 8-12% від ринкової вартості землі та додатковий прибуток від поступового зростання останньої. За оцінками Concorde Capital середньорічна дохідність від інвестицій в землю в Україні складатиме 26% у разі інвестування на етапі відкриття ринку землі (депозити, ОВДП – 12%, житлова нерухомість – 7%). Отже, земельні ділянки сільськогосподарського призначення мають перспективи бути альтернативою на ринку фінансових активів і виступати привабливим об’єктом інвестування. Надання посередницьких послуг власникам земельних паїв, інвесторам та агрохолдингам, які отримують можливість оренди земельних ділянок, здійснюється на комерційній основі.

Вважаємо, що онлайн-платформи з продажу землі є важливою складовою інфраструктури ринку землі в Україні, її земельно-інформаційної та консалтингової підсистеми. Дані платформи спрямовані на забезпечення взаємодії учасників ринку землі шляхом надання їм високопрофесійних посередницьких послуг на всіх етапах укладання угод; забезпечують прозорість ринку землі, доступ учасників ринку до ресурсів; можливість моніторингу та спрощення процедури укладання угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

### ***Список використаних джерел***

1. Гріненко А.Ю. Формування ринку землі: теорія і практика усунення загроз на шляху європейської трансформації // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. Вип 1. Част. 1. С. 97-101.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України №553-IX від 31.03.2020 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20, ст.142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
3. Непиталюк А.В. Інфраструктура ринку землі: теоретичні засади формування і перспективи розвитку в Україні// Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки. 2012. №3(69). С. 144-150.
4. Доброзем. Онлайн-маркет землі. URL: <https://dobrozem.com.ua/>
5. LandInvest. Платформа офіційного продажу та купівлі землі. URL: [https://land-invest.com.ua/?utm\\_source=news](https://land-invest.com.ua/?utm_source=news)
6. Kupi-Pai. URL: <https://kupipai.com.ua/ru/contacts/>