

УДК 342.9

DOI 10.33244/2617-4154.2(15).2024.119-126

Р. Т. Сачок,

аспірант,

Київський університет права НАН України

e-mail: Advokat.sachok@gmail.com

ORCID ID 0009-0001-2510-0513

## ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Стаття присвячена питанням перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. Зазначено, що ринок сільськогосподарських земель в Україні є одним із найбільш значущих сегментів сільського господарства та земельних відносин. В останні роки цей ринок пережив значні зміни через вступ у дію по-справжньому «революційних» законодавчих та регулятивних актів, а також у зв'язку з реформами в аграрному секторі. Наголошено, що в короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні виглядає ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних і публічних інтересів. Водночас з позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керівність» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (щоб вона не була штучно занижена), дотримання умов вже укладених договорів, поширення використання ренти як договірного механізму використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Підкреслено, що серед важливих викликів, пов'язаних з процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, є застосування тимчасових заходів та обмежень, пов'язаних із земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їх власників і користувачів, надання правових гарантій власникам земельних ділянок, які тимчасово вилучаються для будівництва ліній укріплень, зумовлених потребою перебігу бойових дій, та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів, які перебувають у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі. Важливим елементом ринку сільськогосподарських земель в Україні також є неухильне дотримання антимонопольного законодавства. Удосконаленню підлягають чинні нормативні акти та процедури, спрямовані на покращення механізму перевірки нових власників землі й обмеження концентрації земель у руках одного суб'єкта.

**Ключові слова:** земля, ринок землі, сільськогосподарські землі, земельна реформа, приватні інтереси, публічні інтереси, правочини.

**Метою статті** є дослідження питання перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні.

**Постановка проблеми.** Ринок сільськогосподарських земель в Україні є одним із найбільш значущих сегментів сільського господарства та земельних відносин. В останні роки цей ринок пережив значні зміни через вступ у дію по-справжньому «революційних» законодавчих та регулятивних актів, а також у зв'язку з реформами в аграрному секторі. До 2020 року в Україні діяв мораторій на продаж сільськогосподарських земель, що обмежувало можливість їх вільної купівлі-продажу. Невпевненість у правовому середовищі, а також певні виклики з питань земельних прав та корупції залишаються серйозними проблемами на ринку сільськогосподарських земель в Україні у передвоєнні роки. Водночас цей ринок також має значний потенціал для розвитку, зокрема через високу родючість ґрунтів та стратегічне розташування країни в аграрному вимірі. Зазначене ще раз було доведено вже під час російсько-української війни у контексті боротьби за збереження та підтримання «зернових коридорів».

У розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні важливу роль відіграють реформи у сфері земельних відносин, удосконалення земельного законодавства, підвищення правової свідомості сільгоспвиробників та інвесторів, а також створення ефективних механізмів контролю та моніторингу за використанням та обігом земельних ресурсів.

Український ринок землі продовжує працювати в екстремальних умовах російської агресії проти України, яка ведеться з початку 2022 року. Початковий шок незабаром після початку російської військової агресії змінила певна стабілізація на ринку продажу землі [1].

До початку повномасштабного вторгнення країни-агресора в Україну було підписано понад 102 000 угод, відчужено 245 000 га із приблизно 32,5 млн га сільськогосподарських земель. Середньозважена ціна гектара за цей період становила 37,9 тис. грн. Зважаючи на стан і хід війни, цифри не особливо вражають. Ціни на землю мали зрости на 15 % 2022 року, але були скориговані через війну. Проте з 24 лютого по 2 березня 2023 року на ринку землі було здійснено вже 52 693 угоди на площу 99 534 га. Найбільш активними регіонами (за площею зареєстрованих для торгівлі земель) були Дніпропетровська (10,2 тис. га), Полтавська (10 тис. га), Кіровоградська (10 тис. га), Вінницька (9,9 тис. га) та Хмельницька (9,7 тис. га) області. Загалом за весь час існування ринку землі здійснено 153 659 земельних операцій площею 344 061 га. Сьогодні середня ціна одного гектара землі в Україні становить 39 тис. грн. Цей показник отримано на підставі 125 397 договорів купівлі-продажу землі на площі 284 483 га. У лютому 2023 року найвища ціна за гектар землі була в Івано-Франківській (167 900 грн), Львівській (128 143 грн), Київській (74 573 грн), Вінницькій (60 805 грн) та Закарпатській (50 264 грн) областях [2].

Водночас війна може мати неочікуваний вплив на динаміку продажів і вимагає систематичного моніторингу, щоб уникнути небажаних подій, таких як вимушений продаж за заниженими цінами або надмірна концентрація земель. Для цього аналітикам потрібна надійна система моніторингу, яка базується на даних про операції із землею та право власності [1].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика визначення перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні є предметом досліджень економістів, управлінців та науковців-правників. Наприклад, дослідженню проблем розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні присвячували свої праці: М. В. Гладій, Ю. Я. Лузан [3], І. О. Драган, Л. В. Сергієнко [4], О. В. Зигрій [5], А. Корюгін, Т. Лобунець [6], О. С. Літошенко [2], М. Мартинюк [7], І. О. Удовенко, М. В. Шемякін [8], Д. Філюк, М. Дзямучич [9] Ю. В. Шпак [10], О. А. Шульга [11].

Водночас питання проблематики визначення перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні у контексті періоду війни та повоєнної відбудови практично не досліджені.

**Виклад основного матеріалу.** За час незалежності Україна пройшла складний шлях економічних реформ від командно-адміністративної системи з державною власністю на землю та майно до ринкових відносин. Важливою складовою цих реформ є запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні [1]. Земельна реформа також розпочалася в Україні з моменту проголошення незалежності. Проте в останні роки реформування українського законодавства вийшло на новий рівень, що дає змогу сподіватися на значні досягнення для держави та громадян у майбутньому. Історично так склалося, що саме ця галузь господарства для населення нашої країни є вкрай важливою, тому її реформування є надто болісним та дискусійним. Приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує чинний ринок землі, де першочерговим є стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, відповідність цін на землю до її реальної вартості. Адже запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу [5].

За визначенням В. В. Носіка, ринок землі – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [13, с. 503].

Лише 31 березня 2020 року ВРУ ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [14]. Відповідно до п. 14<sup>1</sup> «Перехідних положень» цього законодавчого акта було встановлено заборону «...відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених у натурі (на місцевості) власникам

земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (зокрема, довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)» [14].

З 1 липня 2021 року до 2024 року право купівлі земель сільськогосподарського призначення мали лише фізичні особи – громадяни України. Максимальний розмір земельної ділянки – 100 га на людину (це перший етап відкриття ринку землі), а з 1 січня 2024 року землю сільськогосподарського призначення можливості купувати отримують і юридичні особи з обмеженням до 10 тис га в одні руки (другий етап відкриття ринку землі). Іноземці зможуть купувати українські землі сільськогосподарського призначення тільки після ухвалення відповідного рішення на загальнонаціональному референдумі [1]. Так, продаж земель державної та комунальної власності, а також продаж земель іноземним громадянам досі під заборобою. Це питання має бути врегульоване тільки після відповідного всеукраїнського референдуму, який очевидно неможливо провести під час війни [15].

За інформацією Міністерства аграрної політики та продовольства України до 2023 року здійснено понад 142,9 тис. трансакцій на майже 322,2 тис. га сільгоспземель – це площа розміром майже в чотири Києва. Відповідно до звіту «Український ринок продажу сільськогосподарської землі під час війни Росії проти України» за час повномасштабного вторгнення надалі продовжувалася лібералізація ринку, зокрема: «...Закон 2698-IX від 19.10.2022 забезпечив можливість викупу землекористувачами земельних ділянок державної та комунальної власності, які перебували у постійному користуванні, за ціною нормативної грошової оцінки (НГО) та Закон 3065-IX від 02.05.2023 спростив операції з дрібними ділянками для особистих селянських господарств і ділянками для садівництва, скасувавши дорогі нотаріальні перевірки для покупців» [1]. Загалом з 1 липня 2021 року до 1 липня 2023 року близько 0,81 % усіх сільськогосподарських угідь були в обороті купівлі-продажу (близько 341 тис. га) [1].

Навіть в умовах війни можна відзначити певні позитивні зміни ринку землі в умовах війни, які насамперед полягають у: відновленні системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконаленні законодавства щодо охорони земель; автоматизації нормативної грошової оцінки землі, яку можна отримати в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру; можливості отримання топографічних карт та карт у повному масштабі від 1:500 до 1:1 000 000 через геоінформаційні системи в онлайн режимі; спрощенні процесу прийому картографічних матеріалів, що в перспективі дасть змогу швидко та зручно отримувати доступ до картографічних матеріалів [8].

З іншого боку, на перспективність розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні впливають багаточисельні чинники негативного характеру, породжені війною.

Так, В. Недашківський наголошує, що до таких необхідно віднести забруднення землі вибухонебезпечними предметами, ризики окупації, руйнування інфраструктури та засобів агровиробництва, обмеження можливостей для імпорту й експорту. Частково ці проблеми вже вирішуються створенням ринку операторів протимінної діяльності, дипломатичними переговорами та побудовою альтернативних шляхів експорту, розвитком переробки. За розрахунками KSE, через вторгнення РФ не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га. Отже, втрати ринку сягнули 325 млн дол. США або 12,4 млрд грн [15].

**Висновки.** У підсумку наголосимо, що в короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні виглядає ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних та публічних інтересів. Водночас із позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керівність» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (аби вона не була штучно занижена), дотримання умов вже укладених договорів, поширення використання ренти як договірного механізму використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Серед важливих викликів, пов'язаних з процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, є застосування тимчасових заходів та обмежень, пов'язаних із земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їх власників та користувачів, надання правових гарантій власникам земельних ділянок, які тимчасово вилучаються для будівництва ліній укріплень, зумовлених потребою перебігу бойових дій, та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів, які перебувають у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі.

Важливим елементом ринку сільськогосподарських земель в Україні також є неухильне дотримання антимонопольного законодавства. Удосконаленню підлягають чинні нормативні акти та процедури, спрямовані на покращення механізму перевірки нових власників землі й обмеження концентрації земель в руках одного суб'єкта.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Квартюк В., Мартин А. Український ринок продажу сільськогосподарської землі під час війни Росії проти України. Звіт з аграрної політики. URL : [https://apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales\\_market/sales\\_market\\_ukr\\_fin\\_cor.pdf](https://apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales_market/sales_market_ukr_fin_cor.pdf) (дата звернення: 25.02.2024).

2. Літошенко О. С., Удовенко І. О., Шемякін М. В. Перспективи впровадження земельної реформи в Україні. *Науково-практичний журнал «Прикарпатський юридичний вісник»*. Одеса, 2023. Випуск 1 (48). С. 46–51.

3. Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 6–19.

4. Драган І. О., Сергієнко Л. В., Шпак Ю. В. Специфіка розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення: досвід Європи та країн Центральної Азії. *Економіка, управління та адміністрування*. 2023. № 2 (104). С. 129–136. URL : [https://doi.org/10.26642/ema-2023-2\(104\)-129-136](https://doi.org/10.26642/ema-2023-2(104)-129-136) (дата звернення: 25.02.2024).

5. Зигрій О. В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3 (7). С. 64–68.

6. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. URL : <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377> (дата звернення: 25.02.2024).

7. Мартинюк М. Ринок землі в Україні: три можливі моделі запуску та їх наслідки. URL : <https://dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlyvi-modeli-zapuskuta-yih-naslidki-.html> (дата звернення: 25.02.2024).

8. Удовенко І. О., Шемякін М. В. Ринок землі: досягнення в умовах війни. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. Випуск № 1. С. 235–238. DOI : <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55> (дата звернення: 25.02.2024).

9. Філюк Д., Дзямулич М. Формування ринку земельних ресурсів в Україні. *Економічний форум*. 2022. № 3. С. 9–14.

10. Шпак Ю. В. Особливості функціонування ринку землі в кранах що розвиваються: африканський досвід. *Держава та регіони. Серія : Публічне управління і адміністрування*. 2022. № 3 (77). С. 95–99.

11. Шутьга О. А. Ринок землі: реалії та перспективи. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2021. № 7. С. 7–16.

12. Зигрій О. Перспективи розвитку ринку землі в Україні. *Актуальні проблеми правознавства*. 2018. № 4. С. 202–206. URL : <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/228> (дата звернення: 25.02.2024).

13. Носік В. В. Право власності на землю українського народу : монографія. К. : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX / Верховна Рада України // База «Законодавство України». URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 25.02.2024).

15. Недашківський В. Зміни на ринку землі: чому це важливо. URL : <https://finance.ua/ua/goodtoknow/zminy-na-rynku-zemli> (дата звернення: 25.02.2024).

## REFERENCES

1. Kvartiuk V., Martyn A. Ukrainskyi rynek prodazhu silskohospodarskoj zemli pidchas viiny Rosii proty Ukrainy. Zvit z ahrarnoi polityky. URL : [https://apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales\\_market/sales\\_market\\_ukr\\_fin\\_cor.pdf](https://apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales_market/sales_market_ukr_fin_cor.pdf) (data zvernennia: 25.02.2024).

2. Litoshenko O. S., Udovenko I. O., Shemiakin M. V. Perspektyvy vprovadzhennia zemelnoi reformy v Ukraini. *Naukovo-praktychnyi zhurnal «Prykarpatskyi yurydychnyi visnyk»*. Odesa, 2023. Vypusk 1 (48). S. 46–51.

3. Hladii M. V., Luzan Yu. Ya. Zemelna reforma: suchasni problemy i shliakhy vyrishennia. *Ekonomika APK*. 2020. № 2. S. 6–19.
4. Drahan, I. O., Serhiienko, L. V., Shpak, Yu. V. Spetsyfika rozvytku rynku zemli silskohospodarskoho pryznachennia: dosvid Yevropy ta krain Tsentralnoi Azii. *Ekonomika, upravlinnia ta administruvannia*. 2023. № 2 (104). С. 129–136. URL : [https://doi.org/10.26642/ema-2023-2\(104\)-129-136](https://doi.org/10.26642/ema-2023-2(104)-129-136) (data zvernennia: 25.02.2024).
5. Zyhrii O. V. Vplyv moratoriiu na prodazh zemel silskohospodarskoho pryznachennia. *Aktualni problemy pravoznavstva*. 2016. Vyp. 3 (7). S. 64–68.
6. Koriuhin A., Lobunets T. Rynok zemli yak instrument aktyvizatsii diialnosti v ahraryi sferi. *Ekonomika ta suspilstvo*. 2022. № 39. URL : <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377> (data zvernennia: 25.02.2024).
7. Martyniuk M. Rynok zemli v Ukraini: try mozhlyvi modeli zapusku ta yikh naslidky. URL : <https://dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlivi-modeli-zapuskuta-yih-naslidki-.html> (data zvernennia: 25.02.2024).
8. Udovenko I. O., Shemiakin M. V. Rynok zemli: dosiahnennia v umovakh viiny. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*. 2023. Vypusk 1. S. 235–238. DOI : <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55> (data zvernennia: 25.02.2024).
9. Filiuk D., Dziamulych M. Formuvannia rynku zemelnykh resursiv v Ukraini. *Ekonomichnyi forum*. 2022. № 3. S. 9–14.
10. Shpak Yu. V. Osoblyvosti funktsionuvannia rynku zemli v kranakh shcho rozvyvaiutsia: afrykanskyyi dosvid. *Derzhava ta rehiony. Seriiia : Publichne upravlinnia i administruvannia*. 2022. № 3 (77). S. 95–99.
11. Shulha O. A. Rynok zemli: realii ta perspektyvy. *Tavriiskyyi naukovyi visnyk. Seriiia: Ekonomika*. 2021. № 7. S. 7–16.
12. Zyhrii O. Perspektyvy rozvytku rynku zemli v Ukraini. *Aktualni problemy pravoznavstva*. 2018. No. 4. Pp. 202–206. URL : <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/228> (data zvernennia: 25.02.2024).
13. Nosik V. V. Pravo vlasnosti na zemliu ukrainskoho narodu : monohrafiia. K. : Yurinkom Inter, 2006. 544 s.
14. Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia : Zakon Ukrainy vid 31 bereznia 2020 roku № 552-IX / Verkhovna Rada Ukrainy // Baza «Zakonodavstvo Ukrainy». URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (data zvernennia: 25.02.2024).
15. Nedashkivskyyi V. Zminy na rynku zemli: chomu tse vazhlyvo. URL : <https://finance.ua/ua/goodtoknow/zminy-na-rynku-zemli> (data zvernennia: 25.02.2024).

#### **R. T. Sachok. PROSPECTS OF THE DEVELOPMENT OF THE AGRICULTURAL LANDS MARKET IN UKRAINE**

*The paper is dedicated to issues of prospects of the development of the agricultural lands market in Ukraine. There is mentioned, the agricultural lands market in Ukraine is one of the most significant sectors of the agriculture and land relations. During last years, this market transformed significantly due to the entry into force of truly “revolutionary” legislative and*

*regulatory acts, as well as reforms in the agricultural sector. There is emphasized, the agricultural lands market can become an effective economic mechanism as well as field of the composition of private and public interests in short terms prospects. At the same time, in the point of view of public and legal regulation, "managing" the development of the agricultural land market in Ukraine, monitoring the conclusion of relevant transactions and determining the regulatory and legal valuation of land (so that it is not artificially low), compliance with the terms of already concluded contracts, and the spread of rent as a contractual mechanism for the use of agricultural land resources remains important.*

*There is outlined, Among the important challenges related to the development of the agricultural land market in Ukraine are the application of temporary measures and restrictions related to land resources in the temporarily occupied territories of Ukraine, ensuring the rights of their owners and users, providing legal guarantees to owners of land plots temporarily withdrawn for the construction of fortification lines caused by the need for military operations and regulatory definition of the special legal status of these lands, determining the specifics of land use. Strict compliance with antitrust laws is an important component of the agricultural lands market. Current regulative acts and procedures aimed at the improvement of the mechanism of checking new land owners and limiting the concentration of land in the hands of one entity, have to be improved.*

**Keywords:** *land, land market, agricultural lands, land reform, private interests, public interests, deals.*

*Стаття надійшла до редколегії 1 квітня 2024 року*