

## РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЛІ: ОСНОВНІ АСПЕКТИ В УМОВАХ СЬОГОДЕННЯ

## DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET: KEY ASPECTS IN TODAY'S CONDITIONS

Літошенко О.С., к.ю.н., доцент,  
доцент кафедри підприємницького та корпоративного права  
Державний вищий навчальний заклад  
«Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»

Удовенко І.О., к.ю.н.,  
доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Мманський національний університет садівництва

У статті проведено аналіз основних аспектів розвитку ринку землі, виходячи із реалій сьогодення. Автори зауважують, що відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення дозволить відновити майнові права власників, які тривалий час не могли реалізувати право власності на землі. Розглянуто нововведення, які передбачено земельною реформою, що вступила в дію з 1 липня 2021 року. Крім того, проаналізовано особливості розвитку ринку сільськогосподарських земель в умовах сьогодення та зауважено, що з моменту зняття мораторію ринок землі демонструє позитивну динаміку, про що свідчить зростання номінальної капіталізації ринку землі на 179 млрд грн станом на кінець 2023 року з початку реалізації земельної реформи. У результаті дослідження виявлено, що повномасштабне вторгнення російського агресора в Україну негативно вплинуло на український ринок землі сільськогосподарського призначення. Дослідження підтвердило, що другий етап земельної реформи, який настав 1 січня 2024 року, засвідчив право юридичних осіб на купівлю землі сільськогосподарського призначення, адже додаткові покупки землі означають додатковий попит, тим самим збільшуючи ліквідність і ринкову капіталізацію. Зокрема у статті зазначено, що подальший розвиток та функціонування ринку землі, підвищення прозорості та лібералізація дозволять збирати та будувати статистичні дані щодо якості землі як застави, що дозволить підвищити коефіцієнт ліквідності землі до рівня розвинутих країн. У підсумку зазначено, що зняття мораторію та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення стали важливими кроками у формуванні ринку землі, але водночас загострили інституційні проблеми. Загалом, стаття пропонує ретельний аналіз та конструктивні кроки для подальшого розвитку ринку землі в Україні з метою підвищення ефективності цього процесу, де одним із найважливіших питань найближчого часу стане ефективна реалізація другого етапу земельної реформи, який вступив в дію з 1 січня 2024 року.

**Ключові слова:** ринок землі, земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення, аграрний сектор, мораторій.

The article analyzes the main aspects of land market development based on current realities. The authors note that the opening of the agricultural land market will restore the property rights of owners who have been unable to exercise their land ownership for a long time. The author examines the innovations envisaged by the land reform that came into force on July 1, 2021. In addition, the author analyzes the peculiarities of the development of the agricultural land market in the current conditions and notes that since the lifting of the moratorium, the land market has been showing positive dynamics, as evidenced by the growth of the nominal capitalization of the land market by UAH 179 billion as of the end of 2023 since the beginning of the land reform. The study found that the full-scale invasion of Ukraine by the Russian aggressor had a negative impact on the Ukrainian agricultural land market. The study confirmed that the second stage of the land reform, which came into effect on January 1, 2024, confirmed the right of legal entities to purchase agricultural land, as additional land buyers mean additional demand, thereby increasing liquidity and market capitalization. In particular, the article states that further development and functioning of the land market, increased transparency and liberalization will allow collecting and compiling statistical data on the quality of land as collateral, which will increase the liquidity ratio of land to the level of developed countries. The author concludes that the lifting of the moratorium and the introduction of agricultural land turnover were important steps in the formation of the land market, but at the same time exacerbated institutional problems. In general, the article offers a thorough analysis and constructive steps for further development of the land market in Ukraine in order to improve the efficiency of this process, where one of the most important issues in the near future will be the effective implementation of the second stage of the land reform, which came into force on January 1, 2024.

**Key words:** land market, land reform, agricultural land, agricultural sector, moratorium.

**Постановка проблеми.** Протягом тривалого періоду змін в українській економіці потреба в земельній реформі була очевидною та нагальною. Земельна реформа – це комплекс заходів щодо реформування права власності на землю. Це означає, серед іншого, що землі сільськогосподарського призначення можуть бути приватизовані, здані в оренду, продані чи передані землекористувачам. Це дозволить ринку землі функціонувати ефективніше та забезпечить розвиток аграрного сектору, сприяючи зростанню національної економіки.

Багато країн світу здійснили земельні реформи з метою підвищення ефективності виробництва та адаптації відносин власності до умов ринкового господарювання. Процес удосконалення земельних відносин в Україні є одним із найбільш актуальних та обговорюваних питань. Це пояснюється тим, що відкриття ринку землі має великий потенціал для розвитку сільськогосподарства та залучення інвестицій в національну економіку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанню запровадження ринку землі в Україні присвячено чимало наукових досліджень. Так, Літошенко О. та Науменко С. зауважують, що земельна реформа в Україні є довготри-

валім процесом, результати її проведення ще корегуються для пошуку оптимальних інструментів забезпечення використання та управління ресурсно-земельним потенціалом України. Пожвавлення підприємництва досягається шляхом розширення можливостей приватних власників щодо купівлі-продажу землі. Тому користувачі є тими, хто має реальну можливість розвивати ці сфери та інвестувати в їх ефективне використання, інвестуючи в їх продуктивність і прибутковість. На думку вчених, ринкові механізми є дуже ефективними в контексті формування кредитних інструментів під заставу землі, що фактично можна вважати важливим джерелом залучення інвестицій для розвитку агробізнесу. Сьогодні основною причиною втрати ефективності ринку землі є російсько-українська війна, що провокує втрату ресурсів і землі, які є одними із важливих аспектів функціонування агросфери [1, с. 414]. Вчені Ступень Р. та Ступень О. відзначають, що найважливішими функціональними завданнями ринку землі є: перерозподіл земельної власності; закріплення права власності на землю в руках фактичних власників та орендарів; визначення рівноважної ціни землі на основі взаємодії попиту та пропозиції. Крім того, ринки сільськогосподарських

земель є найважливішим засобом досягнення сталого розвитку сільськогосподарського виробництва та національної продовольчої безпеки. Це пояснюється тим, що сільськогосподарські виробники можуть підвищити продуктивність, інвестуючи свої ресурси та працюючи на власній землі, з якої вони можуть отримувати реальний дохід [2, с. 44]. Водночас Корюгін А. та Лобунець Т. стверджують, що досягненню максимального соціально-економічного ефекту від реформи ринку землі в Україні перешкоджає низка проблем, зокрема незбалансованість державної стратегії реалізації земельної політики, відсутність відповідного законодавчого забезпечення у сфері земельних відносин, відсутність стратегічного підходу до розвитку та проєктування інфраструктури ринку сільськогосподарських земель та високий рівень бюрократії тощо [3]. Калетнік Г. та Томляк Т., розглядаючи питання розвитку ринку землі в умовах воєнного стану, наголошують, що необхідно запровадити окремий правовий механізм у чинному законодавстві щодо забезпечення виробництва харчових продуктів шляхом максимально оперативного використання наявних сільськогосподарських угідь [4, с. 81-82]. Удовенко І. та Шемякін М. виділяють позитивні зміни на ринку землі під час війни, які передусім полягають у відновленні системи реєстрації прав оренди земель сільськогосподарського призначення, вдосконаленні законодавства про охорону земель, автоматизації нормативної грошової оцінки землі та можливості отримати топографічні карти та оригінали карт масштабу від 1:500 до 1:1000000 через геоінформаційні системи в онлайн-режимі, що у перспективі дозволить спростити доступ до карт [5, с. 237].

Вивчення проблеми розвитку ринку землі з огляду на реалії сьогодення має важливе практичне значення та потребує подальших досліджень, тому що проблема розвитку ринку землі наразі є однією з головних проблем, які необхідно вирішити.

**Мета статті** полягає в аналізі основних аспектів розвитку ринку землі, виходячи із реалій сьогодення.

**Виклад основного матеріалу.** Питання про те, як працює ринок землі, безумовно, є актуальним, особливо в сучасних складних умовах. Україна, як країна, де ринкові відносини відіграють провідну роль, намагається розвинути ринок землі, оскільки від цього залежить не лише загальний добробут населення, а й покращення економічної бази країни. Від часів незалежності України до останніх подій можна простежити цікавий факт, що розвиток ринку землі завжди чимось затримувався.

Земельна реформа – це одна з найбільших економічних змін за часи незалежності України. Відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення дає можливість відновити майнові права власників, які тривалий час не могли реалізувати своє право власності. Тут необхідно зазначити, що лібералізація ринку землі знижуватиме ризик інвестиційних контрактів і підвищуватиме інвестиційний клімат, що особливо важливо в умовах воєнного стану.

Завдяки спільним зусиллям органів державної влади, а також за підтримки міжнародних партнерів, зокрема Програми USAID АГРО, у 2020–2021 роках було прийнято законодавчі нововведення у сфері розвитку ринку землі. Це, зі свого боку, сприяло започаткуванню процесу формування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також лібералізації та дерегуляції земельних взаємовідносин між учасниками земельного ринку.

Крім того, необхідно відзначити, що відкриття ринку землі та реформування земельних відносин є частиною плану реформ для України як кандидата на членство в Європейському Союзі.

Після набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»

[6], тобто з 1 липня 2021 року в Україні запрацював ринок землі. Понад два роки потому, попри військові дії на території України, обміни земельними ділянками тривають і можна зробити певні висновки. Однак питання впровадження обігу сільськогосподарських земель є досить дискусійним та політизованим. Також важливо зазначити, що до набрання чинності закону обіг землі вже відбувався шляхом укладення заповітів, договорів міни та за допомогою інших правових конструкцій. Тому запровадження ринку землі та подальша його легалізація та виведення з «тіні» передбачає позитивні зміни в законодавчому полі.

Однією з переваг ринку землі є те, що він сприяє економічному розвитку та дозволяє ефективніше використовувати земельні ресурси. За допомогою ринку землі власники можуть продати свою землю за кошти та використовувати її для розвитку власного бізнесу чи інвестицій. Це також може створити можливості для іноземних інвесторів сприяти розвитку сільського господарства та підвищенню продуктивності. А потенційна конкуренція між покупцями знизить вартість землі та зробить ринок більш доступним для нових сільськогосподарських підприємств та молодих фермерів. Це, зі свого боку, може призвести до збільшення кількості фермерських господарств і зростання сільськогосподарського виробництва.

Відновлення ринку сільськогосподарських земель в умовах сьогодення триває. Обіг площі земель у 2023 році склав 172,9 тис. га, що на 58% більше, ніж у 2022 році. За даними Держгеокадастру, з моменту відкриття ринку землі було укладено 195,9 тис. договорів купівлі-продажу на загальній площі 432,2 тис. га. Таким чином, станом на 1 січня 2024 року в обігу перебувало 1,05% від загальної площі сільськогосподарських угідь України [7].

У 2023 році середньозважена ціна землі сільськогосподарського призначення зросла на 8,3%, перевищивши річний рівень інфляції в Україні. Відповідно, за підсумками минулого року номінальна капіталізація ринку землі зросла на 89,9 млрд грн, а з початку відкриття ринку землі – на 179 млрд грн.

Продаж прав оренди комунальних земель зріс більш ніж у чотири рази в період 2023 року, тобто з 402 земельних аукціонів загальною площею 3,6 тис. га у першому кварталі 2023 року до 1677 земельних аукціонів загальною площею 14,5 тис. га у четвертому кварталі цього року. За 2023 рік в Україні було продано 114,13 тис. га землі сільськогосподарського призначення, на які поширювався мораторій до 2021 року.

З моменту відкриття у 2021 році ринок землі демонструє позитивну динаміку, попри роботу в повноцінній ситуації входу з кризи. Відповідно, загальна площа, на яку поширюється мораторій, серед проданих у 2023 році земель склала 114,13 тис. га, а середня ціна 1 га становила 38,8 тис. грн [8].

На ринок землі також впливають безпосередньо ціни на землю. Аналіз вказав на дві основні проблеми: низький рівень реєстрації в держреєстрі речових прав та падіння ціни на землю під час торгівлі.

За кількістю реалізованих земель сільськогосподарського призначення за підсумками 2023 року лідирують Дніпропетровська (14,14 тис. га), Полтавська (11,88 тис. га) та Кіровоградська (9,46 тис. га) області. Найменше землі продали у Волинській області (360 га). Загалом з 1 липня 2021 року до початку березня 2024 року в Україні було продано майже 267 тис. об'єктів загальною площею 585,9 тис. га. До позитивних чинників можна віднести поступове підвищення вартості землі в Україні. Середня ціна за гектар, хоч і незначна, але з липня 2021 року вже зросла до 38800 грн. А якщо врахувати період із січня по лютий 2024 року, коли юридичним особам було дозволено купляти землю згідно з реалізацією другого етапу земельної реформи в Україні, то вартість 1 га зросла ще більше і вже перевищує 39000 грн. За підсумками 2023 року

найвищі показники середньої вартості гектара зафіксовано в Івано-Франківській (78,3 тис. грн), Львівській (57,9 тис. грн) та Тернопільській (55,0 тис. грн) областях. Торік середня ціна за гектар була найнижчою в Запорізькій області – 27,5 тис. грн. Також варто зазначити, що на кінець січня 2024 року в обігу перебувало 1,075% загальної площі сільськогосподарських угідь України [8].

Повномасштабне вторгнення російського агресора в Україну негативно вплинуло на український ринок землі сільськогосподарського призначення. У 2023 році ринок частково відновився, але щоденні обсяги торгів є нижчими, ніж до початку вторгнення.

Важливо відзначити, що хоча війна змінила ландшафт і ціни на ринку землі, попит на землю сільськогосподарського призначення продовжує зростати. Це пов'язано з переміщенням компаній і ферм з регіонів з високим рівнем небезпеки в більш безпечні регіони, оскільки вигідніше інвестувати в землю в іншій місцевості, аніж вивозити власну власність для відновлення виробництва.

Сільгоспугіддя не використовувалися як застава до липня 2021 року. Це пов'язано з тим, що з 2001 року відкладено купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення у зв'язку з дією мораторію. Це означає, що не можна було повноцінно оцінити реальну вартість землі та якість такої землі як застави.

На першому етапі земельної реформи, який тривав з 1 липня 2021 року до 31 грудня 2023 року, купувати та продавати землю до 100 га змогли лише громадяни України – фізичні особи. У контексті реформування ринку земельних ресурсів Україна обрала модель поступової лібералізації земельних правовідносин для забезпечення максимального захисту інтересів малих фермерів, селян, громад та інших учасників ринку землі.

Так, відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX [6]:

- з 1 липня 2021 року дозволено викуп землі фізичними особами (громадянами України) площею до 100 га;
- з 1 січня 2024 року надано дозвіл юридичним особам купувати землю, а ліміт для фізичних осіб збільшено до 10 тис. га;
- з 1 січня 2030 року буде скасовано мінімальну ціну на землю, але вона повинна бути не меншою від нормативної грошової оцінки.

Також варто зауважити, що у вересні минулого року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 27.07.2023 № 3272-IX [9], яким вносяться зміни до таких нормативно-правових актів, як: Водний кодекс України, Земельний кодекс України, Господарський кодекс України, Закон України «Про оренду землі», Закон України «Про управління об'єктами державної власності» щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення суб'єктами державного сектору економіки.

Другий етап земельної реформи, який настав 1 січня 2024 року, засвідчив право юридичних осіб на купівлю землі сільськогосподарського призначення, адже додаткові покупці землі означають додатковий попит, тим самим збільшуючи ліквідність і ринкову капіталізацію. Хоча наразі важко оцінити ймовірність зростання цін на землю, вже є оцінки, що ціни на землю можуть зрости щонайменше на 40% протягом наступних двох років.

Ринок земельних відносин функціонує як ринок чинників виробництва і водночас як підсистема кожного стану, в якому здійснюється обіг землі, і як сектор ринку, що є складовою, що детермінує сільськогосподарські землі в цілому. Сьогодні ринок землі в Україні поступово капіталізується.

Крім того, подальший розвиток та функціонування ринку землі, підвищення прозорості та лібералізація дозволять збирати та будувати статистичні дані щодо якості землі як застави, що дозволить підвищити коефіцієнт ліквідності землі до рівня розвинутих країн. Крім того, підвищення якості застави допоможе знизити ставки за кредитами та стимулюватиме попит на кредити.

Водночас не варто ігнорувати проблеми, які можуть зробити ринок землі менш сприятливим у 2024 році. Перша проблема полягає в страху, що дрібні землевласники будуть поставлені в неконкурентоспроможне становище порівняно з великими корпораціями. Так, фермери матимуть менше можливостей купувати землю, особливо в умовах зростання цін на землю та зменшення прибутків в аграрному секторі під час повномасштабного збройного вторгнення російського агресора.

Однак, необхідно зауважити, що зняття мораторію та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення стали важливими кроками у формуванні ринку землі, але водночас загострили інституційні проблеми. Серйозним гальмівним чинником розвитку ринкових відносин стала війна. Проте, попри вплив воєнного стану, в Україні продовжують укладати угоди щодо земель, не внесених до переліку регіонів ведення бойових дій чи тимчасової окупації.

Розвиток ринку землі, безумовно, сприятиме формуванню земельних планів, тобто реєстрації в Державному земельному кадастрі. У довгостроковій перспективі ринок землі сприятиме економічному розвитку та продовольчій безпеці, а також надасть можливість власникам землі отримувати прибуток від продажу своєї власності. Тому важливо забезпечити контроль та регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення з метою запобігання можливим ризикам та захисту національної безпеки й розвитку малих та середніх виробників сільськогосподарської продукції.

В умовах євроінтеграції ефективні відносини власності мають бути налагоджені на національному рівні. Тобто потрібно створити нову модель землекористування, в якій співіснують інтереси всіх учасників ринку. Водночас дієздатність національної економіки є об'єктивною умовою, яка визначає необхідність створення ринку землі. Через військові дії на території України ринок землі сільськогосподарського призначення знову знаходиться в зародковому стані, де функціонують лише окремі елементи, особливо ринок оренди землі сільськогосподарського призначення. Зрозуміло, що функція вільного переміщення землі, особливо для сільськогосподарських цілей, має здійснюватися за певних умов. Це стабільність економічної сфери, яка, зокрема, сприяє збільшенню вартості ринку землі та є основою для збалансування інтересів власників землі з інтересами суб'єктів ринкової торгівлі.

Земельна реформа є важливим кроком для розвитку аграрного сектору та загального економічного зростання країни. Це створює умови для підвищення інвестиційної привабливості й покращення ефективності виробництва. Однак такий процес вимагає ретельного планування та розгляду ризиків і недоліків. Для запобігання негативним наслідкам важливо створити ефективну систему управління землекористуванням та вжити заходів щодо забезпечення конкуренції на ринку землі та захисту прав та інтересів малого та середнього підприємництва. Тому, щоб принести максимальну користь економіці та суспільству в цілому, важливо постійно обговорювати та вдосконалювати механізми реалізації земельної реформи.

**Висновки.** Підсумовуючи, необхідно зазначити, що запровадження ринку землі та подальша легалізація операцій із землею є позитивними умовами розвитку земельних відносин. Проте сьогодні земельна реформа перебуває на шляху становлення реальних і стабільних ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, що є важливою складовою цього про-

цесу. Враховуючи численні обмеження, варто зауважити, що ринок землі сьогодні повноцінно функціонує, що, зі свого боку, дозволяє створювати привабливе інвестиційне середовище. Однак одним із найважливіших питань найближчого часу стане ефективна реалізація другого етапу земельної реформи, який вступив дію з 1 січня 2024 року.

З огляду на зазначене, доцільно констатувати, що відкриття ринку землі в Україні є логічним і послідовним кроком при переході України до ринкової економіки та реальної свободи приватних операцій зі землею, яка стає об'єктом інвестицій для майбутнього економічного розвитку аграрного сектора та країни в цілому.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Літошенко О., Науменко С. Ринок землі як інструмент забезпечення ефективності функціонування агросфери. *Наукові перспективи*. 2022. № 6(24). С. 406-415.
2. Ступень Р., Ступень О. Особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнних дій на території України. *Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції. Дубляни, 17 травня 2023 р. Львів: Львівський національний університет природокористування. С. 43-45.
3. Коруїн 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>
4. Калетнік Г. М., Томляк Т. С. Актуальні проблеми земельних відносин в умовах воєнного стану та шляхи їх вирішення. *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2022. № 2(60). С. 79-97.
5. Удовенко І. О., Шемякін М. В. Ринок землі: досягнення в умовах війни. *Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал»*. 2023. Випуск №1. С. 235-238.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
7. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 4 квартал та грудень 2023 року. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/01/Land-Market-in-Ukraine-Q423.pdf>
8. Публічний звіт про підсумки роботи Держгеокадастру за 2023 рік. URL: <https://land.gov.ua/publichnyj-zvit-pro-pidsumky-roboty-derzhgeokadastru-za-2023-rik/>
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності: Закон України від 27.07.2023 № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#Text>