

УДК 332.72

## HISTORICAL AND THEORETICAL ISSUES OF THE DEVELOPMENT OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET ІСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧНІ ПИТАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Tetiana Dudun/Тетяна Дудун**ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9960-9793/>

*PhD on geography, assistant professor Taras Shevchenko national university of Kyiv,  
Geography faculty, Geodesy and cartography chair  
64/13, Volodymyrska Street, City of Kyiv, Ukraine, 01601*

**MakTyshchenko / Максим Тищенко**

*master of the geography faculty. / магістр географічного факультету  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка,  
Володимирівська, 60, 01601  
Kyiv National University named after Taras Shevchenko,  
64/13, Volodymyrska Street, City of Kyiv, Ukraine, 01601*

**Анотація.** Досліджується історія виникнення ринку земель сільсько-господарського призначення в Україні з початком незалежності: формування ринку землі, проблеми та обмеження щодо ринку землі. Висвітлено ключові етапи та події, які сприяли розвитку ринку земель. Розглядаються основні поняття та визначення, що пов'язані з ринком земель, які допомагають зрозуміти суть та механізми його функціонування. Визначено основні функції ринку земель сільськогосподарського призначення, включаючи їх роль у розподілі земельних ресурсів, забезпеченні ефективного використання землі та стимулюванні економічного розвитку в сільському господарстві.

**Ключові слова:** ринок землі, земельна ділянка, сільськогосподарське призначення, функції ринку земель.

**Abstract.** The history of the emergence of the agricultural land market in Ukraine with the beginning of independence is studied: the formation of the land market, problems and restrictions regarding the land market. The key stages and events that contributed to the development of the land market are highlighted. The main concepts and definitions related to the land market are considered, which help to understand the essence and mechanisms of its functioning. The main functions of the agricultural land market are defined, including their role in the distribution of land resources, ensuring efficient use of land stimulating economic development in agriculture.

**Key words:** land market, land plot, agricultural purpose, land market functions.

### **Вступ.**

Сільське господарство в Україні є одним з ключових галузей економіки, а земельні ресурси є його основою. Розвиток та ефективне використання земель сільськогосподарського призначення має прямий вплив на економічне зростання країни. До повномасштабної війни 2022 року Україна мала великий потенціал для виробництва продовольства і землі сільськогосподарського призначення були ресурсом для цього. Так як в Україні доволі велика кількість саме земель сільськогосподарського призначення то і виникла потреба в розвитку ринку земель. Не всі ті хто мають землю у власності хочуть нею займатися і розвивати її, їм простіше ті декілька соток чи гектар продати тим фермерам, які цього потребують. Раціональне використання земель сільськогосподарського призначення дозволяє зберегти та відновити природні

ресурси, зменшити негативний вплив на навколишнє середовище та забезпечити екологічну стабільність. Саме знання історичних подій, що вплинули на розвиток ринку земель, допомагає краще оцінити сучасні проблеми та виклики, з якими стикається ринок земель сьогодні. Це дозволяє уникнути повторення помилок минулого та знаходити оптимальні шляхи подальшого розвитку. Вивчення історії ринку земель сприяє підвищенню свідомості громадськості та фахівців щодо важливості цього сектору та його впливу на економіку та суспільство в цілому.

### **Основний текст.**

**Етапи виникнення ринку земель та земельних відносин.** З моменту набуття України незалежності в 1991 році виникає потреба в реформуванні економічного та аграрного сектору, включаючи і ринок землі.

Україна почала процес земельної реформи ще у 1990-х роках, що передбачав відокремлення земельних ділянок від колективних господарств та їх передачу у власність селян. Це сприяло виникненню ринку земель та розвитку земельних відносин.

У березні 1991 року набув чинності Земельний кодекс України, головною умовою його прийняття було запровадження мораторію на 6 років. Саме цей документ став основою для подальшого розвитку земельних відносин в державі. Наступним важливим кроком стало прийняття закону України «Про землю» в 1992 році. Цей закон сформував принципи власності на землю та правові аспекти щодо прав та обов'язків на землю об'єктами господарювання.

З 1990-х років по 2000 рік в Україні відбувався розподіл земельних часток шляхом розпаювання земель колишніх радгоспів/колгоспів. Відповідно були організовані процеси виділення часток у земельній ділянці в натурі. У результаті чого великій кількості людей видали акти на право власності на відповідну земельну ділянку.

Потім в 2001 році був прийнятий закон України «Про ринок землі», який врегулював питання щодо купівлі-продажу та обміну земельних ділянок. Хоча із часу функціонування ринку землі були незначні об'єми купівлі та продажу землі тим не менш влада вирішила в 2001 році ввести мораторій на землю спочатку на 1 рік, а згодом ще на 4 роки. В 2004 році термін мораторію підбігав до кінця, проте Верховна Рада продовжила його ще на 2 роки, а наприкінці 2006 року ще на один рік.

На початку 2010 року Верховна Рада створила певну законодавчу конструкцію, відповідно до якої мораторій повинен діяти до прийняття закону України «Про ринок землі», але втрачає силу не раніше 1 січня 2012 року. У 2011 році мораторій знову подовжили на рік, та починаючи з цього року він продовжувався включно до 2019 року.

Під мораторій в Україні підпадало майже 96 % сільськогосподарських земель. Будь-які операції щодо купівлі та продажу земель на законодавчому рівні були неможливі. Через це виник тіньовий ринок землі, який оцінювався десятками мільярдів доларів. Що в свою чергу не приносило доходи в державу через податок.

В продовж 2017-2018 років відбувалися масштабні, професійно-суспільні дискусії щодо скасування мораторія на землю та розвитку сільського господарства. Відтак у травні 2018 року Європейський суд з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» визнав заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення порушенням права людини на власність. Ця заборона суперечила гарантованому праву статтею 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини та статті 41 Конституції України.

У березні 2020 року Верховна Рада України ухвалила закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який скасував заборону на продаж відповідних земельних ділянок. Цей закон набув чинності з 1 липня 2021 року, що припинило обмеження на продаж земель сільськогосподарського призначення, за винятком земель у державній власності.

Хоча мораторій і був скасований, але були присутні певні обмеження на купівлю землі так:

- до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України тільки фізичними особами не може перевищувати 100 гектарів «в одні руки», а з 2024 року дозволяється купувати ще і юридичним особам, та для всіх обмеження становить не більше 10 тисяч гектар;

- також іноземці можуть отримати право придбавати землю тільки в разі схвалення цього на загальнонаціональному референдумі, але незалежно від референдуму купувати землю в 50-кілометровій зоні від державного кордону України їм заборонено.

Відкривши ринок землі влада відкрила шлях щодо розвитку аграрного сектору та інвестування іноземними інвесторами в сільське господарство України. Подальший розвиток аграрного сектору та залучення іноземних інвесторів в сільське господарство України має потенціал стимулювати економічне зростання країни та підвищувати її конкурентоспроможність на міжнародному ринку. Це може призвести до збільшення обсягів виробництва, впровадження новітніх технологій та підвищення якості сільськогосподарської продукції. Крім того, відкриття ринку землі сприятиме розвитку сільських територій, підвищенню добробуту сільського населення та зменшенню регіональних різниць у розвитку.

З метою кращого розуміння та уявлення про сутність та особливості ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, необхідно ретельно розглянути основні поняття та визначення, що характеризують цей ринок. Розпочати потрібно з основного поняття «ринок землі». Ринок землі – це сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [1].

Для правильного розуміння поняття ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно розглянути його особливості. Так, слід наступним розглянути поняття яке є предметом товарного обігу на ринку землі –

«земельна ділянка». Згідно пункту 1 статті 79 Земельного кодексу, земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [3].

Так як ринок саме земель сільськогосподарського призначення слід розглянути що саме відноситься до таких земель. Згідно статті 22 Земельного кодексу землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [3].

Ринок землі також оперує поняттям право власності на землю - право власності на земельну ділянку, що надає власнику право володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою відповідно до закону України.

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [5].

Не менш важливими є поняття експертна грошова оцінка та нормативно грошова оцінка земельних ділянок. Ці два поняття нам дають розуміння про те, за якою методикою (чинники, що впливають на оцінку землі) проходить оцінка земельних ділянок для подальшого їх продажу/купівлі. Згідно статті 1 закону України «Про оцінку земель», експертна грошова оцінка земельних ділянок - результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Можна сказати експертна грошова оцінка земельних ділянок є ринковою вартістю землі, тобто за яку ціну можуть продати землю, а нормативна грошова оцінка – це саме держана оцінка землі відповідно до норм оцінки [6].

І на завершення потрібно розглянути не менш важливе поняття яке відобразить роль держави в ринку землі – регулювання ринку земель. Регулювання ринку земель - законодавчі та адміністративні заходи, спрямовані

на забезпечення ефективного та справедливого функціонування ринку земель, включаючи встановлення правил купівлі-продажу, оподаткування, розподілу земельних ресурсів тощо.

Таким чином, розглянувши вище представлені визначення ми можемо сформулювати представлення про ринок землі. Ринок землі – законодавчо врегульований процес перерозподілу земельних ділянок сільськогосподарського призначення серед користувачів, щоб задовільнити їх потреби та вимоги, з метою забезпечення ефективного та справедливого використання земельних ресурсів.

Слід також зазначити, що ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні виконує *різноманітні функції*, які важливі для ефективного використання та розвитку сільськогосподарських земельних ресурсів.

До *основних функцій* ринку земель можна віднести:

- функція обміну - дозволяє селянам та сільськогосподарським підприємствам купувати, продавати або обмінювати земельні ділянки відповідно до їх потреб і можливостей. Це в свою чергу дозволяє оптимізувати розміщення земельних ресурсів та забезпечувати їхнє більш ефективне використання;

- функція ціноутворення - ринок земель визначає ринкові ціни на землю в залежності від попиту та пропозиції. Це дозволяє визначити адекватну вартість земельних ділянок і стимулює розвиток ефективних ринкових відносин;

- функція інвестування - також є не менш важливою функцією, а в деяких випадках навіть важливіша за інші функції. Ринок земель надає можливість інвестувати в сільське господарство шляхом придбання земельних ділянок або розвитку аграрних підприємств. Це сприяє привабленню інвестицій та підтримує розвиток сільськогосподарського сектору. А так як у нашій державі велика частка земель сільськогосподарського призначення то це в свою чергу і допомагає покращенню економіки держави;

- функція регулювання - полягає у тому, що ринок земель виступає важливим механізмом регулювання відносин між власниками землі, орендарями, державними органами та іншими учасниками ринкових відносин. Це дозволяє забезпечувати дотримання законодавства, захищати права власності та забезпечувати стабільність на ринку;

- функція розвитку інфраструктури. Розвиток ринку земель сприяє розвитку необхідної інфраструктури, такої як дороги, комунікації, електропостачання та інші. Це стимулює економічний розвиток сільських територій і підвищує їхню привабливість для інвесторів.

Ці функції ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні сприяють розвитку сільського господарства, підвищенню продуктивності землекористування та покращенню життєвого рівня сільського населення.

### **Висновки.**

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні є важливим механізмом, який сприяє розвитку сільського господарства та забезпеченню сталого використання земельних ресурсів.

Під ринком землі сільськогосподарського призначення слід розуміти законодавчо врегульований процес перерозподілу земельних ділянок сільськогосподарського призначення серед користувачів, щоб задовільнити їх потреби та вимоги з метою забезпечення ефективного та справедливого використання земельних ресурсів.

Різноманітні функції ринку земель визначають його значення як економічного, правового та соціального інструменту, який сприяє розвитку сільських територій та підвищенню ефективності аграрного сектору економіки країни. Залучення інвестицій, створення умов для розвитку інфраструктури, забезпечення справедливих умов обміну земельними ділянками та регулювання ринкових процесів є важливими завданнями, які стоять перед ринком земель сільськогосподарського призначення, і вирішення яких сприятиме сталому розвитку аграрного сектору та забезпеченню продовольчої безпеки країни.

### **Література:**

1. Алейнікова О.В. Державне регулювання аграрного сектору економіки в контексті продовольчого забезпечення населення України: теорія, методологія, сучасні механізми. Монографія, Миколаїв, 2012. 485 с.

2. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2008. - №8. – С. 118 – 122.

2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

4. Закон України про землеустрій [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

5. Закон України про оренду землі [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

6. Закон України про оцінку земель [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.

© Т. В. Дудун, М. Г Тищенко  
Стаття відправлена 25 березня 2024 року