

Теорія та історія державного управління

УДК 351.861

**Плющ Руслан Миколайович**

*доктор наук з державного управління, доцент,  
професор кафедри державного управління і місцевого самоврядування  
Херсонський національний технічний університет*

**Плющ Руслан Николаевич**

*доктор наук по государственному управлению, доцент,  
профессор кафедры государственного управления и местного самоуправления  
Херсонский национальный технический университет*

**Pliushch Ruslan**

*D. Sc. (Public Administration), Associate Professor, Professor of the  
Department of Public Administration and Local Self-Government*

*Kherson National Technical University*

*ORCID: 0000-0003-1135-1482*

**Філіппова Вікторія Дмитрівна**

*доктор наук з державного управління, професор,  
професор кафедри державного управління і місцевого самоврядування  
Херсонський національний технічний університет*

**Филиппова Виктория Дмитриевна**

*доктор наук по государственному управлению, профессор,  
профессор кафедры государственного управления и местного самоуправления  
Херсонский национальный технический университет*

**Filippova Viktoriia**

*D. Sc. (Public Administration), Professor, Professor of the  
Department of Public Administration and Local Self-Government*

*Kherson National Technical University*

*ORCID: 0000-0002-8476-3341*

**Проніна Оксана Володимирівна**

*кандидат наук з державного управління, доцент,  
доцент кафедри державного управління і місцевого самоврядування  
Херсонський національний технічний університет*

**Пронина Оксана Владимировна**

*кандидат наук по государственному управлению, доцент,  
доцент кафедры государственного управления и местного самоуправления  
Херсонский национальный технический университет*

**Pronina Oksana**

*PhD in Public Administration, Associate Professor, Associate Professor of the  
Department of Public Administration and Local Self-Government  
Kherson National Technical University*

*ORCID: 0000-0002-4894-1825*

**ДОЦІЛЬНІСТЬ ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ  
НЕСТАБІЛЬНОЇ ПОЛІТИЧНОЇ СИТУАЦІЇ В УКРАЇНІ  
ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ ОТКРЫТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УСЛОВИЯХ  
НЕСТАБИЛЬНОЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В УКРАИНЕ  
EXPENDITURE OF OPENING THE AGRICULTURAL LAND  
MARKET IN THE CONDITIONS OF UNSTABLE POLITICAL  
SITUATION IN UKRAINE**

***Анотація.** В статті розглядаються перші наслідки відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні. А також наскільки політична ситуація в Україні впливає на успішність проведення земельної реформи. Незважаючи на те, що українські земельні реформи ще тривають, 1 липня 2021 року було досягнуто важливої віхи: часткового запуску ринку продажу*

земель сільськогосподарського призначення для фізичних осіб. Процес реформування був складним і передбачав активні громадські дебати різних зацікавлених сторін щодо механізмів та прогнозів ринку. Визначені основні принципи функціонування та розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. Визначені проміжні етапи земельної реформи, які стали поштовхом до запровадження ринку земель. Викладена актуальна інформація Міністерства аграрної політики та продовольства щодо ринку землі в Україні станом на 31.12.2021. Визначені основні проблеми, з якими зіштовхнулись малі та середні фермери при участі в торгах з великими агровиробниками. Якщо держава не підтримає малих та середніх фермерів, можна вважати, що відкритий ринок земель сільськогосподарського призначення в нашій країні був передчасним. Через відсутність прозорої та доказової політики щодо цієї важливої теми, ця дискусія була викликана кількома фундаментальними страхами суспільства щодо наслідків запуску ринку збуту. Як результат, після запуску ринку продажу землі необхідно оцінити, чи мають побоювання громадськості якісь підстави в рамках поточного розвитку ринку.

**Ключові слова:** ринок земель, аграрне виробництво, земельні ресурси, охорона земель, оренда землі.

**Анотація.** В статті розглядаються перші наслідки відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні. А також, наскільки політична ситуація в Україні впливає на успішність проведення земельної реформи. Незважаючи на те, що українські земельні реформи ще продовжуються, 1 липня 2021 року була досягнута важлива веха: частичного запуску ринку продажу земель сільськогосподарського призначення для фізичних осіб. Процес реформування був складним і передбачав активні громадські дебати різних зацікавлених сторін щодо механізмів та

*прогнозов рынка. Определены основные принципы функционирования и развития рынка земли сельскохозяйственного назначения в Украине. Определены промежуточные этапы земельной реформы, ставшие толчком к внедрению рынка земель. Изложена актуальная информация Министерства аграрной политики и продовольствия по рынку земли в Украине по состоянию на 31.12.2021. Определены основные проблемы, с которыми столкнулись малые и средние фермеры при участии в торгах с крупными агропроизводителями. Если государство не поддержит малых и средних фермеров, то можно считать, что открытый рынок земель сельскохозяйственного назначения в нашей стране был преждевременным. Из-за отсутствия прозрачной и доказательной политики по этой важной теме, эта дискуссия была вызвана несколькими фундаментальными страхами общества по поводу запуска рынка сбыта. Как результат, после запуска рынка продажи земли необходимо оценить, имеют ли опасения общественности какие-либо основания в рамках текущего развития рынка.*

**Ключевые слова:** рынок земель, аграрное производство, земельные ресурсы, охрана земель, аренда земли.

**Summary.** *The article considers the first consequences of opening the market of agricultural lands in Ukraine. And also to what extent the political situation in Ukraine affects the success of land reform. Despite the fact that Ukrainian land reforms are still ongoing, on July 1, 2021, an important milestone was reached: the partial launch of the market for the sale of agricultural land for individuals. The reform process was complex and involved an active public debate between various stakeholders on market mechanisms and forecasts. The basic principles of functioning and development of the market of agricultural land in Ukraine are determined. The intermediate stages of land reform, which became the impetus for the introduction of the land market, have been identified. The current information of the Ministry of Agrarian Policy and Food on the land*

*market in Ukraine as of 31.12.2021 is presented. The main problems faced by small and medium-sized farmers in bidding with large agricultural producers have been identified. If the state does not support small and medium farmers, we can assume that the open market of agricultural land in our country was premature. Due to the lack of a transparent and evidence-based policy on this important topic, this discussion was prompted by several fundamental societal fears about the consequences of launching a market. As a result, after the launch of the market for the sale of land, it is necessary to assess whether public concerns have any basis in the current development of the market.*

**Key words:** *land market, agricultural production, land resources, land protection, land lease.*

**Постановка проблеми.** За час проведення земельної реформи були пройдені її складні етапи – роздержавлення та приватизація продуктивних земель, організаційна перебудова аграрного виробництва. Однак практично неможливо було підійти до остаточної цілі, яка постала перед земельною реформою, що полягала в забезпеченні раціональності, ефективності та екологічної безпечності у використанні земельних ресурсів і охороні земель, та відкритті ринку земель сільськогосподарського призначення. Це зумовлює всебічне вивчення завершальних процесів земельної реформи, розроблення надалі напрямів їх поліпшення, щоб створити умови для розвитку високоефективного, конкурентоспроможного аграрного виробництва. Також не можливо не враховувати вплив політичної ситуації в країні на успішний та результативний ринок земель.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню питань щодо відкриття, впровадження ринку землі, різним аспектам його функціонування, а також значенню його для економіки країни приділяли багато науковців із державного управління, серед яких – П. Гайдуцький, Д. Гнаткович, Б. Данилишин, О. Дацій, В. Дем'яненко, Д. Добряк, М.

Корецький, Б. Косович, В. Кулішов, М. Лавейкін, М. Латинін, Л. Романова, П. Саблук, А. Третяк, Г. Черевко, В. Юрчишин та інші. Можна зазначити, що на сьогоднішній день недостатньо досліджено доцільність та своєчасність відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні рівень розвитку земельних відносин, що призводить до незадовільного стану розвитку сільського господарства та дотичних до нього сфер економіки. Потребує більш ретельного вивчення питання щодо ефективності використання земельних ресурсів після впровадження ринку земель, цілі та механізми регулювання ринку землі й обігу земель сільськогосподарського призначення.

**Формулювання цілей статті.** Мета статті полягає в дослідженні й аналізі етапів розвитку земельної реформи в Україні, виявленні як негативних, так і позитивних аспектів, що з'явилися у процесі відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, врахуванні сучасного стану на подальший розвиток з урахуванням змін, що відбулися в аграрному секторі економіки, та вдосконаленні механізмів регулювання земельних відносин в умовах складної політичної ситуації в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** Конституція України, виходячи з незамінності землі як природного ресурсу, цілком закономірно визнала її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [2]. Як відомо, 2/3 загальної площі сільськогосподарських угідь України мають чорноземні ґрунти, які за рівнем природної родючості є одними з найкращих. Чорноземи нашої країни становлять 8,7% усіх чорноземів світу. Отже, ми маємо унікальний земельноресурсний потенціал, ощадливе, ефективне, раціональне й екологічнобезпечне використання та всіляка охорона якого є в сучасних умовах однією з найактуальніших проблем національної безпеки держави.

Розпочата 15 березня 1991 р. земельна реформа стала однією з найскладніших суспільних змін, що відбуваються в Україні після набуття

нею незалежності [5]. Вона є одним із найважливіших напрямів соціально-економічної політики держави. Реформування стосується, насамперед, питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами. Загальновідомо, що без реаль ного власника немає і дійсного інтересу, немає відповідальності і справедливості, немає впевненості у майбутньому. Майже 21,5 млн га землі сільськогосподарського призначення обробляється приблизно 45000 комерційними виробниками (36000 з яких обробляють ділянки площею меншою за 200 га). З цього виходить, що якість управління земельними ресурсами впливає на добробут значної частини населення країни та на ефективність ряду галузей, що використовують землю у якості засобу виробництва або є вертикально інтегрованими з подібними галузями.

Однак обіг частини земель сільськогосподарського призначення, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, був заблокований через існування мораторію на їхнє відчуження (п.15 розд. X Земельного кодексу України) [1]. Вказане зумовлює використання цих земель переважно на умовах оренди. Як відомо, ефективність використання при цьому знижується, оскільки орендар не зацікавлений у докорінному поліпшенні земель. Неможливість відчуження земель також негативно впливало на кредитування сільськогосподарського виробництва, яке через свою ризикованість є недоступним взагалі або є занадто дорогим. Мораторій обмежував можливість консолідації земель, що подрібнені внаслідок проведення земельної реформи на земельні ділянки (паї) невеликого середнього розміру та формування інвестиційно-привабливих земельних масивів для ведення великотоварного виробництва. Отже, конституційне право власності майже 7 млн наших громадян тривалий час серйозно обмежувались без будь-якої компенсації.

Мораторій на продаж землі в Україні діяв з березня 1992 року. Держава дала українцям землю за умови не продавати і не дарувати, але з

правом здавати її в оренду. До скасування мораторію, Україна була єдиною країною в Європі, яка не мала відкритого земельного ринку. З 1 липня 2021 року, набирає чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі - Закон), який має відкрити ринок землі та дозволити громадянам вільно купувати та продавати землі сільськогосподарського призначення які належать їм на праві приватної власності [4]. Закон передбачає поетапне набуття права власності на земельні ділянки. На першому етапі, з 01 липня 2021 року землі сільсько-господарського призначення змогли купувати тільки фізичні особи – громадяни України. Максимальний розмір земельної ділянки, встановлений законодавством – 100 га на людину.

Другий етап почнеться з 1 січня 2024 р., буде змінено не тільки суб'єктів – учасників ринку землі, а й граничний розмір концентрації землі в одних руках. Згідно цього, з 1 липня 2021 року і до 1 січня 2024 року купувати землі сільськогосподарського призначення зможуть тільки фізичні особи-громадяни України. У перші два роки одна фізична особа зможе придбати не більше 100 гектарів землі. З 2024 року сільськогосподарські землі зможуть купувати і юридичні особи з обмеженням до 10 тисяч гектарів. Іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи отримають таке право тільки у тому разі, якщо українці проголосують за це на референдумі [4].

При прийнятті законодавства з врегулювання земельних ринкових відносин в Україні необхідно врахувати усі його переваги та недоліки.

Перевагами цього Закону є те, що селяни стануть основними учасниками земельного ринку; продаж земель буде відкритим та у встановлених межах; покращення економічного становища держави; формування легального ринку землі; можливість залучення іноземних інвесторів в аграрний сектор України; державні та комунальні землі

сільськогосподарського призначення не продаються; банки зможуть стати землевласниками, якщо земля дістанеться їм в якості застави; ділянки у 50-кілометровій прикордонній зоні не продаються.

До основних недоліків можна віднести те, що великі капітали поглинуть українські землі; скасування заборони на продаж сільськогосподарських земель може відкрити пряму дорогу для рейдерських захоплень; можливість окремим людям та підприємствам скупити сотні тисяч гектарів землі (серед них можуть бути підставні та пов'язані особи); відмова оприлюднення інформації про ціни на ринку землі; закон прийнятий із порушенням регламенту, що дає можливість ставити під сумнів його легітимність [8].

Варто зазначити, що в умовах відкритого ринку землі одним із важливих завдань Держгеокадастру є створення передумов для забезпечення законності посвідчення правочинів щодо купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Тому з 1 липня 2021 року Держгеокадастр спільно з ДП «Центр ДЗК» здійснили заходи щодо надання спрощеного доступу нотаріусам до даних Державного земельного кадастру. На сьогодні цим інструментом скористалися 5 094 представники нотаріальної спільноти.

В рамках підготовки до відкриття ринку земель в Україні Уряд ухвалив постанову від 16.06.2021 № 637 «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України» [12], яка визначає процедуру проведення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу, з метою недопущення набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення фізичними та

юридичними особами, яким відповідно до законодавства заборонено набувати таке право.

Кожна країна світу сама визначає принципи формування ринку земель. Вважаємо, що принципами формування ринку сільськогосподарських земель є: обов'язкова соціальна орієнтація земельного ринку на реалізацію економічних інтересів селян; поступовість включення приватних сільськогосподарських угідь у ринковий обіг; диференційований підхід до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, до їхньої участі в укладенні угод щодо купівлі/продажу землі; чітке державне регулювання ринку землі, створення системи цінових і податкових важелів впливу держави на ринковий обіг землі; обмеження спекулятивно-тіньових угод щодо земельних ділянок [9, с. 214].

Передача земель у колективну власність аграрних підприємств стала проміжним етапом земельної реформи. Вона забезпечувала поступовий, максимально безконфліктний перехід від державної до приватної власності на землю сільськогосподарського призначення завдяки розподілу земель на паї та видачі членам підприємств сертифікатів єдиного зразка, що гарантують право на земельний пай, який перебуває в колективній власності [10, с. 2–3]. Земельна реформа в Україні задекларована як така, що проводиться насамперед в інтересах, зайнятих у сільському господарстві жителів і має на меті створення приватного власника в сільськогосподарському виробництві.

Досліджуючи сучасний стан і проблеми земельних трансформацій в аграрній сфері, А. Юрченко відзначає, що в Україні, як і в інших державах світу, сільське господарство базується на поєднанні великих, середніх і малих форм суб'єктів господарювання [11, с. 29]. Становлення ефективного ринку сільськогосподарських земель залишається одним з найважливіших питань в Україні, оскільки від цього залежить динаміка земельних відносин, соціально-економічного розвитку та національної економіки в цілому.

Згідно із аналітичними даними за період функціонування відкритого ринку землі в Україні найбільше відчужувалися земельні ділянки з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та для ведення особистого селянського господарства, кількість ділянок разом становить 22 031, площа – 59,74 тис. гектарів.

Разом з тим за період функціонування відкритого ринку землі Урядом було прийнято постанову від 22 вересня 2021 року № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», розроблену Держгеокадастром. Метою прийнятого документа є забезпечення публічності та прозорості земельних торгів у формі електронних аукціонів з продажу та передачі в користування земельних ділянок всіх форм власності.

Відтепер торги проводитимуться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет через електронну торгову систему, що перебуває у державній власності. Аукціони проводитимуться відповідно до договору між організатором торгів і оператором електронного торговельного майданчика. Дуже важливо те, що відповідно до цієї постанови перевірка набувача проводиться до посвідчення нотаріусом правочину про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Вважаємо, що в подальшому законодавче врегулювання обігу земель сільськогосподарського призначення матиме позитивні соціально-економічні наслідки: повноцінна реалізація права приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України; встановлення об'єктивної ринкової вартості земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі їх економічного обігу та зростання капіталізації землі; залучення додаткових кредитних ресурсів у сільськогосподарську галузь економіки України; створення умов для



започаткували суспільну комунікацію і не перейнялися створенням стратегії подальшого розвитку сільських громад. Крім того, зараз в період, коли в Україні триває восьмий рік війна, пов'язана з анексією Криму та Донецької і Луганської областей.

Можливо, що з цим робити і куди треба рухатись. Між тим, якщо залишити цю ситуацію "дикою", зреалізуватися може песимістичний сценарій. Припустимо, сільські громади — спільно з фермерами, органами держуправління, донорами ринку так і не сформуєть стратегію подальшого розвитку у контексті відкриття земельного ринку. І ми знову повернемося до того, що пріоритет отримають великі аграрні концерни, які швидше за дрібних фермерів скуплять землю у дрібних пайовиків та розширять власні земельні володіння. Зараз всі розуміють, що оскільки сучасні аграрні технології не потребують значного використання людського ресурсу, в багатьох селах прихід великого агрохолдингу не означатиме ні створення нових робочих місць, ні розвитку інфраструктури. І це є один з великих і надсуттєвіших недоліків запуску ринку землі сільськогосподарського призначення.

Скоріш всього, малі та середні фермери не витримають фінансової конкуренції з великими гравцями. І це прискорить наступний етап — занепад села. Як наслідок, масове переміщення сільського населення в міста, які не готові запропонувати їм житло та роботу. Вихід з гри малого й середнього аграрного бізнесу — що означатиме дестабілізацію економіки. І такий сценарій можливий, якщо держава не підтримає малих та середніх фермерів. Для того, щоб цього уникнути, потрібно розробити стратегічний план або як зараз прийнято говорити дорожню карту існування ринку землі в Україні. Стратегічна проблема — це те, що у ідеї лібералізації ринку землі немає "господаря", замовника, когось, хто взявся б накреслювати дорожню карту та комунікувати її з усіма гравцями. Навіть якщо його не було на старті, хтось має ним стати сьогодні.

Серед проблем, з якими зіштовкнулись фермери, є такі:

- Недоступність землі для малих фермерів;
- Складність процедури нотаріального оформлення;
- Надто мала роль громад;
- Рейдерство;
- Земельні монополії.

Купувати землю малому фермерові досить складно, в першу чергу, фінансово. Зараз існує банківське кредитування, але воно не дешеве — 12% річних. Банки шукають компромісні рішення. Скажімо, беруть в завдаток на час, поки оформляється угода, інструментар обробки. Банкіри говорять, що кредитна програма "5-7-9", яку держава запустила під час пандемії, має шалену популярність, тож величезним запитом користувалася б і цільова дотаційна програма для фермерів. Державі варто запустити програми кредитування для окремих категорій виробників, підтримку експортних програм для сільгоспвиробників, задіяних у переробці. Вартість землі буде рости: з'явився ринок — з'явилася ціна, і це добре, оскільки має дати стимул для розвитку бізнесу.

Фермери скаржаться, що процедури досить непрості, а вартість нотаріального оформлення угоди висока. У багатьох земля просто-напросто не оформлена, або оформлена з порушеннями, що створює всі можливі перепони при спробах юридичного врегулювання на користь фактичного власника. Справді, цифра в 10-15 тис грн за нотаріальні послуги може лякати дрібного фермера, але *легальне оформлення — це єдино можливий захист від шахрайства.*

Зараз роль громад мала би суттєво вирости, адже саме до них перейшла велика кількість повноважень, пов'язаних із визначенням долі землі. В тому числі — землі, яка знаходиться на території громади і зараз належить державі або ж не має визначеної приналежності. Тож багато фермерів скаржаться на те, що громади часто некомпетентні, не мають

достатньо ресурсів для прийняття рішень — і навіть не через корупційні ризики, а тому, що у них немає ресурсів бути достатньо компетентними операторами в цьому питанні.

Вирішенням може стати об'єднання зусиль самих громад, держави, донорів, експертних організацій тощо — для втілення програм підвищення спроможності в громадах, освіти в питаннях, пов'язаних із новими принципами землерозпорядження.

Всі гравці сходяться на розумінні того, що чим прозорішими будуть процедури, тим нижчі ризики. Більшість причин рейдерства в Україні полягають у тому, що багато виробників з різних причин не завжди достатньо правильно легалізують свої активи, землю в тому числі. Запуск ринку землі — це можливість частково дисциплінувати всіх учасників цих "змагань". Окремого антирейдерського ресурсу у держави немає, тож у випадку безпосередньої атаки треба дзвонити в 102, викликати свого адвоката, дзвонити правозахисникам, максимально швидко інформувати свою громаду, а далі й широкую громадськість — через медіа.

У багатьох селах землею користується одна агрофірма – місцевий "міні-монополіст". Така неформальна монополія руйнує ринок оренди: за відсутності альтернатив, власники паїв віддають землю в користування такій фірмі за копійки. Те ж саме може статися з відкриттям ринку купівлі-продажу – коли майже вся земля належатиме одній юридичній особі, її вільні рештки стають нікому не потрібними. Навіть якщо власник землі відмовляється віддавати в оренду або продавати ділянку фірмі, цю ділянку, оточену власністю юрособи, просто розорюють і використовують безоплатно. Методи з 1990-х, до яких вдаються підприємці – погрози, маніпуляції, омана – ще більше погіршують ситуацію. Місцева влада також не допомагає, бо найчастіше "пригодована" фірмою.

Також частішають спроби таких фірм перед відкриттям ринку землі взяти ділянки у власників в оренду на 50-99 років. Все це ще раз засвідчує

давню економічну істину: монополії руйнують будь-який ринок. Навіть такі маленькі. Потрібні виїзні просвітницькі лекції, на яких юристи могли б дуже доступними словами розповісти власникам землі про їхні права, про відомі нечесні методи, якими користуються комерційні підприємства у відносинах з селянами.

**Висновки.** Підсумовуючи все вищесказане можна зазначити, що Україна вступила в нову еру і зробила перші кроки до ліберальних реформ у земельних відносинах. Після бурхливих політичних і громадських дебатів важливо оцінити результати першого півріччя після зняття мораторію на продаж. Хоча можна зробити висновок, що ні одна країна в світі не робила такі складні кроки для відкриття ринку земель в період складної політичної ситуації в країні. Питання, чи варто це було робити, коли не має економічної стабільності, довіри до керівництва країни? У процесі реформування прозорість земельних відносин була в центрі всіх законодавчих змін. Таким чином, це дослідження має подвійне завдання. По-перше, ми досліджуємо динаміку новоствореного ринку та перевіряємо, чи мали підстави первинні соціальні побоювання щодо шахрайства з продажем землі та збільшення концентрації землі. Загалом ми виявили, що активність ринку землі була нижчою за очікуваний рівень обороту в 1%, а концентрація землі все ще є відносно рідким явищем. Це говорить про те, що до-реформні побоювання на даний момент не реалізувалися.

По-друге, вирішуючи перше завдання, ми неминуче стикнулися з обмеженнями наявних даних і, як наслідок, оцінили їх доступність та якість. Покращення доступу до якісних даних може сприяти ефективному моніторингу земельних відносин та виробленню доказової політики. Визначено, що після скасування мораторію обсяги торгівлі сільськогосподарськими землями зросли, ми не спостерігаємо буму на ринку продажу, оскільки доступ до ринку був обмежений лише фізичним особам.

Загалом, в даний час ми спостерігаємо ознаки дуже обмеженого ринку землі. Ціни виявляються нижчими за прогнози експертів до реформи, що відображає дуже обмежений попит на землю. Виключення юридичних осіб та обмеження на власність значно зменшують попит і обіг землі. З боку пропозиції також можуть виникнути деякі перепони, оскільки деякі землевласники можуть очікувати більш ліквідного ринку і планують продати свої ділянки за вищими цінами у майбутньому. Крім того, ринкова інфраструктура може все ще перебувати на стадії формування, що збільшує витрати на отримання інформації стейкхолдерами ринку. Ми очікуємо, що ціни та обсяги торгівлі суттєво зростуть після зняття обмежень 1 липня 2024 року та після повного становлення ринкової інфраструктури. Говорити про те, хто виграє, зараз складно. Поза тим, в Україні все ще є аграрний бренд, а у світу є сільськогосподарський дефіцит. Тож у нас є ресурс ввійти як мінімум в топ-5 сільгоспвиробників у Європі.

### Література

1. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show>
3. Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF#Text>
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». URL: <https://rada.gov.ua/news/actual/191679.html>
5. Постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>

6. Постанова Верховної Ради «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text>
7. 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>
8. Переваги та недоліки Закону Україну щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://ilawu.ua/ua/blog/post/54>
9. Юрченко А.Д., Греков Л.Д., Мірошніченко А.М., Кульмін А.В. Сучасна земельна політика України: монографія. К.: Інтертехнологія, 2009. 260 с.
- 10.Добряк Д. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 2-4.
- 11.Юрченко А. Сучасний стан та проблеми земельних трансформацій в аграрній сфері України. Землевпорядний вісник. 2015. № 12. С. 28–31.
- 12.Постанова КМУ від 16.06.2021 № 637 «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-п#Text>

### References

1. Zemel'nyj kodeks Ukrajinj. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Konstytucija Ukrajinj. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/>

3. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro dejaki pytannja realizaciji pilotnogho projektu iz zaprovadzhennja elektronnykh zemelnykh torghiv i zabezpechennja zberighannja ta zakhystu danykh pid chas jikh provedennja». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF#Text>
4. Zakon Ukrainy «Pro vnesennja zmin do dejakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shhodo obighu zemelj siljsjoghospodarsjogho pryznachennja». URL: <https://rada.gov.ua/news/actual/191679.html>
5. Postanova Verkhovnoji Rady Ukrainy «Pro zemeljnu reformu». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>
6. Postanova Verkhovnoji Rady «Pro pryskorennja zemeljnoji reformy i pryvatyzaciji zemli». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text>.
7. Pro vnesennja zmin do dejakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shhodo umov obighu zemelj siljsjoghospodarsjogho pryznachennja: Zakon Ukrainy #553-IKh vid 31.03.2020 r. // Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrainy (VVR). 2020. # 20. St. 142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
8. Perevaghy ta nedoliky Zakonu Ukrainu shhodo obighu zemeljsiljsjoghospodarsjogho pryznachennja. URL: <https://ilawu.ua/ua/blog/post/54>
9. Jurchenko A.D., Ghrekov L.D., Miroshnychenko A.M., Kuljmin A.V. Suchasna zemeljna polityka Ukrainy: monoghrafija. K.: Intertekhnologhija, 2009. 260 s.
10. Dobryak D. Suchasnyj stan zemeljnoji reformy ta perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini. Zemlevporjadnyj visnyk. 2015. # 4. S. 2-4.
11. Jurchenko A. Suchasnyj stan ta problemy zemelnykh transformacij vagharnij sferi Ukrainy. Zemlevporjadnyj visnyk. 2015. # 12. S. 28–31.

12. Postanova KМУ vid 16.06.2021 # 637 «Pro zatverdzhennja Porjadku zdijsnennja perevirky vidpovidnosti nabuvacha abo vlasnyka zemeljnoji diljanky siljsjkoghospodarsjkogho pryznachennja vymogham, vyznachenym statteju 130 Zemeljnogho kodeksu Ukrajinjy». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-p#Text>.