

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ



О. В. КІРЕЙЦЕВА,

кандидат економічних наук,
доцент кафедри глобальної економіки
Національний університет біоресурсів і
природокористування України
ORCID: 0000-0002-9575-5742
E-mail: eva_1310@ukr.net



О. В. ЖИЛІН,

аспірант кафедри глобальної економіки
Національний університет біоресурсів і
природокористування України
ORCID: 0000-0001-7143-8948
E-mail: a.zhylin@ukr.net

Анотація. У статті представлено дослідження щодо особливостей формування ринку землі аграрного сектору України. Проаналізовано перші результати започаткованої схеми купівлі–продажу сільськогосподарських угідь, активність покупців та продавців на ринку землі, їхні очікування та можливості.

Визначено, що земля, праця та капітал повинні функціонувати як товари у ринковій економіці, як фактори виробництва. Підкреслено, що базисом аграрних реформ є земельна реформа. Ринок землі в Україні відкрився з 1 липня 2021 року. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення набули громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина та юридичної особи не може перевищувати 10 000 гектарів. Підкреслено, що до 1 січня 2024 року ліміт 100 гектарів і право покупки земельної ділянки мають тільки фізичні особи. До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їхню нормативну грошову оцінку.

Зроблено висновки, що в земельному законодавстві України повинні бути враховані всі загрози та спірні питання, які можуть виникнути у разі функціонуванні ринку землі в аграрному секторі. Концептуальна модель регулювання ринку землі має захищати інтереси всіх учасників ринкового процесу. Основними функціональними складовими такої моделі є перерозподіл земельних ресурсів у власність ефективних землекористувачів, досягнення необхідного рівня доходності сільськогосподарських товаровиробників для забезпечення розширеного відтворення.

ня, бюджетно–податкова підтримка сільськогосподарських товаровиробників і розвитку сільських територій, відтворення земельних ресурсів як елементу екологічної системи. Головними напрямками втілення в життя концептуальної моделі є ефективне впровадження регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення, регулювання орендних відносин, дієве використання фінансово–податкових важелів реалізації відносин власності на землю.

Ключові слова: земля; земельні відносини; ринок; аграрний сектор

Актуальність.

Мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення в Україні діяв з березня 1992 року. Українці мали змогу розпоряджатися землею, тільки віддаючи її в оренду або господарюючи на ній самостійно. До скасування мораторію Україна була єдиною країною в Європі, де діяла заборона на продаж аграрних земель. Із 1 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (Закон України, 2021), який відкрив ринок землі та надав можливість громадянам вільно купувати та продавати землі сільськогосподарського призначення, які належать їм на правах приватної власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

За тривалий період дії в Україні мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення вітчизняними економістами здійснено теоретичні напрацювання щодо запровадження ринкового обігу сільгоспугідь. Особливої уваги заслуговують праці таких вітчизняних вчених, як В. Г. Андрійчук, Д. І. Бадміндра, В. М. Будзак, Я. М. Гадзала, П. І. Гайдуцький, В. П. Галушка, В. В. Горlachук, О. І. Гуроров, А. С.

Даниленко, Д. С. Добряк, В. М. Жук, В. М. Заяць, Ю. О. Лупенко, А. Г. Мартин, В. Я. Месель–Веселяк, Л. Я. Новаковський, Б. Й. Пасхавер, П. Т. Саблук, А. М. Третьак, М. М. Федоров, О. В. Ходаківська, О. М. Шпичак.

Мета дослідження – аналіз нововведень в аграрному секторі України та перспектив розвитку вітчизняного ринку землі.

Матеріали та методи дослідження.

Дослідження ґрунтується на використанні загальнонаукових і спеціальних методів, зокрема: за допомогою діалектичного методу наукового пізнання розкрито стан вивчення досліджуваної проблеми, її актуальність, визначено теоретичне підґрунтя економічного регулювання земельних відносин; системного підходу – окреслено структуру наукового дослідження та визначено взаємозв'язок його елементів; абстрактно–логічного – сформульовано гіпотези та сформовано висновки; історико–логічного – досліджено генезис становлення та розвитку земельних відносин в Україні; термінологічного аналізу та формальної логіки – уточнено понятійно–категоріальний апарат; статистико–аналітичного – здійснено оцінку сучасного стану земельних відносин і визначено тенденції та перспективи їхнього розвитку;

структурно-функціонального аналізу – розроблено стратегічні напрями удосконалення управління землями сільськогосподарського призначення державної власності; графічно-ілюстративного – наочно відображено певні результати дослідження.

Результати дослідження та їх обговорення.

З 1 липня 2021 року в Україні припинений мораторій на купівлю–продаж земельних ділянок (паїв), і запрацював ринок земель сільськогосподарського призначення. Мораторій з’явився з прийняттям Земельного кодексу України (ЗКУ) у 2001 році та був тимчасовим заходом до прийняття відповідного законодавства. Однак надалі він подовжувався майже щороку. Сутність мораторію полягала в тому, що маючи у власності сільськогосподарські землі (найчастіше це земельні паї), реалізувати їх будь-яким чином, окрім як передати в короткострокову чи довгострокову оренду, власники не могли. Попри те, що мораторій суперечив статтям 14 та 41 Конституції України, які гарантують право власності на землю та право на приватну власність, статті 90 ЗКУ, а також низці норм цивільного законодавства, він проіснував понад 20 років.

У листопаді 2019 року був прийнятий за основу, а 31 березня 2020 року загалом, Закон України № 552–ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким скасовується мораторій. Зокрема, Законом передбачено, що з 1 липня 2021 року право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів можуть на-

бувати виключно громадяни України. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до 1 липня 2021 року, але загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина не може перевищувати 10 тис гектарів (Закон України, 2021).

З 1 січня 2024 року таку можливість дістануть також юридичні особи, власниками яких є українці. Вони зможуть купувати до 10 тис гектарів землі. Заборонено також продаж державних та комунальних земель. Крім того, що Закон забезпечить повноцінну реалізацію права приватної власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для громадян України, передбачається, що він сприятиме значному розширенню інвестиційних можливостей в аграрному секторі (Колотілін, 2021).

Вперше за роки незалежності України громадянам надано право безпосередньо між собою укласти договір купівлі–продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що робить їх реальними власниками своєї землі. Це дасть можливість власникам землі сільськогосподарського призначення, які її не використовують, зміцнити своє фінансове становище.

Розрахунки, пов’язані зі сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільними договорами, проводяться у безготівковій формі. Тобто без належного підтвердження джерела походження коштів, за які набувається таке право, земельну ділянку неможливо придбати. Це значно знижує можливість використання різноманітних сірих та тіньових схем у процесі купівлі земель (Борис, 2021).

Кожний власник землі сільсько-господарського призначення зможе отримати кредит у банку, передавши свою землю в заставу. Але держава не є гарантом у процесі кредитування. Тому фермери та малі підприємства не мають можливості придбати земельні ділянки у власність через відсутність достатніх коштів.

У порівнянні з іншими інвестиційними інструментами земля має чи не найвищий потенціал зростан-

ня, про що свідчить досвід відкриття ринку земель у країнах Євросоюзу. Після відкриття ринку землі в Україні прогнозують зростання вартості гектара впродовж як мінімум наступних 5 років. Перші роки від моменту відкриття ринку – це інтервал найвищого інвестування, коли щорічний приріст вартості землі становитиме не менше 20 %. Прогнозовано середню очікувану ціну продажу 1 га – \$ 2200, утім, залежно від регіону,

1. Моніторинг стану земельних відносин на 12.11.2021 року

Область України	Відчужені земельні ділянки		
	Кількість, шт.	Площа, га	Середня вартість 1 га, тис грн
Вінницька	3097	5862	37
Волинська	1647	2363	27
Дніпропетровська	2100	9058	28,3
Донецька	642	2569	28
Житомирська	1656	2630	27
Закарпатська	697	1114	60,8
Запорізька	971	3804	25,4
Івано-Франківська	1087	415	190,7
Київська	3355	4437	216,3
Кіровоградська	2675	13059	29
Луганська	482	2442	29,5
Львівська	1254	1003	183,7
Миколаївська	1187	4598	24,1
Одеська	660	1540	47,2
Полтавська	3272	9006	36,2
Рівненська	871	661	59,2
Сумська	3089	5039	26,1
Тернопільська	1187	1512	41,6
Харківська	3781	14086	33,1
Херсонська	1811	7973	21,8
Хмельницька	3188	5483	37,5
Черкаська	1417	2605	35,2
Чернівецька	721	469	56,6
Чернігівська	1946	4289	23,5

Джерело: побудовано авторами за даними (ДержГеоКадастр, 2021).

віддаленості, якості землі тощо ціна варіюватиметься від \$ 1500 до \$ 3000 за гектар. На листопад 2021 року середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок складає 40435 грн, що становить \$ 1538 за курсом Національного банку України (табл. 1).

За інформацією таблиці 1 виявлено, що найвища середня вартість 1 га землі сільськогосподарського призначення в Київській (216,3 тис грн за 1 га), Івано–Франківській (190 тис грн за 1 га) та Львівській (183,7 тис грн за 1 га) областях. Столичний регіон, а також райони одних із найпопулярніших туристичних міст є інвестиційно привабливими. Але, на нашу думку, це тому, що земля під будівництво в цих областях є дорогою, отже дешевше купити сільськогосподарські землі і змінити їхнє цільове призначення. І це будуть не поодинокі випадки в усіх областях України. З огляду на це, потрібно внести положення в Закон України № 552–ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» про

заборону зміни цільового призначення на 10–20 років, у залежності від родючості та розташування земельної ділянки, а деяких – назавжди (рис. 1).

За законодавством України орендар має переважне право купівлі земельної ділянки або може передати це право третій особі. Ціна за 1 га земельної ділянки буде залежати від розміру орендної плати, яка нараховується відповідно нормативній грошовій оцінці. Наприклад, за 2020 рік орендна плата за приватні землі в Україні зросла на 6 %, а у деяких областях – перевищує 15 % від нормативної грошової оцінки ділянки. Тенденція її збільшення пояснюється активним проведенням земельної реформи та очікуваним відкриттям ринку земель. Так, середня орендна плата у 2020 році склала \$ 120, у регіонах коливалася від \$ 100 до \$ 300. Якщо в 2010–2011 роках орендна плата становила 300–350 грн/га, то вже у 2016 році – 1093 грн/га, а у 2019 році досягла € 105 за 1 га (Кірейцева & Жилін, 2020).

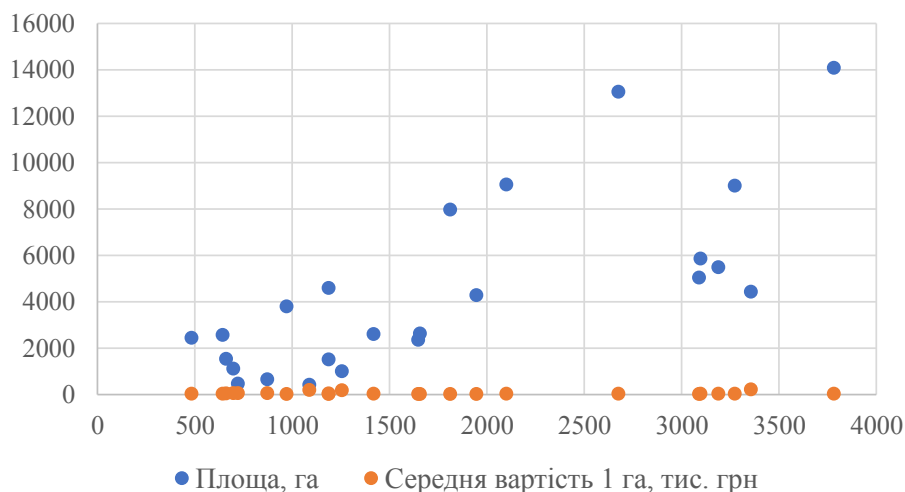


Рис. 1. Огляд ринку землі, листопад 2021 року

Джерело: побудовано авторами за даними (ДержГеоКадестр, 2021).

Попри мораторій, орендна плата впродовж останніх 10 років постійно зростала. Такий стан речей визначають досить багато факторів, наприклад: безперервна конкуренція за хороші землі, бажання агрокомпаній захистити свій земельний банк, стабільні капіталовкладення у свої території, бажання їх збільшити, впровадження нових технологій, великі інвестиції в аграрний сектор, постійне зростання цього сектора економіки навіть в умовах війни (Кірейцева & Жилін, 2020).

На підставі прогнозованої динаміки росту цін за оренду, в очікуванні зростання вартості землі, а також її сумарної площі, власник паю може прийняти рішення чекати 2024 року лишаючись з орендарем, або ж продати ділянку вже зараз. Утім, не варто забувати, що позитивна тенденція зростання виплат орендної плати за паї населення – в інтересах самих агрохолдингів для збереження земельного банку.

За оцінками орендарів, ринок не буде активним. Зараз готові продати землю лише 2,5 % власників, але і з цього кола людей у перші роки дії ринку землі її продадуть не всі. Власники розраховують отримати занадто високу ціну, яка не відповідає українським реаліям (Ходаківська & Юрченко, 2019).

Ринок землі набере обертів лише з 2024 року, коли до торгів приєднаються юридичні особи. Тоді почне формуватися справедлива ціна. Наразі очікується, що зі стартом ринку ціни на землю в Україні будуть коливатися від \$ 1000 до \$ 2500 за 1 га залежно від регіону. Супутні витрати будуть значними і переважно для покупців.

За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, близько 60 млн грн кредитів залучили аграрії, запропонувавши банкам як заставу 584 га земель сільськогоспо-

дарського призначення. Йдеться переважно про довгострокові позики. Наприклад, понад 40 % кредитних угод, укладених під заставу землі у вересні 2021 року, розраховані на 5 і більше років (МАППУ, 2021).

Через відсутність базового «твердого» активу, який міг би стати банківською заставою, аграрії мали труднощі із залученням довгострокового фінансування. Реформа сприяє підвищенню продуктивності аграрного сектору, надає нові можливості для інвестування. Саме дострокове фінансування відчиняє двері для переходу від сировинної економіки до виробництва та продажу товарів із високою доданою вартістю. У Мінагрополітики очікують ще більше пожвавлення цього сегменту кредитування після допуску до земельного ринку юридичних осіб. А ще є час, щоб удосконалити відповідні механізми, зробивши їх максимально прозорими та зрозумілими (Романко, 2021).

Отже, для продажу частини сільськогосподарської ділянки потрібно:

Звернутись із заявою до землепорядної організації, а за наявності обтяжень (оренда сільськогосподарської ділянки) додати нотаріально засвідчену письмову згоду орендаря. Розробник документації із землеустрою зареєструє новостворені земельні ділянки в Державному земельному кадастрі. Отримати витяги з Державного земельного кадастру.

Зареєструвати право власності на поділені ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно через центри надання адміністративних послуг або нотаріуса.

Звернутися до нотаріуса для продажу ділянки.

Наразі можна припустити, що можуть мати місце порушення переважного права на купівлю землі. Напри-

клад, була відсутня інформація про оренду в реєстрах, суб'єкт переважного права не отримав повідомлення про продаж, або таке повідомлення було відправлено на неправильну адресу і повернулося за строками зберігання з пошти. У таких випадках, необхідно буде подавати позов до суду про переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі–продажу і одночасно внести на депозит суду ціну, зазначену в договорі купівлі–продажу.

Існує думка, що пересічні люди лише в поодиноких випадках зацікавлені в придбанні земель, оскільки агропідприємства набуватимуть право власності на такі землі, укладаючи угоди на своїх родичів та працівників. Із цим важко сперечатися, адже дійсно в більшості випадків відбуватиметься саме так.

Можливо, знову повториться історія з отриманням земель для ведення фермерського господарства. Агровиробники отримували земельні ділянки, оформляючи їх на власних співробітників до того моменту, поки органи прокуратури не почали активно подавати позови до суду, в яких доводили факт того, що певна фізична особа є співробітником агрохолдингу та не має на меті самостійного господарювати на земельних ділянках. Отже, земельні ділянки поверталися у власність держави (Борис, 2021).

16 червня 2021 року постановою Кабінету Міністрів України № 637 був затверджений Порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 ЗКУ (Постанова, 2021).

Згідно з нормами зазначеної Постанови перевірку відповідності набувача права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення

вимогам, визначеним статтею 130 ЗКУ, зокрема стосовно обмежень щодо загальної площі земельних ділянок, які має право набувати у власність одна особа, проводитиме нотаріус. За результатами перевірки набувача нотаріус складатиме протокол проведення перевірки. При цьому перевірку відповідності власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 ЗКУ, проводитиме орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель.

Відповідно до пункту 27 вищезначеної Постанови нотаріус, орган, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, визначатимуть загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності фізичної особи, а також юридичної особи, учасником (членом, акціонером) яких вона є, шляхом зіставлення відомостей, отриманих із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб–підприємців та громадських формувань.

Отже, на нотаріуса покладатиметься обов'язок отримати та порівняти інформацію з кількох реєстрів. Опрацювання одночасно кількох реєстрів може стати складним завданням для нотаріуса. Доцільним є розробка програмного забезпечення, яке рахуватиме це автоматично, для уникнення помилок у підрахунках, до того ж, дані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не завжди збігаються з даними Державного земельного кадастру (Юрченко, 2021).

Відповідно до чинного законодавства наявні різноманітні підстави для набуття права власності на земель-

ні ділянки. Однією з таких підстав є набуття права власності на землю шляхом укладення договору купівлі–продажу земельної ділянки. Слід пам'ятати, що існує безліч ризиків, пов'язаних із укладенням договору купівлі–продажу. Тому, варто зосередити свою увагу на основних етапах, які необхідно пройти в разі укладання купівлі–продажу земельної ділянки.

Договір купівлі–продажу земельної ділянки укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (стаття 657 Цивільного кодексу України) (Кодекс, 2021). У разі укладання договору слід пересвідчитись, що на земельну ділянку, яка стане об'єктом купівлі–продажу, існують правовстановлюючі документи. Це можуть бути: державний акт на право власності на земельну ділянку, свідоцтво про право власності, свідоцтво про право на спадщину, судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття/зміни права власності на земельну ділянку, витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, договір купівлі–продажу, договір дарування чи інші цивільно–правові угоди щодо відчуження земельної ділянки.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номеру (ч. 4 ст. 79–1 ЗКУ). Тому, якщо у земельної ділянки немає кадастрового номера, то продавцеві необхідно подбати про його присвоєння, інакше нотаріус відмовить у посвідченні договору купівлі–продажу (Кодекс, 2021).

Також слід перевірити чи внесена земельна ділянка до Державного земельного кадастру. Тут слід скористатись Публічною кадастровою кар-

тою. Пошук земельної ділянки можна робити за кадастровим номером або за місцезнаходженням земельної ділянки. Кадастровий номер земельної ділянки можна знайти на обороті державного акту про право власності на земельну ділянку, над планом земельної ділянки. Це стосується державних актів, які видавались з 2002 по 2012 рік (так звані державні акти синього та зеленого кольору). Проте, якщо документ виданий у період з 1992 по 2001 роки та не містить кадастрового номеру, то в цьому випадку необхідно буде провести роботу з присвоєння кадастрового номеру. Для цього має бути виконана кадастрова зйомка та розроблена технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (Борис, 2021).

Вибір нотаріуса для посвідчення договору про купівлю–продаж сільськогосподарських угідь узгоджується сторонами договору. Проте, варто звернути увагу на те, що нотаріальне посвідчення договорів купівлі–продажу нерухомого майна провадиться за місцезнаходженням цього майна або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін договору.

Далі потрібно узгодити ціну купівлі–продажу, а також розподіл витрат за послуги нотаріуса та оподаткування в разі укладання договору. Провести оцінку земельної ділянки. Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Якщо продавець чи покупець перебуває в шлюбі, то як для продажу, так і для купівлі земельної ділянки вимагається наявність нотаріально посвідченої згоди другого з подружжя або його особиста присутність у разі укладання договору.

Також потрібно перевірити земельну ділянку за кадастровим номером у Єдиному державному реєстрі судових рішень. Так з'ясується інформація, чи оспоровалося право власності на земельну ділянку, чи наявні межові спори, чи не перебуває вона під арештом і чи не була передана в іпотеку.

Варто також звернути увагу на те, що, якщо на земельній ділянці розташований будинок, то в такому випадку потрібно перевірити наявність документів на будинок. Якщо таких немає, необхідно подбати про їхнє оформлення, адже без них укладення договору стане неможливим.

Результатом укладення та підписання договору буде внесення відомостей про укладений договір до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

У законодавстві України обов'язково повинні бути норми, які унеможливають загрози, що можуть виникнути під час функціонування ринку сільськогосподарської землі, а саме:

- зменшення площ сільськогосподарських угідь за рахунок зміни цільового призначення;
- надмірна концентрація угідь аграрного сектору в певних виробників;
- неможливість придбання землі або розширення земельної власності аграріями;
- порушення екологічних нормативів та сталого розвитку економіки.

Отже, механізм регулювання ринку землі повинен забезпечити реалізацію відносин приватної власності на землю так, щоб були враховані та збережені інтереси як землевласників і землекористувачів, так і місце-

вих громад і суспільства загалом стосовно раціонального й ефективного використання земельних ресурсів.

Список використаних джерел

1. Закон України № 552–ІХ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>
2. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
4. Колотілін О. Чи заплатять більше за оренду паю з 1 липня. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/07/1/675514/>
5. Борис О. Мораторій скасовано: що далі? Юридична газета. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/moratoriy-skasovano-shcho-dali.html>
6. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>
7. Кірейцева О. В., Жилін О. В. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення. Біоекономіка і аграрний бізнес. 2020. Том 11. № 3. С. 37–45. DOI: <http://doi.org/10.31548/bioeconomy2020.03.037>
8. Кірейцева О. В., Жилін О. В. Результати земельної реформи в Україні. International Journal of Innovative Technologies in Economy. 2020. № 5(32). DOI: https://doi.org/10.31435/rsglobal_ijite/30122020/7227
9. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Обіг земель сільськогосподарського призначення в Японії. Землевпорядний вісник. 2019. № 5. С. 26–31.
10. Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <https://minagro.gov.ua/ua/zemelna-reforma>

11. Романко Р. Перші земельні торги у формі електронних аукціонів вже оголошено. URL: <https://decentralization.gov.ua/news/14109>
12. Постанова КМУ № 637 Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-zdiysnennya-perevirki-vidpovidnosti-nabuvacha-abo-vlasnika-zemelnoyi-t160621>
13. Юрченко Е. Ціна на землю: що очікувати з 1 липня. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/06/28/675386>
14. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
- land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/
7. Kireitseva, O. V., & Zhylin, O. V. (2020). Zaru-bizhnyi dosvid rehuliuвання rynku zemli silskohospodarskoho pryznachennia [Foreign experience in regulating the agricultural land market]. *Bioeconomy and agrarian business*, 11(3), 37–45. DOI: <http://doi.org/10.31548/bioeconomy2020.03.037>
8. Kireitseva, O. V., & Zhylin, O. V. (2020). Rezu-ltaty zemelnoi reformy v Ukraini [Results of land reform in Ukraine]. *International Journal of Innovative Technologies in Economy*, 5(32). DOI: https://doi.org/10.31435/rsglobal_ijite/30122020/7227
9. Khodakivska, O. V., & Yurchenko, I. V. (2019). Obih zemel silskohospodarskoho pryz-nachennia v Yaponii [Circulation of agricul-tural land in Japan]. *Land Management Bul-letin*, 5, 26–31.
10. The Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine. Retrieved from <https://minagro.gov.ua/ua/zemelna-reforma>

References

1. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Cir-culation of Agricultural Lands: Law of Ukraine No 552–IX. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>
2. The Land Code of Ukraine. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Constitution of Ukraine. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
4. Kolotilin, O. (2021). Chy zaplatiat bilshе za orendu paiu z 1 lypnia [Will they pay more for the rent from July 1]. *Ekonomichna pravda*. Retrieved from <https://www.epravda.com.ua/columns/2021/07/1/675514/>
5. Borys, O. Moratorii skasovano: shcho dali? [The moratorium was lifted: what's next?]. *Yurydychna hazeta*. Retrieved from <https://yur-gazeta.com/golovna/moratorii-skasova-no-shcho-dali.html>
6. Monitoring of land relations. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartogra-phy and Cadastre. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
11. Romanko, R. Pershi zemelni torhy u formi elektronnykh auktsioniv vzhe oholoshe-no [The first land auctions in the form of electronic auctions have already been an-nounced]. Retrieved from <https://decentralization.gov.ua/news/14109>
12. Resolution of the Cabinet of Ministers No 637 About the statement of the Procedure for carrying out check of conformity of the purchaser or the owner of the land plot of agricultural purpose to the requirements defined by article 130 of the Land code of Ukraine. Retrieved from <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-poryadku-zdiysnennya-perevirki-vidpovidnosti-nabuvacha-abo-vlasnika-zemelnoyi-t160621>
13. Yurchenko, E. Tsina na zemliu: shcho ochiku-vaty z 1 lypnia [Land price: what to expect from July 1]. *Ekonomichna pravda*. Retrieved from <https://www.epravda.com.ua/col-umns/2021/06/28/675386>
14. Civil Code of Ukraine. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

O. V. Kireitseva, O. V. Zhylin (2021). LAND MARKET IN UKRAINE: PROBLEMS AND PROSPECTS. BIOECONOMY AND AGRARIAN BUSINESS, 12(3-4): 35-45.

<https://doi.org/10.31548/bioeconomy2021.03-04.035>

Abstract. *The article presents a study on the peculiarities of the formation of the land market of the agricultural sector of Ukraine. The first results of the initiated scheme of purchase and sale of agricultural land, the activity of buyers and sellers in the land market, their expectations and opportunities are analyzed.*

It is determined that land, labor and capital should function as goods in a market economy, as factors of production. It is emphasized that the basis of agrarian reforms is land reform. The land market in Ukraine opened on July 1, 2021. Citizens of Ukraine, legal entities of Ukraine, territorial communities and the state have acquired the right of ownership of agricultural land plots. The total area of agricultural land owned by a citizen and a legal entity may not exceed 10.000 hectares. Only individuals have the right to purchase land until January 1, 2024. Until January 1, 2030, the sale price of agricultural land allocated on the ground to the owners of land shares (units) may not be less than their regulatory monetary value.

The author concluded that the land legislation of Ukraine should take into account all the threats and controversial issues that may arise in the case of the functioning of the land market in the agricultural sector. The conceptual model of land market regulation should protect the interests of all participants in the market process. The main functional components of this model are the redistribution of land resources into the ownership of efficient land users, achieving the required level of profitability of agricultural producers to ensure expanded reproduction, budget and tax support for agricultural producers and rural development, reproduction of land resources as part of the ecological system. The main directions for developing a conceptual model are the effective implementation of the regulated agricultural land market, regulation of lease relations, effective use of financial and tax levers to support the land ownership.

Keywords: *land; land relations; market; agricultural sector*
