

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО

DOI: 10.18372/2307-9061.68.17989

УДК 332.7(045)

Н. В. Жмур,

кандидат юридичних наук, доцент

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-5462-4482>

Л. В. Павлович,

здобувачка вищої освіти першого (бакалаврського) рівня

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Національний авіаційний університет

проспект Любомира Гузара, 1, 03058, Київ, Україна

E-mails: nataliia.zhmur@npp.nau.edu.ua, 6133375@stud.nau.edu.ua

***Метою** статті є розгляд формування ринку землі в Україні, визначення його особливостей, позитивних та негативних сторін, а також впливу на розвиток економічного аспекту держави. **Методи дослідження:** використано методи аналізу та синтезу – під час дослідження законодавчої бази України в контексті становлення ринку землі; метод порівняння – визначення цінового фактору різних регіонів, а також виокремлення позитивних та негативних сторін у формуванні ринку, історичний, пізнавально-аналітичний та статистичний методи. **Результати:** охарактеризовано особливості формування земельного ринку. Визначено періодизацію його становлення, позитивні та негативні сторони впровадження і ставлення різних категорій людей до ринку землі. Розглянуто статистику здійснення ринкових операцій, різноманітність цін у різних регіонах України. Опрацьовано законодавчу базу та правові аспекти регулювання. Досліджено питання функціонування ринку землі в умовах воєнного стану. **Обговорення:** проаналізовано хронологію ринку землі та особливості функціонування його, а також проблеми функціонування під час військового стану.*

***Ключові слова:** ринок землі; земля; землевласник; землекористувач; ресурс; сільськогосподарське призначення; право власності; мораторій; економіка.*

Постановка проблеми та її актуальність.

Питання функціонування земельного ринку є досить актуальним, особливо в складних умовах сьогодення. Україна, як держава, в якій ринкові відносини займають провідне місце, намагається розвивати ринок землі, тому що це впливає не лише на загальний добробут населення, але й на вдосконалення економічної бази країни. Починаючи з часів незалежності України і завершуючи останніми подіями, можемо прослідкувати цікавий факт того, що розвиток земельного ринку завжди щось затримувало. Сюди можна віднести як і невдалі спроби ліквідації КСП, чи-

сленні запровадження мораторіїв, неоднозначне ставлення населення до ринків і в теперішньому часі – воєнний стан. Безліч науковців дискутують з цього питання і їхні думки значно різняться між собою. З одного боку функціонування ринку землі – це чудова можливість землевласників розпоряджатись своїми землями; вони могли їх продавати, здавати в оренду або ж просто користуватися на власний розсуд. З роками приватизація майна тільки набирала обертів, а з іншого боку – не всі землевласники чи землекористувачі могли раціонально розпоряджатись землями. Як приклад можна навести фінансову

нестабільність, відсутність інвестицій, які призвели до того, що ґрунти оброблялись застарілою технікою, значно більше піддавались виснаженню, ерозії та іншим процесам. Також ціновий фактор відіграв величезну роль, оскільки вартість земельних ділянок не завжди відповідала дійсності і була завищена. В умовах воєнного стану ринок взагалі припинив своє функціонування. Проте станом на зараз численні заборони зняті і є можливість проводити ринкові операції, хоч і з деякими обмеженнями. Нестабільним залишається цінове питання, оскільки земельні ділянки значно зросли у своїй вартості. На сьогодні люди обирають земельні ділянки за умов віддаленості від зони бойових дій та рівня безпеки на тій чи іншій території. Тому як наслідок – землі на заході чи в центрі України коштують значно дорожче, ніж на сході. Тому це питання залишається доволі актуальним через його неоднозначність та відсутність стабільності.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми. Теоретичні та практичні впровадження ринку землі в Україні досліджуються з початку здійснення земельної реформи і до сьогодні. Даному питанню присвячені праці багатьох вчених таких як: Я.М. Гадзало, Ю.Я. Лузан, І.А. Колесник, Ю.О. Лупенко, І.Й. Малій, А.Ю. Гріненко, І.М. Миценко, Т.В. Решитько та ін., а також громадські діячі М. Тютюнников (голова правління громадської організації «Асоціація представників малого та середнього бізнесу міста Києва»), М. Дмитрасевич (заступник міністра аграрної політики та продовольства), І. Мазепа (засновник інвестиційної компанії «Concorde Capital»).

Мета статті полягає у дослідженні формування ринку землі в Україні, визначенні його особливостей, позитивних та негативних сторін, а також впливу на розвиток економічного аспекту держави.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасному світі одним із найголовніших аспектів розвитку та процвітання будь-якої країни є економіка, яка безпосередньо пов'язана земельними ресурсами, що складають її основу. Земля є не тільки важливим ресурсом, але й головним засобом виробництва у сільському господарстві та базовим елементом розвитку усіх суспільних

галузей. Тому у державах, в яких провідне місце займають ринкові принципи, процвітають саме ринки, в тому числі земельні. Їх можна розглядати різносторонньо, зокрема як еколого-економічне поняття. Тільки дотримуючись балансу в раціональному та розумному використанні земельних ресурсів, можна досягти економічної стабільності.

Загальне поняття земельного ринку можна сформулювати як «сукупність суспільних відносин щодо відчуження та набуття земельних ділянок, під час яких відбувається ринковий обіг, а також конкурентна зміна землевласників або землекористувачів». Якщо розглядати ширше визначення, то це особлива сфера товарного господарства, в якій складаються певні економічні відносини з приводу купівлі-продажу, застави, оренди та обміну землі, спрямовані на ефективну господарську діяльність і використання цього ресурсу саме з точки зору екологічної безпеки. Ключовим аспектом тут залишається врегульоване законодавство, що полягає у закріпленні права власності на землю за землевласниками та землекористувачами, можливості здійснювати правильні ринкові операції з правової точки зору, поліпшення інфраструктури для подальшого обслуговування цих операцій, а також вдосконалення контролю держави за використанням земельних ресурсів у контексті їх раціонального використання та охорони земельних ділянок.

Загалом, для того аби глибше зрозуміти особливості та специфіку формування земельного ринку в Україні, варто звернутись до історичних джерел. Зокрема, з початку незалежності нашої держави триває земельна реформа, від якої залежить ефективність ринку, динаміка розвитку АПК та земельних відносин з економікою в цілому. Але ще в 1900-х роках такого прогресу не було. Лише в 1917 році було скасовано цивільний земельний обіг, а в часи СРСР ринкових відносин не існувало взагалі. Більшість сільськогосподарських угідь країни належало колишнім радгоспам і колгоспам, назва яких була замінена на «колгоспні сільськогосподарські підприємства» [1]. Проте починаючи з 1991 року поступово починало формуватися українське земельне законодавство, а саме в березні цього ж року на-

був чинності Земельний кодекс [2]. Але так звані «червоні директори» висунули свої вимоги, що негативно вплинули на подальший розвиток сільського господарства в цілому. Було прийнято рішення про запровадження мораторію на 6 років. Це означало, що власники земельних ділянок не могли вільно розпоряджатися ними, і чи не єдиним способом передачі землі іншим особам було укладення договору оренди [3].

У 1995 році був виданий указ Президента України, який впроваджував реформування КСП. Така процедура відбувалась наступним чином: члени колгоспних господарств отримували права на землю у формі паїв, але без зазначення конкретного фізичного розташування або визначених меж. Хоч нібито указ діяв з 1995 р., але фактично ліквідація КСП розпочалася в 1999 р. [4].

Згодом реформування набрало обертів, відбувалося пришвидшене розпаювання земель і до 2000-го року усі колгоспні господарства повинні були бути ліквідовані, а земельні ділянки та інше майно – розділене між людьми. Після чого розпочалося виділення паїв у земельні ділянки в натурі і як результат – мільйони власників отримали акти на право власності. Коли термін на впровадження мораторію добіг кінця, тоді землю вже можна було вільно купувати та продавати [5].

Поступово в Україні почав створюватися ринок землі, а також всі умови для його подальшого розвитку. Зокрема збільшувались випадки приватизації у сфері землеволодіння, а колективна власність почала відходити на другий план. Наприклад, на січень 2008 року відсоток приватизованих земельних ділянок виріс до 51%, сільськогосподарських угідь – 73%, а ріллі взагалі до 81%. Відповідно до цього почало формуватися правове забезпечення ринку, для того аби він міг нормально функціонувати та вдосконалюватись. З'явилися законодавчі акти, які регулювали ринкову діяльність. Законом України «Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року» від 18 жовтня 2005 р. «формування інфраструктури ринку землі» вважається головним пріоритетом, а Указом Президента України «Про деякі заходи щодо розвитку ринку зерна» від 18 вересня 2007 р.

доручено Кабінету Міністрів забезпечити законодавчий супровід проекту закону «Про ринок земель». Але як показала практика, то формування земельного ринку знову затягнулося, оскільки був впроваджений черговий мораторій.

Опираючись на загальну статистику, 6,9 млн. громадян отримали 27,4 млн. сільськогосподарських угідь (15% земельних паїв перейшли до нових власників у порядку спадкування, 1,4% – дарування і 0,2% – продажу) [6].

Проте як зазначає І.Й. Малий: «Практика проведення перетворень в аграрному секторі продемонструвала соціальну і психологічну неготовність селян до самостійного господарювання і самоврядування, до докорінних змін у своєму соціальному статусі, в організації та оплаті праці, в системі соціального захисту на засадах приватної власності, самоокупності та самодостатності» [7]. Тому селяни неоднозначно сприйняли приватну власність, оскільки існувало ряд факторів, які негативно впливали на запровадження приватної власності в Україні. Зокрема це: фінансова нестабільність землевласників та землекористувачів; відсутність інвестицій, що б допомогли збільшити ефективність розвитку аграрних підприємств; нераціональність використання земельних ресурсів, а також сильне виснаження та погіршення стану ґрунтів; застаріла техніка, яка не в змозі забезпечити правильну та ефективну обробку земель; низький відсоток обізнаності та кваліфікованості селян в аграрних питаннях [6].

Земля – це основа економіки, її роль у розвитку та добробуті сільського господарства важко переоцінити. Вона є важливою не тільки для тих, хто на ній працює, а й для тих, хто отримує з неї продовольчі товари або інші необхідні послуги. Як зазначено в ст. 1 Земельного кодексу: «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [2]. Правильне та раціональне використання українських земель збереже не тільки їхню родючість, але й збільшить економічний розвиток країни. Загалом, територія земель України сягає 60,35 млн. га, що свідчить про значний потенціал на теренах усієї Європи. Слід зазначити, що 70% усієї території припадає на сільськогосподарські угіддя, які відомі високим рівнем родю-

чості. Якщо знову звернутись до більш сучасної статистики, то станом на 2017 рік, то відповідно до Державного земельного кадастру зареєстрованими є 18,3 млн земельних ділянок. У приватній власності знаходиться майже 90% земель, у державній – майже 7%, а в комунальній – 5,5%. Середній розмір земельної ділянки становить 1,8 га. До речі, закон «Про державний земельний кадастр» був прийнятий у 2011 році. Електронний державний земельний кадастр запущено у 2013 році, а у 2015 році розпочато впровадження електронних сервісів на базі кадастру земель сільськогосподарського призначення [8, 9]. У 2017 році Світовим банком було визнано Держземкадастр одним із найбільш досконалих кадастрів світу [10].

Повертаючись до хронології, з 2015 по 2017 роки відбувались різноманітні транзакції, згідно з якими земельні ділянки завжди були в русі (орендування, купівля-продаж, спадкування, дарування, емфітевзис). Найбільшою популярністю користуватись землі несільськогосподарського призначення. Так звані «хітами» продажу були ділянки під забудови, торгівлю, землі, на яких розміщувалось чимало підприємств у сферах провідних галузей, різноманітні присадибні ділянки і т.д. Львівська, Рівненська та Закарпатська області довгий час залишалися лідерами з продажу. Стосовно цінового фактору, то в середньому це 105 грн/кв.м. Зазвичай, найбільш дорогими ділянки були у Києві, а найнижчими – у Чернігівській області. Орендна плата становила 8 тис. 218 грн. за 1 га. сільськогосподарської ділянки. Тому дійсно земля в Україні є чи не найбільш прибутковою справою [11]. Як зазначала у своїй статті А.Ю. Грінченко: «Для порівняння, у Польщі під сільгоспвиробництво задіяні вдвічі менші площі – 14 млн. га, в Німеччині – 12 млн. га, у Румунії – 9 млн. га. Та найбільш якісна земля розміщена в Україні, кількість чорноземів у нашій країні є найбільшою в світі і становить 28 млн. га. Тож очевидно що й ціна землі в Україні під час формування ринку має бути вищою за європейську, оскільки помічаємо, що бажанням європейців є за будь-яку ціну і за наявності тіньового ринку землі в Україні організувати купівлю-продаж землі. Тобто за законами ринку є високоякісний

товар, на нього є ажіотажний попит, значить, і ціна має бути зависокою» [12].

Про важливість ринку землі в Україні писали також І.М. Миценко та Т.В. Решитько, зокрема автори висловили таку думку: «Ринок землі є життєво важливим для сільського господарства та мешканців села. Він дає змогу землі рухатися від менш ефективного до більш ефективного власника, надає можливість використовувати землю як заставу для сільськогосподарських підприємств, є джерелом доходу для пенсіонерів та інших верств сільського населення, які мають не так багато альтернативних джерел отримання доходів» [13].

У 2011 році був затверджений проєкт закону «Про ринок землі». Проте ситуація з того моменту не надто змінилася в позитивну сторону. Лише громадяни України та деякі державні органи, а також сама держава могли мати право власності на землі сільськогосподарського призначення. Варто зауважити, що один громадянин міг володіти земельною ділянкою не більше ніж 100 га, або ж орендувати її площею більшою ніж 6000 га. В дію знову вступив мораторій, що значно погіршив справи землевласників та землекористувачів. Оскільки люди не могли в повному обсязі здійснювати свої конституційні права на землю, а також це значно впливало на занепад ринку.

Після того, як до влади прийшов Володимир Зеленський, ситуація знову зазнала змін. Наш Президент дав доручення на ухвалу закону «Про ринок землі», а також скасування мораторію. Реакція була неоднозначною, оскільки суспільство різнилося думками стосовно ринку земель. Але загалом у зв'язку з критичним становищем економіки, а також нагальною потребою отримати допомогу від МВФ, закон був прийнятий у березні 2020 р. із внесеними поправками та доповненнями. У липні 2021 р. він набрав чинності. Ринок землі почав функціонувати досить вдало, ціни залишалися стабільними. У 2021 році місячний обсяг операцій становив близько 10 000 угод, а середній розмір угоди – 2,5 га. Середній рівень цін становив близько 30 000 грн/га. Експерти зазначають, що за рік функціонування вільного ринку землі можна простежити тенденцію: між орендарем та орен-

додавцем земельних паїв було дуже складно досягти згоди про продаж земельних ділянок, навіть тоді, коли закінчувався термін оренди [14]. Голова правління громадської організації «Асоціація представників малого та середнього бізнесу міста Києва» Максим Тютюнников виокремлює кілька чинників. «Перша причина – складний юридичний процес купівлі-продажу і висока вартість оформлення договорів та нотаріальних послуг. Зокрема, купівля ділянки передбачає проведення її оцінки сертифікованим спеціалістом (понад 1000 грн), отримання нотаріально завіреної згоди чоловіка/дружини на угоду (понад 1000 грн), погодження договору з орендарем ділянки. А останній має за законом переважне право на викуп землі, яку він обробляє (у середньому 100 доларів, зокрема нотаріальне закріплення згоди)» – так зазначив Максим Тютюнников. За інформацією заступника міністра аграрної політики та продовольства Маркіяна Дмитрасевича, за перший рік роботи ринку землі було укладено понад 88 тисяч угод купівлі-продажу землі сукупною вартістю понад 7 мільярдів гривень. Але через російську агресію понад 51 тисяча угод не відбулася, а землевласники недоотримали 4,2 мільярда гривень. За перший рік виконано головне завдання – розвінчано всі міфи опонентів зняття мораторію. Власники земельних паїв не кинулися масово за безцінь розпродавати свої землі, і концентрації великих масивів у руках окремих земельних олігархів не сталося. Фактично за рік продано менш як 1% сільськогосподарських земель, що є в Україні. «Основний позитив ринку землі – можливість купівлі-продажу земель для товарного сільгоспвиробництва (паїв), якої не було або все відбувалося в тіні майже 20 років. А також висвітлення тіньової оренди – емфітевзисів на 49 років, обмінів і різних схем купівлі-продажу земельних ділянок, які підпадали під мораторій. Ще один плюс: із відкриттям ринку землі банки почали укладати угоди кредитування під заставу ділянок, що було неможливо, коли був чинним мораторій на їхній продаж», – вважає Максим Тютюнников. Серед негативів, на його думку, слід виокремити складність процесу оформлення купівлі-продажу землі, у якому велику роль відіграють нотаріуси. Це трохи

пригальмовує ринок, оскільки переоформлення земельних ділянок відбувається протягом тривалого проміжку часу [15].

Від початку повномасштабного вторгнення країни-агресора в Україну, а також введення воєнного стану на території нашої держави ринок землі перестав функціонувати взагалі. Було закрито доступ до Реєстру речових прав на нерухомість та Державного земельного кадастру, запроваджено заборони на формування земельних ділянок, безоплатну передачу, а також проведення торгів щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності тощо. Тому, як такої легальної можливості виконувати операції з нерухомим майном не було. Проте вже з травня 2022 р. ринок землі почав поступово відновлюватися. Пресслужба Мінагрополітики повідомляє, що за 9 місяців на ринку землі було укладено більше 34 тис. угод щодо земельних ділянок загальною площею понад 61 тис. га. Регіоном із найбільш активним ринком землі можна визнати Хмельницьку область (6,2 тис. га). Найбільшим попитом також користувались земельні ділянки у центральних регіонах України: Вінницька (6,1 тис. га), Полтавська (5,9 тис. га), Кіровоградська (5,8 тис. га) та Дніпропетровська (5,2 тис. га) області. Звичайно, було заборонено проводити торги стосовно оренди, суперфіцію та емфітезису. Але фізичні особи і надалі мало право використовувати систему «Prozorro Продажі». Безперечно, змінився і ціновий фактор. До прикладу, у жовтні гектар землі в середньому коштував майже 38 тис. грн. Якщо порівнювати з минулим роком, то це більше на 2 тис. грн. Найвищі ціни на землю були у західних та центральному регіонах України: у Івано-Франківській (91,7 тис. грн. за га), Київській (77,9 тис. грн) та Львівській (70,4 тис. грн) областях. Проте, варто зауважити, що такі показники не досить повно описують картину, яка існує на даний момент. Оскільки є декілька чинників, що відіграють значну роль у формуванні цін це: місце розташування земельної ділянки; віддаленість від зони бойових дій; зміна співвідношення попиту-пропозиції.

На думку засновника інвесткомпанії Concorde Capital Ігоря Мазепи: «інвестувати

охочі залишилися, тому ціни у гривні зросли, хоча у валюті знизилась на 5%. Основними причинами привабливості землі як активу для інвестицій є: неможливість знищення землі навіть під час війни (за винятком окупації територій, коли земельна ділянка не може використовуватись); стабільність активу, який навіть при падінні економіки в умовах війни зменшився у вартості на 5% (у валюті).

Владою було запроваджено нові механізми функціонування земельного ринку, аби запобігти його повного закриття. Тому передача землі державної та комунальної власності відбувалась у спрощеній процедурі та без проведення торгів. Але існували певні спеціальні умови для проведення такого дійства: предметом договору оренди може бути лише земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; відсутня вимога обов'язкового присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки; максимальний розмір орендної плати – 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області; максимальний строк оренди – 1 рік; відсутнє переважне право орендаря на поновлення такого договору оренди;кладання договору лише в електронній формі.

З 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Зокрема, цим Законом відновлюються: проведення земельних торгів щодо прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності; державна реєстрація прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення; безоплатна приватизація земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, які передані громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України; передача в оренду земель сільськогосподарського призначення більш ніж на 1 рік, окрім випадків ко-

ли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. Основні заборони поступово знімаються і ринок по троху починає функціонувати. Хоча є досить багато проблематичних та нерозв'язаних питань, які необхідно вирішити для вдосконалення роботи ринку землі, а також для загального поліпшення економіки країни [16].

Висновки. Отже, підводячи підсумки, можемо сказати, що Україна є державою, у якій ринкові відносини займають провідне місце. Тому починаючи з часів незалежності ринок землі починав поступово розвиватись. Першими кроками було запровадження законів та фактична ліквідація КСП, що дало змогу отримати людям земельні ділянки у формі паїв. Проте діяли численні заборони, наприклад, такі як мораторій. Фактично, люди могли користуватись землею, але не могли її продавати. Єдиним способом передачі земельної ділянки було укладення договору оренди. Згодом заборони почали зніматися і як результат – відсоток приватизації земель значно виріс. Суспільство неоднозначно сприймало формування ринку. Зазвичай люди ділилися на дві групи: ті, хто позитивно налаштовані на земельні нововведення, і ті, хто були прибічниками мораторію і негативно ставилися до численної приватизації. Проте чим ближче до сьогодення, тим краще розвивалася земельна законодавча база, ухвалювалися нові закони та інші нормативні акти, що врегульовували аграрні відносини. З приходом до влади Володимира Зеленського ситуація знову зазнала змін. Перш за все, було ухвалено закон «Про ринок землі», він набрав чинності 2021 року. Функціонування ринку відбувалося досить вдало, ціни були відносно стабільними. Але з початком повномасштабного вторгнення країни-агресора на територію нашої держави та запровадженням воєнного стану, ситуація знову погіршилась. Ринок землі припинив свою роботу, було накладено численні заборони. Але вже з травня 2022 року обмеження поволі послаблювалися. Земельний ринок почав відновлювати свою роботу, зазнавши кардинальних змін у своєму механізмі. Зокрема, передача землі державної та комунальної власності відбувалась у спрощеній процедурі та без проведення торгів. Ціновий

фактор також зазнав змін, оскільки земельні ділянки зросли у своїй вартості у більш безпечних для життя та віддалених від фронту регіонах. Війна внесла негативні зміни не тільки в економічне життя, але й у світогляд людей. Проте Україна як була, так і залишається країною з великим земельним потенціалом та високим рівнем родючості. Тому через деякий час цілком ймовірно, що земельний ринок повністю відновить свою роботу та почне процвітати.

Література

1. Про колективне сільськогосподарське підприємство: Закон України від 14 лют. 1992 р. № 2114-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 20. Ст. 272.

2. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-ІІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

3. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон України від 13 бер. 1992 р. № 2196-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27 (втратив чинність).

4. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08 серп. 1995 р. № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text> (дата звернення: 25.08.2023).

5. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03 груд. 1999 р. № 1529/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text> (дата звернення: 25.08.2023).

6. Прутська О.О. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи. *Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: економічні науки*. 2010. № 4. С. 11–18.

7. Малий І.Й. Про романтизацію приватної власності на землю. *Економічна теорія*. 2008. № 3. С. 11–20.

8. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Особливості системи кадастрового обліку під час проведення земельної реформи. Матеріали ІІІ Міжнар. наук.-практ. конф. з електронного навчання та освіти: тези доп. (м. Ліссабон, Португалія, 2-5 лют. 2021 р.). С. 95-98.

9. Жмур Н.В., Лавренчук М.М. Трансформація системи кадастрового обліку: від часів незалежності України до сьогодення. *Наукові праці Національного авіаційного університету. Серія: Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*. Київ: НАУ, 2021. № 1(58). С. 156-163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.15323>

10. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07 лип. 2011 р. № 3613-VІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

11. Ринок землі в Україні: як він працює в умовах мораторію. URL: <https://ukr.segoday.ua/ukraine/rynok-zemli-v-ukraine-kak-on-rabotaet-v-usloviyah-moratoriya-1199514.html> (дата звернення: 25.08.2023).

12. Грінченко А.Ю. Формування ринку землі: теорія і практика усунення загроз на шляху європейської трансформації. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2018. Вип. 19. Ч. 1. С. 97–100.

13. Миценко І.М., Решитько Т.В. Проблеми формування ринку землі в Україні в контексті дотримання соціальних гарантій для мешканців сільської місцевості. *Центральноукраїнський науковий вісник*. 2019. Вип. 3(36). С. 24–33.

14. Ринок землі Зеленського. Яким він буде. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/> (дата звернення: 25.08.2023).

15. Ринок землі успішно працює попри війну. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/rinok-zemli-uspishno-pracyuye-popri-vijnu/> (дата звернення: 25.08.2023).

16. Як працює ринок землі під час війни? URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/215874_yak-pratsyu-rinok-zeml-pd-chas-vyni (дата звернення: 25.08.2023).

References

1. Pro kolektivne silskohospodarske pidpriemstvo: Zakon Ukrainy vid 14 liut. 1992 r. № 2114-XII. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. 1992. № 20. St. 272.

2. Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25 zhovt. 2001 r. № 2768-III. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. 2002. № 3-4. St. 27.

3. Pro vnesennia zmin i dopovnen do Zemelnogo kodeksu Ukrainiskoi RSR: Zakon Ukrainy vid 13 berez. 1992 r. № 2196-XII. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. 2002. № 3-4. St. 27 (vtratyv chynnist).
4. Pro poriadok paiuvannia zemel, przedanykh u kolektyvnu vlasnist silskohospodarskym pidpryemstvam i orhanizatsiiam: Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 08 serp. 1995 r. № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text> (data zvernennia: 25.08.2023).
5. Pro nevidkladni zakhody shchodo pryskorennia reformuvannia aharnoho sektora ekonomiky: Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 03 hrud. 1999 r. № 1529/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text> (data zvernennia: 25.08.2023).
6. Prutska O.O. Formuvannia rynku zemli v Ukraini: realii ta perspektyvy. *Zbirnyk naukovykh prats VNAU. Serii: ekonomichni nauky*. 2010. № 4. S. 11–18.
7. Malyi I.I. Pro romantyzatsiiu pryvatnoi vlasnosti na zemliu. *Ekonomichna teoriia*. 2008. № 3. S. 11–20.
8. Zhmur N.V., Lavrenchuk M.M. Osoblyvosti systemy kadaastrovoho obliku pid chas provedennia zemelnoi reform. *Materialy III Mizhnar. nauk.-prakt. konf. po elektronnomu navchanni ta osvity: tezy dop.* (m. Lissabon, Portuhaliia, 2-5 liutoho 2021 r.). S. 95-98.
9. Zhmur N.V., Lavrenchuk M.M. Transformatsiia systemy kadaastrovoho obliku: vid chasiv nezalezhnosti Ukrainy do sohodennia. *Naukovi pratsi Natsionalnoho aviatsiinoho universytetu. Serii: Yurydychnyi visnyk «Povitriane i kosmichne pravo»*. Kyiv: NAU, 2021. № 1(58). S. 156-163. DOI: <https://doi.org/10.18372/2307-9061.58.153239>.
10. Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07 lyp. 2011 r. № 3613-VI. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. 2012. № 8. St. 61.
11. Rynok zemli v Ukraini: yak vin pratsiuie v umovakh moratoriiu. URL: <https://ukr.segodnya.ua/ukraine/rynok-zemli-v-ukraine-kak-on-rabotaet-v-usloviyah-moratoriya-1199514.html> (data zvernennia: 25.08.2023).
12. Hrinenko A.Iu. Formuvannia rynku zemli: teoriia i praktyka usunennia zahroz na shliakhu yevropeiskoi transformatsii. *Naukovi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo*. 2018. Vyp. 19, Ch. 1. S. 97–100.
13. Mytsenko I.M., Reshytko T.V. Problemy formuvannia rynku zemli v Ukraini v konteksti dotrymannia sotsialnykh harantii dlia meshkantsiv silskoi mistsevosti. *Tsentrlnoukrainskyi naukovyi visnyk*. 2019. Vyp. 3(36). S. 24–33.
14. Rynok zemli Zelenskoho. Yakym vin bude. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2019/09/20/651811/> (data zvernennia: 25.08.2023).
15. Rynok zemli uspishno pratsiuie popry viinu. URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/rinok-zemli-uspishno-pracyuye-popri-vijnu/> (data zvernennia: 25.08.2023).
16. Yak pratsiuie rynek zemli pid chas viiny? URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/215874_yak-pratsyu-rinok-zeml-pd-chas-vyni (data zvernennia: 25.08.2023).

FEATURES OF THE FORMATION OF THE LAND MARKET IN UKRAINE: LEGAL ASPECT

National Aviation University
Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03058, Kyiv, Ukraine
E-mails: nataliia.zhmur@npp.nau.edu.ua, 6133375@stud.nau.edu.ua

*The **purpose** of the article is to consider the formation of the land market in Ukraine, to determine its features, positive and negative sides, as well as the impact on the development of the economic aspect of the state. **Research methods:** methods of analysis and synthesis were used - during the study of the legislative framework of Ukraine in the context of the formation of the land market; the method of comparison - determination of the price factor of different regions, as well as the identification of positive and negative sides in the formation of the market, historical, cognitive-analytical and statistical methods. **Results:** the peculiarities of the formation of the land market were characterized. The periodization of its formation, the positive and negative aspects of its implementation and the attitude of different categories of people to the land market are determined. The statistics of market operations, the variety of prices in different regions of Ukraine were considered. The legislative framework and legal aspects of regulation have been developed. The question of the functioning of the land market in the conditions of martial law has been studied. **Discussion:** the chronology of the land market and the peculiarities of its functioning, as well as the problems of functioning during martial law, were analyzed. Based on the analyzed and researched land market, a general and broad concept of the land market was formed. The legal provision of the land market is analyzed.*

Key words: land market; land; land owner; land user; resource; agricultural purpose; property right; moratorium; economy.

Стаття надійшла до редакції 06.09.2023