

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292. Ефективна економіка. 2023. № 11.

**DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2023.11.19>
УДК 332.2.021/.33/.72(477)**

Ю. С. Гринчук,

*д. е. н., професор, завідувач кафедри менеджменту,
Білоцерківський національний аграрний університет
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0297-7432>*

Т.О. Шкапенко,

*головний спеціаліст відділу представництва в судах та інших органах
Юридичного управління Головного управління,
Держгеокадастр у Миколаївській області
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9437-0595>*

О. І. Шемігон,

*к. с.-г. н., доцент кафедри менеджменту,
Білоцерківський національний аграрний університет
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4920-6427>*

**УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК НОВОЮ СКЛАДОВОЮ РИНКУ ЗЕМЛІ В
УКРАЇНІ: ПЕРЕДУМОВИ СТАНОВЛЕННЯ Й ПРОМІЖНІ
РЕЗУЛЬТАТИ**

Yu. Grynchuk,

*Doctor of Economic Sciences, Professor, Head of the Department of Management,
Belotserki National Agrarian University*

T. Shkapenko,

*Chief specialist of the department of representation in courts and other bodies of
the Legal Department of the Main Department of the State Geocadaastre in the
Mykolaiv Region*

O. Shemigon,

*PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of
Management, Belotserki National Agrarian University*

**MANAGEMENT OF AGRICULTURAL LANDS AS A NEW COMPONENT
OF THE LAND MARKET IN UKRAINE: PREREQUISITES FOR
FORMATION AND INTERMEDIATE RESULTS**

Внаслідок вольового рішення публічних менеджерів, в Україні вже другий рік поспіль формуються легальні суспільні відносини щодо відчуження та набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Запит громадянського суспільства нашої держави на вільне управління землею, яка перебуває у приватній власності, існував з часів прийняття Основного Закону. Питання ж управління земельними ділянками сільськогосподарського призначення актуалізувалося з моментом набрання чинності Земельним кодексом України.

Можливість ефективного управління таким ресурсом як земля донедавна здебільшого було прерогативою держави, та підкріплювалося систематично пролонгованим мораторієм, встановленим Земельним кодексом України. Ситуація, за якої власність на земельну ділянку не мала економічного ефекту на високому рівні, тривала роками і зумовила настання низки негативних наслідків: тіньове використання земель, корупція у земельній сфері, відсутність конкуренції та заниження ціни орендної плати за землю, недоотримання надходжень в місцеві бюджети, відсутність іпотечного кредитування під заставу земель тощо.

Серед вітчизняних аграріїв є усталене бачення, згідно якого людина, яка працює на землі, хоче бути її власником. Водночас не завжди власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення має бажання на ній працювати. Все це впливає і визначає ефективність управління землею як складовим елементом ринкових відносин.

Впровадження обігу сільськогосподарських земель є логічним етапом на шляху до вдосконалення земельних відносин у державі та збільшення ефективності користування найціннішим природним ресурсом – землею.

For a long time, at the end of almost every calendar year, most of the attention of active representatives of the subjects of the legislative initiative, domestic scientists, theorists, agrarians and simply indifferent people, was occupied by the question of the land moratorium - the end or extension of its

validity period. Its relevance was second only to the adoption of the annual basic financial plan and estimate - the State Budget of Ukraine. One of the reasons for the concentration of attention around this issue was the long-term uncertainty in the legislative field of Ukraine regarding the management of the owners of their agricultural lands, the elimination of which was systematically postponed starting from 01.01.2002.

Under the current aggressive conditions of Ukraine's development, which are reflected in the instability of international and domestic geopolitical, economic and social processes, it is worthwhile, in our opinion, to continue the normalization of existing methods of land resource management, which is an integral element of market relations. Today's realities demand to respond to variations in social relations that arise on the basis of the alienation and acquisition of agricultural land plots. Almost more than two years have been included in the genetic memory of market relations built in Ukraine on the basis of the circulation of agricultural land, which can already serve as a basis for an interim analysis and a conclusion about the correctness of the chosen vector in land resource management.

Allow us to note that it is not a matter of how many hectares, but how efficiently you can work on the area that is available. It is important that the land is used efficiently. It is possible to do a profitable business on 50 hectares. The main thing is that the land brings pleasure to the people who work on it. Farming on any amount of land can be profitable today. Landowners need help for effective use. Moreover, not financial or any other, but, first of all, educational. There is a real need to explain what can be the ways of effective use of the land that is in their possession. For this, you need to teach them, give them knowledge. Only a motivated person can implement effective management.

Unfortunately, during the entire period of legal independence of Ukraine, as an independent subject of international law, an intra-national class of skilled land managers did not form, so it is irrational to reject the world experience of creating a system of methods and tools for managing land resources in Ukraine, which can

provide solving the problems raised in this study. The arrival of a foreign investor to the agricultural territory of Ukraine should not be regarded as a partnership, and not as a crisis and dangerous phenomenon.

Ключові слова: *земельні ресурси, управління земельними ресурсами, законодавча база, мораторій, ринок землі, обіг земель сільськогосподарського призначення.*

Keywords: *land resources, land management, legislative framework, moratorium, land market, turnover of agricultural land.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Тривалий час, наприкінці майже кожного календарного року, більшу частину уваги активних представників суб'єктів законодавчої ініціативи, вітчизняних науковців, теоретиків, аграріїв та просто небайдужих осіб, займало питання земельного мораторію – закінчення чи продовження строку його дії. Своєю актуальністю воно поступалося хіба що прийняттю щорічного основного фінансового плану та кошторису – Державного бюджету України. Однією із причин концентрації уваги довкола цього питання була тривала невизначеність у законодавчому полі України щодо управління власниками своїми сільськогосподарськими землями, усунення якої систематично відтерміновувалося починаючи з 01.01.2002 року.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спираються автори, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття. Результати дослідницької роботи, отримані в ході вивчення питання теоретико-методологічних засад системи управління земельними ресурсами, є вираженням поглядів таких науковців як Третяк А.М., Добряк Д.С., Сохнич А.Я., Горлачук В.В., Дорош О.С., Третяк В.М., Мартин А.Г., Курильців Р.М., Гаража О.П., Третяк Н.А. та ін. Однак

науковий пошук вказаних дослідників здійснювався у період, коли питання обігу земель сільськогосподарського призначення було лише предметом обговорення – суспільства, вчених, нормотворців.

Натомість, тектонічні зрушення у сфері законодавчого регулювання ринкових відносин сільськогосподарських земель, пов'язані із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-ІХ[1], стали плацдармом для переорієнтування науково-теоретичних та практичних дискусій за новими векторами: перехід від вивчення питання причин запровадження мораторію, до з'ясування наслідків його обумовленого зняття.

Крім того, за сучасних агресивних умов розвитку України, які відображаються через нестабільність міжнародних та внутрішньодержавних геополітичних, економічних та соціальних процесів, вартим, на наш погляд, є продовження унормування існуючих методів управління земельним ресурсом, який є складовим елементом ринкових відносин. Сьогоднішні реалії вимагають реагувати на варіювання суспільних відносини, які виникають на основі відчуження та набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення. До генетичної пам'яті ринкових відносин побудованих в Україні на основі обігу земель сільськогосподарського призначення зараховано понад два роки, що вже може слугувати основою для проміжного аналізу та висновку про правильність обраного вектору в управлінні земельним ресурсом.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою роботи є вивчення організаційно-правових передумов обігу земель сільськогосподарського призначення та аналіз економічного ефекту від розширення кола суб'єктів, правомочних здійснювати управління такими землями.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Земля, як один із

вікових природних ресурсів з великим потенціалом, завжди об'єднувала навколо себе людей, адже серед умов, необхідних для виробничої діяльності і життя, вона займає особливе місце. Всіма науковими дослідниками економічної науки констатується, що земельні ресурси є базисом для економічної діяльності, регіональним ресурсом, основою господарської діяльності та формування капіталу. Рівень економічного розвитку країни безпосередньо залежить від обсягу її земельно-ресурсного потенціалу[2, с.78].

Не даремно земля у значенні основного національного багатства закріплюється положеннями статті 14 Конституції України. Особлива охорона держави, забезпечувана для цього природного ресурсу, диктує певні умови щодо управління ним.

Махатма Ганді, індійський державний і політичний діяч, стверджував, що земля забезпечує достатньо ресурсів для задоволення потреб кожної людини. На нашу думку, обрання правильного методу управління цим природним ресурсом може сприяти зростанню такого забезпечення у геометричній прогресії.

В теорії менеджменту ресурсний потенціал розглядається як економічна основа, реальна сила для розвитку, що характеризується системою показників, які відображають не тільки наявні ресурси, а й їхні резерви, які можуть бути використані за певних умов. Ефективність управління ресурсним потенціалом об'єкта управління досягається за умов раціонального його використання, а оцінка ефективності можлива тільки завдяки багаторазовому спостереженню за поведінкою досліджуваного об'єкта[3, с.75].

Слушною, на нашу думку, є авторська точка зору А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильціва, згідно якої багато проблем володіння і користування землею та іншими природними ресурсами виникають через неефективне управління, а успіх спроб розв'язати ці проблеми залежить від якості регулювання. Неефективне управління негативно впливає на соціальну

стабільність, стале використання землі та інших природних ресурсів, інвестиції та економічне зростання[4, с.13]. При цьому варто додати, що право регулювання належить виключно державі, а от коло суб'єктів управління за такими показниками як чисельність і якісний склад – інше.

За приписами національного законодавства власник землі априорі нею управляє, адже управління у вигляді регулювання входить до так званої тріади, яка визначає право власності: володіння, користування, розпорядження. Однак всім зрозуміла така правова і економічна аксіома тривалий час не функціонувала відносно такої категорії земель як землі сільськогосподарського призначення.

В умовах діючої системи часткових стримувань щодо розпорядження своєю власністю, власники земель сільськогосподарського призначення перебувають з моменту набуття чинності Земельного Кодексу України (далі – ЗК України), адже первісна редакція пункту 15 Розділу X цього Кодексу містила такі часові межі: до 1 січня 2005 року. На зміну їм прийшли інші, які систематично та послідовно, змінюючи одна одну, визначалися посиланням на конкретну календарну дату, або вказівкою на настання визначеної події:

- 1) до 1 січня 2007 року[5];
- 2) до першого січня 2008 року[6];
- 3) до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель[7];
- 4) до набрання чинності законів України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 року[8];
- 5) до прийняття закону про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року[9];
- 6) до прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення та продовження мораторію, але не раніше 1 січня 2016 року[10],
- 1 січня 2017 року[11], 1 січня 2018 року[12], 1 січня 2019 року[13], 1 січня 2020 року[14].

Відсутність напрацьованої нормативно-правової основи за повних 20 років дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, щоразу обумовлювало чергове здійснення текстової зміни пункту 15 Перехідних положень нині діючого ЗК України.

Об'єктами, на які спрямовувалася свого часу дія мораторію, були:

- 1) земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної форми власності;
- 2) земельні ділянки сільськогосподарського призначення комунальної форми власності;
- 3) земельні ділянки, які перебувають у власності громадян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 4) земельні ділянки, які перебувають у власності юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 5) земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства;
- 6) земельні частки (паї);
- 7) права на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв).

Досліджуючи питання земельного мораторію Кулинич П. зазначив, що основним мотивом запровадження та продовження дії мораторію на відчуження земельних ділянок з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» громадянами-власниками таких ділянок були: 1) запобігання концентрації таких сільськогосподарських земель у власності невеликої кількості фізичних та юридичних осіб та 2) недопущення обезземелення селян, які отримали земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власність у процесі земельної реформи у сільському господарстві, зокрема, шляхом паювання сільськогосподарських земель колективних сільськогосподарських підприємств[15 с. 18].

Цікавим є той факт, що розуміння публічними менеджерами існування точкових, ідентифікованих перепон у формуванні земельного ринку не забезпечувало прийняття управлінських рішень з предметними межами. Тобто наявні проблеми узагальнювалися, констатувалися та оформлювалися черговою нормою, яка вкотре забезпечувала пролонгацію дію мораторію.

Така ситуація призвела до того, що розуміння масштабності проблем земельного питання вийшло за територіальні межі нашої держави і було оцінено такою міжнародною інституцією як Європейський суд з прав людини (англ. European Court of Human Rights) (далі – ЄСПЛ) – міжнародним судовим органом, юрисдикція якого поширюється на всі держави-члени Ради Європи, що ратифікували Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод.

Так, Рішенням ЄСПЛ, яке набуло статусу остаточного 22.08.2018 (тобто набрало законної сили), у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16), встановлено, що обґрунтування встановлення мораторію змінювалось з часом і теперішні причини його продовження різняться від початкових – при цьому видається, що Урядом не було вчинено жодних дій, спрямованих на скасування мораторію чи принаймні певного його обмеження.

ЄСПЛ встановив, що на момент розгляду мораторій не відповідав заявленим ризикам, на які вказував Уряд, оскільки національне законодавство вже передбачало низку заходів щодо попередження наслідків продажу таких земель (зокрема у податковому законодавстві). Окрім того, для конкретного випадку заклопотаність тим, що скасування мораторію може призвести до збідніння сільського населення та фермерів, не враховує ситуацію власників, таких як заявники, які проживають у містах та не працюють у сільському господарстві. Також ЄСПЛ зауважив, що жодна інша європейська держава, включно з тими, що пройшли період переходу до ринкової економіки, не застосовували подібних жорстких заходів(див. п.п. 125-127 рішення).

ЄСПЛ прийшов до висновку, що Уряд не зміг довести співмірність застосованих обмежень, а також неможливість застосування менш жорстких заходів для забезпечення досягнення поставлених цілей. Суд зазначив, що Україна повинна вжити відповідні законодавчі або інші заходи для забезпечення справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель та суспільством взагалі[16].

Відповідно до Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 03.02.2006 №3477-IV[17], рішення ЄСПЛ є обов'язковими для виконання Україною.

ЄСПЛ, коли ухвалює знакові рішення, зазвичай дивиться, чи є європейський консенсус – тобто чи є законодавство з відповідного питання схожим у переважній більшості держав континенту. І якщо це так, то і у решти держав межі розсуду звужуються. Так от, серед 47 держав Ради Європи немає абсолютної заборони на продаж сільгоспземлі ніде, крім України. В усьому світі вона є тільки у п'яти державах – Північна Корея, Куба, Венесуела, Демократична Республіка Конго і Україна[18].

Ідентифікатором суспільної вимоги щодо необхідності остаточного вирішення питання обігу земель сільськогосподарського призначення, слугує також і той факт, що у серпні 2019 року прес-служба Окружного адміністративного суду міста Києва повідомила про надходження позову про визнання протиправною бездіяльність Кабінету міністрів України з приводу нерозробки і невнесення на розгляд Верховної Ради України проекту закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення. Як зазначалося, на думку позивача, така бездіяльність КМУ порушує положення Конституції України, закону України №2666-VIII і закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини». У суді повідомляють, що серед вимог позивача – зобов'язати профільні міністерства і Кабмін розробити проект закону про обіг земель сільськогосподарського призначення та подати його на розгляд парламенту[19].

З економічної точки зору справедливим буде зауважити, що Україна в 1990-х роках мала причини ввести абсолютний мораторій. Але така заборона мала діяти тільки до 2005 року. Такий часовий проміжок визначався задля розбудови за цей період ринок землі та поступового зняття вказаного обмеження. Але в реальності мораторій продовжували з року в рік, а рівень заборони лише посилювався (у 2004 році заборонили обмін, у 2006 заборонили продаж землі, призначеної для ведення особистого селянського господарства тощо). Відтак, ситуація, за якої власність на земельну ділянку не мала економічного ефекту на високому рівні, тривала роками і зумовила настання низки негативних наслідків: тіньове використання земель, корупція у земельній сфері, відсутність конкуренції та заниження ціни орендної плати за землю, недоотримання надходжень в місцеві бюджети, відсутність іпотечного кредитування під заставу земель тощо.

Отже, 2020 рік ознаменувався прийняттям вже згаданого Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-ІХ. З 1 липня 2021 року громадяни вільно продають та купують землі сільськогосподарського призначення. До січня 2024 року сільськогосподарські землі можуть купувати виключно фізособи – громадяни України. При цьому, максимальний розмір земельної ділянки, яку може придбати одна особа, становить 100 га. Набуття с/г земель громадянином України в розмірі 10 000 га передбачена лише з 1 січня 2024 року. Питання щодо продажу землі особам без українського громадянства та іноземцям вирішуватиметься пізніше на загальнонаціональному референдумі[20].

Для юридичних осіб діють аналогічні умови чинного мораторію. При цьому, набуття у власність юридичними особами дозволених видів с/г земель (наприклад, землі для садівництва, землі фермерського господарства) буде можливим за умови дотримання вимог до корпоративної структури таких осіб, їх кінцевих бенефіціарних власників, про що йтиметься далі.

Починаючи з 1 січня 2024 року – запуск ринку для юридичних осіб з певними обмеженнями. Починаючи з 1 січня 2024 року юридичні особи, створені за законодавством України, матимуть право набувати у власність всі види с/г землі в межах 10 000 га. Обмеження землеволодіння також буде враховувати сукупний обсяг землі с/г призначення, яким володіють на праві власності кінцеві бенефіціарні власники такої юридичної особи.

Корпоративна структура юридичних осіб, які набувають землі с/г призначення, має бути прозорою, не містити жодних «проміжних ланок», та включати у своєму складі лише громадян України та/ або державу, та/ або територіальну громаду. Юридичним особам (незалежно від резидентності) прямо заборонено набувати корпоративні права юридичних осіб-власників сільськогосподарських земель. Ця норма може бути скасована за результатами референдуму, що дозволить більш вдало структурувати агробізнес відповідно до його власних потреб[21].

Зі свого боку зауважимо, що справа не в тому, скільки гектарів, а в тому, наскільки ефективно можна працювати на тій площі, яка є. Важливо, щоб земля була ефективно використана. Можна і на 50 га робити рентабельний бізнес. Головне, щоб земля приносила людям, які на ній працюють задоволення від роботи. Господарювання на будь-якій кількості землі на сьогодні може бути рентабельним. Землевласникам для ефективного використання потрібна допомога. Причому, не фінансова і не якась інша, а, в першу чергу, освітня. Є реальна потреба пояснити, які можуть бути способи ефективного використання тієї землі, котра є у їхній власності. Для цього потрібно їх вчити, давати їм знання. Лише той, хто вмотивований може реалізовувати ефективне управління.

Найбільш резонансним з практичної точки зору залишається ризик активного скуповування з метою перепродажу, а також купівля сільськогосподарської землі іноземцями. Закони ринку говорять, що купити може тільки той, хто має гроші. Кошти можуть бути власні або залучені. Економіка України є складовою міжнародної. Якщо сьогодні в Україні

кредитний ресурс коштує 20%, то за кілька сот кілометрів звідси є країни, де його вартість становить 3-5%. Відповідно в українських господарників сьогодні власних і кредитних ресурсів значно менше, ніж у людини, котра має доступ до дешевших ресурсів, а також має більше власних. Досвід правозастосування в Україні є цілком прогнозованим, адже якщо в законі є обмеження, одразу виникає «спокуса» нелегального обходу. Гроші, як відомо, не мають кордонів. Обмеження – це передумова для корупції, для зловживання, для неприродних функцій держави. Цілком ймовірною є ситуація за якої вітчизняні господарники постануть перед вибором – витрати грошові активи на придбання землі, чи на формування інфраструктури господарства.

На нашу думку, за такої ситуації держава має виступити в першу чергу гарантом. Не спонукати земельний ринок до самофункціонування, а розробити механізм «латання тимчасових економічних дір» чим забезпечуватиме збереження малого та середнього бізнесу господарюючого на землі. Адже однією із функцій менеджменту, дієвість якого не можна применшувати є функція перерозподілу.

Якщо вести мову про показники економічної ефективності спричинені обігом земель сільськогосподарського призначення, варто звернути увагу такі складові досягнутого на цей час результату.

Ціна на землю формується за домовленістю між покупцем та продавцем. Проте до 1 січня 2030 року вона не може бути меншою за нормативну грошову оцінку (НГО). Її надає Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

За підсумками перших шести місяців роботи ринку сільгоспземлі його обсяг склав 5,3 млрд грн, отриманих землевласниками від продажу ділянок. У грудні 2021 року кількість угод купівлі-продажу та площа землі в обігу зросли порівняно з листопадом приблизно на 30%. Цього місяця, вперше із запуску ринку, щоденна кількість угод перевищила 1 тисячу. Такі показники спостерігалися п'ять разів упродовж грудня. Шість разів у грудні щоденна

площа землі в обігу перевищувала 2500 га. Абсолютний рекорд було зафіксовано 23 грудня: 1187 угод та 3175 гектарів.

Структура угод стабілізувалася – найбільше транзакцій відбувається із землями для ведення особистого селянського господарства (32,6 тисяч угод). За сукупною площею проданих земель дві третини становить товарна сільськогосподарська земля (102,4 тисячі га). За типом угідь більшість проданих земель – це рілля (86,2%), частка сінокосів і пасовищ становить 10,6%.

За даними, що вносяться під час реєстрації угод купівлі-продажу, середня ціна коливається на рівні близько 40 тис. грн за гектар. Ціна продажу землі в державному реєстрі на сьогоднішній день вказана лише для 55% угод. Тому оцінка ринку у 5,3 млрд грн – приблизна.

За перше півріччя ринку землі в Україні сукупна площа укладених угод становить близько 150 тисяч гектарів. Для порівняння – від 150 тисяч гектарів стартує площа земельних банків найбільших агрохолдингів країни. Також 155 тис. гектарів – це 0,375% від площі сільгоспземель в Україні.

Найбільш активною є Харківська область, де продано 1% від загальної площі сільськогосподарської землі, далі йде Херсонська область – 0,7%. В аутсайдерах – Рівненська, Львівська та Івано-Франківська області, де продано 0,1% землі[22].

Загалом за період із 1 липня 2021 до 31 грудня 2022 року здійснено понад 142,9 тис. транзакцій на земельні ділянки загальною площею майже 322,2 тис. га, інформує Мінагрополітики.

За час російсько-української війни, тобто з 24 лютого 2022 року, на ринку землі загалом було укладено майже 42 тис. угод, вони охоплюють площу понад 77,6 тис. га. Водночас за два останні тижні було реалізовано понад 11 тис. га (майже 5,4 тис. правочинів).

За даними міністерства, середня ціна 1 га землі в Україні за підсумками грудня 2022 року становить 52 462 грн. Такий показник отримано на підставі

117 586 угод із продажу землі площею 268,3 тис. га. У грудні 2021 року середня ціна становила 35,6 тис грн.

Топ областей із найвищим цінником на 1 га землі в грудні 2022 року: Івано-Франківська область (292,7 тис. грн), Донецька (244,68 тис. грн), Київська (212,7 тис. грн), Львівська (107,7 тис. грн), Житомирська (майже 88,8 тис. грн). Найнижчу вартість гектара землі в грудні зафіксовано в Сумській області (10,53 тис. грн), на Чернігівщині (17,53 тис. грн) та на Волині (19,74 тис. грн).

Топ областей за площею земель, щодо яких зареєстровано правочини з 1 липня 2021 року за площею проданих земель усіх інших випереджають: Харківщина (39,5 тис. га), Дніпропетровщина (29 тис. га), Полтавщина (26,3 тис. га), Кіровоградщина (26,1 тис. га), Херсонщина (21 тис. га).

Найнижчі показники демонструють Івано-Франківська (1,7 тис. га), Закарпатська (2,3 тис. га) та Чернівецька (2,8 тис. га) області[23].

Наведені показники активності на ринку землі засвідчують його актуальність, та первинну дієвість запроваджених механізмів. Безперервна довгоочікуваність зняття мораторію замінена чітко встановленими часовими проміжками, з настанням яких учасники земельних правовідносин реалізують одну із складових права власності на землю – розпорядження.

Одначе, реалії життєвих обставин, які виникли на території нашої держави станом на 24.02.2022 року вимагають швидкої мобільності законодавчого поля, задля нормалізування суспільних відносин. Так, Торгово-промислова палата України (ТПП) повідомила про засвідчення факту настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) з 24 лютого 2022 року. Так, згідно з листа ТПП від 28.08.2022 № 2024/02.0-7.1[22].

Торгово-промислова палата України (далі – ТПП України) на підставі ст. 14 та 14-1 Закону України від 02.12.1997 р. №671/97-ВР «Про торгово-промислові палати в Україні», Статуту ТПП України, цим засвідчує форс мажорні обставини (обставини непереборної сили): військову агресію

Російської Федерації проти України, що стало підставою введення воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб, відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні». Враховуючи це, ТПП України підтверджує, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними та об'єктивними обставинами.

Осторонь від зазначених обставин не залишилися і народні депутати Верховної ради України як суб'єкти законодавчої ініціативи. Так, 19.12.2022 року у Верховній Раді України за їх ініціативи зареєстровано Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо продовження терміну дії обмежень у сфері купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» №8295.

Пояснювальна записка до цього Проекту містить обґрунтування необхідності прийняття законопроекту згідно яких земля є головним багатством та надбанням українського народу, тому особливо гостро в умовах агресії російської федерації стоїть питання його збереження для майбутніх поколінь. У період післявоєнної відбудови надання дозволу на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення юридичними особами, за якими можуть стояти у тому числі і іноземці, та зняття обмежень щодо загальної площі земельних ділянок, що можуть перебувати у власності громадянина України, призведе до концентрації значних площ землі в руках великих аграрних підприємств. Малі ж фермерські господарства, які зазнали значних втрат від бойових дій та спричиненої ними економічної кризи, не матимуть можливості придбавати такі земельні ділянки внаслідок відсутності достатніх коштів. Продаж земельних ділянок в умовах відсутності ефективних ринкових механізмів ціноутворення призведе і до втрат надходжень до бюджетів, які нині так важливі для забезпечення перемоги українського народу у війні з РФ, а також для майбутнього післявоєнного відновлення. Необхідність продовження дії обмежень на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського

призначення має не тільки економічні, а й природоохоронні аспекти. Концентрація значних площ землі в руках великих аграрних підприємств, які зацікавлені в отриманні максимального прибутку в короткі терміни, призведе до неконтрольованої експлуатації українських земель, а отже, до їх виснаження, деградації та втрати родючості[24].

Законопроектом пропонується внести зміни до перехідних положень Земельного кодексу та визначити, що юридичні особи набувають право на купівлю земельних ділянок сільгосппризначення відповідно до цього пункту з 1 січня 2029 року.

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Забезпечення національної безпеки неможливе без збереження основного національного багатства країни – землі. Україна – аграрна держава з давніми традиціями землеробства, яке здійснюється на сільськогосподарських землях. Двадцятирічний досвід функціонування земельного мораторію не засвідчив свою економічну вигідність. Досвід вітчизняних аграріїв свідчить, що людина, яка працює на землі, хоче бути її власником, який володіє, користується і розпоряджається нею. Водночас не завжди власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення має бажання на ній працювати. Все це впливає і визначає ефективність управління землею як складовим елементом ринкових відносин.

За таких умов земельний ринок – як майданчик для формування відносини щодо відчуження та набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення забезпечує перехід землі до більш ефективного управлінця від менш зацікавленого. На нашу думку, управління земельним ресурсом не може перебувати у статиці, а потребує динаміки, яка поступово нівелюватиме наслідки довготривалого земельного мораторію в силу декількох обставин.

По-перше, європейська спільнота, яка є найближчим територіальним оточенням і орієнтиром для розвитку нашого громадянського суспільства не

має такого негативного економічного досвіду як запровадження земельного мораторію, в силу чого і відбувається її економічне зростання.

По-друге, на даний час є можливість оцінити економічний ефект спричинений земельним мораторієм – він відображається систематичним деградуванням національної економіки. Водночас відсутність, до недавнього часу, альтернативи цьому процесу не давало можливості оцінити переваги/недоліки для вітчизняної економіки за умов вільного управління земельним ресурсом.

По-третє, якщо, за весь час правової незалежності України, як самостійного суб'єкта міжнародного права, не сформувався внутрішньо-національний клас вмілих господарників на землі, то нераціональним є відмова від світового досвіду створення системи методів та інструментів управління земельним ресурсом в Україні, який може забезпечити розв'язання піднятих в межах цього дослідження проблем. Прихід іноземного інвестора на сільськогосподарську територію України повинно розцінюватися як партнерство, а не як кризове та небезпечне явище.

Проблематика пошуку раціональних підходів управління сільськогосподарськими землями на тлі військової агресії, пошкодження значного земельного масиву, загального економічного спаду, кризових показників міграційної та демографічної ситуації, потребує подальшого наукового дослідження.

Література

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: закон України, 30 березня 2020 р., № 552-IX. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/552-20>

2. Калина Т.Є, Шукулов С.Д., Арзуманян Т.Ю. Земельно-ресурсний потенціал і його роль у сталому розвитку регіону. Вісник Сумського національного аграрного університету. №4(82). 2019. С.78-82.

3. Економіка підприємства: навч. посібник [для студ. вищих навч. закл.] / Європейський ун-т. / О.В. Ареф'єва та ін. К.: Видавництво Європейського ун-ту, 2005. 238с.

4. Третяк А.М., Третяк В.М., Курільцев Р.М. Основні методи та інструменти управління земельними ресурсами і землекористуванням в Україні. Агросвіт. №18. 2021. С.12-21.

5. Про внесення змін до Земельного кодексу України: закон України, 6 жовтня 2004 р., № 2059-IV Верховна Рада України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2059-15/ed20041207>

6. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів: закон України, 19 грудня 2006 р., № 490-V. Верховна Рада України. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/490-16>

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: закон України, 3 червня 2008 р., № 309-VI. Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/309-17>

8. Про внесення змін до пунктів 14 і 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо терміну на продаж земельних ділянок: закон України, 19 січня 2010 р., № 1783-VI. Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1783-17>

9. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо заборони на відчуження та зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення: закон України, 20 грудня 2011 р., № 4174-VI. Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4174-17>

10. Про внесення змін до Земельного кодексу України: закон України, 20 листопада 2012 р., № 5494-VI. Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5494-17/paran11#n11>

11. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: закон України, 10 листопада 2015 р., № 767-

VIII. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/767-19#n5>

12. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: закон України, 6 жовтня 2017 № 1669-VIII. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1669-19#n5>

13. Про внесення зміни до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України: закон України, 7 грудня 2017 р. № 2236-VIII. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2236-19#n5>

14. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: закон України, 20 грудня 2018, № 2666-VIII. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2666-19#n5>

15. Кулинич П. Добровільна відмова від сільськогосподарської землі в період дії мораторію: чи законна вона? Землевпорядний вісник. 2011. № 2. С. 17–19.

16. «Зеленчук та Цицюра проти України»: Мораторій на продаж сільськогосподарських земель порушує права власників таких ділянок (ст. 1 Протоколу № 1 Конвенції, заяви № 846/16 та 1075/16, від 22.08.2018 року). Протокол. Юридичний інтернет ресурс. URL: https://protocol.ua/ua/zelenchuk_ta_tsitsyura_proti_ukraini

17. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: закон України, 3 лютого 2006р., № 3477-IV. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text>

18. Сидоренко С. Суддя ЄСПЛ: Уявіть, що 7 мільйонів українців підуть до Страсбурга через земельний мораторій // Європейська правда. – <https://www.eurointegration.com.ua/interview/2018/11/20/7089551/>

19. На Кабмін подали позов до суду через проект закону про обіг с/г земель / AgroPolit.com. URL: <https://agropolit.com/news/13093-na-kabmin-podali-pozov-do-sudu-cherez-proekt-zakonu-pro-obig-s-g-zemel>

20. Моїсєєв В., Морковник Х. Старт земельного ринку – підсумки першого півріччя: ціни та обсяги. URL: <https://thepage.ua/ua/agro/vartist-zemli-v-ukrayini-2021-cina-v-oblastyah-pislya-vidkrittya-rinku-infografika>

21. Бондарєв Т., Сторожук Т. Земельна реформа: що змінить з 1 липня 2021 року. ТОВ "ЛІГА ЗАКОН". URL: https://biz.ligazakon.net/aktualno/8715_zemelna-reforma-shcho-zmnitsya-z-1-lipnya-2021-roku

22. Кротовська О. Ринок землі. Середня ціна за гектар за рік зросла на 47%: топ областей із найвищими ціниками. URL: <https://thepage.ua/ua/news/rinok-zemli-v-ukrayini-cini-za-gektar-na-pochatok-sichnya-2023-po-oblastyah>

23. Лист Торгово-промислової палати України від 28.08.2022 № 2024/02.0-7.1. URL: <https://ucci.org.ua/uploads/files/621cba543cda9382669631.pdf>

24. Проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо продовження терміну дії обмежень у сфері купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» від 19.12.2022 р. №8295: пояснювальна записка. Верховна Рада України. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/1583449>

References

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2020), The Law of Ukraine “On the introduction of changes to some legislative acts of Ukraine regarding the terms of circulation of agricultural lands”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/552-20> (Accessed 10 Oct 2023).

2. Kalyna, T.Ye. Shukulov, S.D. and Arzumaniyan T.Yu. (2019), “Land resource potential and its role in the sustainable development of the region”, *Visnyk Sums'koho natsional'noho ahrarnoho universytetu*, vol. 4 (82), pp. 78-82.

3. Aref'ieva, O.V. (2005), *Ekonomika pidpriemstva* [Enterprise economy], Vydavnytstvo Yevropejs'koho un-tu, Kyiv, Ukraine.

4. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. and Kuryl'tsiv, R.M. (2021), "Basic methods and tools of land resources and land use management in Ukraine", *Ahrosvit*, vol. 18, pp. 12-21.
5. Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine "On making changes to the Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2059-15/ed20041207> (Accessed 10 Oct 2023).
6. Verkhovna Rada of Ukraine (2006), The Law of Ukraine " On the introduction of amendments to the Land Code of Ukraine regarding the prohibition of the sale of agricultural land until the adoption of relevant legislative acts", available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/490-16> (Accessed 10 Oct 2023).
7. Verkhovna Rada of Ukraine (2008), The Law of Ukraine "On making changes to some legislative acts of Ukraine", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/309-17> (Accessed 10 Oct 2023).
8. Verkhovna Rada of Ukraine (2010), The Law of Ukraine "On making changes to clauses 14 and 15 of Chapter X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine regarding the term for the sale of land plots", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1783-17> (Accessed 10 Oct 2023).
9. Verkhovna Rada of Ukraine (2011), The Law of Ukraine "On making changes to Section X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine regarding the ban on the alienation and change of purpose of agricultural lands", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4174-17> (Accessed 10 Oct 2023).
10. Verkhovna Rada of Ukraine (2012), The Law of Ukraine "On making changes to the Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5494-17/paran11#n11> (Accessed 10 Oct 2023).
11. Verkhovna Rada of Ukraine (2015), The Law of Ukraine "On making changes to Section X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine regarding the continuation of the ban on the alienation of agricultural land", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/767-19#n5> (Accessed 10 Oct 2023).

12. Verkhovna Rada of Ukraine (2017), The Law of Ukraine “On making changes to Section X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine regarding the continuation of the ban on the alienation of agricultural land”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1669-19#n5> (Accessed 10 Oct 2023).

13. Verkhovna Rada of Ukraine (2017), The Law of Ukraine “On making changes to Chapter X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2236-19#n5> (Accessed 10 Oct 2023).

14. Verkhovna Rada of Ukraine (2018), The Law of Ukraine “On making changes to Section X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine regarding the extension of the ban on the alienation of agricultural land”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2666-19#n5> (Accessed 10 Oct 2023).

15. Kulynych, P. (2011), “Voluntary relinquishment of agricultural land during the moratorium period: is it legal?”, *Zemlevporiadnyj visnyk*, vol. 2, pp. 17-19.

16. Zerov, K. (2018), “Zelenchuk and Tsytsiura v. Ukraine”: The moratorium on the sale of agricultural land violates the rights of the owners of such plots (Article 1 of Protocol No. 1 of the Convention, applications No. 846/16 and 1075/16, dated August 22, 2018)”, available at: https://protocol.ua/ua/zelenchuk_ta_tsitsyura_proti_ukraini (Accessed 10 Oct 2023).

17. Verkhovna Rada of Ukraine (2006), The Law of Ukraine “On the Fulfillment of Decisions and Application of Practice of the European Court of Human Rights”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text> (Accessed 10 Oct 2023).

18. Sydorenko, S. (2018), “ECtHR judge: Imagine that 7 million Ukrainians will go to Strasbourg because of the land moratorium”, available at: <https://www.eurointegration.com.ua/interview/2018/11/20/7089551/> (Accessed 10 Oct 2023).

19. AgroPolit.com (2019), “A lawsuit was filed against the Cabinet of Ministers due to the draft law on the transfer of agricultural lands”, available at:

<https://agropolit.com/news/13093-na-kabmin-podali-pozov-do-sudu-cherez-proekt-zakonu-pro-obig-s-g-zemel> (Accessed 10 Oct 2023).

20. Moisieiev, V. and Morkovnyk, Kh. (2021), “Start of the land market - results of the first half of the year: prices and volumes”, available at: <https://thepage.ua/ua/agro/vartist-zemli-v-ukrayini-2021-cina-v-oblastyah-pislya-vidkrittia-rinku-infografika> (Accessed 10 Oct 2023).

21. Bondariev, T. and Storozhuk, T. (2021), “Land reform: what will change from July 1, 2021”, available at: https://biz.ligazakon.net/aktualno/8715_zemelna-reforma-shcho-zmnitsya-z-1-lipnya-2021-roku (Accessed 10 Oct 2023).

22. Krotovs'ka, O. (2023), “Land market. The average price per hectare for the year increased by 47%: the top regions with the highest price tags”, available at: <https://thepage.ua/ua/news/rinok-zemli-v-ukrayini-cini-za-gektar-na-pochatok-sichnya-2023-po-oblastyah> (Accessed 10 Oct 2023).

23. Ukrainian Chamber of Commerce and Industry (2022), “Letter dated August 28, 2022 No. 2024/02.0-7.1”, available at: <https://ucci.org.ua/uploads/files/621cba543cda9382669631.pdf> (Accessed 10 Oct 2023).

24. Verkhovna Rada of Ukraine (2022), Draft Law “On the introduction of amendments to the Land Code of Ukraine regarding the extension of the validity period of restrictions in the field of purchase and sale of agricultural land plots”, available at: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/pubFile/1583449> (Accessed 10 Oct 2023).

Стаття надійшла до редакції 23.10.2023 р.