

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.3

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Рівень вищої освіти – другий (магістр)  
Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”  
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”  
Освітня програма – “Землеустрій та кадастр”

Випускна кваліфікаційна робота магістра  
студента другого курсу

Тищенко Максима Геннадійовича

Науковий керівник -

кандидат географічних наук, доцент  
кафедри геодезії та картографії,  
Дудун Тетяна Володимирівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № \_\_\_\_ від “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2024 року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л. М.

Київ – 2024

**ЗМІСТ**

РЕФЕРАТ	3
ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ІСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	6
1.1. Історія виникнення ринку земель в Україні	6
1.2. Основні поняття та визначення	9
1.3. Функції ринку земель сільськогосподарського призначення	11
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	13
РОЗДІЛ 2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	14
2.1. Законодавство про земельні відносини в Україні	14
2.2. Нормативно-правова база, що регулює ринок земель сільськогосподарського призначення	22
2.3. Принципи та правила функціонування ринку земель	31
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	33
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ З УРАХУВАННЯМ ДОСВІДУ ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН	34
3.1. Зарубіжний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення	34
3.2. Перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні	39
3.3. Основні напрямки удосконалення ринку земель сільськогосподарського призначення	43
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	46
ВИСНОВКИ	47
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49

## РЕФЕРАТ

Розглянуто питання нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

На основі аналізу нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та досвіду зарубіжних країн, сформульовано перспективи та напрямки до подальшого розвитку ринку земель в Україні.

Основними перспективами в розвитку ринку земель в Україні є: стимулювання інновацій - розвиток ринку земель може сприяти впровадженню новітніх технологій у сільському господарстві, що може підвищити продуктивність та конкурентоспроможність галузі; покращення екологічного стану земель – це в свою чергу буде показувати що держава екологічно зорієнтована в сільському господарстві та спрямована на екологічно чисту продукцію, що повинно заохочувати інвесторів до вкладання коштів; підвищення соціального благополуччя - ефективне використання земельних ресурсів може призвести до зростання доходів сільських господарств та поліпшення життєвого рівня сільського населення, що буде сприяти розвитку регіонів та зменшенню міжрегіональних нерівностей.

Визначено основні напрямки удосконалення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: потрібно не забувати про подальше удосконалення законодавства, що стосується ринку земель; впроваджувати ефективні механізми контролю за використанням земельних ресурсів, запобігання нецільовому використанню, а також визначення власності і прав користування землею; підвищувати доступність інформації для населення; збільшувати стимулювання інвестицій в сфери ринку землі; екологічна стабільність на земельних ділянках та розвиток агротуризму.

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

## ВСТУП

**Актуальність дослідження.** Земля – одне з природних багатств в Україні, яке є одним із головних та найбільш використовуваним людьми. Україна має велике різноманіття земель за цільовим призначенням: від земель сільськогосподарського призначення до земель промисловості. Так як в Україні доволі велика кількість саме земель сільськогосподарського призначення, то і виникає потреба в розвитку ринку земель. Не всі ті хто мають землю у власності хочуть нею займатися і розвивати її, їм простіше ті декілька соток чи гектар продати тим фермерам, які цього потребують. Для цього і є ринок землі. Для функціонування і регулювання ринку земель потрібна нормативно-законодавча база. Тому потрібно досліджувати, вивчати та ознайомлювати населення з нормативно-правовою базою щодо регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, адже як і будь-яке законодавство воно з часом доопрацьовується та може піддаватися певним змінам, що в свою чергу впливає на умови використання та обіг земельних ділянок. Ефективне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення можливе за досконалою нормативно-правовою базою, що в свою чергу важливе для забезпечення сталого використання та управління земельними ресурсами.

Зазначимо, що питанням регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні розглядається у багатьох наукових працях, таких дослідників як Д.І. Бабміндра, І.К. Бистряков, В.М. Будзяк, Ю.Д. Гуцуляк, Д.С. Добряк, О.С. Дорош, Я.В. Коваль, А.С. Лисецький, А.Г. Мартин, А.М. Мірошніченко, А.М. Третяк та інших. Незважаючи на велику кількість наукових праць, питання регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення є недостатньо дослідженими.

**Об'єктом** дослідження даної роботи є ринок земель сільськогосподарського призначення.

**Предметом** дослідження є нормативно-правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Мета дипломної роботи** – проаналізувати, дослідити та вивчити нормативно-правову базу України щодо регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Знайти можливі шляхи вдосконалення нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення на прикладі регулювання ринку земель в зарубіжних країнах.

**Завдання:**

1. Ознайомитися з історією виникнення та розвитку ринку земель в Україні.
2. Ознайомитися з нормативно-правовою базою України щодо регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.
3. Виокремити проблемні аспекти функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні;
4. Проаналізувати особливості зарубіжного досвіду щодо правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.
5. Розробити та запропонувати шляхи вдосконалення нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення на основі досвіду зарубіжної країни.

## **РОЗДІЛ 1. Історико-теоретичні аспекти ринку земель сільськогосподарського призначення**

### **1.1. Історія виникнення ринку земель в Україні**

З моменту набуття України незалежності в 1991 році виникає потреба в реформуванні економічного та аграрного сектору, включно і ринок землі.

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

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

І так з 1990-х років по 2000 рік в Україні відбувалася розподіл земельних часток шляхом розпаювання земель колишніх радгоспів/колгоспів. Відповідно були організовані процеси виділення часток у земельній ділянці в натурі. У результаті чого великій кількості людей видали акти на право власності на відповідну земельну ділянку. Більшість з таких власників просто не знали що робити з тією землею і як бути.

Потім в 2001 році був прийнятий закон України «Про ринок землі» який врегулював питання щодо купівлі-продажу та обміну земельних ділянок. Хоча із часу функціонування ринку землі були незначні об'єми купівлі та продажу землі, тим не менш влада вирішила в 2001 році ввести мораторій на землю спочатку на 1 рік, а згодом ще на 4 роки.

В 2004 році термін мораторію підбігав до кінця, проте Верховна Рада продовжила його ще на 2 роки, а наприкінці 2006 року— ще на один рік.

На початку 2010 року Верховна Рада створила певну законодавчу конструкцію, відповідно до якої мораторій повинен діяти до прийняття закону України «Про ринок землі», але втрачає силу не раніше 1 січня 2012 року.

У 2011 році мораторій знову подовжили на рік. І так з року в рік продовжувався мораторій на землю включно до 2019 року.

Під мораторій в Україні підпадало майже 96 % сільськогосподарських земель. Будь-які операції щодо купівлі і продажу земель на законодавчому рівні були неможливі. Через це був виник тіньовий ринок землі, який оцінювався десятками мільярдів доларів. Що в свою чергу не приносило доходи в державу через налог в даному руслі. З'являлася велика кількість махінацій- як обійти закон, щоб продати землю. Проте 2020 року експерти з НАЗК визначили та проаналізували найбільш поширені корупційні схеми, якими користуються для незаконного отримання землі.

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

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

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

- до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України тільки фізичними особами не може перевищувати 100 гектарів «в одні руки», а з 2024 року дозволяється купувати ще і юридичним особам, та для всіх обмеження становить не більше 10 тисяч гектар;
- також іноземці можуть отримати право придбавати землю тільки в разі схвалення цього на загальнонаціональному референдумі, але незалежно від референдуму купувати землю в 50-кілометровій зоні від державного кордону України їм заборонено.

Відкривши ринок землі влада відкрила шлях щодо розвитку аграрного сектору та інвестування іноземними інвесторами в сільське господарство України. Подальший розвиток аграрного сектору та залучення іноземних інвесторів в сільське господарство України має потенціал стимулювати економічне зростання країни та підвищувати її конкурентоспроможність на міжнародному ринку. Це може призвести до збільшення обсягів виробництва, впровадження новітніх технологій та підвищення якості сільськогосподарської продукції. Крім того, відкриття ринку землі сприятиме розвитку сільських територій, підвищенню добробуту селянського населення та зменшенню регіональних різниць у розвитку. Відкриття ринку землі також сприятиме більш раціональному використанню землі. Земля не буде просто простоювати, а почнеться перерозподіл земель від тих хто не знає, що робити з своєю землею до тих кому вона потрібна, через продаж чи оренду. Так як земля перестане просто простоювати та заростати бур'янами, так як нею будуть займатися, що призведе до сприяння екологічній сталості в Україні. Що в свою чергу збільшить економічні переваги для інвестицій в аграрний сектор, що може призвести до збільшення виробництва, збільшення оборотів та експортних можливостей сільськогосподарської продукції, а також створення нових робочих місць, одним словом відбудеться покращення економіки держави.

## 1.2. Основні поняття та визначення

Землекористування в Україні має велике значення для економіки держави, адже зважене та правильне землекористування допомагає раціонально використовувати земельний потенціал держави.

Для того, щоб запропонувати шляхи вдосконалення нормативно-правової бази регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно глибоко зрозуміти суть землекористування. Це можливо лише після ретельного розгляду основних понять у цій сфері.

Розпочнемо з поняття «ринок землі». Ринок землі – це сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [1].

Для правильного розуміння поняття ринку земель сільськогосподарського призначення, необхідно розглянути його особливості. Так слід наступним розглянути поняття яке є предметом товарного обігу на ринку землі – «земельна ділянка». Згідно пункту 1 статті 79 Земельного кодексу, земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [9].

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

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

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [9].

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

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [13].

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

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами. Іншими словами можна сказати експертна грошова оцінка земельних ділянок є ринковою вартістю землі, тобто за яку ціну можуть продати землю, а нормативна грошова оцінка – це саме держана оцінка землі відповідно до норм оцінки [14].

І на завершення потрібно розглянути не менш важливе поняття яке покаже роль держави в ринку землі– регулювання ринку земель. Регулювання ринку земель – законодавчі та адміністративні заходи, спрямовані на забезпечення ефективного та справедливого функціонування ринку земель, включаючи встановлення правил купівлі-продажу, оподаткування, розподілу земельних ресурсів тощо.

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

### **1.3. Функції ринку земель сільськогосподарського призначення**

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні виконує різноманітні функції, які важливі для ефективного використання та розвитку сільськогосподарських земельних ресурсів.

До основних функцій ринку земель можна віднести:

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

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

3) функція інвестування – також є не менш важливою функцією, а в деяких випадках навіть важливіша за інші функції. Ринок земель надає

можливість інвестувати в сільське господарство шляхом придбання земельних ділянок або розвитку аграрних підприємств. Це сприяє привабленню інвестицій та підтримує розвиток сільськогосподарського сектору. А так як у нашій державі велика частка земель сільськогосподарського призначення то це в свою чергу і допомагає покращенню економіки держави.

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

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

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

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

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

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

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

## **РОЗДІЛ 2. Нормативно-правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення**

### **2.1. Законодавство про земельні відносини в Україні**

Розглядати нормативно-правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення слід розпочинати саме з розгляду законодавства про земельні відносини в Україні. Це створить необхідний контекст для подальшого аналізу нормативно-правової бази, яка регулює ринок земель сільськогосподарського призначення.

Огляд законодавства про земельні відносини в Україні слід розпочати з основного закону України, який врегульовує нормативно-правові аспекти життя людини- Конституція України. Основні статті які врегульовують питання щодо земельних відносин можна віднести: стаття 13, 14 та 41.

В статті 13 викладено що всі природні об'єкти(земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси), які знаходяться в межах території України є об'єктами права власності народу України. Стаття 14 чітко зазначає, що земля є основним національним ресурсом, який перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується і може бути набуто та реалізоване громадянами, юридичними особами та державою лише відповідно до закону. У стаття 41 визначено що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю та ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Саме ці три статті визначають право володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, вони стоять по верх всіх законів та кодексів, так як Конституція України – самий основний закон України.

Наступним нормативно-правовим актом, який врегульовує земельні відносини в Україні є Земельний кодекс. Розглядаючи Земельний кодекс неможливо виокремлювати якісь основні статті, адже весь Земельний кодекс є

фундаментом в регулювання всіх земельних відносин. Земельний кодекс України складається з десяти розділів:

- Розділ I Загальні положення. В цьому розділі викладені основні терміни, що використовуються в земельних відносинах, та повноваження органів влади. Це допомагає уникнути непорозумінь та створює загальний фундамент для подальшого регулювання земельних відносин;
- Розділ II Землі України. У цьому розділі подана інформація про склад та категорії земель України. Він визначає основні характеристики земельного фонду країни, що є важливою основою для подальшого їх використання та охорони;
- Розділ III Право на землю. Даний розділ має правові норми, що стосуються права на землю. Це включає права власності, права користування, оренди та інші форми володіння земельними ділянками;
- Розділ IV Набуття і реалізація права на землю. Тут регулюються процедури набуття та втрати права на землю, включаючи купівлю-продаж, спадкування, дарування та інші види передачі прав;
- Розділ V Гарантії права на землю. В даному розділі встановлюються гарантії та захист прав власності на землю, а також механізми захисту цих прав у випадках їх порушення;
- Розділ VI Охорона земель. Тут регулюються питання охорони та збереження родючості ґрунтів, екологічної безпеки та інші аспекти збереження природних ресурсів землі;
- Розділ VII Управління в галузі використання і охорони земель. Це один з найважливіших розділів, де встановлюються основні принципи та правила функціонування земельного господарства, землеустрою та розвитку сільських територій;
- Розділ VIII Відповідальність за порушення земельного законодавства. Тут визначаються відповідальність та санкції за порушення земельного законодавства, що є важливою складовою системи забезпечення дотримання правових норм у сфері земельних відносин;

- Розділ IX та X Прикінцеві та Кінцеві положення. Ці два розділи містять заключні положення, процедури введення в дію та зміни в законодавстві, а також інші заключні аспекти, що регулюють земельні відносини.

Проаналізувавши Земельний кодекс України бачимо, що він висвітлює, що собою являє землевпорядкування та врегульовує правові відносини в сфері землеустрою, які можуть виникнути між об'єктом чи суб'єктом землеустрою.

Серед великої кількості законів можна виділити основні, які врегульовують земельні відносини:

1. Закон України «Про землеустрій»;
2. Закон України «Про оренду землі»;
3. Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок»;
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».

Тепер розглянемо кожен з цих законів більш детально.

Перший самий основний закон - це закон України «Про землеустрій». Він визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою та врегульовує питання та відносини які виникають між суб'єктами закону із забезпеченням розвитку землекористування. Закон України «Про землеустрій» не можливо розглядати якісь окремі глави чи статті так як всі розділи цього закону потрібні для землевпорядкування і неможна виокремлювати якісь із них.

Закон України «Про землеустрій» складається з дев'яти розділів:

- Розділ I Загальні положення. В цьому розділі викладені основні терміни, що використовуються в земельних відносинах, призначення землеустрою, хто є суб'єктами та об'єктами землеустрою, а також принципи та правова основа на якій ґрунтується землеустрій;

- Розділ II Повноваження органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою. В даному розділі викладено компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання та контролю за землеустроєм;
- Розділ III Організація та регулювання землеустрою. В цьому розділі встановлено основні правила проведення та організації землеустрою;
- Розділ IV Проведення землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях. Тут розглянуто основні положення щодо проведення землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях;
- Розділ V Землеустрій на місцевому рівні. Тут розглянуті проекти та технічна документація, яка використовується при землеустрої на місцевому рівні. А також є відповідні статті щодо врахування державних та громадських інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні;
- Розділ VI Державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою. Даний розділ регулює механізми контролю за проведенням землеустрою з боку державних та місцевих органів влади;
- Розділ VII Наукове, кадрове і фінансове забезпечення землеустрою. У цьому розділі встановлюються питання забезпечення необхідними ресурсами та кадрами для ефективного здійснення землеустрою;
- Розділ VIII Відповідальність за порушення законодавства у сфері землеустрою. В цьому розділі визначаються види порушень та відповідальність за них перед законом;
- Розділ IX Прикінцеві положення. Даний розділ є необхідним для ведення закону в дію та містить заключні та перехідні положення.

Наступний не менш важливий закон, який врегульовує питання щодо задачі землі в оренду – закон України «Про оренду землі». Він складається з дев'ять розділів:

- Розділ I Загальні положення. Даний розділ висвітлює правові засади оренд землі: що є об'єктом оренди землі, орендодавцем та орендарем землі тощо;
- Розділ II Договір оренд землі. Тут викладені основні положення щодо договорів оренди (що є договором оренди, форми укладання договору та його умови тощо,);
- Розділ III Орендна плата за землю. Тут зазначено які можуть бути форми оплати оренди та їх зміни;
- Розділ IV Права а обов'язки орендодавців і орендарів, захист їх прав. В цьому розділі зазначені основні права та обов'язки орендарів та захист їх прав;
- Розділ V Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі та розділ VI розгляд спорів та відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі. Ці да розділ доповнюють друг друга так як розділ V встановлює правила і процедури, які стосуються зміни умов договору оренди, його припинення та відновлення в разі порушення чи невиконання умов, а розділ VI вже визначає порядок та процедури розгляду спорів між сторонами у зв'язку з укладеним договором оренди, а також встановлюється відповідальність за невиконання зобов'язань за таким договором;
- Розділ VII Міжнародні договори. Викладені основні положення щодо міжнародних договорів оренди землі;
- Розділ VIII Прикінцеві положення та розділ IX Перехідні положення. Ці два розділи містять заключні положення, процедури введення в дію закону.

Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Сам закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав. Цей закон складається з восьми розділів:

- Розділ I Загальні положення. В цьому розділі встановлюються основні поняття, сфера застосування закону та принципи функціонування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- Розділ II Організаційні основи системи державної реєстрації прав. Тут визначено органи державної влади, які відповідають за проведення державної реєстрації прав та їх функції, визначаються процедури організації та координації роботи цих органів;
- Розділ III Державний реєстр прав. В цьому розділі надана інформація про створення та ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також доступ до цих відомостей;
- Розділ IV Проведення державної реєстрації прав. Цей розділ висвітлює основні засади, щодо проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяження;
- Розділ V Особливості державної реєстрації прав. Визначаються особливості проведення державної реєстрації прав у випадках, передбачених законом, такі як спадщина, державна реєстрація у зв'язку з подіями, що відбулися тощо;
- Розділ VI Користування відомостями державного реєстру прав. Тут розглядаються правила доступу до інформації, що міститься у Державному реєстрі прав, а також умови та порядок користування цією інформацією;
- Розділ VII Оскарження рішення, дій або бездіяльності та відповідальність у сфері державної реєстрації прав. В цьому розділі визначаються правила та процедури оскарження рішень, дій чи бездіяльності органів, які відповідають за державну реєстрацію прав, а також встановлюється відповідальність за порушення законодавства;
- Розділ VIII Прикінцеві та Перехідні положення. Цей розділ містить заключні положення та процедури введення в дію закону.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку

поділу та об'єднання земельних ділянок». Даний закон відрізняється від попередньо розглянутих законів тим, що він спрямований саме на удосконалення законодавчої бази, яка регулює питання земельних відносин, та забезпечення більшої чіткості та прозорості в процесі поділу, об'єднання та оформлення прав на земельні ділянки. Цей закон уточнює перелік документів, які підтверджують право власності, користування чи оренди на земельну ділянку. Також регулює процедури та вимоги щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Він встановлює правила, за якими власники можуть змінювати межі своїх ділянок або об'єднувати їх для певних цілей. Закон також містить положення щодо збереження прав власності та інших обмежень на земельні ділянки у разі їх поділу чи об'єднання. Це важливо для забезпечення прав законних власників та уникнення конфліктів. Також закон встановлює процедури та вимоги для проведення поділу та об'єднання земельних ділянок, включаючи необхідність отримання дозволів та згоди від відповідних органів. Проаналізувавши закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», стає зрозуміло що він в основному доповнює земельний кодекс України, аби прибрати «сліпі зони» в сфері регулювання земельних питань.

І останній закон який потрібно розглянути щодо регулювання земельних відносин – це закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». Можливо раніше цей закон не був таким вагомим при регулюванні земельних відносин, але зараз він має важливе значення, так як в Україні йде війна, і тому будь-які дії щодо регулювання земельних відносин повинні мати відповідні закони, що врегульовують питання під час військового стану. Тому цей закон неможливо не розглянути.

Даний закон має на меті встановлення спеціальних правил та процедур управління земельними ресурсами під час воєнного стану. Основною метою цього закону є внесення змін до законодавчих актів України задля забезпечення

ефективного використання земельних ділянок у воєнний період з метою забезпечення потреб армії, національної безпеки та громадського добробуту. Закон встановлює особливі умови і процедури, за яких здійснюється облік, використання та передача земельних ділянок у зоні конфлікту. Він також регулює питання використання земельних ресурсів у воєнний період, передбачає можливість тимчасової націоналізації або конфіскації земельних ділянок з метою забезпечення потреб оборони та безпеки країни. Крім того, закон встановлює механізми захисту прав власності на земельні ділянки в умовах воєнного стану, забезпечуючи їх законність та недоторканність під час кризових ситуацій. Таким чином, цей закон відображає важливість розвинутої та адаптованої системи регулювання земельних відносин у воєнний час, щоб забезпечити належний порядок, безпеку і захист прав власності на землю в умовах воєнного стану.

Наступним що потрібно розглядати після законів України, які врегульовують земельні відносини – це постанови Кабінету Міністрів України. Постанова КМУ «Деякі питання регулювання земельних відносин». Ця постанова вносить зміни до типового договору оренди землі, певні зміни щодо укладання договору оренди під час дії воєнного стану та доповнює деякі пункти у положенні про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель.

Постанови КМУ «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру», «Про затвердження критеріїв, за якими оцінюється ступінь ризику від провадження господарської діяльності у сфері землеустрою і визначається періодичність здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру», «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» є невід'ємною частиною нормативно-правової бази щодо землевпорядкування так як вони доповнюють закони України, щоб не було прогалин та вирішувалися всі питання які можуть виникати в сфері земельних відносин.

## **2.2. Нормативно-правова база, що регулює ринок земель сільськогосподарського призначення**

Нормативно-правова база щодо ринку земель сільськогосподарського призначення окрім загального законодавства в сфері землеустрою, що врегульовує земельні відносини в Україні, потрібно розглядати і більш вузько направлені закони та статті які мають пряме значення саме для регулювання ринку земель.

До основної нормативно-правової бази, що регулює ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні можна віднести:

1. Конституція України;
2. Земельний кодекс України;
3. Цивільний кодекс України;
4. Податковий кодекс України;
5. Закон України «Про землеустрій»;
6. Закон України «Про оренду землі»;
7. Закон України «Про оцінку землі»;
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»;
9. Закон України «Про фермерське господарство»;
10. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»;
11. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»;
12. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель».

13. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану».

Тепер розглянемо більш детально кожен з цих законів. Конституція України, тут як і при розгляді питань щодо регулюванні земельних відносин, для нас основними є стаття 13, 14 та 41. Ці три статті є основоположними при розгляді будь-яких питань у сфері землеустрою. Найбільш цікава стаття саме для ринку землі є стаття 41, яка зазначає що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю та ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Ця стаття нам гарантує що ми вправі робити з нашою земельною ділянкою те що забажаємо, чи користуватися нею, чи здати в оренду, чи продати її, відповідно до законодавства.

Наступним найбільш важливим законом є Земельний кодекс України. Він врегульовує в цілому всі земельні відносини між суб'єктами та об'єктами закону. А щодо саме ринку землі то тут можна виділити такі глави:

- глава 14 «Право власності на землю» – у цій главі закріплені основні положення щодо набуття, зміни та припинення права власності на земельні ділянки, що є суттєвим при продажі земельної ділянки.
- глава 19 «Набуття права на землю громадянами та юридичними особами», вона встановлює порядок набуття права на земельні ділянки громадянами та юридичними особами, регламентує процедури придбання права власності на земельні ділянки, оренди, користування та інші форми використання землі. Важливим є те, що ця глава встановлює правові механізми для захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки.
- глава 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів», у цій главі визначені правові умови та порядок продажу земельних ділянок або прав на них на основі цивільно-правових договорів.

- глава 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах», ця глава регламентує порядок продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах. Вона передбачає проведення аукціонів, тендерів та інших конкурентних процедур для визначення покупця землі. Основна мета цієї глави полягає в забезпеченні прозорості, справедливості та конкурентної середовища у продажу земельних ресурсів.
- глава 37 «Відповідальність за порушення земельного законодавства», також є не менш важливою так як встановлює відповідальність за порушення норм земельного законодавства та передбачає санкції для осіб, які порушують встановлені правила.

Якщо підвести підсумки, то чітко видно що найбільш значущі є саме глава 14, 19, 20, 21 та 37 земельного кодексу так як вони більшою мірою врегульовують питання саме функціонування ринку землі та встановлюють відповідальність за порушення земельного законодавства.

Не менш важливим є Цивільний кодекс України, а саме глава 27 кодексу, яка гарантує права власності на землю та земельні ділянки різних цільових призначень, також глава 33 – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Саме ці дві глави Цивільного кодексу без яких неможливе б було врегулювання питання щодо права власності земельної ділянки між суб'єктами права, що в свою чергу унеможливило б будь-які дії щодо земельної ділянки.

Щодо Податкового кодексу України то якісь окремі розділи або статті виділити неможна так як в більшій мірі він відіграє важливу роль у регулюванні ринку земель, оскільки визначає оподаткування операцій, пов'язаних з земельними ділянками. Податковий кодекс встановлює правила оподаткування земельних ділянок, включаючи земельний податок або інші податки, які можуть бути обчислені залежно від ринкової вартості землі або інших критеріїв. Також кодекс визначає оподаткування приросту вартості земельних ділянок при їхньому продажу або обміні, оподаткування доходів від оренди землі та інші операції, пов'язані з нерухомим майном. Податковий кодекс може

передбачати певні пільги або стимули для інвесторів у сфері нерухомості, зокрема щодо покупки, продажу або розвитку земельних ділянок. Найбільш вагомим розділом для нас є напевно розділ **IX** про рентну плату та розділ **XIII** про податок на майно. Саме ці два розділи більшою мірою врегульовують питання в сфері ринку землі.

Починати розглядати закони потрібно з самого основного у сфері землеустрою – закон України «Про землеустрій». Цей закон має безпосереднє значення у сфері регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, так як він є основним законом у сфері землеустрою який регулює відносини між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. Щодо ринку землі то він має опосередковане значення, визначає норми і правила в сфері землеустрою та проведенні землеустрою, без якого неможливе було б функціонування ринку земель. Він також визначає, яким чином земля може бути розподілена, обмінювана, передаватися в оренду або власність, що формує основу для реалізації прав власності на земельні ділянки через ринок землі. Крім того, закон про землеустрій також встановлює норми щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, що може включати в себе вимоги до оцінки земель, використання екологічно чистих методів господарювання та збереження родючості ґрунтів. Все це впливає на стан і якість земельних ресурсів, що також має прямий вплив на їхню вартість та можливості для розвитку ринку земель.

Закон України «Про оренду землі» встановлює правила та умови, за якими земельні ділянки можуть бути передані в оренду. Цей закон визначає права та обов'язки орендарів і орендодавців, процедуру укладення договорів оренди, а також умови використання землі під час оренди. Так як ринок землі включає в себе не лише купівлю та продаж земельних ділянок, але і їхню оренду, то знання законодавства про оренду землі дозволить розуміти правові аспекти використання земельних ресурсів через оренду та їх взаємовідносини з ринком землі в цілому. Закон України «Про оренду землі» встановлює загальні

положення щодо оренди землі: що таке оренда землі, об'єкти оренди землі, хто відноситься до орендаря та орендодавця. Також визначає процедуру укладення договору оренди землі, включаючи вимоги до форми та змісту такого договору, а також правила його виконання та розірвання. Закон встановлює правовий режим для орендованих земельних ділянок, включаючи права і обов'язки орендарів та орендодавців, порядок встановлення та зміни орендної плати, а також умови використання землі. Не менш важливим є те що закон регулює права та обов'язки як орендарів, так і орендодавців, включаючи виконання умов договору, утримання землі у належному стані та відшкодування збитків у разі порушення умов договору. Та встановлює механізми контролю за дотриманням умов оренди землі та відповідальність за їх порушення, включаючи штрафи та інші санкції. Цей закон досить в певній мірі врегульовує питання щодо оренди землі та висвітлює основні положення які допомагають доцільно використовувати земельні ресурси держави, задаючи незадіяну землю в оренду.

Закон України «Про оцінку земель» має безпосереднє відношення до ринку земель сільськогосподарського призначення, оскільки встановлює правила та процедури оцінки земельних ділянок, які використовуються в сільському господарстві. Перш за все закон визначає методикку та процедури оцінки земельних ділянок, які можуть використовуватися при визначенні їх ринкової вартості. Це важливо для встановлення об'єктивних цін на земельні ділянки під час їх купівлі, продажу або оренди на ринку земель. Для того аби правильно провести процедуру оцінки землі потрібні кваліфіковані оцінювачі. Так відповідно статті 7, 8 та 9 закону встановлює вимоги до кваліфікації та сертифікації оцінювачів землі, які проводять оцінку земельних ділянок. Це сприяє забезпеченню об'єктивності та надійності оцінки ринкової вартості землі. Не менш важливим є той факт що закон встановлює і правила визначення ринкової вартості земельних ділянок на основі їхнього реального ринкового потенціалу та інших факторів, таких як місцезнаходження, розвиток інфраструктури та інші. Як і інші закони, закон України «Про оцінку земель» гарантує захист прав власності на земельні ділянки шляхом встановлення

об'єктивних процедур оцінки їхньої вартості. Це важливо для забезпечення справедливості та законності при проведенні операцій з земельними ділянками на ринку. Закон про оцінку земель в Україні має значний вплив на функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, забезпечуючи його прозорість, стабільність та ефективність.

Наступний закон який буде розглянуто безпосередньо має значення щодо регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення - закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Цей закон спрямований саме на удосконалення законодавчої бази, яка регулює питання земельних відносин, також чітко зазначає хто може набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (доповнивши відповідні статті 130 та 131 в Земельному кодексі). Не менш важливим є і те що закон більш детально опрацьовує та доповнює законодавство щодо припинення права власності на земельну ділянку особою, якщо земельна ділянка не може належати їй на праві власності та/або у зв'язку з порушенням обов'язку щодо її відчуження протягом встановленого законом строку. Зміни в законодавстві привнесені цим законом спрямовані на підвищення ефективності та прозорості ринку земель сільськогосподарського призначення, а також на забезпечення правової стабільності та захисту прав власності на земельні ділянки [21].

Закон України «Про фермерське господарство» має певне відношення до ринку земель сільськогосподарського призначення. Розглядаючи його можна виділити деякі основні аспекти, які допомагають у функціонуванні ринку земель:

1. Закон урізноманітнює правові форми господарювання в аграрному секторі, надаючи можливість фермерам володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Що є найбільш важливим для ринку земель, так як у фермерів є можливість купувати чи продавати земельні ділянки, які їм потрібні для ведення господарства.

2. Закон регулює умови оренди земельних ділянок, які можуть використовуватися для фермерського господарства. Це включає умови укладення договорів оренди, визначення строку оренди, порядок платежів та інші важливі аспекти.
3. Закон також може при певних умовах впливати на процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення, регулюючи умови доступу до земель для фермерських господарств, встановлюючи правила конкуренції та забезпечення прозорості у господарюванні земельними ресурсами.

В загально всі ці три аспекти є доповненням до законодавства для правильного функціонування ринку земель та вирішення ряду юридичних питань між суб'єктами та об'єктами ринкових відносин.

Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» регулює процедуру та умови виділення земельних ділянок в натурі власникам земельних часток або паїв. Цей закон стосується конкретного виду земельних відносин та має значення для аграрного сектору, оскільки відображає особливості розподілу та користування земель у сільському господарстві. Він впливає на доступ до землі для фермерів та селянських господарств, що може впливати на ринок земель у сільськогосподарських районах.

А щодо закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», то він встановлює порядок реєстрації прав на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки. Цей закон важливий для ринку земель, оскільки реєстрація прав є ключовим аспектом забезпечення правової впевненості у власності та обороті земельних ділянок. Закон допомагає забезпечити прозорість та захищеність прав власності, що важливо для стабільності та розвитку ринку земель.

Так як в Україні наданий момент йде війна та введений воєнний стан то потрібно додатково розглянути закони які вносить зміни до законодавства, та регулюють відносини в воєнний час. Це закон України «Про внесення змін до

деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Основна мета цього закону це вдосконалення нормативно-законодавчої бази, через внесення змін, яка врегульовує питання функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану. Закон має на меті вдосконалення процедур та механізмів оформлення прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також посилення контролю за використанням та охороною земельних ресурсів. Основною метою цього закону є створення прозорої та ефективної системи оформлення прав оренди земельних ділянок для сільськогосподарського використання. Він передбачає встановлення чітких правил та вимог щодо оформлення договорів оренди, включаючи визначення строку оренди, умов оплати, прав та обов'язків сторін. Крім того, закон спрямований на зміцнення заходів щодо охорони земельних ресурсів, включаючи запровадження нових механізмів контролю за використанням земельних ділянок та покарання за їх неправомірне використання або пошкодження. Цей закон відновлює проведення земельних торгів для права користування сільськогосподарськими ділянками державної та комунальної власності, дозволяє державну реєстрацію прав оренди на такі ділянки, а також забезпечує можливість безоплатної приватизації земельних ділянок, на яких розташовані будівлі чи споруди у приватній власності. Він також дозволяє передачу в оренду сільськогосподарських земель на строк більше ніж 1 рік, за винятком випадків, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України. Цей закон є запобіжним заходом, що запобігає повній зупинці функціонування ринку землі під час воєнного стану. Саме цей закон запобіг повній зупинці функціонування ринку землі під час дії воєнного стану в Україні.

На ступний закон щодо регулювання питань в умовах воєнного стану, це закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного

стану». Основна мета закону є вдосконалення законодавчої бази та створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Щодо впливу цього закону на ринок земель сільськогосподарського призначення то він надає уряду додаткові повноваження для вжиття заходів щодо регулювання земельного ринку у воєнний період. Закон передбачає можливість тимчасового призупинення чи обмеження проведення операцій з відчуження та оренди земельних ділянок, зокрема, сільськогосподарських, для забезпечення стабільності продовольчого ринку та ефективного використання земельних ресурсів під час воєнного стану. В загальному закон доповнює Земельний Кодекс України щодо оренди в умовах воєнного стану та детально описує що і як проводиться для оренди земель, хто має першочергове право на оренду землі. Все це розглядається в законі так як він забороняє земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності не проводяться під час воєнного стану. Тому аби не зупиняти ринок земель, був прийнятий даний закон який урегулює питання оренди земельних ділянок в умовах воєнного стану. Такі заходи можуть бути спрямовані на запобігання неправомірному відчуженню земель, збереження ресурсів для вирощування продовольства та забезпечення необхідних запасів продуктів харчування для національної безпеки в умовах кризи чи воєнних дій.

Підбиваючи підсумки аналізу нормативно-правової бази, що регулює ринок земель сільськогосподарського призначення, потрібно зазначити що законодавча база доволі детально та якісно опрацьована, та врегулює питання в сфері регулювання ринку землі. Що є дуже важливим для функціонування та розвитку ринку землі, адже без належної законодавчої бази, неможливо забезпечити стабільність, порядок та правовий статус у сфері обігу земельних ресурсів.

## 2.3 Принципи та правила функціонування ринку земель

Функціонування ринку земель в Україні, як і в будь-якій іншій державі, базується на ряді принципів та правил, які визначають його роботу та взаємовідносини між учасниками. Принципи та правила функціонування ринку земель в Україні визначаються законодавством та регулятивними механізмами, спрямованими на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів. Основні принципи та правила функціонування ринку земель включають в себе:

- право власності та користування – забезпечення чітких правових механізмів, що регулюють власність та користування земельними ділянками. Власник землі має право вільно розпоряджатися нею відповідно до закону. Це включає право продажу, обміну, оренди та інші види використання. Все це створює впевненість серед учасників ринку та сприяє розвитку інвестицій;
- прозорість та доступ до інформації – це одне із самих важливих принципів що потрібне для чесного та ефективного функціонування ринку, так як він забезпечує відкритість та доступність інформації про земельні ділянки, їх характеристики, власників та умови використання. Це допомагає уникнути непорозумінь та сприяє ефективному функціонуванню ринку;
- конкуренція та свобода вибору – забезпечення конкуренції серед учасників ринку, що стимулює покращення якості та ефективності управління земельними ресурсами. Свобода вибору для покупців та продавців також є важливою складовою цього принципу;
- стабільність правового середовища – забезпечення стабільності та передбачуваності правового середовища, що регулює земельні відносини. Це важливо для збереження довіри учасників ринку та зменшення ризиків інвестування;

- ефективне регулювання та контроль – наявність ефективних механізмів регулювання та контролю за дотриманням правил та умов використання землі. Це включає в себе моніторинг, адміністративні процедури та судовий захист прав учасників ринку. Це ще й розвиток необхідної інфраструктури, такої як дороги, електропостачання та комунікації, що є важливим для забезпечення доступу до земельних ділянок та підвищення їхньої цінності.

Ці принципи та правила сприяють стабільному та ефективному функціонуванню ринку земель, сприяють розвитку аграрного сектору та забезпеченню сталого використання земельних ресурсів.

Важливо також враховувати, що принципи та правила функціонування ринку земель повинні відповідати сучасним економічним та екологічним викликам. Наприклад, зростаюча увага до екологічних аспектів використання земельних ресурсів може вимагати введення додаткових правил щодо збереження родючості ґрунтів, зменшення викидів забруднюючих речовин у сільському господарстві та інших заходів, спрямованих на стале та екологічно безпечне землекористування.

Також важливо враховувати соціальні аспекти ринку земель. Гармонійний розвиток сільських територій та забезпечення доступу до земельних ресурсів для всіх верств суспільства є ключовими аспектами сталого функціонування ринку. Тому вироблення ефективних механізмів регулювання, які б забезпечували соціальну справедливість та рівні можливості для всіх учасників ринку, є одним із пріоритетів.

Збалансоване поєднання економічних, екологічних та соціальних аспектів у регулюванні ринку земель є важливою передумовою сталого розвитку аграрного сектору та забезпечення економічного процвітання та благополуччя населення.

## ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

Державне регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є доволі опрацьованим та ефективним з точки зору нормативно-правової бази. Так проаналізувавши законодавство про земельні відносини та нормативно-правову базу, що регулює ринок земель сільськогосподарського призначення, видно що на законодавчому рівні ринок земель доволі ефективно визначений та функціонуючий. Законодавча база доволі детально розроблена щоб уникати будь-яких конфліктних ситуацій та вирішувати всі питання, які можуть виникати між суб'єктами та об'єктами в сфері землеустрою щодо ринку земель.

Тим не менш є деякі аспекти в законодавстві які потрібно доопрацювати чи переглянути. Так як розвиток і економіка не стоїть на місці, все розвивається так і законодавство повинно удосконалюватися. На даний час є доволі актуальним питання щодо екології, вони повинні розглядатися детально і на всіх рівнях. Що в свою чергу матиме позитивний вплив на функціонування ринку земель. Через покращення екології буде покращення землі та збільшить зацікавленість інвесторів до нашої землі.

Розвиток економіки та врахування сучасних викликів, зокрема питань екології, вимагають удосконалення принципів та правил функціонування ринку земель. Особливо актуальною є необхідність внесення змін, що стосуються для покращення стану навколишнього середовища та збереження родючості ґрунтів. Такі принципи, як ефективний контроль за екологією та зменшення викидів забруднюючих речовин у сільському господарстві, мають стати основою удосконалення законодавства та регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.

### **РОЗДІЛ 3. Удосконалення правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням досвіду зарубіжних країн**

#### **3.1. Зарубіжний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення**

Земельна реформа мета якої є реформування та вдосконалення земельних відносин, задля формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, в різних країнах проходить по-різному, як і підходи до правового регулювання ринку землі в країнах суттєво відрізняються. Тому щоб покращити сферу державного регулювання ринку в нашій державі потрібно розглянути та запозичити досвід зарубіжних розвинених країн.

У Німеччині землі сільськогосподарського призначення коштують в середньому 25 тис. євро за гектар. Якщо брати до уваги землі в густонаселених регіонах де ґрунти є особливо родючими то тут вартість може сягати 50–70 тис. євро за гектар. Тоді як в Україні де земля є найродючішою в світі вартість становить всього 1–2 тис. доларів за гектар.

В загалом в Німеччині окрім приватних власників, державну землю продають і спеціальні державні компанії, що допомагає швидше та більш вигідніше реалізовувати землю. Що цікаво будь-яких обмежень щодо купівлі земель як для іноземців так і для своїх громадян в країні немає. Щоб не було спекуляцій і скуповування ріллі за безцінь, ринок землі в Німеччині намагаються регулювати максимально прозоро. Окрім того, є незалежні комісії експертів з оцінки землі. Вони ведуть бази даних про суми угод продажу ділянок. Це є одним із факторів ціноутворення для запобігання спекуляціям. Утім проблема концентрації земель у руках інвесторів, які вбачають у цьому лише джерело прибутку, в Німеччині теж є, хоч не так як в деяких країнах Східної Європи. Саме такий підхід з незалежними комісіями експертів з оцінки землі є тим досвідом, який вдосконалив ринок земель та стане фактором для запобігання продажі землі за безцінь. Що в свою чергу позитивно вплине на

економіку держави. Також не менш цікавим є і досвід відсутності заборон на купівлю землі, але для нас даний досвід ще зарано переймати, так як земля дуже дешево коштує і можливе скуповування за безцінь, що негативно вплине як на економіку держави так і на сільськогосподарське виробництво. Але як для подальшого вектору розвитку можна мати це на миті – зняття обмежень щодо купівлі земель в одні руки та послаблення обмежень для іноземців.

Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Франції має більш жорсткий характер, ніж у Німеччині. Так ринок земель сільськогосподарського призначення у Франції є важливою складовою сільськогосподарського сектора країни. Він регулюється рядом законів і регулятивних механізмів, що створюються з метою забезпечення сталого використання земельних ресурсів, підтримки місцевих аграрних господарств, та захисту навколишнього середовища. Одним з ключових організаторів цього ринку є Агентство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER). SAFER відіграє значну роль у регулюванні та контролі за купівлею та продажем земельних ділянок, зокрема, вона надає пріоритетне право на купівлю землі місцевим аграріям та молодим фермерам, а також здійснює контроль за перевіркою умов купівлі з метою забезпечення сталого розвитку сільських територій. Окрім того, у Франції існують обмеження на продаж земель сільськогосподарського призначення іноземцям, особливо у випадках, коли ціна земельної ділянки перевищує певну суму або коли предметом договору є виноградники потрібно отримувати певні дозволи від SAFER [27].

Загалом, ринок земель сільськогосподарського призначення у Франції є досить регульованим і спрямованим на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, захист місцевих аграрних господарств та підтримку сталого розвитку сільських територій.

Подібні вимоги в використанні земель з метою розвитку сільськогосподарського виробництва діють в Нідерландах. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Нідерландах є досить розвинений і

піддається ретельному регулюванню. У зв'язку з високою густотою населення та обмеженим простором, конкуренція за землю в Нідерландах є великою, що може призводити до високих цін та стримування розвитку сільськогосподарських угідь.

У Нідерландах існує орган державного управління земельними ресурсами, відомий як Grondkamer. Його функції включають реєстрацію, контроль і регулювання угод купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення. При купівлі землі через Grondkamer покупець може отримати певні переваги, такі як звільнення від сплати податків, що робить такий механізм економічно вигідним. У Нідерландах іноземці можуть придбавати земельні ділянки під сільськогосподарське використання. Проте, у деяких випадках може бути необхідний дозвіл від Grondkamer.

Поміж землевласників розподіляються землі не лише для сільськогосподарських цілей, а також для рекреації, ландшафтного дизайну, енергетики та інших цілей. Це стимулює диверсифікацію використання земельних ресурсів.

Світовий досвід показує, що управління використанням сільськогосподарських земель у ринкових умовах може бути ефективним, якщо це робиться через спеціально створені державні установи. Ці установи отримують від держави певні повноваження для контролю за ринком та використанням державних земель. Переваги такої установи це перш за все ефективність в управлінні, прозорість і прогнозованість, зменшення корупції, адаптація до змін, в загальному створення спеціалізованої державної установи може сприяти більш ефективному та прозорому управлінню сільськогосподарськими землями в ринкових умовах.

Цікавим є досвід США, де 54% площі держави займають землі сільськогосподарського призначення. В державі сформований доволі незвичний ринковий обіг земель - неординарна взаємодія між державним втручанням і присутністю ринкових механізмів у земельних відносинах. В США ринок земель сільськогосподарського призначення відомий своєю величезною

масштабністю і різноманіттям підходів до земельних угод. Один із основних принципів цього ринку - принцип вільного ринку, який передбачає відкритий доступ до купівлі та продажу земель з мінімальними обмеженнями. Землі зазвичай продають та купують на аукціонах, через проведення торгів. Ціни на землю сільськогосподарського призначення можуть значно варіюватися в залежності від регіону, якості ґрунту, наявності водних ресурсів та інших факторів. У більш плідних та популярних регіонах, де існує великий попит на землю для сільськогосподарського використання, ціни можуть бути високими, тоді як в менш розвинених районах вони можуть бути набагато нижчими. Національний ринок земель в США дуже різноманітний за розмірами, типами ґрунтів, кліматичними умовами та цінами. Земельні угоди можуть проводитися через аукціони, приватні угоди або за допомогою посередників. Крім того, існують спеціалізовані ринки, де ведеться торгівля сільськогосподарськими ділянками. Державні програми підтримки сільського господарства, такі як програми субсидій та страхування, також впливають на ринок земель, забезпечуючи фінансову стабільність для сільськогосподарських виробників і сприяючи стійкості цін на земельні ділянки [27].

Таким чином, формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні зумовлене, як історичними обставинами та територіальною особливістю, так і економічним та екологічним становищем в державі:

- історичні обставини – сільське господарство завжди було важливим галуззю економіки України. Саме тому велика частина земель в країні традиційно використовується для сільськогосподарських цілей;
- географічні умови – Україна має родючі ґрунти та сприятливий клімат для сільськогосподарського виробництва, що робить сільське господарство важливим галуззю економіки країни;
- економічні фактори – земельні володіння та використання є важливими для економіки країни. Сільськогосподарські землі становлять значну

частину всіх земельних ресурсів України і мають великий потенціал для виробництва продовольства та експорту сільськогосподарської продукції;

- політичні та правові фактори – регулювання власності та використання земель у країні залежить від прийнятих законодавчих актів, політичних рішень та стратегій розвитку.

У цілому, формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є результатом взаємодії цих інтернаціональних факторів, які впливають на споживачів, виробників та регуляторів цього ринку.

Зміни, які стосуються земельної власності та їх використання, відіграють важливу роль у формуванні сільськогосподарського ринку в Україні. Саме зарубіжний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення надає цінний контекст для розуміння можливих напрямків реформування сільськогосподарського сектора в Україні. Так у Німеччині і Франції, наприклад, спостерігаються різні підходи до регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Німецька модель, зокрема, характеризується прозорими та ефективними механізмами контролю та регулювання цін на земельні ділянки. Введення незалежних комісій експертів з оцінки землі, які ведуть бази даних про суми угод продажу ділянок, є одним із факторів, що сприяє запобіганню спекуляціям. З іншого боку, відсутність обмежень щодо купівлі земель як для іноземців, так і для власних громадян, стимулює розвиток ринку та інвестиції.

У Франції ринок земель сільськогосподарського призначення є досить регульованим і спрямованим на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та захист місцевих аграрних господарств. Урядові органи тут використовують різноманітні механізми, включаючи підтримку місцевих аграріїв та обмеження продажу земель іноземцям.

Все це показує різні підходи та стратегії, які можуть бути використані у вітчизняних реформах. Однак необхідно ретельно адаптувати та враховувати специфіку українського сільськогосподарського сектора, щоб забезпечити

ефективність та сталість ринкових механізмів управління земельними ресурсами.

### **3.2. Перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні**

Щоб говорити про розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, потрібно розглянути як ринок землі зараз функціонує, що він з себе представляє та які є перспективи в розвитку ринку земель.

Ринок землі в Україні став відкритим з липня 2021 року. Хоч вже і пройшло доволі багато часу з відкриття ринку проте ціна на землю сільськогосподарського призначення, як була низькою так і залишилася, і становить лише 2 тисячі доларів за гектар. В Україні найбільший земельний потенціал в порівнянні з Європою та найродючіша земля в порівнянні з усім світом. Із 60,3 млн гектарів майже 70 % є сільськогосподарські угіддя з найбільш родючими ґрунтами у світі. З 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України збільшилася до 100 гектарів «в одні руки», і також тепер дозволяється купувати ще і юридичним особам, та для всіх обмеження становить не більше 10 тисяч гектар. Це в свою чергу збільшить попит на землю та поступово повинна піднятися ціна на землю. Також потрібно зазначити що вартість земельної ділянки прив'язана до нормативно-грошової оцінки земель, і ціна її покупки не може бути меншою за нормативно-грошову оцінку.

Після скасування мораторію, в Україні почав діяти законодавчий механізм, який дозволяє громадянам та юридичним особам придбавати земельні ділянки для сільськогосподарського використання. Проте, цей процес регулюється рядом обмежень і вимог, зокрема:

- земельні ділянки можуть продаватися лише громадянам України та юридичним особам, що мають відокремлену підприємницьку діяльність на території України.
- купівля-продаж земель можлива тільки за ринковою ціною.
- встановлені обмеження на максимальну площу землі, яку можна придбати (на даний момент не більше ніж 100 гектарів для одного власника).
- введені механізми захисту від неконтрольованого викупу земель іноземцями.

Також важливо враховувати, що процес легалізації ринку земель ще не завершений, і деякі аспекти регулювання можуть змінитися в майбутньому в рамках реформи земельних відносин.

З моменту набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»:

- покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах (відповідно до статті 130 Земельного кодексу України);
- купівля проводиться тільки в безготівковій формі.

В цілому купівля-продаж земельних ділянок проводиться як за допомогою різних аукціонних платформ (Prozorro, Investland тощо), так можливе і просто продаж землі через договір міни, але при будь-якому варіанті продажу земельної ділянки орендар, якщо такий присутній, має першочергове право на купівлю земельної ділянки.

На даний момент в Україні йде війна, яка негативно вплинула на кількість проданих земель, так як ніхто не хоче вкладати гроші в майно, яке може завтра втратити через бойові дії. До нападу РФ у лютому, середня кількість проданих гектарів землі становила 10 тисяч на тиждень. Зараз ця цифра зменшилася у 4 рази і складає 2,5 тисячі гектарів на тиждень. На момент кінця жовтня було

продано 289 тисяч гектарів, що становить менше 1% від загальної площі сільськогосподарських земель в країні, яка складає 42,4 мільйони гектарів [28].

Розглянувши як функціонує ринок земель сільськогосподарського призначення та які є в нього обмеження щодо купівлі землі, можна сказати що ринок перебуває на етапі активного розвитку, але залишається досить молодим і регульованим. Як і будь де ринок землі має певні перспективи щодо подальшого розвитку. Так збільшення максимальної площі землі, яку можна придбати, з 1 січня 2024 року сприятиме збільшенню попиту на земельні ділянки. Це в свою чергу може призвести до зростання цін на землю і покращення рентабельності землекористування, що вплине на певне підняття економіки держави через надходження коштів до держбюджету, з податків з купівлі-продажу земель.

Сам процес легалізації ринку земель ще не завершений, але кроки, які були зроблені в цьому напрямку, сприятимуть стабілізації правового середовища. Це створить більш привабливі умови для інвесторів і розвитку сільськогосподарського сектору. А вже завдяки розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення може привернути нові інвестиції у сільське господарство, що сприятиме його модернізації та підвищенню продуктивності. Збільшення інвестицій та розвиток аграрного сектору може сприяти розвитку супутньої інфраструктури, такої як дороги, зв'язок, зберігання та переробка продукції. Все це разом сприятиме підняттю економіки держави, більш раціональному використанню земель (не будуть простоювати земельні ділянки), та покращенню їх екологічному стану.

Також присутні перспективи розвитку ринку земель завдяки захисту від неконтрольованого викупу землі іноземцями. Введені механізми захисту допомагають уникнути неконтрольованого викупу землі іноземцями, забезпечуючи стабільність і безпеку розвитку сільськогосподарського сектору.

Отже, можна виділити такі основні подальші перспективи в розвитку ринку земель в Україні:

1. стимулювання інновацій – розвиток ринку земель може сприяти впровадженню новітніх технологій у сільському господарстві, таких як автоматизація, механізація, а також використання штучного інтелекту та цифровізація. Це може підвищити продуктивність та конкурентоспроможність галузі;
2. покращення екологічного стану земель – це в свою чергу буде показувати що держава екологічно зорієнтована в сільському господарстві та спрямована на екологічно чисту продукцію, що повинно заохочувати інвесторів до вкладання коштів;
3. підвищення соціального благополуччя – ефективне використання земельних ресурсів може призвести до зростання доходів сільських господарств та поліпшення життєвого рівня сільського населення, що в свою чергу сприятиме розвитку регіонів та зменшенню міжрегіональних нерівностей.

Ці перспективи можуть реалізуватися за умови належного регулювання ринку, підтримки держави, впровадження інноваційних підходів та співпраці між усіма зацікавленими сторонами.

Реформування ринку земель може зробити сільське господарство більш конкурентоспроможним як на внутрішньому, так і на міжнародному рівні, що сприятиме розвитку економіки країни в цілому. Однак, для досягнення цих перспектив потрібно ефективне регулювання ринку, розвиток сільськогосподарських технологій, підтримка фермерів та інвесторів, а також управління земельними ресурсами з урахуванням екологічних та соціальних аспектів. Теж запозичення зарубіжного досвіду регулювання ринку земель може допомогти з подальшим розвитком ринку землі. Можна запозичити досвід у введенні незалежних комісій експертів з оцінки землі, які будуть вести бази даних про суми угод продажу ділянок, що буде фактором для запобігання спекуляціям. Це буде позитивно впливати на розвиток сільського господарства та заохоченню інвесторів до вкладення коштів. Що в свою чергу буде тільки розвивати та покращувати економічний стан держави.

### **3.3. Основні напрямки удосконалення ринку земель сільськогосподарського призначення**

Проаналізувавши досвід зарубіжних країн по регулюванню ринку земель сільськогосподарського призначення та визначивши перспективи подальшого розвитку ринку землі, можна запропонувати такі основні напрямки удосконалення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні:

1. Законодавчі зміни – потрібно не забувати про подальше удосконалення законодавства, що стосується ринку земель, зокрема, вдосконалення Земельного кодексу та інших відповідних законів і постанов, аби виключити будь-які можливі проблемні ситуації в сфері землеустрою щодо ринку землі.
2. Створення регулюючих механізмів – не менш важливим є впровадження ефективних механізмів контролю за використанням земельних ресурсів, запобігання нецільовому використанню, а також визначення власності і прав користування землею. Тут яскравим прикладом можуть слугувати розглянуті в роботі досвід зарубіжних країн, а саме потрібно запозичити досвід Німеччини по створенню незалежних комісій експертів з оцінки землі, які будуть вести бази даних про суми угод продажу ділянок, що сприятиме запобіганню спекуляціям. Також можна запозичити досвід Франції, і створити в Україні похожу організацію на SAFER, яка буде ключовим органом влади у сфері управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій. Завданням такої організації повинно бути перш за все регулювання та контроль за купівлею та продажем земельних ділянок, щоб земля продавалась не просто тим хто хоче купити, а тим хто буде доцільно використовувати землю та розвивати сільське господарство в державі, тобто надавати пріоритети при купівлі землі саме місцевим аграріям та молодим фермерам. Все це буде мати великий вплив, як на екологічний стан земель так і покращення економіки держави.

3. Підвищення доступності інформації – є не менш важливим напрямком в розвитку ринку землі. Так як забезпечення широкого доступу до інформації про умови придбання, продажу та оренди земельних ділянок, в тому числі через створення онлайн-платформ і баз даних для населення все це буде показувати потенційним продавцям чи покупцям, загальну інформацію в тій чи іншій місцевості щодо земельних ділянок (її середню вартість, які умови оренди присутні на даній місцевості, чи велика кількість земель здається в оренду чи продається тощо). Все це буде спрощувати процес знаходження та покупки більш відповідного варіанту до заданих характеристик.
4. Стимулювання інвестицій – на даний час напевно най складніше питання, через війну. Через військовий стан ринок землі трохи призупинив свою діяльність, також це вплинуло на інвестиційний фонд, так як інвестори побоюються вкладати кошти в землю так як ведуться бойові дії. Тому потрібно впроваджувати заходи для повернення інвестицій у розвиток аграрного сектору, зокрема, шляхом створення інвестиційних стимулів для аграрних підприємств.
5. Екологічна стійкість – один із важливих напрямків, так як від екологічного стану земель залежить саме життя людей. Потрібно звертати увагу на збереження родючості ґрунтів, ефективне використання ресурсів води, а також заходи щодо збереження біорізноманіття та зменшення викидів.
6. Розвиток агротуризму – стимулювання розвитку агротуристичної галузі через сприяння розвитку сільськогосподарського туризму та створення інфраструктури для відпочинку на селі. Все це буде мати великий вплив як на розвиток сільського господарства так і на економіку держави. Чим більш буде цікавий туризм тим більше громадян держави та іноземців будуть хотіти відчувати на собі агротуризм, що буде поповнювати державний бюджет, та збільшувати зацікавленість інвесторів розвитку даного туризму.

Ці напрямки можуть сприяти розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та покращенню ефективності використання сільськогосподарських земельних ресурсів. Шляхом реалізації цих заходів можна створити сприятливі умови для залучення інвестицій, забезпечити екологічну стійкість, підвищити доступність інформації та сприяти інноваційному розвитку. В цілому, ці напрямки спрямовані на збільшення продуктивності та конкурентоспроможності сільськогосподарського сектору, що в свою чергу сприятиме підвищенню життєвого рівня сільського населення та загальному економічному зростанню країни.

### ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Зарубіжний досвід країн показав, що для успішної аграрної реформи в Україні необхідно покращити ефективність державного регулювання та потрібно акцентувати увагу при розвитку ринку земель, саме на розвиток місцевих аграріїв та молодих фермерів. Адже реформування ринку земель може зробити сільське господарство більш конкурентоспроможним як на внутрішньому, так і на міжнародному рівні, що сприятиме розвитку економіки країни в цілому.

У більшості розвинених західних країн уряди здійснюють достатньо тісний контроль за національними ринками землі. Тим не менше, існують і країни з більш ліберальним режимом регулювання, хоча й там існують значні обмеження щодо виведення земель з обігу, оподаткування та права успадкування. Огляд земельного ринку цих країн свідчить про його більшу ліберальність, яка зумовлена національними традиціями та значним обсягом земельних ресурсів.

Також було розглянуто основні напрямки удосконалення ринку земель сільськогосподарського призначення. Ці напрямки включають в себе впровадження більш прозорих та ефективних механізмів регулювання, створення сприятливих умов для розвитку сільськогосподарського сектора, а також забезпечення сталого використання земельних ресурсів.

Загалом, удосконалення правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення має великий потенціал для підвищення конкурентоспроможності сільського господарства та забезпечення сталого економічного розвитку держави в цілому.

## ВИСНОВКИ

В результаті виконання випускної кваліфікаційної роботи магістра було зроблено:

1. Аналіз історії виникнення та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Детально досліджено етапи формування ринку земель, які були обмеження накладені на землю, що не давали функціонувати ринку землі. У процесі дослідження історичних аспектів розвитку ринку земель в Україні було виявлено, що розвиток цього ринку був значно ускладнений через різноманітні обмеження та недоліки, які історично притаманні системі власності та регулюванню. Детальний аналіз етапів формування ринку земель дозволив ідентифікувати ключові проблеми, які перешкождали його ефективному функціонуванню, а саме проблема мораторію на землю яка не давала функціонувати ринку земель.
2. Аналіз нормативно-правової база України щодо регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, починаючи з Конституції України та завершуючи більш вузько направленними законами, які впливають на регулювання ринку земель. Потрібно зазначити, що нормативно-правова база України добре сформована та охоплює всі аспекти в сфері регулювання ринку земель, що виключає неправомірні дії з земельними ділянками.
3. Аналіз принципів та правил функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Проведений аналіз принципів та правил функціонування ринку земель підтверджує необхідність вдосконалення регуляторної бази та розвитку інституційної системи для забезпечення ефективного та стабільного функціонування ринку. Особлива увага має бути приділена прозорості, відкритості та правовій стабільності, які є ключовими аспектами успішного ринку земель.

4. Зроблено висновки про недоліки та проблеми, що існують на ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Основними факторами, що гальмують його розвиток, є недостатня державна підтримка сільськогосподарського сектору, недосконале законодавство щодо земель, неефективне землекористування та низький рівень інвестицій. З метою подолання цих проблем необхідно вжити комплекс заходів, спрямованих на покращення умов для сільськогосподарських товаровиробників, удосконалення законодавства, підвищення ефективності землекористування, залучення інвестицій. Це сприятиме сталому розвитку аграрного сектору та підвищенню економічного потенціалу країни.
5. Зроблено аналіз досвіду зарубіжних країн щодо правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та запропоновані шляхи удосконалення нашого ринку земель на основі досвіду зарубіжних країн. Саме перейняття досвіду допоможе нам запобігти проблем у роботі ринку земель та розробити більш ефективно його функціонування. Так нам слід приділити увагу щодо контролю за раціональним використанням земель, покращенню екології земель та розвитку сільського господарства.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Алейнікова О.В. Державне регулювання аграрного сектора економіки в контексті продовольчого забезпечення населення України: теорія, методологія, сучасні механізми. Монографія, Миколаїв, 2012. 485 с.
2. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення // Економіка АПК. – 2008. - №8. – С. 118 – 122.
3. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія. Київ: «Аграр Медіа Груп», 2011. 254 с.
4. Дудун Т. В., Тищенко М. Г. Історико-теоретичні питання розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення: наукова стаття в журналі *SWorld*, 2024.
5. Формування ринку землі в Україні. – 2-ге видання, переробл. та доповн. В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2006. – 280 с.
6. Третяк А.М. Теоретичні основи землеустрою. - К.: Ін-т землеустрою УААН, 200. - 152 с.
7. Мартин А.Г. Правове регулювання ринку земель в Україні: проблеми та шляхи їх розв'язання // Землеустрій і кадастр. - № 4. – 2008. -С. 42-48.
8. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> .
9. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> .
10. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
11. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
12. Закон України «Про землеустрій» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

13. Закон України «Про оренду земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
14. Закон України «Про оцінку земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>.
15. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>.
16. Закон України «Про фермерське господарство» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text>.
17. Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n3>.
18. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1066-17#o2>.
19. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-IX#n3>.
20. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>.
21. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.

22. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>.

23. Постанова КМУ «Деякі питання регулювання земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#n12>.

24. Постанова КМУ «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>.

25. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>.

26. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. Юридичний науковий електронний журнал. 2020. № 3. С. 174 – 178.

27. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.golos.com.ua/article/322369>.

28. Ринок землі в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://opendatabot.ua/open/land>.