

## ЕКОЛОГІЧНЕ І ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 332.3:349.4(477)

DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v1.2023.10>

**О. С. Літошенко**

*orcid.org/0000-0003-0437-3149*

*кандидат юридичних наук, доцент,*

*доцент кафедри підприємницького та корпоративного права*

*Державного вищого навчального закладу*

*«Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана»*

**І. О. Удовенко**

*orcid.org/0000-0001-5971-8365*

*кандидат економічних наук,*

*доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру*

*Уманського національного університету садівництва*

**М. В. Шемякін**

*orcid.org/0000-0002-3621-1446*

*кандидат сільськогосподарських наук, доцент,*

*доцент кафедри підприємницького та корпоративного права*

*Уманського національного університету садівництва*

### ПЕРСПЕКТИВИ ВПРОВАДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

**Постановка проблеми.** Проведення земельної реформи в Україні сприяє відкриттю нових можливостей учасників земельних відносин, які раніше не мали можливості купувати та розпоряджатися землею. Проведення такої реформи передбачає комплексне оновлення земельного та іншого законодавства України, яке спрямоване на забезпечення ефективного функціонування земельних умов, вигідних як суспільству, так і окремим громадянам, на засадах ринкової економіки, у тому числі приватної власності на землю. Тому, питання земельної реформи сьогодні є особливо важливим, що зумовлює актуальність тематики цієї статті.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Окремі питання впровадження земельної реформи в Україні виступають предметом досліджень багатьох науковців. Так, вчені М. Гладій та Ю. Лузан стверджують, що запровадженню земельної реформи має передувати: забезпечення достовірності Державного земельного кадастру; вирішення завдання введення необхідної інформації про стан земель в країні; огляд методики визначення нормативної вартості землі як превентивного механізму захисту інтересів фермерів; створення системи іпотеки землі для забезпечення доступності землі та підтримки розвитку підприємств малого бізнесу на селі; демонстрація захисних заходів від недопустимої концентрації земель у власника та користувача; конкретизація подальших заходів щодо охорони

ґрунтів і збереження природної родючості ґрунтів; демонстрація механізму набуття іноземцями права власності на землю тощо [1, с. 17].

Науковці А. Корюгін та Т. Лобунець відзначають, що досягненню максимального соціально-економічного ефекту від земельної реформи в Україні перешкоджає низка проблем, зокрема незбалансованість національної стратегії реалізації земельної політики та неповне національно-правове забезпечення земельної сфери, відсутність стратегічного курсу на належний розвиток та проектування інфраструктури аграрного ринку, високий рівень бюрократії тощо [2].

Вчені Д. Філюк та М. Дзямучич стверджують, що становлення ринку земельних ресурсів в Україні відбувається за ринковими механізмами і має досить хороші перспективи забезпечення загальної оцінки землі як цінного товару для землевласників. При цьому ефективність ринку земельних ресурсів значною мірою залежатиме від швидкості формування та розвитку супутньої ринкової інфраструктури та налагодження коопераційних відносин з фінансовими установами у вигляді спеціалізованих земельних банків у сфері продажу землі. Науковці наголошують, що у майбутньому затвердження земельних операцій юридичними особами вимагатиме запровадження додаткових регуляторних механізмів, спрямованих на захист ринку від надмірної консолідації земельних ресурсів в руках великих агровласників [3, с. 13].

Вчена О. Шульга стверджує, що мають бути встановлені обмеження прав для землевласників і землекористувачів при запровадженні відносно вільного ринку землі. На думку науковиці, також доцільно обмежити як максимальну кількість, так і подрібнення земельних ділянок на особу чи сім'ю [4, с. 15].

Акцентуючи увагу на дослідженнях науковців, доцільно відзначити, що проблема земельної реформи у контексті визначення перспектив з позиції практичного підходу до кінця не розкрита та потребує проведення подальших наукових досліджень у цьому напрямку.

**Метою статті** є висвітлення особливостей та перспектив впровадження земельної реформи в Україні з позиції практичного аспекту.

**Виклад основного матеріалу.** Доцільно відзначити, що Україна здійснює відповідні кроки для інтеграції у світову продовольчу систему. Вона прагне до членства в Європейському Союзі, який видає спеціальні правила для діяльності в аграрному секторі.

Так, основними принципами Єдиної європейської аграрної політики є дотримання правил охорони навколишнього середовища, екологія, застосування ринкових принципів у регулюванні сільськогосподарських ринків, соціальна спрямованість розвитку сільських територій, безпека та якість харчових продуктів, передача знань та інновації.

Практика показує, що прийняття пакету земельної реформи не лише пожвавило ринок землі, а й значно покращило земельні відносини. Так, цілями земельної реформи є забезпечення конституційного права громадян на вільне розпорядження своїм майном; формування спроможних територіальних громад шляхом передачі земель сільськогосподарського призначення державної власності як основного засобу виробництва та економічного розвитку території; прозоре та ефективне управління земельними ресурсами.

Земельна реформа здійснюватиметься шляхом запровадження прозорого ринку землі сільськогосподарського призначення і прозорого та ефективного управління земельними ресурсами.

З 1 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [5], яким скасовується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення та запроваджується ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, забезпечується дотримання конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своїм майном та прозорі умови придбання земель сільськогосподарського призначення для громадян та юридичних осіб України. Згідно з документом, з 1 липня 2021 року до

1 січня 2024 року купувати землю сільськогосподарського призначення можуть лише фізичні особи – громадяни України. У перші два роки фізична особа може придбати лише 100 га землі. З 2024 року юридичні особи зможуть купувати землю сільськогосподарського призначення максимум до 10 тис. га. Іноземці, особи без громадянства та іноземні юридичні особи отримують такі права лише після голосування на референдумі.

За рік дії земельної реформи, введеної Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», тобто з 1 липня 2021 року по 30 червня 2022 року в Україні було укладено понад 105 тис. угод, у тому числі 88 тис. договорів купівлі-продажу землі загальною вартістю понад 7 млрд. грн. Через російську агресію не укладено понад 50 тис. договорів купівлі-продажу землі та не виплачено землевласникам 4,2 млрд. грн. До моменту початку повномасштабного вторгнення країни-агресора в Україну було підписано понад 102 000 угод, відчужено 245 000 га із приблизно 32,5 млн. га сільськогосподарських земель. Середньозважена ціна гектара за цей період становила 37,9 тис. грн. Зважаючи на стан і хід війни, цифри не особливо вражають. Ціни на землю мали зрости на 15% у 2022 році, але були скориговані через війну [6].

Проте з 24 лютого по 2 березня 2023 року на ринку землі було здійснено 52 693 угоди на площу 99 534 га. Найбільш активними регіонами (за площею зареєстрованих для торгівлі земель) були Дніпропетровська (10,2 тис. га), Полтавська (10 тис. га), Кіровоградська (10 тис. га), Вінницька (9,9 тис. га) та Хмельницька (9,7 тис. га) області. Загалом за весь час існування ринку землі здійснено 153 659 земельних операцій площею 344 061 га. Сьогодні середня ціна одного гектара землі в Україні становить 39 тис. грн. Цей показник отримано на підставі 125 397 договорів купівлі-продажу землі на площі 284 483 га. У лютому 2023 року найвища ціна за гектар землі була у Івано-Франківській (167 900 грн.), Львівській (128 143 грн.), Київській (74 573 грн.), Вінницькій (60 805 грн.) та Закарпатській (50 264 грн.) областях [7].

Варто зазначити, що в рамках реалізації земельної реформи в Україні 12 серпня 2022 року Міністерство аграрної політики та продовольства України запровадило Державний аграрний реєстр (ДАР). ДАР (dar.gov.ua) – єдиний цифровий хаб для агровиробників в Україні. Платформа працює подібно до реєстру сільгоспвиробників, який існує в усіх країнах ЄС. Сільськогосподарські виробники, зареєстровані в ДАР, можуть подавати заявки на отримання національних

субсидій, цільових і субсидованих кредитних програм, а також позик і технічної допомоги від ЄС та інших міжнародних донорів.

За 5,5 місяців в системі ДАР зареєструвалося понад 95 тис. фермерів. Найбільше (75% від числа записаних) складають селяни-одноосібники та 25% – фізичні особи та підприємці.

У регіональному розрізі безсумнівним лідером за кількістю зареєстрованих в ДАР сільгоспвиробників є Миколаївська область, де із серпня 2022 року зареєстровано понад 9 тисяч таких суб'єктів. У Кіровоградській та Дніпропетровській областях зареєстровано майже по 6 тисяч фермерів, а у Вінницькій та Волинській областях – понад 5,5 тисяч фермерів [8].

За час роботи ДАР було зроблено багато оновлень. За кошти ЄС та інших іноземних партнерів повністю реалізовано програми підтримки малих сільгоспвиробників, зокрема: бюджетні дотації на 1 га сільськогосподарських угідь та спеціальні бюджетні дотації для великої рогатої худоби (ВРХ) за всіма напрямками діяльності (50 млн євро); перша гуманітарна допомога у вигляді тимчасового зернового сховища місткістю 200 тонн у співпраці з Продовольчою та сільськогосподарською організацією ООН (FAO).

Так, варто зазначити, що незважаючи на воєнний стан і невтішні прогнози щодо економічного становища України, ринок землі зарекомендував себе як стабільний актив.

Щоб уникнути повної зупинки ринку землі під час воєнного стану, урядом України впроваджено спеціальні умови щодо спрощення процесу передачі в оренду земель державної та комунальної власності без аукціону, особливості якого полягають у тому що [9]:

- предметом договору оренди можуть бути земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- земельним ділянкам не обов'язково присвоювати кадастрові номери;
- максимальний розмір орендної плати становить 8% від нормативної грошової оцінки землі, визначеної із середньої нормативної грошової оцінки ріллі області;
- максимальний термін оренди становить 1 рік;
- орендар не має переважного права на продовження договору оренди;
- укладати договори можна лише в електронній формі;
- державна реєстрація договорів оренди землі здійснюється районною військовою адміністрацією у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань.

З 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи

оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», яким регламентується [10]:

- 1) проведення земельних торгів на право користування землями сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- 2) державна реєстрація права оренди земель сільськогосподарського призначення;
- 3) безоплатна приватизація земель, на яких розташовані будівлі і споруди, що перебувають у приватній власності, та земель, переданих громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України;
- 4) оренда землі сільськогосподарського призначення на один рік і більше.

Щодо подальших перспектив впровадження земельної реформи в Україні, то доцільно зауважити, що у Верховній Раді України зареєстровано законопроект № 8295 [11], яким пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, зокрема:

– на 5 років відтермінувати до 1 січня 2029 року набуття юридичними особами права на придбання землі сільськогосподарського призначення.

– продовжити до 1 січня 2029 року: вплив обмежень на загальну площу земель сільськогосподарського призначення, які можуть бути у власності громадян України; заборону придбання, продажу чи іншої передачі земельних ділянок, що перебувають у власності фізичних осіб і віднесені до земель ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земель, наданих власникам земельних часток (паїв) для приватного комерційного ведення.

Дослідження доводять, що введені раніше обмеження щодо ринку землі послаблюються, що свідчить про те, що ринок землі відновлюється. Розвиток ринку землі в Україні створює можливість створення єдиної національної програми розвитку ринку землі в регіонах, що належать Україні та розвитку аграрної економіки, визначених Україною на національному рівні.

**Висновки.** Таким чином, проведені дослідження дали підстави виокремити особливості та перспективи впровадження земельної реформи в Україні. Визначено, що впровадження земельної реформи в Україні регламентується положеннями Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» та Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Відповідно до умов, в яких сьогодні

відбувається впровадження земельної реформи в Україні, передбачається внести корективи у Земельний кодекс України щодо продовження обмежень на набуття юридичними особами права на придбання землі сільськогосподарського призначення.

У перспективі подальших досліджень доцільно розкрити основні аспекти розвитку ринку землі у післявоєнній відбудові України.

### Література

1. Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 6–19.

2. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. URL: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377>

3. Філюк Д., Дзямучич М. Формування ринку земельних ресурсів в Україні. *Економічний форум*. 2022. № 3. С. 9–14.

4. Шульга О. А. Ринок землі: реалії та перспективи. *Таврійський науковий вісник*. Серія: Економіка. 2021. № 7. С. 7–16.

5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

6. В Україні підбили підсумки першого року роботи ринку землі. Міністерство аграрної політики та продовольства України, 2022. URL: <https://minagro.gov.ua/news/v-ukrayini-pidbili-pidsumki-pershogo-roku-roboti-rinku-zemli>

7. За сприяння ЄС Україна запустила Державний аграрний реєстр, онлайн платформу для підтримки фермерів. Державний аграрний реєстр, 2022. URL: <https://www.dar.gov.ua/news-list/za-spriyannya-ies-ukrayina>

8. Понад 95 тис. агровиробників уже зареєструвалися у Державному аграрному реєстрі. Державний аграрний реєстр, 2023. URL: <https://www.dar.gov.ua/news-list/ponad-95-tis-agrovirobnikiv-uzhezareiestruvalisya-u-derzhavnomu-agrarnomu-reiestri>

9. Процедура надання в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності спрощено на час воєнного стану. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, 2022. URL: <https://land.gov.ua/protseduru-nadannia-v-orendu-zemelnykh-dilianok-silskohospodarskoho-pryznachennia-derzhavnoi-ta-komunalnoi-vlasnosti-sproshcheno-na-chas-voiennoho-stanu/>

10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 р. № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>

11. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо продовження терміну дії обмежень у сфері купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 19.12.2022 р. № 8295. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/J1085261?an=1>

### Анотація

*Літошенко О. С., Удовенко І. О., Шемякін М. В. Перспективи впровадження земельної реформи в Україні.* – Стаття.

У статті розкрито особливості та перспективи впровадження земельної реформи в Україні з позиції практичного аспекту. Визначено, що земельна реформа в Україні здійснюватиметься шляхом запровадження прозорого ринку землі сільськогосподарського призначення і прозорого та ефективного управління земельними ресурсами. Встановлено, що з 1 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», яким скасовується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення та запроваджується ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення, забезпечується дотримання конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своїм майном та прозорі умови придбання земель сільськогосподарського призначення для громадян та юридичних осіб України. З'ясовано, що з 1 липня 2021 року по 30 червня 2022 року в Україні було укладено понад 105 тис. угод, у тому числі 88 тис. договорів купівлі-продажу землі загальною вартістю понад 7 млрд. грн., а з 24 лютого по 2 березня 2023 року на ринку землі було здійснено 52 693 угоди на площу 99 534 га. Визначено, що в рамках реалізації земельної реформи в Україні 12 серпня 2022 року Міністерство аграрної політики та продовольства України запровадило Державний аграрний реєстр. Визначено, що з 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», яким вносяться зміни до системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Встановлено, що відповідно до умов, в яких сьогодні відбувається впровадження земельної реформи в Україні, передбачається внести корективи у Земельний кодекс України щодо продовження обмежень на набуття юридичними особами права на придбання землі сільськогосподарського призначення.

*Ключові слова:* земельна реформа, ринок землі, аграрний сектор, земля сільськогосподарського призначення, оренда.

### Summary

*Litoshenko L. S., Udovenko U. O., Shemiakin M. V. Prospects for the implementation of land reform in Ukraine.* – Article.

The article reveals the peculiarities and prospects of the implementation of land reform in Ukraine from the standpoint of practical aspects. It was determined that the land reform in Ukraine will be implemented through the introduction of a transparent agricultural land market and transparent and effective management of land resources. It has been established that on July 1, 2021, the Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Circulation of Agricultural Lands», which repeals the moratorium on the sale of agricultural lands and introduces the market circulation of agricultural lands, ensures compliance with the constitutional rights of Ukrainian citizens on the free disposal of their property and transparent

conditions for the purchase of agricultural land for citizens and legal entities of Ukraine. It was found that from July 1, 2021 to June 30, 2022, more than 105,000 agreements were concluded in Ukraine, including 88,000 land purchase and sale agreements with a total value of over UAH 7 billion, and from February 24 to On March 2, 2023, 52,693 deals covering an area of 99,534 hectares were made on the land market. It was determined that as part of the implementation of the land reform in Ukraine, on August 12, 2022, the Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine introduced the State Agrarian Register. It was determined that from November 19, 2022, the Law of Ukraine «On Amendments to

Certain Legislative Acts Regarding the Restoration of the System of Registration of Agricultural Land Lease Rights and Improvement of Land Protection Legislation», which amends the system of registration of agricultural land lease rights, entered into force on November 19, 2022. It has been established that in accordance with the conditions under which the land reform is being implemented in Ukraine today, it is planned to make corrections to the Land Code of Ukraine regarding the continuation of restrictions on the acquisition by legal entities of the right to purchase agricultural land.

*Key words:* land reform, land market, agricultural sector, agricultural land, lease.