

УДК 631.152

DOI: <https://doi.org/10.32847/business-navigator.65-8>**Клепанчук О.Ю.**

кандидат економічних наук,

доцент кафедри фінансового менеджменту

*Львівський національний університет імені Івана Франка***Klepanchuk Olha**

Candidate of Economic Sciences,

Senior Lecturer at the Department of Finance Management

*Ivan Franko National University of Lviv*

## ПРОБЛЕМИ ФУНКЦІОНУВАННЯ І НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ВНУТРІШНЬОГО РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

**Клепанчук О.Ю. Проблеми функціонування і напрями розвитку внутрішнього ринку землі в Україні.** У статті проаналізовано стан використання земель в Україні, прибутковість та рентабельність сільськогосподарства. Відзначено нестабільність, низьку інвестиційну привабливість ринку, недотримання норм раціонального землекористування, парцеляцію угідь, невідповідність критеріям екологічної сприятливості. Негативними наслідками мораторію на продаж землі є тіньове використання земель, значна кількість корупційних схем, лендлордизація, порушення сівозміни. З'ясовано, що агрохолдинги як бенефіціари чинної моделі ринку достатньо ефективно використовують землі, однак держава залишилась усуненою за межі ринку. Відсутність повноцінного обігу землі унеможливує ринкове ціноутворення, на ринку оренди виникають локальні монополії. Визначено необхідність лібералізації ринкового обігу та окреслено її можливі позитивні соціально-економічні наслідки.

**Ключові слова:** інституційне регулювання, землі сільськогосподарського призначення, консолідація земель, екологія, агрохолдинг.

**Клепанчук О.Ю. Проблемы функционирования и направления развития внутреннего рынка земли в Украине.** В статье проанализированы состояние использования земель в Украине, доходность и рентабельность сельского хозяйства. Отмечены нестабильность, низкая инвестиционная привлекательность рынка, несоблюдение норм рационального землепользования, парцелляция угодий, несоответствие критериям экологической благоприятности. Негативными последствиями моратория на продажу земли являются теневое использование земель, значительное количество коррупционных схем, лендлордизация, нарушение севооборота. Выяснено, что агрохолдинги как бенефициары действующей модели рынка достаточно эффективно используют земли, однако государство осталось устраненным за пределы рынка. Отсутствие полноценного оборота земли исключает рыночное ценообразование, на рынке аренды возникают локальные монополии. Определена необходимость либерализации рыночного обращения и обозначены ее возможные положительные социально-экономические последствия.

**Ключевые слова:** институциональное регулирование, земли сельскохозяйственного назначения, консолидация земель, экология, агрохолдинг.

**Klepanchuk Olha. Problems of functioning and directions of development of the internal land market in Ukraine.** The processes that occur in various areas of the land market affect the quality of development of the national economic system. Issues of volume and conditions of purchase and sale of agricultural land, pricing and rent formation for industrial land use, environmental aspects of land use are extremely important given the feasibility and timeliness of land reform, which highlights the need for clear identification of existing problems and outline possible directions for development, land relations. The article analyzes the state of land use in Ukraine, profitability and profitability of agriculture. Instability, low investment attractiveness of the market, non-compliance with the norms of rational land use, land parceling, non-compliance with the criteria of environmental friendliness were noted. The negative consequences of the moratorium on land sales are the shadow use of land, a significant number of corruption schemes, land lordization, crop rotation violations. It was found that agricultural holdings, as beneficiaries of the current market model, use land quite efficiently, but the state remained excluded from the market. Lack of full circulation of land makes market pricing impossible, local monopolies appear on the rental market. The issue of creating a mortgage land bank for long-term lending secured by land remains unresolved. Among the problem areas are the improper functioning of the state land cadaster, gaps in land inventory and identification of market objects. Institutional regulation requires the determination of the boundaries of settlements, reserve lands and land massifs in the area, the definition of landowners and land users of land plots and their founders. The need for liberalization of market circulation is identified and its possible positive socio-economic consequences are outlined. Further scientific research is proposed to be aimed at solving the problem of developing a regulatory framework for the functioning of the internal land market, capable of providing equal rights and opportunities for all its participants.

**Key words:** institutional regulation, agricultural lands, land consolidation, ecology, agro holding.

**Постановка проблеми.** В сучасному світі землі сільськогосподарського призначення можна вважати одним з найцінніших ресурсів України. Процеси, які виникають у різних сферах функціонування ринку землі, впливають на якість розвитку національної економічної системи. Питання обсягів та умов купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, процесів ціноутворення та формування орендної плати за промислове використання земель, екологічні аспекти землекористування є надзвичайно важливими з огляду на доцільність і своєчасність проведення земельної реформи. Це актуалізує необхідність чіткої ідентифікації наявних проблем та окреслення можливих напрямів розвитку земельних відносин.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Останніми роками проблеми розвитку ринку землі в Україні було присвячено низку високоінформативних наукових публікацій. В. Бондаренко та інші науковці [2] диференціювали принципи землекористування, які можуть стати підґрунтям ефективної системи управління земельними ресурсами в умовах ринкових земельних відносин. Фінансово-економічні та суспільно-політичні аспекти реформування ринку землі в Україні докладно описані в роботі І. Гонака [5], який розглянув ризики запуску ринку землі в умовах недосконалого законодавства. Водночас суперечливим є висновок автора про необхідність надзвичайно високого (близько 5 тис. євро за гектар) оподаткування земельних трансакцій на ринку як запобіжника земельних спекуляцій. Економічні засади становлення ринку землі та регулювання порядку набуття й відчуження прав на земельні ділянки досліджували Л. Новаковський та А. Мартин [8], які запропонували замінити процедуру безоплатної приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності іншими формами соціального захисту. У дослідженні О. Тупальської увагу акцентовано на екологічних проблемах розвитку ринку землі [11], що однозначно слід враховувати під час розроблення законодавчих ініціатив щодо його лібералізації. Водночас, попри високу якість досліджень і значимість їх висновків, більшість наукових доробок має вузькоспеціалізовану спрямованість, що не дає змогу відобразити повномасштабну картину проблем та можливостей розвитку внутрішнього ринку землі в Україні.

**Формулювання завдання дослідження.** Завданням дослідження є виявлення негативних аспектів і проблемних зон функціонування внутрішнього ринку землі в Україні та виявлення не вирішених питань його розвитку, які потребують інституційного регулювання.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Сучасний стан ринку землі в Україні свідчить про його розвиток за екстенсивним типом, який передбачає розвиток внутрішніх ринків лише за рахунок факторів основних фондів, робочої сили й ресурсних витрат [2]. Україна має найбільшу в Європі кількість орних земель, а саме 33 млн. га, однак у 2020 р. понад 15,5% з них взагалі не використовувались у сільському господарстві. Водночас упродовж 2015–2020 рр. лише у трьох областях України відбулось незначне скорочення посівних площ (у Вінницькій обл. на 0,6%, у Закарпатській – на 2,1%, в Одеській – на 11,7%), натомість більшість регіонів України достатньо активно освоює нові площі для вирощування сільськогосподарських культур (лідером

є Житомирська область, у якій приріст посівних площ склав 41,5%) [6].

Попри зростання за 2015–2020 рр. чистого поточного прибутку у сільському господарстві України майже на 80%, ретельний аналіз економічних рахунків виробництва та утворення доходу в галузі свідчать про незначне падіння рівня показників випуску сільськогосподарського продукту у 2020 р. та суттєве зниження (на 16,6%) прибутковості галузі (табл. 1).

Україна має високородючі ґрунти та стратегічне розташування з доступом до ринків Європи, Близького Сходу, Північної Африки та Азії, однак висока частка витрат у виробництві сільськогосподарської продукції приводить до надзвичайно низької його рентабельності (рис. 1).

Середня рентабельність сільськогосподарського виробництва по Україні у 2019 р. становила 14,5% [6]. Найвищий показник рентабельності спостерігався у Житомирській області (27%), найгірше значення показала Закарпатська область (збитковість становила 2,7%) за рахунок неефективного розподілу сільськогосподарської землі під виробництво культур, зокрема рівень збитковості вирощування ячменю становив 28,3%, культур овочевих відкритого ґрунту – 1,8%, виноградарства – 4,2%, культур ягідних – 5,1%, виробництва молока сирого від усіх видів тварин – 27,4%. Рівень продуктивності сільського господарства в Україні є недостатнім порівняно з іншими європейськими країнами. Додана вартість ведення сільського господарства в Україні з розрахунку на один гектар у 2019 р. становила 440 дол. США порівняно з 1 100 дол. США у Польщі, 1 400 дол. США у Бразилії, 1 700 дол. США у Німеччині, 2 450 дол. США у Франції [12].

Ринок землі функціонує в умовах нестабільного землекористування, зумовлених низькою інвестиційною привабливістю, недотримання норм раціонального землекористування, загальної парцеляції угідь, надзвичайно високої частки розораності (в середньому за регіонами розораність складає 80%, що не відповідає критеріям екологічної сприятливості [12]). Відповідно, щороку в Україні збільшується кількість екологічно ризикованих земель (понад 11 млн. га, або 30,7% загальної площі у 2019 р.). Це свідчить про невиконання повною мірою вимог законодавства щодо охорони земель [4], зокрема недотримання науково обґрунтованої системи сівозміни, неефективне використання добрив, перенасичення ґрунтовиснажливими культурами.

Тільки у 2018 р. через мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення Україна недоотримала понад 22,5 млрд. дол. США ВВП (близько 17%) [11]. Негативними наслідками мораторію стали тіньове використання земель, значна кількість корупційних схем у земельній сфері, відсутність конкуренції. Негативні тенденції лише загострилися із прийняттям у 2015 р. законодавчих ініціатив, які дали змогу передавати землі особистих селянських господарств в оренду агрохолдингам і, скасувавши еколого-економічні обґрунтування сівозмін, встановили семирічний мінімальний термін такої оренди. Це обумовило появу феномена лендлордизації та перенасичення сівозміни олійними культурами, частка яких в окремих областях сягала 40% посівних площ [7].

Мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення унеможливив залучення

Таблиця 1

## Економічні рахунки сільського господарства України у 2015–2020 рр. (у фактичних цінах, млн. грн.)

Види/групи продукції/діяльності	2015 р.	2016 р.	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2020/2015 рр., %
Рослинництво, всього	262 390	397 619	487 127	522 635	629 226	623 951	237,8
Зернові культури	107 216	163 856	214 155	226 918	296 578	288 400	269,0
Технічні культури	71 351	131 191	170 627	173 845	207 752	189 748	265,9
Кормові культури	5 980	7 268	8 015	8 562	9 735	9 087	152,0
Овочеві культури	22 147	33 917	31 883	33 446	35 700	45 428	205,1
Картопля	41 615	41 095	41 862	53 515	53 252	63 698	153,1
Плоди, ягоди, виноград	12 814	18 390	18 262	23 741	23 547	24 769	193,3
Інші продукти рослинництва	1 267	1 902	2 323	2 608	2 662	2 821	222,7
Тваринництво, всього	98 703	134 638	138 458	172 260	200 935	200 990	203,6
Вирощування тварин	48 255	69 056	70 527	87 933	106 005	108 451	224,7
Продукти тваринництва	50 448	65 582	67 931	84 327	94 930	92 539	183,4
Сільськогосподарські продукти	361 093	532 257	625 585	694 895	830 161	824 941	228,5
Сільськогосподарські послуги	7 359	8 256	8 455	8 998	12 764	13 097	178,0
Випуск сільськогосподарської галузі	371 189	544 206	637 791	707 792	847 587	842 767	227,0
Проміжне споживання	214 804	311 838	367 396	414 115	499 916	498 519	232,1
Валова додана вартість	156 385	232 368	270 395	293 677	347 671	344 248	220,1
Споживання основного капіталу	9 981	14 010	16 315	23 162	29 369	30 129,3	301,9
Чиста додана вартість	146 404	218 358	254 080	270 515	318 302	314 118,7	214,6
Оплата праці робітників	30 461	34 038	39 731	52 810	71 483	107 874,3	354,1
Податки на виробництво	1 596	3 078	1 934	2 677	2 862	3 068,7	192,3
Субсидії на виробництво	279	1 732	1 676	5 841	3 051	2 816,2	1009,4
Чистий поточний прибуток	114 626	182 974	214 091	220 869	247 008	205 991,9	179,7

Джерело: розраховано за даними джерела [6]

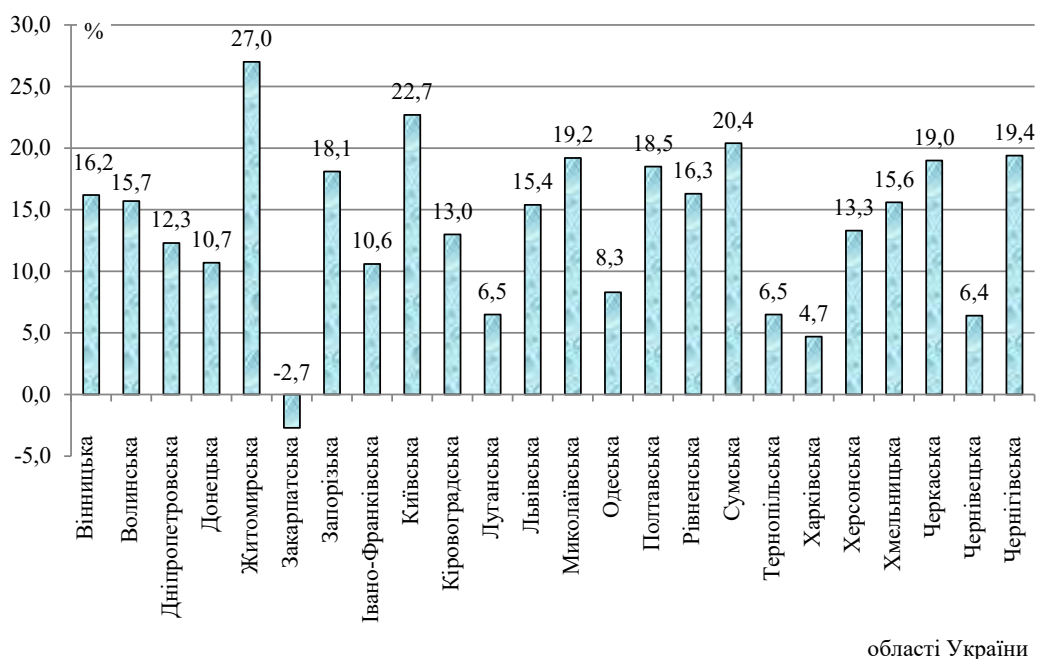


Рис. 1. Рівень рентабельності виробництва продукції сільського господарства в усіх фермерських господарствах за регіонами у 2019 р.

Джерело: розраховано за даними джерела [6]

додаткових фінансових ресурсів в агропромисловий комплекс шляхом іпотечного кредитування [1]. Водночас підприємства сільського господарства відчувають нестачу фінансових ресурсів для забезпечення виробничої діяльності й нарощування обсягів виробництва.

Основними бенефіціарами чинної моделі ринку сільськогосподарської землі в Україні стали агрохолдинги (табл. 2), які отримали можливість використовувати дешеві земельні ресурси, меншою мірою – фермери. Натомість порушені права понад 6,7 млн. власників

**Рейтинг агрохолдингів України  
щодо розміру земельного банку у 2020 р.**

Рейтингова позиція	Назва компанії	Земельний банк, тис. га	Динаміка земельного банку за рік
1	Kernel Holding	558	↓
2	Миронівський хлібопродукт	368	↓
3	NCH (Агропросперис)	360	↓
4	UkrLandFarming	358	↓
5	Астарта	209	↓
6	Котінентал Фармерз Груп	195	↓
7	Епіцентр Агро	160	↑
8	HarvEast	123	↓
9	ІМК	121	↓
10	Укрпромінвест-Агро	116,5	↓
11	Агрофірма Світанок	90	↑
12	Нібулон	82	↑
13	ТАС Агро	82	↓
14	LNZ Group	79,9	↑
15	АгроВіста	74,8	↑
16	Агротрейд	70	↓
17	Ristone Holdings	65,8	↓
18	Західний Буг	64,7	↑
19	Панда	59	↓
20	Vitargo	55	↓

Джерело: систематизовано за даними джерела [9]

земельних наділів, які не можуть повноцінно розпорядитись власністю і не одержують адекватної винагороди за її використання третіми особами.

Говорячи про найбільших землевласників в Україні, зазначимо, що загалом вони ефективно використовують сільськогосподарські землі. Так, консолідований дохід групи компаній «Кернел Холдинг» у 2020 р. збільшився на 29%, а саме до 1 327 млн. дол., переважно через зростання експортних цін та обсягів зерна й соняшникової олії. На частку компанії припадає близько 8% світового виробництва соняшникової олії, найвідомішими торговими марками є «Щедрий дар», «Стожар», «Чумак», «Qlio», «Маринадо», «Blanc», «Kernel», «Premi». Продукцію постачають у більш ніж 60 країн світу. Переробні потужності складають 3 млн. тон насіння соняшнику на рік, що дає змогу отримати 1,3 млн. тон соняшникової олії і близько 1,2 млн. тон соняшникового шроту. Валовий прибуток у 2020 р. становив 443 млн. дол. США. «Миронівський хлібопродукт» спеціалізується на виробництві курятини та вирощуванні зернових, а також веде іншу аграрну діяльність (виробництво м'ясо-ковбасних виробів і м'ясних виробів, готових до вживання). Продукція компанії представлена на ринку торговими марками «Наша Ряба», «Сертифікований Ангус», «Фуа Гра», «Легко!», «Башинський», «Дружба Народів», «Європродукт». У 2020 р. фінансові показники компанії незначно погіршилися відносно попереднього року, а саме валовий дохід становив 910 млн. дол. США (на 13,2% нижче відповідного показника 2019 р.). «NCH» («Агропросперис») представляє на внутрішньому ринку України лінійку засобів захисту рослин, запроваджену за програмою прямого імпорту для влас-

них агропідприємств, а також для реалізації національного агропромислового виробництва.

Найбільша кількість агрохолдингів функціонує у Київській (32), Чернігівській (28) і Полтавській (26) областях. Водночас держава залишилась практично усуненою за межі земельного ринку, не одержуючи податків від земельних операцій і не маючи можливості забезпечити розвиток сільських територій, залучаючи інвесторів в необхідні сектори. Аналіз даних Держгеокадастру свідчить про те, що у 2020 р. державою було продано лише 3 148 земельних ділянок загальною площею 2 076,19 га і загальною оціночною вартістю 1 520,6 млн. грн. [10]. Найбільша кількість ділянок (1 518, або 48,2% їх загальної кількості) була продана для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Їх загальна площа становила 170,75 га (8,2% загальної площі проданих ділянок), а вартість – 453 млн. грн. (29,8% загальної вартості всіх ділянок). Таким чином, середня вартість 1 га, реалізованого для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, становила 2,65 млн. грн., тоді як середня вартість 1 га всіх проданих на ринку у 2020 р. ділянок складала 0,73 млн. грн. Найбільша середня вартість 1 га площі проданої ділянки була для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (27,68 млн. грн.), таких ділянок у 2020 р. було реалізовано лише 3 загальною площею 0,29 га. Щодо площі реалізованих на внутрішньому ринку земельних ділянок, то найбільше їх було продано для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (35 ділянок, середня вартість 1 га становила 2 тис. грн.).

Значна частка земельних ділянок на внутрішньому ринку надається в оренду їх власниками, оскільки інших дієвих інструментів для розпорядження цим активом ринок сьогодні не передбачає (табл. 3).

Відсутність повноцінного обігу земель унеможливує ринкове ціноутворення, на ринку оренди виникають локальні монополії, що гальмує розвиток ринкових орендних відносин. В структурі земельних відносин переважають практики короткострокової оренди (у 2015–2019 рр. лише 14,8% договорів оренди укладалось на термін більше 10 років, натомість 11,3% договорів охоплювали часовий проміжок 1–3 роки, 39,4% – 4–5 років, 34,5% – 6–10 років) [10]. Крім того, в результаті практики розпаювання на перших етапах незалежності України на ринку землі сформовано переважно незначні за площею ділянки (середній розмір становив 4,2 га). Водночас досвід продажу ділянок на земельних аукціонах засвідчив ефективність їх продажу на конкурентних засадах як щодо формування цін, так і стосовно надходжень до державного та місцевих бюджетів. Середня вартість оренди у 2020 р. зросла на 23% порівняно з попереднім роком, становлячи 3 431,5 грн. за 1 га, що пояснюється інтенсифікацією проведення земельних аукціонів та зростанням їх ефективності. Найвища орендна плата за

земельні ділянки зафіксована у Хмельницькій області (7 780,9 грн. за 1 га), найнижча (1 637,8 грн. за 1 га землі) – у Донецькій області.

Запобігання монополізації може досягатись за допомогою обмеження прав на набуття у власність сільськогосподарських земель одним суб'єктом та пов'язаним з ним особам. Однак наслідком значної парцеляції землеволодіння є неспроможність більшості дрібних власників землі компенсувати витрати на засоби хімічного захисту, впровадження новітньої техніки та сучасних агротехнологій. Це перешкоджає залученню інвестицій, ускладнює процеси автоматизації сільськогосподарського виробництва, перешкоджає розвитку інфраструктури, збільшує собівартість продукції і знижує конкурентоспроможність її виробників.

Отже, назріла об'єктивна необхідність лібералізації ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення для забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов функціонування ринку. Чинне з липня 2021 р. законодавство про ринок землі [3] визначає особливості правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на основі ринкових механізмів переходу прав на них. Зокрема, скасовується заборона на від-

Таблиця 3

**Продаж прав оренди на ділянки земель сільськогосподарського призначення на внутрішньому ринку України у 2020 р.**

Область	Продано лотів на відкритих торгах		Стартовий розмір річної орендної плати	Розмір річної орендної плати за результатами торгів	
	кількість	площа, га	тис. грн.	тис. грн.	% нормативної грошової оцінки
Вінницька	129	1 276,69	3 770,61	8 577,97	27,30
Волинська	240	4 857,09	3 377,93	7 848,03	18,59
Дніпропетровська	95	1 741,58	1 573,55	4 883,38	24,83
Донецька	116	2 106,23	2 622,37	3 740,20	11,64
Житомирська	54	1 256,83	1 514,88	5 368,77	28,35
Закарпатська	49	778,29	901,37	1 083,79	9,62
Запорізька	25	650,66	682,45	1 459,82	17,11
Івано-Франківська	122	1 301,16	2 319,58	4 781,40	24,69
Київська	75	1 093,16	1 117,97	4 248,46	30,40
Кіровоградська	202	3 373,21	6 807,03	22 623,92	26,59
Луганська	75	1 592,64	2 531,29	4 692,96	14,83
Львівська	195	2 711,88	2 418,33	9 783,06	32,40
Миколаївська	196	4 322,79	4 824,87	16 722,74	27,73
Одеська	467	9 804,13	19 381,77	34 756,42	14,35
Полтавська	155	2 749,27	4 753,81	18 370,69	36,94
Рівненська	123	2 134,27	1 101,28	2 933,89	21,31
Сумська	141	2 950,87	2 177,81	8 409,31	30,89
Тернопільська	311	2 989,70	3 027,96	9 497,91	25,09
Харківська	76	1 025,62	1 890,99	3 589,83	15,19
Херсонська	141	6 930,67	5 292,83	11 549,35	17,46
Хмельницька	69	1 138,45	2 007,48	5 529,92	22,04
Черкаська	169	1 609,18	2 946,73	8 011,91	21,75
Чернівецька	50	433,18	723,56	1 336,42	14,78
Чернігівська	103	2 745,07	4 299,35	11 488,28	26,72
Всього	3378	61 572,62	82 065,81	211 288,41	21,58

Джерело: сформовано на основі джерела [10]

чуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності, визначається суб'єктний склад осіб, які можуть набувати право власності, встановлюється мінімальна стартова ціна продажу ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах, не допускається набуття у власність громадянина та юридичної особи більше 35% сільськогосподарських земель об'єднаної громади, 15% земель області та 0,5% земель України. Інституційно оформлені правила на внутрішньому ринку землі забезпечують переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки та право громадян на викуп земельних ділянок, які їм належать на правах постійного користування та довічного успадкованого володіння.

Реалізація цієї законодавчої ініціативи матиме позитивні соціально-економічні наслідки, забезпечуючи право приватної власності на земельні ділянки громадянами України, прозорість операцій із землею, об'єктивне ринкове ціноутворення та зростання капіталізації землі. Зростуть також інвестиційні можливості аграрного сектору, зокрема, шляхом розвитку іпотечного кредитування під заставу земель. Раціональний перерозподіл земель забезпечить оптимізацію їх використання, що сприятиме підвищенню соціально-економічного благополуччя громадян і створенню економічно активного середнього класу.

**Висновки.** Ефективний розвиток ринку землі в Україні є питанням стратегічної важливості, від реалізації якого залежить соціально-економічна динаміка земельних відносин, успішність функціонування агропромислового комплексу і внутрішнього ринку загалом. Попри закріплені у Земельному кодексі України

гарантії реалізації права власності на землю, заборона відчуження земель сільськогосподарського призначення обмежувала конституційні права власників угідь. Відсутність вільного обігу землі спричинила низку негативних наслідків, зокрема її тіньове використання, корупцію у сфері земельних відносин, відсутність конкуренції, недосконалість ціноутворення щодо орендної плати за землю, недоотримання надходжень у місцеві бюджети, відсутність іпотечного кредитування під заставу земель. Консолідація земель забезпечить належні для ефективного використання площі угідь шляхом злиття земельних ділянок. Не вирішеним сьогодні залишається питання створення іпотечного земельного банку, який би забезпечував належні умови для довгострокового кредитування під заставу земельних ділянок. Серед проблемних зон варто виділити неналежне функціонування державного земельного кадастру, прогалини в інвентаризації земель та ідентифікації об'єктів ринку. Інституційного регулювання потребують питання визначення меж населених пунктів, земель запасу і земельних масивів у місцевості, визначення землевласників і землекористувачів земельних ділянок, а також їхніх засновників. Найбільш оптимальним способом розв'язання проблем є запровадження гнучкого та ефективного державного регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення з одночасною мінімізацією його потенційно негативних соціально-економічних наслідків. Подальші наукові розвідки варто спрямувати на вирішення проблеми напрацювання нормативної бази функціонування внутрішнього ринку землі, здатної забезпечити рівні права й можливості для всіх його учасників.

### Список використаних джерел:

1. Андреева В. Ринок земель сільськогосподарського призначення як інструмент залучення інвестицій. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2020. № 1 (57). С. 140–146.
2. Бондаренко В., Бондаренко Л., Соколюк К. Формування ринкової системи управління земельними ресурсами. *Збірник наукових праць ЧДТУ*. 2019. Вип. 53. С. 14–22.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
4. Про охорону земель : Закон України № 962-IV, поточна редакція від 17 березня 2021 р. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.
5. Гонак І. Реформування ринку землі в Україні: фінансово-економічні та суспільно-політичні аспекти. *Інноваційна економіка*. 2020. № 1–2. С. 51–58.
6. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
7. Добряк Д., Мартин А. Теоретичні засади функціонування ринку земель як складової суспільно-економічних відносин. *Землеустрій і кадастр*. 2010. № 4. С. 3–8.
8. Новаковський Л., Мартин А. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: потрібні відповідальні та зважені рішення. *Вісник аграрної науки*. 2019. № 97 (9). С. 5–11.
9. Agricultural Consulting Service : Офіційний сайт. 2021. URL: <https://farming.org.ua/Agricultural%20Consulting%20Service.html>.
10. Офіційний сайт Держгеокадастру України. 2021. URL: <https://land.gov.ua>.
11. Тупальська О. Земля на межі. Вчені НААН про проблеми якості ґрунтів. 2019. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/358-zemlya-na-meji-vcheni-naan--pro-4-problemi-yakosti-gruntiv>.
12. Спеціальна доповідь на тему «Відкриття ринку землі для зростання сільського господарства» / The World Bank. URL: <http://pubdocs.worldbank.org/en/395991574161086077/Ukraine-special-focus-note-Fall-2019-uk.pdf>.

### References:

1. Andrieva V. (2020) Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia yak instrument zaluchennia investytsii [The market of agricultural lands as a tool to attract investment]. *Academic Notes of KROK University*, no. 1 (57), pp. 140–146.
2. Bondarenko V., Bondarenko L., Sokoliuk K. (2019) Formuvannia rynkovoї systemy upravlinnia zemelnymy resursamy [Formation of a market system of land resources management]. *Collection of scientific works of ChSTU*, vol. 53, pp. 14–22.

3. Verkhovna Rada Ukrainy (2020) Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: Zakon Ukrainy no. 552-IX [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Lands: Law of Ukraine no. 552-IX]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (accessed 21 July 2021).
4. Verkhovna Rada Ukrainy (2021). Pro okhoronu zemel: Zakon Ukrainy no. 962-IV [On land protection: Law of Ukraine no. 962-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (accessed 21 July 2021).
5. Honak I. (2020) Reformuvannia rynku zemli v Ukraini: finansovo-ekonomichni ta suspilno-politychni aspekty [Land market reform in Ukraine: financial, economic and socio-political aspects]. *Innovative Economics*, no. 1–2, pp. 51–58.
6. State Statistics Service of Ukraine. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 21 July 2021).
7. Dobriak D., Martyn A. (2010) Teoretychni zasady funktsionuvannia rynku zemel yak skladovoi suspilno-ekonomichnykh vidnosyn [Theoretical principles of land market functioning as a component of socio-economic relations]. *Land Management and Cadastre*, no. 4, pp. 3–8.
8. Novakovskiy L., Martyn A. (2019). Zaprovdzhennia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia: potribni vidpovidalni ta zvazheni rishennia [Introduction of the market of agricultural lands: responsible and considered decisions are required]. *Bulletin of Agrarian Science*, vol. 97 (9), pp. 5–11.
9. Official site of Agricultural Consulting Service. 2021. Available at: <https://farming.org.ua/Agricultural%20Consulting%20Service.html> (accessed 21 July 2021).
10. Official site of the State Geocadastre of Ukraine. 2021. Available at: <https://land.gov.ua> (accessed 21 July 2021).
11. Tupalska O. (2019) Zemlia na mezhi. Vcheni NAAN pro problemy yakosti gruntiv [The land on the border. NAAS scientists on soil quality problems]. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/358-zemlya-na-meji-vcheni-naan--pro-4-problemi-yakosti-gruntiv> (accessed 21 July 2021).
12. The World Bank. Spetsialna dopovid na temu: Vidkryttia rynku zemli dlia zrostannia silskoho hospodarstva [Special report on the topic: Opening the land market for agricultural growth]. Available at: <http://pubdocs.worldbank.org/en/395991574161086077/Ukraine-special-focus-note-Fall-2019-uk.pdf> (accessed 21 July 2021).