

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

М.С. МАРИНОВИЧ,

аспірант

Львівський національний університет природокористування

e-mail: marynovychm@gmail.com

Анотація. Розглянуто сучасний стан земель сільськогосподарського призначення в Україні після офіційного відкриття обігу землі та сформовано перспективні напрями його ефективного розвитку. Узагальнено фактори впливу на розвиток земельних відносин. Проаналізовано дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру стосовно кількості укладених правочинів, а також площ земель, відносно яких уклали угоди за регіонами. Простежено динаміку зміни середньої вартості 1 га відчужених земельних ділянок в областях України. Визначено регіони-лідери за кількістю відчужених територій та за середньозваженою вартістю 1 га землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також з'ясовано основні причини таких варіювань. Сформовано перспективні шляхи вдосконалення та розвитку ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, що передбачають: покращення цілісності, доступності та інтегрованості даних; оптимізацію та удосконалення Методики оцінки земель як один з найважливіших кроків Фонду держмайна України; забезпечення моніторингу обігу земельних ділянок та прав на них; збільшення правової грамотності і забезпечення юридичної підтримки громадян; адаптація та удосконалення земельного законодавства для подальшого функціонування та розвитку обігу земель у період дії воєнного стану. Адже, саме від ефективності ринкового обігу земель залежатиме зростання спроможності населення і територіальних громад, а також створення сприятливих умов для розвитку аграрного бізнесу на селі.

Ключові слова: обіг земель, земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення, оренда землі, ринок землі.

Актуальність.

Ключова умова функціонування сільського господарства – соціальний та економічний розвиток, – що полягає в ефективному, раціональному розподілі та використанні сільсько-

господарських земель. Земельний ринок, про який часто йдеться, є обігом земель. Купівля вільних земель дає можливість створити своє господарство або збільшити існуюче [5].

Регулювання обігу земель державою – невід'ємна складова сучасних

земельних відносин. Сьогодні практично в усіх країнах, де функціонує ринок землі, він врегульований. Кожна країна по своєму регулює це питання відповідно до прийнятої моделі, що ґрунтується на загальнонаціональних інтересах та багатофункціональній державній політиці, продубованій за допомогою регуляторних інструментів та механізмів, які з'єднуються у спільну ідею [9, 11].

Практика сусідніх країн показує, що модель обігу земель сільськогосподарського призначення без відповідного комплексу державної політики посилює такі негативні процеси, як: олігархізація, монополізація, знелюднення територій сіл, зниження доходів сільського населення. Однак модель, що передбачає регулятивні дії з боку держави, забезпечує сприятливі умови для залучення інвестицій та співпраці між державним і приватним секторами в економіці. Вже з початку 2014 року Україна проходить активний шлях європейської інтеграції. Тому з підписанням Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом наша держава зобов'язалась реформувати всі сфери правового, політичного, економічного та суспільного життя для приведення законодавства України до *Acquis communautaire* Європейського Союзу [12].

Із 1 липня 2021 року в Україні почав функціонувати обіг земель сільськогосподарського призначення. А отже, тепер усі власники колишніх підмораторних територій отримали повне право на вільне розпорядження ними. Тому виникає необхідність у регулюванні ринкових відносин, забезпечення функціонування вільного, ефективного та збалансованого обігу сільськогосподарських земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання обігу земель сільськогосподарського призначення, його концепції, сутності та перспектив розвитку висвітлювали чимало науковців, серед яких: Третьяк А. М. [9]; Кушнір Н. Б., Гарнага О. М. та Ігнатюк І. З. [4]; Будзяк В. М. та Будзяк О. М. [1]; Ступень Р. М. [8]; Юрченко І. В. [11], Левек Р. [5] та інші. Так, на думку дослідників, функціонування ринку землі – необхідний крок для подальшого соціально-економічного розвитку України, зокрема сільських територій на екологічних засадах [2, 4].

Із вагомим внеском вчених набули подальшого розвитку теоретичне і практичне підґрунтя формування української моделі ринку землі сільськогосподарського призначення [10, 11]. Водночас, на сьогоднішній день земельний обіг потребує подальшого аналітичного вивчення та визначення стратегічних пріоритетів та перспектив його ефективного розвитку.

Мета дослідження – проаналізувати перші тенденції функціонування ринку землі та визначити стратегічні пріоритети для ефективного функціонування обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Матеріали і методи наукового дослідження.

В основу методики дослідження покладено системний аналіз – комплекс методологічних засобів дослідження складних процесів, що дають змогу спрогнозувати розвиток усієї системи земельних відносин із застосуванням отриманих результатів для підготовки управлінських та регуляторних рішень. Опрацьовано

наукові праці та нормативно-правові акти, що дало змогу сформулювати основні шляхи розвитку ефективного функціонування обігу земель.

Результати дослідження та їх обговорення.

Земля – головне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується, набувається і реалізується державою, громадянами та юридичними особами відповідно до законодавства [3]. Важливість охорони земель зрозуміла, адже на території України 67,7 % усіх земель становлять сільськогосподарські угіддя, що забезпечують отримання рослинної продукції у розмірі 8,7 % від їх світових площ [6].

Обіг земель сільськогосподарського призначення підлягає регуляторному впливу держави, з урахуванням національних інтересів для забезпечення ефективного функціонування земельного обігу. З огляду на це, Верховна Рада 31 березня 2020 року ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [7, 11]. Документ став основою для створення законодавчого підґрунтя відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Він покликаний реалізувати закріплені конституцією права громадян на безперешкодне розпоряджання своїми наділами, а також сформулювати вільні умови для набуття у власність ділянок сільськогосподарського призначення для всіх громадян нашої країни.

Відповідно до прийнятого Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

умов обігу земель сільськогосподарського призначення» на першому етапі його функціонування з 1 липня 2021 року право на придбання земель сільськогосподарського призначення мають тільки громадяни України (фізичні особи). Водночас, одна особа згідно із законодавством має право розпоряджатись одночасно не більше як 100 га землі. Проте, мова не йде про земельні наділи, якими громадяни володіли до набуття чинності зазначеного закону.

Сьогодні вже можна проаналізувати перші результати з дня офіційного відкриття обігу земель сільськогосподарського призначення. Згідно з даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, протягом першого року з 1 липня 2021 року на території держави проведено 105 173 правочинів, що за площею складає 252 241 га [13]. При цьому найбільша кількість зареєстрованих угод щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення на території Харківської, Полтавської, Вінницької, Київської, Сумської та Хмельницької областях (рис.1).

Лідерами за обсягами продажу земельних часток (паїв) стали Харківська, Дніпропетровська та Херсонська області (рис. 2). Так, на Харківщині уклали угод, які стосувались 37116,3 га землі. Друге місце посіла Дніпропетровщина із показником у 21783,3 га. Херсонщина – на третьому місці із показником 21026,4 га земельної площі. Винятком стали Івано-Франківська, Закарпатська та Чернівецька області, де найменше відчужено земельних часток (паїв) – 942,0; 1347,2 та 1702,0 га землі відповідно, що викликано через невелику кількість вільної землі для продажу [14].

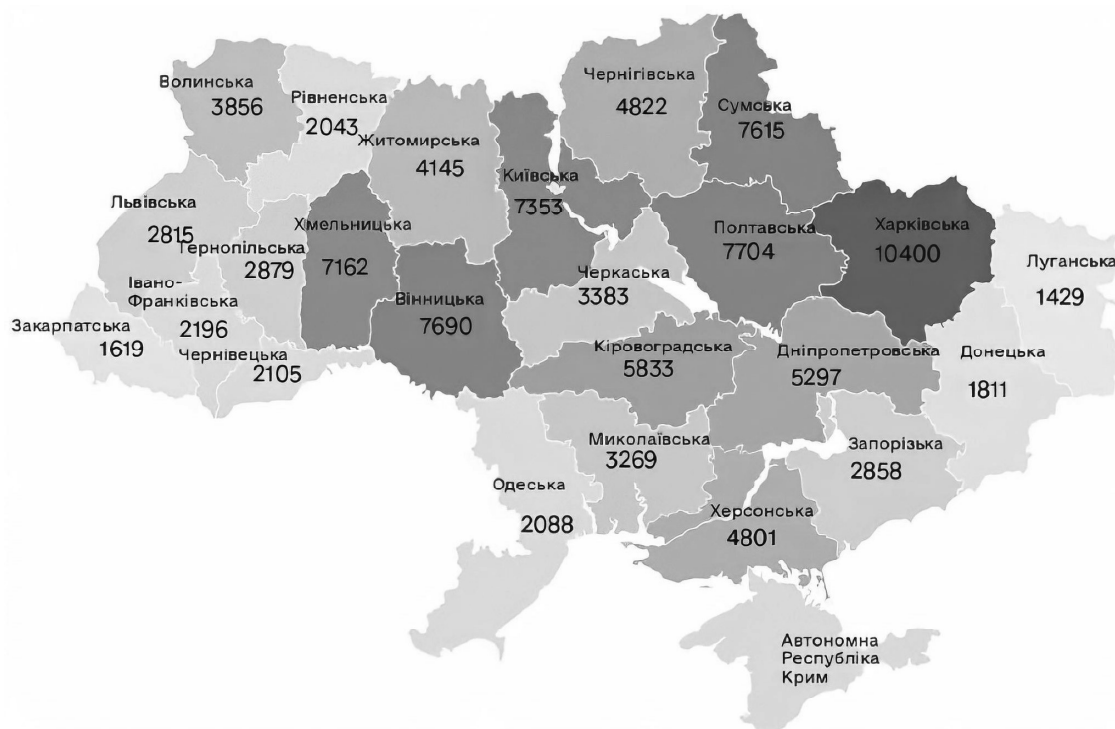


Рис. 1. Кількість укладених правочинів за регіонами станом на 01.07.2022 року [13]

Із зазначених правочинів - 88 000 угод купівлі-продажу землі, що за загальною вартістю складає понад 7 млрд грн, що становить близько 1% від всієї площі аграрних земель на території України [14].

Середня вартість одного гектару відчужених земельних ділянок на 1 липня 2022 року становила 37 819 грн, що близько до нормативної грошової оцінки. Проте розкид вартості на землю надзвичайно великий, незважаючи на чинник родючості землі, який не виконує роль основного у ціноутворенні. Оскільки вартість землі можна охарактеризувати не лише як грошове відображення ділянки як товару, а уособлення її цінності як головного капіталу, із зіставленням її попиту та пропозиції, певним місцем розташуванням, відповідними кількісними та якісними характеристиками.

Найвищі показники за середньою

вартістю 1 га відчужених земельних ділянок є у Львівській, Київській та Івано-Франківській областях (рис. 3).

На першому місці за вартістю сільгоспземлі - Львівська область із показником 216,8 тис. грн./га. Наступну позицію посідає Київська область – 150,6 тис. грн/га. І на третьому місці Івано-Франківська область із показником 138,3 тис. грн/га. А найнижчі показники наразі у Херсонській та Запорізькій області із вартістю за 1 га відчуженої землі – 23,2 тис. грн/га. Рекордні значення вартості трактуються перспективою зміни цільового призначення ділянки під будівництва. Наявність городів у передмісті згодом – після допуску на ринок юридичних осіб – можуть бути із значною вигодою перепродані [14].

Згідно даних Дегжгеокадастру, за вартістю відчужених земельних ділянок (рис. 4) лідерами являються Київська, Харківська області, де

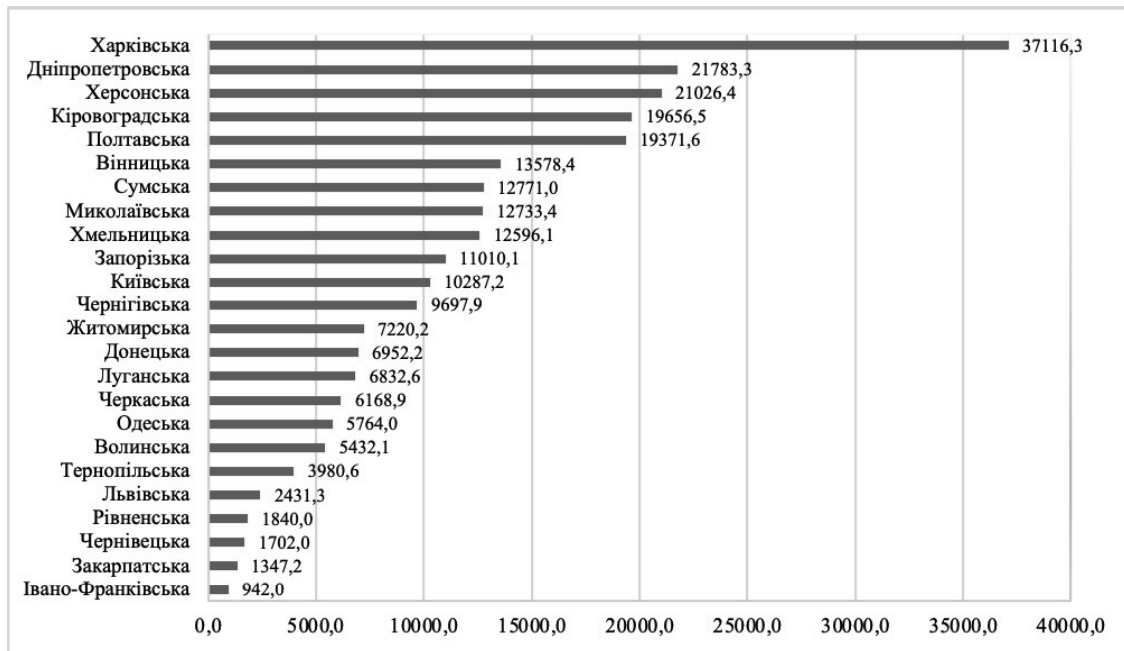


Рис. 2. Площа земель, стосовно яких укладено правочини, га [13]

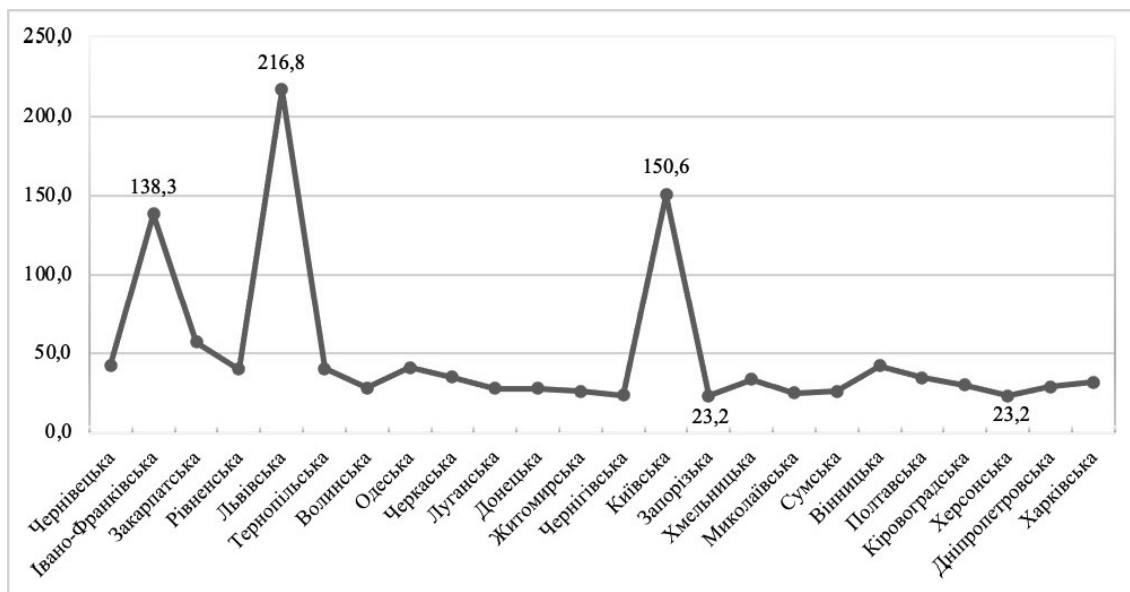
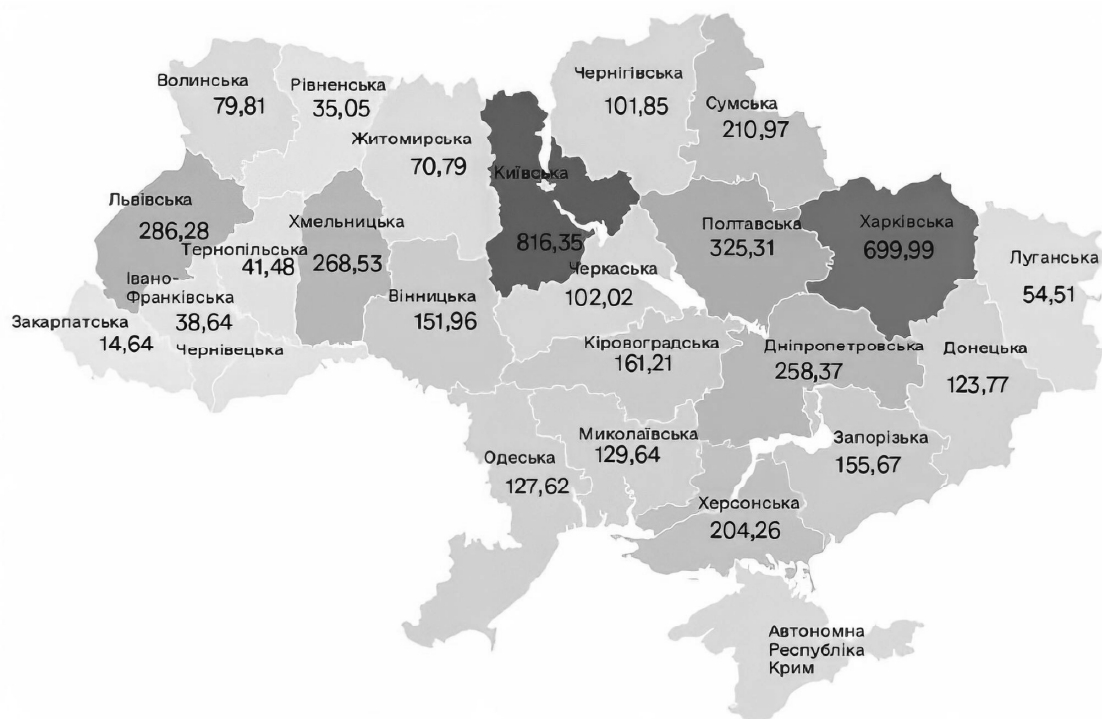


Рис. 3. Середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок, тис. грн (станом на 01.07.2022 року)

дана сума становить 816,35 тис.грн. та 699,99 тис. грн. відповідно. Найнижчі показники у Закарпатській області – 14,64 тис. грн. та Рівненській області – 35,05 тис. грн. Відповідно до аналітичних даних [13], упродовж функціонування відкритого обігу земель на території держави найбільше

відчужували ділянки із цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також для ведення особистого селянського виробництва, що становить 59,74 тис. га землі. При цьому найбільше значення 1 га землі з цільовим призначенням для ведення товарного



**Рис. 4. Вартість відчужених земельних ділянок, тис. грн.
(станом на 01.07.2022 року) [13]**

сільськогосподарського виробництва простежується у Львівській області та становить 58,3 тис. грн (рис. 5). Середньозважена вартість на території всієї держави за цим же цільовим використанням – 32 857 грн.

Дані цифри постійно варіюються з огляду на показник родючості ґрунту та перспективи щодо використання територій, наявності або браку технічних можливостей стосовно обробки сільськогосподарських земель. Наприклад, через відсутність системи зрошення, особливо на Півдні України, неможливо спрогнозувати стан родючості земель, оцінити їхню якісну обробку чи передбачити майбутню врожайність. До того ж, вартість сільськогосподарських земель визначає відсутність щонайменшої інфраструктури в сільських місцевостях для забезпечення життєдіяльних потреб сільського населення.

Сьогодні є безліч чинників, які сповільнюють темпи функціону-

вання ринку землі, зокрема досить складний та довготривалий процес оформлення договорів купівлі-продажу, встановлений законодавством.

На сьогоднішній день права власності на велику кількість земель у громадян належно не оформлені. Так, ділянці повинен бути присвоєний кадастровий номер, це в свою чергу обов'язкова складова процесу приватизації, оформлення прав власності, врегулювання договірних відносин, яка здійснюється через державну реєстрацію земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, що, відповідно, потребує додаткового часу та коштів на приведення всіх необхідних документів у належний стан. Варто зауважити, що якщо відомості про земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 року, не занесені до Державного реєстру земель, то їх державна реєстрація відбувається на підставі технічної документації із землеустрою щодо

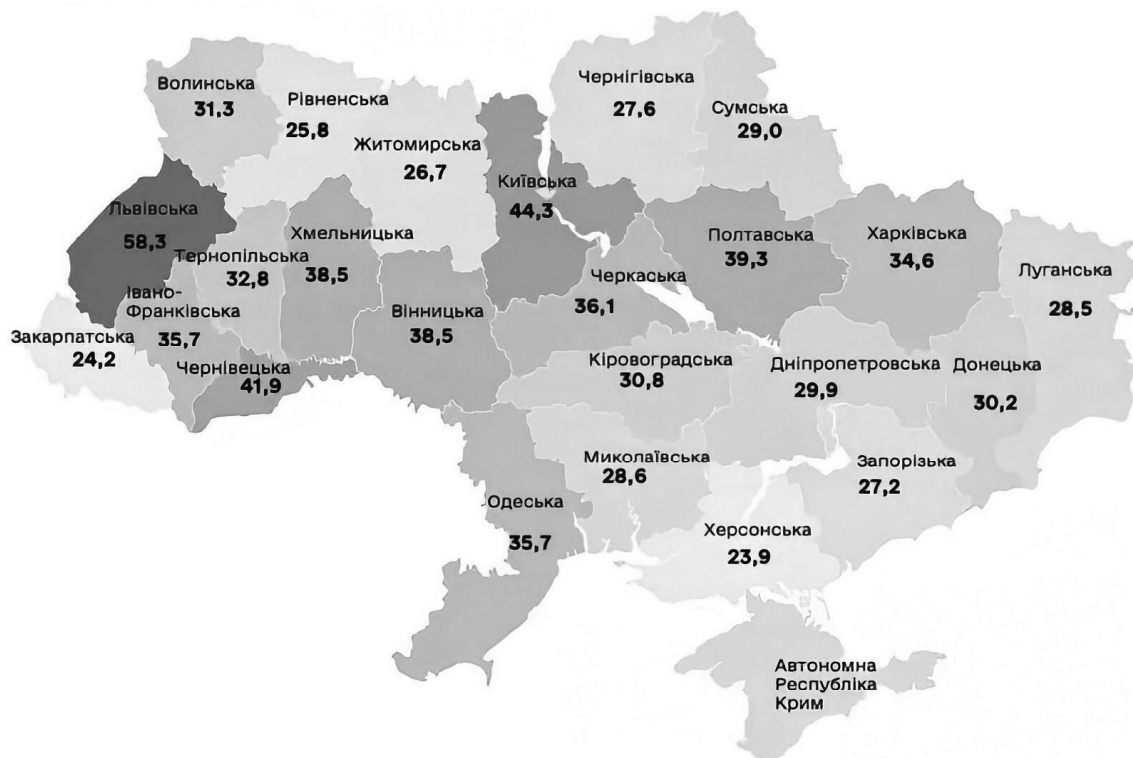


Рис. 5. Середньозважена вартість 1 га землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тис. грн (станом на 09.10.2021 року) [13]

встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників.

Одна з проблем, яка стала помітніша із відкриттям обігу земель, – невідповідність інформації про земельні ділянки в базі Державного земельного кадастру із фактичними її характеристиками. Для нашої держави вже звично, що проблеми, які належить вирішувати централізовано і за рахунок відповідних державних асигнувань, перекладають «на руки» землевласників [1, 4]. Наприклад, у випадку невідповідності координат ділянки, що перебуває у приватній власності громадянина, невірність її площі чи інші помилки, стають проблемою власника і виправляються за його кошти.

Крім того, чимало сільськогосподарських земель перебувають в

оренді терміном на 10–15 років, тобто покупець після отримання прав власності на такі ділянки взагалі не зможе користуватися ними у власних потребах аж до закінчення дії таких договорів оренди. Оскільки, згідно частини 4 ст. 32 Закону України «Про оренду землі» визначено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Також, необхідно зазначити, що особа, яка набула право власності на земельну ділянку, яка перебуває в оренді, впродовж одного місяця з дня державної реєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це орендаря в порядку, визначеному

статтею 148-1 Земельного кодексу України. Водночас, відповідно до ст. 9 Закону «Про оренду землі», орендар, що згідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на її придбання у власність у випадку продажу даної земельної ділянки, при умові, що він сплачує ціну, за якою вона продається. Також згідно частини третьої статті 31 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. Крім того, на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

До того ж, виникають проблеми із автоматизованою оцінкою земель Фондом держмайна України, яка в певних випадках, що спостерігаємо на околицях великих міст, може в кілька разів перевищувати реальну собівартість продажу землі. У такій ситуації, за законодавством, податки потрібно сплачувати у відсотках, вирахованих відповідно до такої оціночної вартості, а не з дійсної ціни для продажу, адже це може слугувати економічно невигідною умовою для обох сторін угоди. Тож процес оформлення договорів ще і затратний. Подекуди послуги нотаріусів з питань оформлення невеликої за розміром земельної ділянки можуть становити половину вартості такого наділу, тож такі затрати на оформлення надто завищені для сторін.

Крім того, обсяги транзакцій щодо купівлі-продажу земель на ринку суттєво впали, це спричинено в свою чергу повномасштабним вторгненням РФ в Україну та впровадженням воєнного стану. Відтак, у перші місяці війни обіг землі повністю зупинився,

було закрито доступ до Державного земельного кадастру та Реєстру речових прав на нерухоме майно, введено заборони і на формування земельних ділянок, безоплатну передачу, а також проведення торгів щодо земель сільськогосподарського призначення комунальної та державної власності, такі управлінські дії запроваджені для запобігання спекуляціям, рейдерству та укладання угод не на ринкових умовах. Дана ситуація допомогла виграти певний час для адаптації земельного законодавства до умов воєнного часу. Сьогодні мотивація продавати чи купувати сільськогосподарську землю значно відрізняється між періодами до та після початку війни, як результат, динаміка продажу землі істотно змінитися. Продавці зрозуміли, що вартість їхньої ділянки з часом може зрости в ціні, відтак без нагальної потреби не поспішають виставляти її на продаж.

Тому, для ефективного функціонування обігу земель необхідно визначити перспективні шляхи його вдосконалення та розвитку, а саме:

- покращення цілісності, доступності та інтегрованості даних. Оскільки сучасна організаційна система реєстрації земельних ділянок має низку недоліків, їй бракує цілісного підходу, взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) та Державного земельного кадастру (ДЗК) для обміну даними, що зберігаються в реєстрах (електронних системах) цих систем. Із 2013 року в Україні функціонує подвійна система кадастрової реєстрації: ДЗК, що містить записи про земельні ділянки (включаючи права власності та користування на землю, що виникли до 2013 року), і ДРРП, що розпочав нагромаджувати інформацію про ре-

єстрацію ділянок тільки з 2013 року. Тому для надійного захисту прав на земельні ділянки, що зареєстровано до 2013 року, важливо узгодити та перенести інформацію із Державного реєстру земель до ДРРП. Це дозволить нотаріусам перед укладанням договорів купівлі-продажу отримувати актуальну інформацію з ДРРП;

- оптимізація та удосконалення Методики оцінки земель як один з найважливіших кроків Фонду щодо вдосконалення функціонування національного ринку оцінки і діяльності його учасників;

- забезпечення моніторингу ринку земель з метою гарантування прозорості земельних відносин, а також доступності інформації про їх стан та розвиток;

- збільшення правової грамотності та забезпечення юридичної підтримки громадян. У зв'язку із численністю прийнятих законів та нормативно правових актів, сьогодні важливо здійснювати просвітницьку діяльність серед населення через чисельні зміни у земельному законодавстві та їх можливі наслідки для економічної діяльності та повсякденного життя громадськості. До того, ж дуже важливо забезпечити населення консультаціями й правовою підтримкою із земельних питань, для уникнення зменшення позитивних наслідків земельної реформи.

Вирішення вище перелічених проблем сприятимуть ефективному та прозорому функціонуванню обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечать умови для вивільнення сільськогосподарського потенціалу держави та розвитку економіки сільських територій, підвищать рівень життя та добробут усього українського народу.

Висновки і перспективи.

Впроваджене законодавче регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення має низку позитивних наслідків: повноцінна реалізація свого права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення всіма громадянами держави; визначення неупередженої ринкової ціни за землі сільськогосподарського призначення в результаті її обігу та підвищення капіталізації землі; залучення додаткових кредитних джерел в аграрну галузь; забезпечення умов для ефективного перерозподілу ділянок сільськогосподарського призначення та раціоналізація їхнього використання; забезпечення вільного й безперешкодного доступу до процедур, пов'язаних із землею, а також збільшення добробуту сільських жителів.

Оскільки відкриття ринку сільськогосподарських земель відбулось досить недавно, важливим для підвищення ефективності його функціонування є покращення цілісності, доступності та інтегрованості даних, що дозволить нотаріусам отримувати актуальну інформацію перед укладанням договорів купівлі-продажу; оптимізація та удосконалення Методики оцінки земель як один з найважливіших кроків Фонду щодо вдосконалення функціонування національного ринку оцінки і діяльності його учасників; забезпечення моніторингу обігу земельних ділянок та прав на них; збільшення правової грамотності і забезпечення юридичної підтримки громадян з метою інформування їх щодо змін у земельному законодавстві та можливих наслідків для їхньої економічної діяльності на землі; адаптація та удо-

сконалення земельного законодавства для подальшого функціонування та розвитку обігу земель у період дії воєнного стану.

Список використаної літератури

1. Будзьяк, В. М., Будзьяк, О. М. Інституційне забезпечення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. Агросвіт. 2017. №10. С. 3–10.
2. Гадзало Я.М., Гладій М.В., Саблук П.Т. Аграрний потенціал України: напрями розвитку: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 332 с.
3. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження. Економіка АПК. 2017. № 3. С. 15–21.
4. Кушнір, Н. Б., Гарнага, О. М. та Ігнатюк, І. З. Перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Бізнес Інформ. 2017. № 3. С. 176–181.
5. Левек Р. Сільськогосподарські структури, сталість продовольчих систем та регулювання земельних ринків. Економіка АПК. 2020. № 1. С. 18–33.
6. Позняк С. П. Чорноземи України: географія, генеза і сучасний стан. Український географічний журнал. 2016. №1. С. 9–13.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. №552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 07.11.2022).
8. Ступень, Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2015. № 9. С. 106–110.
9. Третяк, А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.
10. Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель: наук. доп. Київ: ННЦ «ІАЕ», 2016. 40 с.
11. Юрченко, І. В. Концепція ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2020. № 2. С. 115–125.
12. Грещук Г.І. Еколого-економічні наслідки трансформації земельних відносин у сільському господарстві. Збалансоване природокористування. 2017. № 2. С. 108–114.
13. В Україні підбили підсумки першого року роботи ринку землі. Міністерство аграрної політики та продовольства України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/v-ukrayini-pidbili-pidsumki-pershogo-roku-roboti-rinku-zemli> (дата звернення: 11.11.2022).
14. Рік без мораторію: перші підсумки ринку земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://mind.ua/publications/20243928-rik-bez-moratoriyu-pershi-pidsumki-rinku-zemel-silskogospodarskogo-priznachennya> (дата звернення: 10.11.2022).

References

1. Budziak, V. M., Budziak, O. M. (2017). Institutional support of a full-fledged agricultural land market. *Ahrosvit*, 10, 3-10.
2. Hadzalo, Ya.M., Hladii, M.V., Sabluk, P.T. (2016). *Ahrarnyi potentsial Ukrainy: napriamy rozvytku* [Agrarian potential of Ukraine: directions of development]. Kyiv: Ahrarna nauka, 332.
3. Martyniuk, M.P. (2017). *Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: stan ta perspektyvy zaprovadzhennia* [Market of agricultural land in Ukraine: status and prospects of implementation].

- Ekonomika APK, 3, 15–21.
4. Kushnir, N. B., Harnaha, O. M., Ihnatiuk, I. Z. (2017). Perspektyvy rozvytku rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [Prospects for the development of the agricultural land market in Ukraine]. *Biznes Inform*, 3, 176–181.
 5. Levek, R. (2020). Silskohospodarski struktury, stalist prodovolchych system ta rehu-liuvannia zemelnykh rynkiv [Agricultural structures, sustainability of food systems and regulation of land markets]. *Ekonomika APK*, 1, 18–33.
 6. Pozniak, S. P. (2016). Chornozemy Ukrainy: heohrafiia, geneza i suchasnyi stan [Black soils of Ukraine: geography, genesis and current state]. *Ukrainskyi heohrafichnyi zhurnal*, 1, 9–13.
 7. Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 r. №552-ІKh «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchych aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia» [A law of Ukraine is «On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding the conditions of the circulation of agricultural lands»]. Available at : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
 8. Stupen, R. M. (2015). Sutnist rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [The essence of the agricultural land market]. *Ekonomika APK*, 9, 106–110.
 9. Tretiak, A. M. (2011). Zemelnyi kapital: teoretyko-metodolohichni osnovy formuvannia ta funktsionuvannia [Land capital: theoretical and methodological foundations of formation and functioning]. *SPO-LOM*, 520.
 10. Lupenko, Yu.O., Khodakivska, O.V. (2016). Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel [Scientific principles of introduction of market circulation of land: scientific report]. Kyiv: NNTs «IAE», 40.
 11. Iurchenko, I. V. (2020). Kontseptsiiia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [The concept of market circulation of agricultural lands]. *Ekonomika APK*, 2, 115–125.
 12. Hreshchuk, H.I. (2017). Ekoloho-ekonomichni naslidky transformatsii zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi [Environmental and economic consequences of the transformation of land relations in agriculture]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, 2, 108–114.
 13. V Ukraini pidbyly pidsumky pershoho roku roboty rynku zemli. Ministerstvo ahrarynoi polityky ta prodovolstva Ukrainy. [Ukraine summed up the results of the first year of the land market. Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine]. Available at : <https://www.kmu.gov.ua/news/v-ukraini-pidbili-pidsumki-pershogo-roku-roboti-rynku-zemli>
 14. Rik bez moratoriiu: pershi pidsumky rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia. [A year without a moratorium: the first results of the agricultural land market]. Available at : <https://mind.ua/publications/20243928-rik-bez-moratoriiu-pershi-pidsumki-rynku-zemel-silskohospodarskogo-pryznachennia>

Marynovych M.

CURRENT STATE AND PROSPECTS OF LAND CIRCULATION IN UKRAINE

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 1'23: 60-71.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.01.06>

Abstract. *The current state of agricultural land is considered destination in Ukraine after the official opening of land circulation and formed promising directions of its effective development. Generalization of factors influencing and developing land relations. The data of the State Service of Ukraine on geodesy, cartography and cadastre regarding the number of concluded deeds, as*

well as the area of land for which agreements were concluded by region were analyzed. The dynamics of changes in the average value of 1 ha of alienated land plots in the regions of Ukraine were monitored. The leading regions in terms of the number of alienated territories and the average cost of 1 hectare of land for commercial agricultural production were determined, and the main reasons for such variations were also clarified. Prospective ways have been formed improvement and development of market circulation of agricultural lands purposes that include: improving the integrity, accessibility and interoperability of data; optimization and improvement of assessment methods land as one of the most important steps of the State Property Fund of Ukraine; ensuring monitoring of the circulation of land plots and rights to them; magnification legal literacy and provision of legal support for citizens; adaptation and improvement of land legislation for the future functioning and development of land circulation during the period of martial law. After all, growth will depend on the efficiency of market circulation of land capacity of the population and territorial communities, as well as creation favorable conditions for the development of agrarian business in the countryside.

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