

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 року. *Голос України*. 2022. № 119.

3. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

Парамоненко Владислава Олександрівна,
студентка 2-го курсу факультету цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»

Науковий керівник: *д.ю.н., професор, професор кафедри аграрного,*
земельного та екологічного права Гавриш Н. С.

ПРАВОВІ ПИТАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

Земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною нашої держави, це зазначається в ст. 14 Конституції України [1]. Ринок землі в Україні завжди мав велике значення, так як це сукупність тих суспільних відносин, де можна набувати та відчужувати земельні ділянки [2]. У ст. 79 Земельного кодексу України міститься поняття «земельна ділянка як об'єкт права власності». Земельна ділянка представляє собою частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування та з визначеними правами щодо неї [3].

Слід звернути увагу на те, що після того як Україна стала незалежною, триває земельна реформа, яка за своїм часом є рекордною. Дуже багато факторів залежить від ефективності ринку сільськогосподарських земель в Україні, насамперед динаміка розвитку АПК (агропромислового комплексу), національної економіки та земельних відносин [2].

Якщо провести загальний правовий огляд, то можна виділити такі важливі аспекти: наша держава надає захисту прав усім суб'єктам права власності і господарювання, усі суб'єкти являються рівними перед законом. Гарантується державою право власності на землю і це право може набуватися та реалізовуватися громадянами, юридичними особами відповідно до закону. Суб'єктами права власності на землю можуть бути: громадяни та юридичні особи, якщо це землі приватної власності; суб'єктами на землі комунальної власності можуть бути територіальні громади, свою діяльність вони здійснюють безпосередньо

та через органи місцевого самоврядування; держава також є суб'єктом права власності, якщо це землі державної власності і свою діяльність вона здійснює через відповідні органи державної влади. У державній власності можуть перебувати усі землі України, але до цієї категорії ми не можемо віднести землі приватної та комунальної власності. У Земельному кодексі України міститься перелік категорії земель державної власності, які не можна передавати у приватну власність. Відповідно до міжнародних договорів України, іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для певних потреб: наприклад, для того, щоб розмішувати на них свої будівлі і споруди дипломатичних представництв. Право спільної власності на землю передбачається також. В Україні проводяться земельні торги, на яких продаються переважно земельні ділянки державної та комунальної власності.

Організацією цих торгів займається Держгеокадастр. Земельними ділянками, які знаходяться на тимчасово окупованих територіях забороняється розпоряджатися, окрім передачі у спадщину. Особа може володіти земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, якщо ця ділянка не перевищує ста га.

Парламентом України було розроблено проект закону «Про ринок земель» у першому читанні, який передбачав, що лише громадяни України, органи місцевого самоврядування та держава могли набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення. Наприклад, один громадянин не зможе мати право володіння землею, яка призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею, яка становить більше ніж 100 га або орендувати більше ніж 6000 га такої землі у будь-якому одному районі або більше 5 % землі у будь-якій одній області. Не можна продати землю нижче за ціну, визначену експертом, порядок має встановлюватись законом. Земля сільськогосподарського призначення, яка раніше належала державі, буде під заборonoю протягом 10-ти років після придбання. Після того, як відбулося перше читання, рух законопроекту зупинився.

Взагалі, наша держава володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7 % території усієї Європи. Сільськогосподарські угіддя з високою родючістю із 60, 3 млн. га складають 70 % [2]. У 2022 році ринок землі в Україні зазнав чимало змін через російську агресію, але попри всі труднощі він функціонує. Було укладено 105 тис. правочинів, 88 тис. із них становили угоди купівлі-продажу землі з загальною вартістю, яка склала понад 7 млрд. грн. Через війну 50

тис. угод купівлі-продажу землі не змогли відбутися, а землевласники не змогли отримати понад 4, 2 млрд. грн. Середньозважена ціна за гектар станом на сьогодні становить 37900 грн. Після повномасштабного вторгнення росії в Україну було відчужено 245 тис. га с/а земель із близько 32, 5 млн га. Наразі ціна за гектар зараз в основному більша на 30% від тієї ціни, що була рік тому. Вартість землі мала збільшитися ще до 15%, однак цьому помішала війна. Також було зазначено, що ринок землі – це продукт компромісу і його відкриття супроводжувалося багатьма обмеженнями як щодо суб'єктів, так і щодо площ, типів об'єктів, якими можна володіти. Ринок землі навіть у воєнний час залишається активним. Так, на ринку оренди землі у березні було успішно проведено 40 % торгів – зростання цін за ними було зафіксовано приблизно в 4 рази. Відсоток успішних торгів тримається на рівні 40%, що не дуже далеко від відсотка, який був до воєнного часу. Зростання ціни при цьому на торгах – в середньому спостерігалось в 3–3,5 раз. У системі була помічена чимала активність фізичних осіб, хоча громадяни нашої країни не призвичаєні до аукціонів як до способу придбання майна, це зокрема стосується й ринку землі, користуватися електронними кабінетами почали приватні особи, щоб можна було шукати справедливую ринкову ціну на свої активи [4].

Можна зробити висновок, що ринок землі – це свого роду багатофункціональна система, яка відігравала та буде відігравати велику роль у життєдіяльності нашої країни, а для того, щоб він продовжував успішно функціонувати, варто підтримувати стан наших земель та дотримуватися всіх необхідних норм та законів при вчиненні тих чи інших дій. Варто пам'ятати: земля – це те багатство, яким нас наділила саме природа і її не слід вважати майном. У зв'язку з розвитком ринкових відносин було би доречно прийняти Закон «Про ринок земель в Україні», який би регулював саме ринкові відносини в нашій державі.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України: прийнята 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Ринок землі в Україні. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki>.
3. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
4. Міністерство аграрної політики та продовольства: підсумки першого року роботи ринку землі в Україні. URL: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://www.kmu.gov.ua>.