

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

LAND LAW; AGRARIAN LAW; ENVIRONMENTAL LAW; NATURAL RESOURCE LAW

<https://doi.org/10.26565/2075-1834-2023-35-16>

УДК 349.412.2

К. П. ПЕЙЧЕВ

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін юридичного факультету

E-mail: peychev.lawyer@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7200-3564>

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна
Харків, 61022, майдан Свободи, 4

РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ПЕРШІ ПІДСУМКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

АНОТАЦІЯ: *Вступ.* Робота присвячена аналізу результативності правового впливу на суспільні відносини які виникли після відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні (2021-2022 роках), та застосуванню економічних показників до визначення ефективності норм земельного права.

Встановлення в Основному Законі можливості владного обмеження права на вільну реалізацію повноважень власника на земельну ділянку та земельного обігу загалом, може бути небезпечним. Такі втручання пов'язані з ризиком, що обмеження права приватної власності на землю може призвести до знецінення його змісту, а це, у своєму розвитку, буде стримувати економічну активність учасників ринку.

В той же час, поряд з обмеженням повноважень приватного власника землі, законодавець покладає на державні органи обов'язок розумного та справедливого втручання у діяльність господарів земельних ділянок. Конституція України говорить, що право власності на землю гарантується (згідно зі статтею 14), усі суб'єкти права власності й господарювання є рівними перед законом, сама держава забезпечує паритетний захист їх прав (згідно зі статтею 13), а інститут права приватної власності на землю є непорушним (згідно зі статтею 41).

Короткий зміст основних результатів дослідження. Для аналізу, застосовуються данні загальної кількості укладених угод на ринку землі, площі земель, щодо яких зафіксовано правочини, середня ціна 1 гектара землі в Україні у 2021-2022 роках, кількість земельних аукціонів проведених в системі «Прозорро.Продажі», площа земельних ділянок на оголошених торгах, дохід від укладених угод.

Проаналізовані законодавчі новели по запровадженню роботи цифрового Державного картографо-геодезичного фонду України та автоматизації послуг державного земельного кадастру.

Висновки. Концепція правового регулювання ринку землі повинна враховувати, що його учасники наділені свідомістю та автономною волею, а саме ринкове середовище повинно впорядковуватися не стільки економічними важелями але в більшій мірі екологічними та соціальними пріоритетами.

Класична економічна наука передбачала, що всі учасники ринку діють найбільш оптимально, ставлячи за мету одержання найбільшого прибутку, аналіз ринкових відносин та спроби передбачити поведінку учасників ринкових відносин та стан ринку проводився саме в цьому припущенні.

Співставлення наведених даних свідчить про економічну ефективність правових норм які регулюють ринок сільськогосподарських земель в Україні в короткостроковій ретроспективі (2021-2022 роки).

КЛЮЧОВІ СЛОВА: *ринок земель сільськогосподарського призначення, економічна ефективність правових норм, земельні аукціони, обмеження прав власників землі, екологічні та соціальні пріоритети в регулюванні ринку землі.*

Як цитувати: Пейчев К.П., Ринок сільськогосподарських земель в Україні: перші підсумки правового регулювання *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна, серія «Право»*. 2023. Вип. 35. С. 149-156. <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2023-35-16>

In cites: Peychev K.P. (2023). The agricultural land market in ukraine: the first summary of legal regulation. *The Journal of V.N. Karazin Kharkiv National University, Series «Law»*, (35), P. 149-156. <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2023-35-16> (in Ukrainian).

Вступ. У березні 2020 року були прийняті законодавчі норми які сформували правове поле для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, реалізацію конституційних прав громадян України на приватну власність, створення прозорих та безпечних умов набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Постановка завдання дослідження. Вдалість реалізація норм та ефективність приписів закону потребує ретроспективного аналізу їх ефективності.

Нові результати в дослідженні правових явищ можуть бути отримані у разі вивчення нових предметних структур (в контексті досліджуемого питання – ринку земель сільськогосподарського призначення), та/або нових (раніше не застосованих) методів, методик, алгоритмів та програм в тому числі не притаманних праву.

Моделювання наслідків законодавчого вирішення правових питань, розробка відповідного аналітичного апарату, застосування порівняльних у часі способів бачення, надасть можливість якісно іншого погляду на питання розвитку земельного ринку України, прогнозування можливих негативних або позитивних наслідків впровадження законодавчих актів, надасть нового поштовху розвитку правових знань.

Ефективність правового регулювання ринку землі повинна здійснюватись виходячи із дослідження проблематики балансу приватних і суспільних інтересів і має суттєву наукову актуальність.

Мета дослідження. З'ясувати перші результати правового впливу на суспільні відносини які виникли після відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні, застосовуючи економічні показники до ефективності норм права.

Стан наукової дослідженості теми. Окремим питанням правового регулювання ринку земельних ділянок приділено увагу українськими науковцями, а саме: Носік В., Андрейцев В., Гуревський В, Гетьман А., Каракаш І., Кулинич П., Костяшкін І., Разметаєв С., Погрібний О., Шульга М. та ін.

Методи дослідження. В перебігу роботи над статтею застосовувалися методи: емпіричний, системний, теоретичний, логічний, функціональний, формально-догматичний та порівняльно-правовий.

Результати дослідження. Земельна ділянка є природним ресурсом, відносно неї

також можуть виникати і майнові відносини, а це робить її об'єктом обігу, наділяючи відповідними ознаками речі яка залучена до ринкових відносин. Тому земельна ділянка:

- є нерухомістю (ст. 181 ЦК України);

- виступає складною річчю, оскільки складається з поверхневого (грунтового) шару, а також водних об'єктів, лісів і багаторічних насаджень, які на ній знаходяться (ст. 79 ЗК України, ст. 188 ЦК України);

- є неподільною річчю, ділянку як правило не можна поділити без втрати її цільового призначення (ст. 183 ЦК України);

- є незамінною річчю оскільки визначена індивідуальними ознаками, тобто вона наділена тільки їй властивими характеристиками, і це виокремлює її із інших речей, наділяючи індивідуальними особливостями (ст. 184 ЦК України);

- є не споживною річчю, тобто ділянка призначена для неодноразового використання та при цьому вона зберігає свої первинні якості упродовж довгого періоду.

Правовий режим власності на землю, як зазначив Конституційний Суду України означає: «врегулювання нормами закону земельних відносин, порядку та умов поділу земель на категорії, правове визначення форм власності на землю, порядку набуття і здійснення права власності, а також права постійного чи тимчасового землекористування щодо управління землями тощо, реалізацію та позбавлення цього права, функції, компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування».

Земельне право є представником суспільної зацікавленості у збереженні й відтворенні земельних ресурсів. Розуміючи це, держава на правовому рівні формулює загальнообов'язкові правила поведінки для суб'єктів ринку землі.

Збереження землі виступає як важлива складова:

а) життєвої потреби для населення;

б) господарської потреби для всіх видів природоресурсної діяльності;

в) інституційної потреби для держави як суверена.

Відповідно до теорії соціальної функції власності, приватна власність характеризується як соціальне благо. Ця теорія ґрунтується на поєднанні індивідуальних та суспільних інтересів, а гармонізацію останніх слід розглядати як основну мету будь-якої реформи аграрного сектору. Тому можливі різноманітні обмеження прав учасників ринку

землі та встановлення відповідних заборон.

Слушною з цього приводу є думка науковців, які констатують: «досвід Європейського Союзу стверджує, що пріоритетним способом розвитку земельного ринку є його розвиток шляхом стимулювання фермерського методу землеволодіння та землекористування, що сприяє виконанню соціальної функції землею».

Відповідно до концепції соціальної функції власності, Конституція України стверджує, що власник має відповідні обов'язки по відношенню до суспільства, сам процес володіння не повинен завдавати шкоди оточуючим. Держава має забезпечити соціальну спрямованість економіки (згідно зі статтею 13), а земля розглядається основним національним багатством, що підлягає особливій охороні з боку держави (згідно зі статтею 14).

Зазначені норми конституції, говорять про соціальні вимоги до власника землі, оскільки остання крім задоволення індивідуальних потреб повинна слугувати загальному благу.

З точки зору доктрини: «Процес конструктивного поєднання (балансу) та взаємного узгодження суспільних та приватних інтересів потрібно розглядати як філософську і інтегративну модель».

Встановлення в Основному Законі можливості владного обмеження права на вільну реалізацію повноважень власника на земельну ділянку та земельний обіг загалом, може бути небезпечним. Такі втручання пов'язані з ризиком, що обмеження права приватної власності на землю може призвести до знецінення його змісту, а це, у своєму розвитку, буде стримувати економічну активність учасників ринку.

В той же час, поряд з обмеженням повноважень приватного власника землі, законодавець покладає на державні органи обов'язок розумного та справедливого втручання у діяльність господарів земельних ділянок. Конституція України говорить, що право власності на землю гарантується (згідно зі статтею 14), усі суб'єкти права власності й господарювання є рівними перед законом, сама держава забезпечує паритетний захист їх прав (згідно зі статтею 13), а інститут права приватної власності на землю є непорушним (згідно зі статтею 41).

Зміст статей 14 та 92 Основного Закону, встановлює вид джерел права, у яких можуть запроваджуватись обмеження прав

власників землі та встановлюються процедури набуття, реалізації та припинення їх прав. Такі правила мають міститися тільки в нормативно-правових актах вищої юридичної сили, а саме лише у законах які приймаються Верховною радою України. Встановлення обмежень у підзаконних або локальних правових актах повинно розглядатись як неконституційне.

Суспільно-публічні інтереси, що стосуються земельного ринку, переважно регулюються імперативними нормами-приписами. У цьому випадку закон встановлює державний примус для досягнення певної поведінки суб'єктів, які займаються земельними правовідносинами, і встановлює обов'язкові заборони та обмеження щодо прав власників землі. Поточне положення говорить, що через свої особливі характеристики земля перестає розглядатись законодавцем як звичайне майно, а стає цінністю особливого характеру. Тому правовий режим землі не можна порівнювати з правовим режимом звичайних речових об'єктів.

Природоресурсне законодавство повністю підтверджує принципи, викладені у статті 5 Земельного кодексу України, відповідно до яких законодавство має регулювати обіг землі базуючись та поєднуючи різні аспекти її використання, а саме: як основного засобу виробництва, природного ресурсу та просторово-територіального базису. Ці норми законодавства вказують на відповідну природу сутності землі, яка відрізняє її від інших майнових об'єктів, та потребує спеціального правового регулювання (земельного законодавства), а інші правові норми повинні мати підпорядкований характер.

Отже земля не є звичайним майном. Вона має свої особливі властивості – соціальні, економічні та екологічні, що обумовлюють специфіку правового регулювання земельних відносин, зокрема відносин, пов'язаних з обігу землі.

Як зазначалося раніше: «Специфічні властивості землі обґрунтовують потребу та виправданість наявності такого режиму, коли ринок землі регулюється як нормами земельного права, так і цивільно-правовими приписами. У цьому контексті земельне законодавство виступає як спеціальний закон, що регулює ці правові відносини, а цивільно-правові приписи виступають як загальні».

Доволі слушною думка науковців, що з урахуванням принципів стійкого розвитку, досягнення соціального добробуту сільського

та міського населення, а також подолання загроз, зокрема тих, що мають екологічний характер, можливе лише за умови єдності трьох груп інтересів - соціальних, економічних і екологічних.

Науково-теоретичний аналіз методологічних засад економічної формули прогресу в частині власності на землю та інші об'єкти показує, що приватна власність на землю розглядається як одна з умов виробництва, розподілу і перерозподілу абсолютної і додаткової вартості, оскільки лише поєднання в одній особі власника землі й хлібороба, який вільно розпоряджається вирощеним врожаєм, можливе збереження родючості ґрунту і примноження капіталу. При цьому держава як власник має бути відлучена від землі з тим, щоб не виснажувати родючість землі шляхом безповоротного вилучення абсолютної ренти у хлібороба.

Проаналізуємо перші економічні результати відкриття ринку землі та скасування законодавчого мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Згідно з даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, з 24 лютого по грудень 2022 року на ринку землі було укладено 41 979 угод, охоплюючи площу в 77 668 гектарів. Серед регіонів, де було зареєстровано правочини, найактивнішими за площею земель були Хмельницька область (8,1 тис. гектарів), Вінницька область (8 тис. гектарів), Полтавська область (8 тис. гектарів), Кіровоградська область (7,8 тис. гектарів) та Дніпропетровська область (7,6 тис. гектарів). Загалом, протягом усього періоду функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення було укладено 142 945 земельних договорів загальною кількістю 322 194 гектарів.

Керманичами за обсягом площі землі, щодо яких зафіксовано угоди, за весь період є:

Кіровоградська область (26,1 тис. гектарів);

Дніпропетровська область (29 тис. гектарів),

Полтавська область (26,3 тис. гектарів);

Харківська область (39,5 тис. гектарів),

Херсонська область (21 тис. гектарів).

В середньому ціна одного гектара площі землі в Україні становить 52 462 грн. Виразування отримано на базі 117 586 угод із продажу земельних ділянок загальною площею 268,3 тисяч гектарів. Вартість одного

гектара землі в межах Івано-Франківської області, що є в топі рейтингу, становить 292 007 тисяч грн.

У кінці 2021 року середня ціна за один гектар становила 35,6 тисяч грн.

Таким чином, можна констатувати збільшення середньої ціни одного гектара землі із 35 600 грн. до 52 462 грн.

Позитивні результати можливо відзначити і в запровадженні електронних земельних аукціонів.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» №1444-IX від 18.05.2021 процес продажу земельних ділянок, що належать до державної чи комунальної власності, а також права користування ними (емфітевзису, суперфіцію, оренди), відбувається на конкурсних підставах шляхом проведення земельних торгів у формі електронного аукціону, відповідно до встановлених вимог і порядку, передбачених главою 21 Земельного кодексу України.

Торги земельними ділянками здійснюються у формі електронного аукціону в режимі реального часу через Інтернет. Результати таких торгів визначають переможця, з яким укладається договір купівлі-продажу, емфітевзису, суперфіцію або оренди земельної ділянки. Переможець визначається на основі найвищої ціни, запропонованої за земельну ділянку, або найвищої ціни за придбання прав емфітевзису, суперфіцію або найвищого розміру орендної плати, що були зафіксовані під час проведення земельних торгів.

Земельні торги проводяться у спеціальній електронній торговій системі, яка перебуває у державній власності.

Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013.

Починаючи із 24 лютого 2022 року відповідно до Закону України "Про правовий режим воєнного стану" в Україні було введено режим воєнного стану.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX встановлені спеціальні правила для регулювання земельних відносин під час дії

воєнного стану. Зокрема, процесів укладання, зміни, виконання, переукладання та припинення договорів оренди землі, а також придбання права оренди та суборенди земельних ділянок в Україні та на окремих її територіях, де запроваджено воєнний стан, реалізується враховуючи зміст норм, викладених в пунктах 27 і 28 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України.

19.11.2022 р. була відновлена процедура оформлення прав оренди на землі сільськогосподарського призначення а також удосконалена система нормативно-правових актів відносно охорони земель (закон 2698-20).

За даними на 23 січня 2023 року, усього за час роботи ринку землі, в системі «Прозорро.Продажі» було проведено 2570 земельних аукціонів. Площа земельних ділянок на оголошених торгах становить 53 811 гектарів, а дохід від укладених угод сягає 843 млн. грн. Зокрема, дохід від оренди земель приніс організаторам понад 200 млн. грн. за рік. За час війни в системі «Прозорро.Продажі» оголосили 4 414 земельних аукціонів зі стартовою вартістю в 2,5 млрд. грн. Таким чином, 779 аукціонів було повністю завершено, що принесло до бюджету громад 461 млн. грн., ще 251 аукціон знаходиться на етапі укладання договорів.

Після відновлення аукціонів з оренди сільськогосподарських земель публічної форми власності на платформі "Прозорро.Продажі" з 19.11.2022 було проведено 49 таких аукціонів на загальну суму 5,3 млн. грн. В електронній формі призначено 856 земельних торгів загальною сумою майже 365 млн. грн., з яких 185 торгів стосуються оренди земель сільськогосподарського призначення публічної форми власності. Загальна площа всіх земельних ділянок, заявлених на аукціон, перевищує 14 тис. гектарів. Як правило, ціна на земельних аукціонах зростає у понад чим два рази за один лот. Найчастіше торги у формі аукціону були оголошені відносно прав на оренду землі у наступних областях: Одеській, Полтавській, Черкаській, Київській, Львівській та Кіровоградській.

Позитивні результати законодавчих зміни прослідковуються і в процесуальних складових ринку землі.

Так, розпочато роботу цифрового Державного картографо-геодезичного фонду України та автоматизацію послуг державного земельного кадастру.

Держгеокадастром з 25.07.2022 впроваджено функціонал щодо автоматичного формування програмним забезпеченням Державного земельного кадастру витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення (за межами населених пунктів) в електронній формі.

З 06 липня 2022 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України № 753 від 01 липня 2022 р. «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», яка встановлює, крім іншого, що витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок має автоматично оформлюватись та видаватись в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Цією постановою було внесено зміни і до форми витягу з земельно-технічної документації з нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель, що передбачає включення QR-коду для підтвердження його дійсності.

Впровадження такої процедури дозволяє отримувати витяг про нормативну грошову оцінку сільськогосподарських земель в електронному форматі без залучення службовців місцевих органів Держгеокадастру. Відповідний витяг стає доступним негайно після надходження такої заяви.

Таким чином, можливо виокремити нові, більш досконалі елементи державного земельного кадастру:

- автоматичний розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки, розташованої у межах населеного пункту (за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей як про нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, так і про саму земельну ділянку);

- можливість у частині визначення державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та його територіальних органів за принципом випадковості під час здійснення державної реєстрації земельних ділянок, утворених шляхом поділу раніше сформованої земельної ділянки а також:

- а) державної реєстрації обмежень у використанні земель;

- б) внесення до Державного земельного кадастру інформації а також її зміна про

сільськогосподарські землі в межах адміністративних територій;

в) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі територіальних громад;

- автоматизовано отримання-видача витягу з нормативно-грошової оцінки сільськогосподарських земель по за межами адміністративно-територіальних одиниць.

Висновки: Концепція правового регулювання ринку землі повинна враховувати, що його учасники наділені свідомістю та автономною волею, а саме ринкове середовище повинно впорядковуватися не стільки економічними

важелями але в більшості екологічними та соціальними пріоритетами.

Класична економічна наука передбачала, що всі учасники ринку діють найбільш оптимально ставлячи за мету одержання найбільшого прибутку, аналіз ринкових відносин та спроби передбачити поведінку учасників ринкових відносин та стан ринку проводився саме в цьому припущенні. Співставлення наведених даних свідчить про економічну ефективність правових норм які регулюють ринок сільськогосподарських земель в Україні в короткостроковій ретроспективі (2021-2022 роки).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22.09.2005 № 5-рп/2005 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>
2. Kostyashkin, I.O., Chudyk-Bilousova, N.I., Taranenko, L.S., Andrushko, A.V., Loginova, N.M. Land ownership in Ukraine: Reform issues. Journal of Advanced Research in Law and Economics, [On-line], 11.4 (2020): 1175-1183. URL:<https://journals.aserspublishing.eu/jarle/article/view/5311> .
3. Dmytro Fedchyshyn, Iryna Ignatenko. About restrictions of land rights in Ukraine. Journal of Geography, Politics and Society 2019, 9(1), 23–27 DOI. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/16772> .
4. Пейчев К.П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: Монографія. - Х.: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2007. 124 с..
5. Tretiak A., Kovalyshyn O., Tretiak N. Assessment of the effectiveness of land use according to public land interests as a component of rural development. Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development. 2019. Vol. 19. Issue 4. P. 345–350. URL:http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.19_4/Art48.pdf .
6. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. - Юрінком Інтер, 2006. - 544 с.
7. Міністерство аграрної політики та продовольства України, інформаційний лист 02 січня 2023 року, URL: <https://minagro.gov.ua/news/za-period-vijni-v-ukrayini-ukladeno-majzhe-42-tis-zemelnih-ugod>
8. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» №1444-IX від 18.05.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013 про затвердження Порядку функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджено. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text>
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>
11. Міністерство аграрної політики та продовольства України, інформаційний лист від 23 січня 2023 року, URL: <https://minagro.gov.ua/news/zemelni-aukcioni-v-sistemi-prozorroprodazhi-vzhe-prinesli-organizatoram-843-mln-grn> .
12. Постанова Кабінету Міністрів України від 01 липня 2022 р. № 753 «Про внесення змін до Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/753-2022-%D0%BF#Text>
13. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, інформаційний лист від 26 липня 2022 року URL: (<https://www.kmu.gov.ua/news/z-25072022-vprovadzheno-avtomatychne-formuvannia-vytiahu-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemelnykh-dilianok-sh-pryznachennia-derzhheokadastr> .

Стаття надійшла до редакції 18.04.2023

Стаття рекомендована до друку 18.05.2023

K.P. PEYCHEV

PhD (Law), Associate Professor of Civil Law
disciplines of the Faculty of Law

E-mail: peychev.lawyer@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7200-3564>

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна
Харків, 61022, майдан Свободи, 4

THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE: THE FIRST SUMMARY OF LEGAL REGULATION

ANNOTATION: *Introduction.* **ABSTRACT:** Introduction. The work is devoted to the analysis of the effectiveness of legal influence on social relations that arose after the opening of the agricultural land market in Ukraine (2021-2022), and the application of economic indicators to determine the effectiveness of land law norms.

Establishing in the Basic Law the possibility of authoritative restriction of the right to freely exercise the powers of the owner on a land plot and land circulation in general can be dangerous. Such interventions are associated with the risk that limiting the right to private ownership of land may lead to devaluation of its content, which, in its development, will restrain the economic activity of market participants.

At the same time, along with limiting the powers of the private owner of the land, the legislator imposes on the state bodies the duty of reasonable and fair intervention in the activities of the owners of land plots. The Constitution of Ukraine states that the right to own land is guaranteed (according to Article 14), all subjects of ownership and management are equal before the law, the state itself ensures equal protection of their rights (according to Article 13), and the institution of private property rights land is inviolable (according to Article 41).

Summary of the main results of the study. For the analysis, the data of the total number of concluded agreements on the land market, the area of land for which deeds have been recorded, the average price of 1 hectare of land in Ukraine in 2021-2022, the number of land auctions held in the "Prozorro. Sales", the area of land plots at announced auctions, income from concluded agreements.

The legislative novelties of the implementation of the digital work of the State Cartographic and Geodetic Fund of Ukraine and the automation of the state land cadastre services were analyzed.

Conclusions. The concept of legal regulation of the land market should take into account that its participants are endowed with consciousness and autonomous will, and the market environment itself should be regulated not so much by economic levers, but by environmental and social priorities.

Classical economic science assumed that all market participants act in the most optimal way with the goal of obtaining the greatest profit, analysis of market relations and attempts to predict the behavior of participants in market relations and the state of the market were carried out precisely on this assumption.

A comparison of the given data testifies to the economic efficiency of the legal norms that regulate the agricultural land market in Ukraine in the short term (2021-2022 years).

KEY WORDS: *agricultural land market, economic efficiency of legal norms, land auctions, restrictions on the rights of land owners, environmental and social priorities in the regulation of the land market.*

REFERENCES

1. Decision of the Constitutional Court of Ukraine in the case based on the constitutional submission of 51 people's deputies of Ukraine regarding the conformity of the Constitution of Ukraine (constitutionality) with the provisions of Article 92, Clause 6 of Chapter X "Transitional Provisions" of the Land Code of Ukraine (case on permanent use of land plots) dated 09/22/2005 No. 5-пп/2005 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text> (in Ukrainian).
2. Kostyashkin, I.O., Chudyk-Bilousova, N.I., Taranenko, L.S., Andrushko, A.V., Loginova, N.M. Land ownership in Ukraine: Reform issues. Journal of Advanced Research in Law and Economics, [On-line], 11.4 (2020): 1175-1183. URL: <https://journals.aserspublishing.eu/jarle/article/view/5311> . (in Ukrainian).
3. Dmytro Fedchyshyn, Iryna Ignatenko. About restrictions of land rights in Ukraine. Journal of Geography, Politics and Society 2019, 9(1), 23–27 DOI. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/16772> . (in Ukrainian).
4. Peychev K.P. Legal regulation of land alienation: Monograph. - Kh.: KhNU named after V.N. Karazina, 2007. 124 p. (in Ukrainian).
5. Tretiak A., Kovalyshyn O., Tretiak N. Assessment of the effectiveness of land use according to public land interests as a component of rural development. Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development. 2019. Vol. 19. Issue 4. P. 345–350. URL: http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.19_4/Art48.pdf. (in Ukrainian).
6. Nosik V. V. Land ownership of the Ukrainian people: Monograph. Kyiv: Yurinkom Inter, 2006. 544 p. (in Ukrainian).
7. Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine, information letter of January 2, 2023, URL: <https://minagro.gov.ua/news/za-period-vijni-v-ukrayini-ukladeno-majzhe-42-tis-zemelnih-agreement> (in Ukrainian).

8. Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Sale of Land Plots and Acquisition of the Right to Use Them Through Electronic Auctions" No. 1444-IX dated May 18, 2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text> (in Ukrainian)

9. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated September 22, 2021 No. 1013 on the approval of the Procedure for the functioning and administration of the electronic trading system was approved. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text> (in Ukrainian)

10. Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Creation of Conditions for Ensuring Food Security in Martial Law" dated March 24, 2022 No. 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (in Ukrainian)

11. Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine, information letter dated January 23, 2023, URL: <https://minagro.gov.ua/news/zemelni-aukcioni-v-sistemi-prozorproprodazhi-vzhe-prinesli-organizatoram-843-mln-grn> (in Ukrainian).

12. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated July 1, 2022 No. 753 "On Amendments to the Methodology of Regulatory Monetary Valuation of Land Plots. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/753-2022-%D0%BF#Text> (in Ukrainian).

13. State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre, information letter dated July 26, 2022 URL: (<https://www.kmu.gov.ua/news/z-25072022-vprovadzheno-avtomatychne-formuvannia-vytiahu-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemelnykh-dilianok-sh-pryznachennia-derzhheokadastr>) (in Ukrainian).

The article was received by the editors 18.04.2023

The article is recommended for printing 18.05.2023