

Борис Грошко

аспірант кафедри цивільного права і процесу
Західноукраїнського національного
університету
ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-3794-3045>

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ЗЕМЛІ – АНАЛІЗ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ВИРІШЕННЯ

Розглянуто актуальні проблеми у сфері купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Практичний інтерес до дослідження правового регулювання ринку сільськогосподарських земель з метою виявлення проблем пов'язаний з тим, що запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення є одним із основних та заключних етапів земельної реформи в Україні. Доволі важливою складовою ефективного проведення такої реформи є якісна законодавча база. Розкрито проблеми, що виникають у процесі реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, та запропоновано варіанти їх вирішення. Обґрунтовано необхідність зміни підходу до оподаткування транзакцій із сільськогосподарськими землями. Розкрито питання ціноутворення та проаналізовано досвід Республіки Чехія в цій сфері.

Ключові слова: ринок землі, інвестування в агросектор, переважне право, оподаткування, вартість землі.

Hroshko B.

Actual problems of the land market – analysis and solutions

The introduction of the land market is one of the key and final stages of the land reform in Ukraine, which has been ongoing almost since independence. This reform is designed to introduce effective land use and positively affect the agricultural sector.

Over the years, the issue of the introduction of the land market has been controversial and politicized, and has caused numerous disputes. However, both legal and economic negative effects of the moratorium on the sale of agricultural products grew and harmed the Ukrainian economy.

The main tasks of the land market are: creating a positive investment climate in the agricultural sector; increasing the competitiveness of the economy both domestically and in external markets; achieving a positive socio-economic effect for economic growth; legalizing and bringing the land market out of the «shadow».

The fulfillment of these tasks is impossible without high-quality legal regulation. The article analyzes a number of legal problems related to the land market and offers options for their solution. It is noted that legal restrictions on access to the land market for legal entities and foreign investors do not allow to achieve positive economic effects in full. The problems that arise in the implementation of the preemptive right to purchase agricultural land plots are revealed and options for their solution are proposed. The need to change the approach to taxation of transactions with agricultural land is substantiated. The issue of pricing is revealed and the experience of the Czech Republic in this field is analyzed.

Keywords: land market, investment in the agricultural sector, preferential right, taxation, land value.

Постановка проблеми. 3 липня 2021 р. в Україні почав функціонувати ринок землі. Зараз він знаходиться на початковій стадії та з безліччю обмежень, у зв'язку з чим можна сказати, що ми лише на шляху запровадження вільних ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. Незважаючи на загалом правильний вектор розвитку відносин, що пов'язані з ринком землі, аналіз правового регулювання та правозастосовчої практики виявляє певні проблеми та недоліки, що потрібно вирішити на законодавчому рівні.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання запровадження ринку землі в Україні були відображені у працях науковців, ще коли мораторій на продаж сільськогосподарських земель діяв, та переважно стосувалися критиком такого мораторію. Також є дослідження щодо окремих наукових та практичних аспектів вже функціонуючого ринку землі, що становлять теоретичну базу дослідження. Проблемам запровадження ринку землі та його правового регулювання присвячені наукові праці дослідників, зокрема:

О. В. Лазарева, А. Ю. Мась, К. Ю. Борисевич, А. В. Карюгіна та Т. В. Лобунець, І. В. Співак, Н. Б. Демчишак, О. О. Радух та ін.

Мета роботи – дослідити правове регулювання суспільних відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, виявити проблеми і сформулювати пропозиції щодо їх вирішення. Дослідити, як впливають законодавчі обмеження на економічні цілі та інвестиційний потенціал в аграрну сферу.

Виклад основного матеріалу дослідження. 1 липня 2021 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (надалі – Закон), відповідно до якого в Україні почав функціонувати ринок землі. Через півтора року, незважаючи на військові дії на території України, обіг земель продовжується і можна робити певні підсумки. Питання про впровадження обігу сільськогосподарських земель доволі дискусійне та запалізоване. Хоча варто зазначити, що обіг земель відбувався і до набуття чинності Закону через укладення емфітевзису із заповітом, договорами міни та іншими юридичними конструкціями. Тому логічним буде висновок, що запровадження ринку землі, а отже, його легалізація та виведення його з «тіні» є безумовно позитивними змінами у законодавчій сфері. Проте не можна стверджувати, що на сьогодні ринок землі повноцінно функціонує. Також варто зазначити, що у правозастосовчій практиці виявлено питання, недоліки, невиконані завдання, частину з яких буде розкрито в статті.

Відповідно до Закону ринок землі впроваджується у 2 етапи.

З 1 липня 2021 р. по 31 грудня 2023 р. обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний обсяг – 100 га на особу.

З 1 січня 2024 р. поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені й зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та / або держава, та / або територіальні громади, територіальні громади та держава. Водночас максимальний обсяг придбанної землі може становити 10 тис. га [1].

Чи були обґрунтовані вищезгадані обмеження щодо недопуску на початковому етапі до обігу земель юридичних осіб та концентрації у власності в однієї особи не більше 100 га – предмет для дискусій. З одного боку, зараз ринок землі функціонує в так званому «тестовому режимі», у зв'язку з обмеженнями кількості транзакцій із землею не може бути великою. За таких обставин є можливість проаналізувати поведінку суб'єктів на ринку, виявити, які практичні проблеми виникають, та відповідно вирішувати їх у законодавчому полі. З іншого боку, як зазначають О. В. Лазарева, А. Ю. Мась, К. Ю. Борисевич одним з основних завдань ринку землі є забезпечення розширення інвестиційних можливостей для розвитку вітчизняного аграрного сектору та відповідно надходження в український бізнес іноземного капіталу, що дасть змогу підвищити конкурентоспроможність економіки як на внутрішньому, так і на зовнішніх ринках, досягти позитивного соціально економічного ефекту задля економічного зростання [2]. Погоджуємося з думкою А. В. Карюгіна та Т. В. Лобунець, що земля є основою для розвитку підприємництва в аграрному секторі, а функція ринку землі – надання можливості для фермерських господарств, які бажають розширити власне сільськогосподарське виробництво, придбати додаткову землю, збільшити зростання та масштаби своєї діяльності, перетворитися на малі сільськогосподарські підприємства [3]. Варто додати, що для активного інвестування в агросектор та пов'язану з ним переробну промисловість інвесторам потрібна надійна основа – земельний банк, що дасть можливість мати земельні гарантії. З огляду на те, що на сьогодні діяльність агровиробників пов'язана переважно з землекористуванням, а строк оренди в середньому становить 10 років, то, відповідно, формувати сталий земельний банк вкрай важко. Саме тому запровадження ринку землі – це вкрай необхідна реформа для цього сектору економіки. Проте, з огляду на вищезгадані обмеження щодо недопуску на початковому етапі до обігу земель юридичних осіб та концентрації у власності в однієї особи не більше 100 га, досягнути зазначених цілей, що дасть можливість сформувати привабливий інвестиційний клімат, зараз складно. По-перше, на сьогодні юридичні особи не мають можливості купувати найбільш інвестиційно привабливі землі – рілля, а тому не мають можливості формувати стабільний земельний банк. По-друге юридичним особам, створеним і зареєстрованим за законодавством України, учасникам (засновникам) або кінцевим бенефіціарним власникам, якими є особи, які не є громадянами України, буде дозволено купувати сільськогосподарські землі за умови схвалення такого рішення на референдумі. По-третє, на сьогодні як зазначає І. В. Співак в експертному середовищі ведеться дискусія щодо норми концентрації землі в одних руках, адже 100 га – дуже малий обсяг земельного банку для ведення ефективного аграрного бізнесу (наприклад, прибуткове тваринництво та рослинництво починається із 1000 га). Варто врахувати, що після 2024 р. обмеження концентрації землі однією юридичною особою

буде близько 10 тис. га, а тому може виникнути загрозна ситуація, за якою одна особа може викупити більшість земель в межах однієї ОТГ і, таким чином, зробити громаду залежною від цього суб'єкта [4].

З огляду на вищезазначене обгрунтованим буде судження, що на початковому етапі до ринку землі ватро було на рівні з фізичними особами допустити юридичних осіб та збільшити обмеження концентрації землі в однієї особи хоча б обсягом 1000 га, що сприяє активному інвестуванню в таку економічну галузь.

Додатковим аргументом на користь вказаної вище позиції є нормативно встановлене переважне право на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

На сьогодні більшість земельних ділянок, що інвестиційно привабливі та можуть оброблятися, перебувають в оренді в агровиробників, у яких відповідно до норм Земельного кодексу України є переважне право на придбання цих ділянок. Зміст цього права полягає в тому, що якщо власник має намір продати землю, що використовується для розроблення родовищ корисних копалин або перебуває в оренді, він зобов'язаний звернутися до нотаріуса та зареєструвати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно такий намір. Встановлений законом строк для такого звернення – не пізніше 2 місяців до дня укладення договору. Після цього нотаріус має 3 робочі дні для того, щоби повідомити суб'єктів переважного права про майбутній продаж землі. Після отримання повідомлення суб'єкт переважного права має один місяць на надання відповіді нотаріусу. У випадку, якщо він погоджується щодо ціни та умов продажу, то стає власником ділянки [5]. Враховуючи обмеження щодо недопуску на початковому етапі до ринку землі юридичних осіб, виникає ситуація, що в юридичних осіб від 1 липня 2021 р. до 1 січня 2024 р. виникає переважне право на купівлю земельних ділянок, що перебувають в них в оренді, проте реалізувати його, за винятком передачі такого фізичним особам, вони не можуть. Виходом у такій ситуації є передача переважного права фізичній особі (переважно це власники юридичних осіб чи їхні родичі). Проте вже сьогодні можна спрогнозувати, що такий «вихід із ситуації» згенерує безліч судових спорів у майбутньому.

Варто додати, що в самому механізмі реалізації переважного права виникають непорозуміння через вищезгадану проблему наявності в юридичних осіб переважного права, яке не можна реалізувати. Наприклад, коли суб'єкт переважного права акцептує ціну та надалі передає це переважне право іншій особі. Виникає питання: чи може акцептувати умови купівлі земельної ділянки суб'єкт, що не може та не буде її купувати? На сьогодні відповіді на це питання немає.

Також існує певна законодавча колізія, пов'язана із реалізацією переважного права. Не рідкісними є випадки, коли земельна ділянка сільськогосподарського призначення перебуває у спільній частковій власності двох чи більше осіб і перебуває в оренді. У процесі продажу частки такої ділянки, відповідно до норм ст. 362 Цивільного кодексу України, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів [6]. Проте водночас відповідно до норм ст. 1301 Земельного кодексу України в орендаря земельної ділянки також виникає переважне право на купівлю ділянки. З огляду на це виникає питання: чи є переважне право є першочерговим? Згідно зі ст. 131 Земельного кодексу України, укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. У зв'язку з цим можна дійти висновку, що у вищеописаній ситуації потрібно застосовувати норми цивільного законодавства. Варто додати, що переважне право співвласника походить з права власності, а переважне право орендаря – з права користування [5]. Оскільки чинне законодавство ставить право власності вище за право оренди в ієрархії речових прав на нерухоме майно, то в аналізованій ситуації співвласник матиме першочергове право. Такий висновок впливає з того, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» називає право оренди похідним від права власності, що є додатковим аргументом про те, що переважне право співвласника першочергове [7]. Проте для того, щоб уникнути потенційних спорів у такій ситуації, в ст. 1301 Земельного кодексу України доцільно внести норму, відповідно до якої під час продажу частки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, власниками якої є декілька осіб, першочергове право на її придбання має співвласник такої ділянки.

Не менш вагомою є проблема, пов'язана зі сплатою податку особою, що продає ділянку. Так, відповідно до ст. 172 Податкового кодексу України, під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами сторони повинні сплачувати податки та військовий збір, який встановлений Підрозділом 10 Перехідних положень Податкового кодексу України. Дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається на основі ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази

даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку [8]. Тобто сума сплати податку вираховується від суми, що не менша від експертної грошової оцінки або оцінки, визначеної за допомогою Єдиної бази даних звітів про оцінку земельної ділянки. Варто додати, що переважно при розпаюванні особи отримували у власність пай, що складався з 2 ділянок, одна з яких належала до угідь-ріллі, а інша до угідь-пасовища. Зазвичай рілля за площею більша, ніж пасовище та більш цінна з точки зору землеробства, адже це орні землі. Проте у процесі оцінювання розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку ціна у деяких випадках непомірно велика. Так, ціна земельної ділянки відповідно до вищезгаданої оцінки, що є ріллею, переважно збігається з нормативною грошовою оцінкою чи на 10–30% більша. Проте, коли йдеться про пасовище, то доволі часто така оцінка буває в 4-8 разів більша від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Це відбувається внаслідок того, що модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку може бути вибір неадекватних аналогів для порівняння, через що система може видати значно завищену вартість нерухомого майна і з цієї суми доведеться сплачувати податки. Можливістю зменшити податкове навантаження є звернення до суб'єкта оціночної діяльності. Проте в такому разі звіт про оцінку незалежного оцінювача вноситься до Єдиної бази даних, якщо його результати не перевищують 25% від оцінки Фонду держмайна України, а Фонд держмайна України проводить цей розрахунок за допомогою вищезгаданого модуля електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку [9]. Через таку проблему суттєво зростає податкове навантаження на продавця земельної ділянки.

Варіантом виходу з вищенаведеної ситуації може бути те, що суму податку потрібно вираховувати з ціни продажу ділянки без врахування її оціночної вартості, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку, або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі даних звітів про оцінку. Таку пропозицію можна обґрунтувати наступним чином. Загалом вищезгадана оціночна вартість застосовується для сплати податків з огляду на те, що законодавством не передбачено нижньої межі щодо ціни об'єктів нерухомого майна, що продаються, адже така умова договору узгоджується контрагентами добровільно. Тому, щоб уникнути ситуації, коли сторони умисно занижують ціну об'єкта нерухомого майна в договорі, а решту суми оплачується «у конверті» для сплати меншої суми податку, була введена норма про те, що податок сплачується від суми, що не менша від вищезгаданої оцінки. Проте, на відміну від інших об'єктів нерухомого майна, де немає жодного регулювання щодо ціни продажу, під час продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, ціна продажу має бути не менша від нормативної грошової оцінки такої ділянки. Тому можливість «оминути податок» відсутня, адже законодавством передбачена нижня межа ціни, тому цілком логічним виглядає сплата податку за купівлю-продаж сільськогосподарської землі шляхом вирахування з суми, що зазначена в договорі.

Важливим питанням під час продажу земельних ділянок є ціна продажу. Відповідно до опублікованої інформації Міністерства Аграрної політики середня ціна продажу за 1 га сільськогосподарської землі на вересень 2022 р. становить 38 722 грн, що на 28% вище за середню нормативно грошову оцінку ріллі в Україні, що становить 27,52 тис. грн/га [10]. Проте, якщо проаналізувати ринкову ціну за 1 га сільськогосподарських земель в країнах Європи, то вона значно більша. Найдешевша європейська сільськогосподарська земля в Болгарії – 2 тис. євро за гектар, що на 1100 євро більше, ніж в Україні [11]. Така ситуація склалася з огляду на те, що у власників землі часто немає чіткого розуміння щодо цінності такого активу. Існує думка, що потрібно змінити методіку підрахунку нормативної грошової оцінки, яка більше відповідала б ринковій ціні ділянок [12]. Оскільки ціна продажу може бути не менша за нормативну грошову оцінку ділянки, логічно, що збільшилась би й ринкова ціна. Така позиція цілком раціональна, проте з огляду на те, що на сьогодні в Україні тривають бойові дії, збільшувати нормативно грошову оцінку земель та відповідно податкове навантаження на агропромислові підприємства – не раціональне рішення. Тому цікавим може бути досвід функціонування ринку землі в Чехії. Законодавством Республіки Чехії передбачено схоже ціноутворення під час продажу землі, як в Україні. Так, правовими нормами цієї держави передбачено визначення базової ціни земельної ділянки у національній валюті з розрахунку на одиницю земельної площі. Вона становить початкову ціну земельної ділянки сільськогосподарського призначення, нижче якої вона не може бути продана. Отже, можна зробити припущення, що це аналог нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні. Щоправда, ринкова ціна сільськогосподарських земель у

Чехії на 186% більша від базової ціни, на відміну від України, де різниця становить 27%. Одним з важливих факторів формування ціни за землі сільськогосподарського призначення є функціонування відповідних державних Інтернет-платформ з інформування та продажу земель. На такій Інтернет-платформі продавець може дізнатися, за якою ціною було відчужено аналогічну земельну ділянку в його регіоні, має можливість звернутися за професійною допомогою у визначенні орієнтовної ринкової ціни земельної ділянки, виставити земельну ділянку на продаж і відповідно продати її [12]. Такий досвід з просвітницької діяльності серед власників сільськогосподарських земель може бути доволі цінний у реаліях українського ринку землі.

Висновки. Підсумовуючи, варто зазначити, що запровадження ринку землі та відповідно легалізація трансакцій із землею є позитивним вектором руху земельних відносин. Проте на сьогодні ми лише на початковому етапі шляху до запровадження справжніх, сталих ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, що є важливою складовою земельної реформи в Україні. З огляду на численні обмеження не можна сказати, що ринок повноцінно функціонує і не завжди ці обмеження необхідні, але в перспективі розвитку відносин ми на правильному шляху, що дасть змогу створити привабливий інвестиційний клімат в агросекторі. Сучасний стан нормативно-правового забезпечення обігу земель в Україні має певні недоліки, протиріччя та прогалини. Для вирішення всіх проблем, які порушено в дослідженні, необхідно внести зміни до земельного законодавства України. Однак, безумовно, позитивним є той факт, що законодавець звертає увагу на зазначені питання, а отже, це правильний шлях розвитку відносин щодо обігу земель.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#n9> (дата звернення 20.01.2023).
2. Лазарева О. В., Мась А. Ю., Борисевич К. Ю. Вивчення європейського досвіду функціонування ринку землі та його перспективи в українських реаліях. *Інвестиції: практика та досвід*. 2021. № 17. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/17_2021/7.pdf (дата звернення 24.12.2022).
3. Карюгіна А. В., Лобунець Т. В. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377/1328> (дата звернення 25.01.2023).
4. Співак І. В. Закон про запровадження ринку землі: «за» і «проти». Правове регулювання суспільних відносин в умовах сталого розвитку : *матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Київ 10 груд. 2020 р.)*. Упоряд: Бакалінська О. О., Бевз С. І., Головатюк О. А. Київ : КПП ім. Ігоря Сікорського. 2020. 253 с. URL: <https://kigap.kpi.ua/wp-content/uploads/2021/11/zbirnyk-tez-2020-vid-27.01.21.pdf#page=148> (дата звернення 24.01.2023).
5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 22.12.2022).
6. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1960> (дата звернення 22.01.2023).
7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 22.01.2023).
8. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 26.01.2023).
9. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку : Наказ ФДМУ від 17.05.2018 № 658 зареєстрований у Міністерстві юстиції України 24.02.2021 р. за № 239/35861. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18#Text> (дата звернення: 26.01.2023).
10. Середня ціна 1 га землі в Україні становить понад 38 722 грн. Міністерство аграрної політики та продовольства України URL: <https://minagro.gov.ua/news/serednya-cina-1-ga-zemli-v-ukrayini-stanovit-ponad-38-tis-grn> (дата звернення: 26.01.2023).
11. 20-fold variation in arable land prices across the EU. Євростат. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20221221-2> (дата звернення: 26.01.2023).
12. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чеській Республіці. *Економіка АПК*. 2018. № 2. С. 91–99.

Referances

1. *Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemelsilskohospodarskoho pryznachennia: Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 r. № 552-IX* [About making changes to some legislative acts of Ukraine regarding the terms of circulation of agricultural land: Law of Ukraine dated March 31, 2020 No. 552-IX]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#n9> [in Ukrainian].
2. Lazarieva, O. V., Mas, A. Yu. & Borysevych, K. Yu. (2021). Vyvchennia yevropeiskoho dosvidu funktsionuvannia rynku zemli ta yoho perspektyvy v ukraïnskykh realiiakh [Study of the European experience of the functioning of the land market and its prospects in Ukrainian realities]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, 17. Retrieved from http://www.investplan.com.ua/pdf/17_2021/7.pdf [in Ukrainian].
3. Kariuhina, A. V. & Lobunets, T. V. (2022). Rynok zemli yak instrument aktyvizatsii diialnosti v ahrrarnii sferi [The land market as a tool for activation of activities in the agrarian sphere]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and society*, 39. Retrieved from <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/1377/1328> [in Ukrainian].
4. Spivak, I. V. (2020). Zakon pro zaprovadzhennia rynku zemli: «za» i «proty». Pravove rehuliuвання suspilnykh vidnosyn v umovakh staloho rozvytku [The law on the introduction of the land market: «for» and «against». Legal regulation of social relations in conditions of sustainable development]: *materialy Vseukr. nauk.-prakt. konf. (m. Kyiv 10 hrudnia 2020 r.). Uporiad: Bakalinska O.O., Bevz S.I., Holovatiuk O.A., Kyiv: KPI im. Ihoria Sikorskoho – Materials of the All-Ukrainian Scientific and Practical Conference (Kyiv, December 10, 2020)*. Edited by: O.O. Bakalinska, S.I. Bevz, O.A. Holovatyuk, Kyiv: KPI named after Igor Sikorsky. 2020. 253 p. Retrieved from <https://kigap.kpi.ua/wp-content/uploads/2021/11/zbirnyk-tez-2020-vid-27.01.21.pdf#page=148> [in Ukrainian].
5. *Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-IV* [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated October 25, 2001 No. 2768-IV]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
6. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 r. №435-IV* [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine dated January 16, 2003 No. 435-IV]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1960> [in Ukrainian].
7. *Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 r. № 1952-IV* [About state registration of property rights to immovable property and their encumbrances: Law of Ukraine dated July 1, 2004 No. 1952-IV]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian].
8. *Podatkovyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 02.12.2010 r. № 2755-VI* [Tax Code of Ukraine: Law of Ukraine dated 02.12.2010 No. 2755-VI]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> [in Ukrainian].
9. *Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia yedynoi bazy danykh zvitiv pro otsinku: Nakaz FDMU vid 17.05.2018 № 658 zareiestrovanyi u Ministerstvi yustytzii Ukrainy 24.02.2021 r. za № 239/35861* [About the approval of the Procedure for maintaining a single database of evaluation reports: Order of the FSMU dated 05/17/2018 No. 658 registered in the Ministry of Justice of Ukraine on 02/24/2021 under No. 239/35861]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18#Text> [in Ukrainian].
10. *Serednia tsina 1 ha zemli v Ukraini stanovyt ponad 38 722 hrn* [The average price of 1 hectare of land in Ukraine is over UAH 38,722]. Ministerstvo ahrranoi polityky ta prodovolstva Ukrainy. Retrieved from: <https://minagro.gov.ua/news/serednya-cina-1-ga-zemli-v-ukrayini-stanovit-ponad-38-tis-grn> [in Ukrainian].
11. *20-fold variation in arable land prices across the EU. Eurostat*. Retrieved from: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20221221-2> [in English].
12. Khodakivska, O. V. & Yurchenko, I. V. (2018). Formuvannia tsin na zemli silskohospodarskoho pryznachennia u Cheskii Respublitsi [Formation of prices for agricultural land in the Czech Republic]. *Ekonomika APK – Economics of the agro-industrial complex*, 2, 91-99 [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 07.02.2023