

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЕФЕКТИВНОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

LEGAL ASPECTS OF THE EFFECTIVE FUNCTIONING OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

Бондарчук Н.В.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри правознавства
Поліського національного університету

Дубенкова М.А.,
здобувач освітнього рівня «Магістр» спеціальності «Право»
Поліського національного університету

Історія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення розпочалася водночас із запровадженням права приватної власності на землю, Верховна Рада України неодноразово, зазвичай конституційною більшістю голосів продовжувала його дію. Так, 18 січня 2001 року ухвалений Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)», який запровадив мораторій; під час ухвалення Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року мораторій був відтворений і розширений. Як відомо, надалі мораторій практично став безстроковим, оскільки його зняття пов'язувалося з ухваленням закону про ринок земель. Протягом дев'ятнадцяти років власники земель сільськогосподарського призначення були позбавлені права вільно розпоряджатися своїм майном. У 2018 році Європейський суд з прав людини визнав, що мораторій порушує права власників (справа «Зеленчук і Цицюра проти України» (заяви № 846/16, 1075/16)).

Зі спливом дев'ятнадцяти років дії мораторію нинішній уряд, ураховуючи теперішні економічні реалії, вдався до активних дій, що спрямовані на зняття мораторію, у результаті чого у другому читанні парламент ухвалив Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». На думку авторів, дані нововведення є позитивними та сприятимуть розвитку аграрного сектора й економіки України загалом. Передусім позитивним є те, що власники паїв нарешті отримають права власників у повному обсязі, що передбачено статтею 41 Конституції України (з липня 2021 року). Встановлено, що неоднозначність сприйняття суспільством ідеї лібералізації базових засад розвитку земельного ринку стримує формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано практичні рекомендації для вирішення проблемних аспектів запровадження та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано практичні рекомендації для вирішення проблемних аспектів запровадження та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано практичні рекомендації для вирішення проблемних аспектів запровадження та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано практичні рекомендації для вирішення проблемних аспектів запровадження та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано практичні рекомендації для вирішення проблемних аспектів запровадження та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: земельні відносини, земельна реформа, ринок земель сільськогосподарського призначення, земельні паї, обіг земель, ціна землі, мораторій на продаж землі.

The history of the moratorium on the alienation of agricultural and began simultaneously with the introduction of land private-property rights, and the Verkhovna Rada of Ukraine has repeatedly, as a rule, continued its validity by constitutional majority vote. Hence, January 18, 2001, the Law of Ukraine "On Agreements on the Alienation of Land Partition (Share)" was adopted, which introduced the moratorium; as the Land Code of Ukraine was adopted on October 25, 2001, the moratorium was restored and extended. It is known that in the future the moratorium virtually became indefinite, since its removal was connected with the adoption of the law on the land market.

For 19 years, landowners of agricultural and were denied the right to freely dispose of their property. In 2018, the European Court of Human Rights found that the moratorium violated the rights of owners ("Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine" (applications № № 846/16, 1075/16)). As the 19-year moratorium is to expire, the current government, taking into account the current economic realities, has taken active action aimed at lifting the moratorium, which resulted in the Parliament adopting in the second reading in the whole the Law of Ukraine "On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Circulation of Agricultural Land". The authors believe that these innovations are definitely positive and will contribute to the development of the agricultural sector and the economy of Ukraine as a whole. First of all, the positive thing is that owners of shares will finally receive the rights of owners in full, as provided for in Article 41 of the Constitution of Ukraine (since July 2021). It is established that ambiguous perception of the idea of liberalization of the basic principles of the land market development by the society hinders the formation of the agricultural land market. Practical recommendations are offered to address the problematic aspects of introduction and development of the agricultural land market, which provide for preliminary formation of appropriate economic and legal environment, which will help to offset negative socio-economic consequences of the liberalization of land relations and create a favorable investment climate for attracting financial resources to the agricultural sector.

Key words: land relations, land reform, agricultural land market, land shares, land turnover, land price, moratorium to the sale of land.

Постановка проблеми. Світовий досвід функціонування ринку землі демонструє, що реалізація повноцінних ринкових відносин між суб'єктами землекористування сприяє оптимізації площ землекористування в розрізі кожного суб'єкта господарювання. Сьогодні ринок земель сільськогосподарського призначення в нашій країні перебуває на стадії становлення. 31 березня 2020 р. ухвалено Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон про обіг земель сільськогосподарського призначення). Через надмірну заполітизованість та неоднозначність сприйняття громадськістю ідеї запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення проблемні аспекти формування цивілізованого ринку землі й досі залишаються невирішеними. Для зниження рівня соціально-політичної напруги в сфері сільськогосподарського землекористування необ-

хідно розробити науково обґрунтовану систему заходів, спрямованих на подальше впровадження ринкового обігу земель на засадах правової визначеності, прозорості та справедливості, а також нівелювати будь-які негативні соціально-економічні наслідки у зв'язку з лібералізацією земельних відносин.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Визначення базових засад переходу до нової концепції реформування земельних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування залишається одним із найбільш проблемних питань. Протягом останніх років для обговорення актуальних організаційно-правових й економічних проблем запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення за ініціативи органів державної влади, науково-дослідних інститутів і громадських організацій було проведено низку наукових заходів із залученням провідних учених. Вагомий внесок у дослідження теоретичних

аспектів розвитку земельних відносин і трансформації відносин власності в аграрному секторі економіки зробили вітчизняні вчені, експерти, серед яких Д. Добряк, А. Мартин, А. Тихонов, Л. Паламарчук та інші.

Метою статті є аналіз і обґрунтування передумов удосконалення ринкових земельних відносин, правовий аналіз і перспективи ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням положень Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Суспільні відносини, пов'язані з перерозподілом земельних ресурсів, завжди вимагатимуть пильної уваги з боку держави, передусім щодо їхньої відповідності суспільним інтересам, адже одне лише існування інституту власності на землю можливе лише в тому разі, коли ця власність визнається суспільством, а її існування виправдовується високою соціальною, економічною й екологічною ефективністю використання землі як основного національного багатства [1, с. 42]. Перехід економіки України до ринкових відносин мав супроводжуватися розвитком ринку землі та створенням необхідної ринкової інфраструктури [2, с. 4].

В українському суспільстві довгий час тривали дискусії щодо зняття обмежень на продаж земель сільськогосподарського призначення та надання права продавати або іншим способом відчужувати належні громадянам земельні ділянки та земельні частки (паї). Усе частіше поставало питання щодо порушення права власності, яке закріплене ст. 13 Конституції України [3]. Відповідно до цієї статті, держава охороняє право власності та забезпечує рівність усіх суб'єктів права власності перед законом. Що стосується права власності на землю, то протягом дев'ятнадцяти років власники земель сільськогосподарського призначення були позбавлені права вільно розпоряджатися своїм майном. На цьому наголосив у 2018 р. Європейський суд з прав людини, визнавши, що мораторій порушує права власників (справа «Зеленчук і Цицюра проти України» (заяви № № 846/16, 1075/16)).

Багаторазова пролонгація мораторію призвела до того, що громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення фермерського господарства й іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також громадяни України – власники земельних часток (паїв) не мали права продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), окрім міни, передачі їх у спадщину та в разі вилучення земель для суспільних потреб. Отже, мораторієм були обмежені конституційні права українських громадян щодо розпорядження належним їм майном шляхом його продажу на земельному ринку.

Гальмування впровадження земельної реформи не дало можливості задіяти найбільш важливі чинники ринкового конкурентного механізму розвитку сільськогосподарства й ефективного його інтегрування до світової аграрної системи. До таких чинників можна віднести: надання селянам виключного права самостійного розпорядження власною земельною ділянкою, упровадження земельно-іпотечного кредитування, кооперації, інтеграції та інших форм організації спільної підприємницької діяльності на добровільних засадах; регулювання діяльності функціонування великотоварних аграрних підприємств; охорону земель і збереження родючості земель; привабливість інвестування в аграрну сферу й ін. Розвиток і ефективність функціонування економіки України значною мірою залежать від того, наскільки ефективними у країні є земельні ресурси, яким чином їх правове регулювання закріплено в законі.

Основою земельних відносин є право власності, тобто привласнення і належність певної земельної ділянки конкретному суб'єкту. У такому статусі землевласник наділяється певними правомочностями щодо володіння, корис-

тування і розпорядження своєю земельною ділянкою. Невід'ємним агрибутом системи правомочностей землевласника є право відчуження земельної ділянки, тобто передачі у спадщину, дарування чи продажу [4, с. 1].

Сьогодні ринок земель України функціонує у вигляді двох складових частин:

- ринок земель сільськогосподарського призначення, де земля є основним засобом виробництва та відіграє ключову роль у створенні сільськогосподарської продукції;
- ринок земель несільськогосподарського призначення, до яких передусім належать землі під забудовою [5, с. 77].

Якщо первинний ринок земель сільськогосподарського призначення формується шляхом безоплатної передачі земельних ділянок громадянам та юридичним особам у власність, то на вторинному ринку земельні ділянки, земельні частки (паї) поступово вводяться в економічний обіг, а набуття права власності на землю стає результатом цивільно-правових угод [6, с. 85].

В Україні нині панівною формою функціонування ринку землі є оренда. Орендні відносини ґрунтуються на договорах оренди, договорах емпфітевзису, яких укладено на загальну площу 23 млн га, що становить 56% усіх земель сільськогосподарського призначення. Із загальної кількості державних сільськогосподарських земель (10,4 га) передано в оренду 15%, загальною площею приблизно 1,6 млн га [7].

Орендарями виступають великі сільськогосподарські підприємства – 6,45 млн га, фермерські господарства – 3,8 млн га. Основними орендодавцями є власники земельних паїв, приблизно чверть яких хотіли б їх продати. Отже, нинішня ситуація дозволяє зафіксувати відсутність важливої складової частини ринку земель сільськогосподарського призначення, відповідно до якої земельні ділянки стають предметом продажу або застави. Крім того, у країні активно діє тінювий ринок земель сільськогосподарського призначення.

Оборот землі здійснюється шляхом різних операцій з нею – купівлі-продажу, оренди, купівлі-продажу прав на земельну ділянку, застави, міни, дарування, передачі у спадок, розподілу між подружжям, відведення тощо. Характер цивільно-правових земельних угод залежатиме від того, яким буде ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: тінювим, підпільним, безконтрольним і непередбачуваним чи, навпаки, прозорим, організованим, контрольованим і прогнозованим.

Отже, ринок землі – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають у процесі перерозподілу земель і прав на них між суб'єктами земельних відносин.

Очевидно, що відсутність ринку землі в Україні призвела до:

- великих втрат виробництва та можливостей зростання для економіки;
- величезних втрат доходів для держави;
- браку фінансування малих і середніх фермерів;
- зменшення доходів сільських районів та неможливості їх розвитку.

У процесі проведення земельної реформи було запроваджено приватну власність на землю, проведено роздержавлення земель і передачу їх у власність недержавним сільськогосподарським підприємствам та розпаювання земель між працівниками і пенсіонерами з їх числа. Так, у результаті паювання і приватизації земель сільськогосподарського призначення в Україні приблизно 7 млн селян одержали право на земельну ділянку. Згідно з інформацією Держгеокадастру, 27,7 млн га (68%) паїв перебувають у приватній власності таких селян. Тобто мільйони громадян стали власниками земельних паїв, середній розмір яких становить по Україні 4,2 га, не могли реалізувати своє конституційне право на розпорядження своєю

власністю. Варто наголосити, що більше мільйона власників земельних паїв уже померли, так і не ставши повноцінними власниками внаслідок обмеження їхнього права розпорядження у зв'язку з мораторієм. Отже, мораторій суперечив Конституції України, виходив за допустимі межі втручання у право власності та не відповідав міжнародним зобов'язанням держави щодо забезпечення основоположних прав людини.

Введений як тимчасовий захід у 2001 р., мораторій продовжувався багато разів, але, як уже зазначалося у вступній частині статті, Верховною Радою України все-таки ухвалено Закон про ринок землі, який повинен розпочати свою дію 1 липня 2021 р. Основні положення даного нормативно-правового акта такі:

1. Суб'єктами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в умовах ринку будуть: громадяни України, юридичні особи України, територіальні громади та держава. Також право набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення надається банкам, у порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки повинні бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років із дня набуття права власності.

2. Об'єктами продажу стануть землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельні частки (паї), земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. Продаж земель державної та комунальної форми власності заборонено.

3. Тільки за умови схвалення на Референдумі дозволятиметься:

- особам без громадянства, юридичним особам та іноземцям набувати частки у статутному капіталі, акції, паї, членство в юридичних особах (крім як у статутному капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення;

- набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України.

4. За будь-яких умов заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення поширюється:

- на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону;

- якщо учасники юридичної особи є громадяни держави-агресора або окупанти;

- якщо неможливо встановити бенефіціарного власника або такі бенефіціарні власники зареєстровані в офшорних зонах;

- якщо бенефіціарним власником є іноземні держави;

- якщо до юридичних і фізичних осіб застосовано санкції, відповідно до Закону України «Про санкції»;

- юридичним особам, які зареєстровані в державах, включених FATF до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

5. З 1 липня 2021 р. по 1 січня 2024 р. громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею лише до 100 га. Загальна концентрація земель сільськогосподарського призначення у власності громадянина та/або юридичної особи (крім банків) не може перевищувати 10 тис га. Якщо буде встановлено, що під час відчуження земельних ділянок норми були порушені, правочин буде визнано недійсним і земельна ділянка буде конфіскована.

6. Ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою

за нормативну грошову оцінку таких земельних ділянок (до 1 січня 2030 р.).

7. Розрахунки, пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок, проводитимуться в безготівковій формі. Укладання відплатних договорів заборонятиметься, якщо не будуть підтверджені джерела походження коштів.

8. Фактичним орендарям землі надано переважне право на купівлю орендованих земельних ділянок. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано іншій особі, про що орендар зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки.

9. Земельна ділянка, набута особою, яка не може за законом належати їй на праві приватної власності та яка не відчужена нею протягом року, підлягає конфіскації за рішенням суду з подальшим продажем ділянки на земельних торгах. Судові позови до суду про конфіскацію подаються органом, що здійснює державний контроль за використанням і охороною земель.

На нашу думку, дані нововведення є позитивними та сприятимуть розвитку аграрного сектора й економіки України загалом. Сьогодні, за розрахунками експертів, власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення отримують від неї у 12 разів менше, ніж могли б. Вартість оренди могла б сягати 300 доларів Сполучених Штатів Америки за 1 гектар замість нинішніх 59. З огляду на те, що економічний оборот земельних ділянок сільськогосподарських земель відбувається завдяки укладанню та/або переукладанню договорів оренди (щороку понад 1 млн договорів), то за умови вільного обігу сільськогосподарських земель покращиться фінансове становище як мільйона власників паїв, так і держави загалом.

Варто звернути увагу, що ухваленим Законом про обіг земель сільськогосподарського призначення належним чином захищено переважне право орендаря на придбання орендованої земельної ділянки, що, у свою чергу, є дуже важливими з огляду на таке. Навіть якщо умовами договору оренди не буде передбачений пункт про переважне право, ст. 777 Цивільного кодексу України [8] нагадує, що наймач, який належно виконує свої обов'язки за договором найму, у разі продажу речі, переданої в найм, має переважне право перед іншими особами на її придбання. Отже, власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення зобов'язаний письмово повідомити орендаря земельної ділянки про умови продажу та запропонувати орендарю придбати ділянку. У разі відмови чи ігнорування листа протягом тридцяти календарних днів із моменту направлення власник земельної ділянки може здійснити її продаж іншій особі.

Наслідком неповідомлення орендаря про продаж буде визнання договору купівлі-продажу земельної ділянки недійсним. Така норма слугуватиме певною мірою запобіжником для орендаря від можливих недобросовісних дій власника земельної ділянки.

Беручи до уваги закріплене в Законі про обіг земель сільськогосподарського призначення переважне право за орендарем земельної ділянки, варто зазначити, цілком ймовірно, що такий «привілей» може призвести до появи певних схем концентрації землі. Таке переважне право передаватиметься (продаватиметься) пов'язаним особам для подальшого перепродажу. Це все відбуватиметься шляхом укладання попередніх угод із такими особами, які в подальшому стануть фактичними продавцями паїв. Щоби уникнути таких махінацій, Закон про обіг земель сільськогосподарського призначення варто доповнити визначенням «пов'язані особи», належним чином урегулювати механізм передачі переважного права іншим особам, щоби знизити ймовірність неодноразового продажу переважного права недобросовісним орендарям.

Щодо надання права банкам набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку звернення стягнення на них як на предмет

застави, то ця норма навряд чи віднайде своє застосування на практиці, а якщо так, то в невеликих розмірах. Оскільки заставоутримувачами земельної ділянки можуть бути лише банки, тому вкрай важливим є їхнє ставлення до використання земель сільськогосподарського призначення як до предмета застави. Земля як об'єкт нерухомості має свої особливості, на відміну від рухомого майна й інших активів. Серед об'єктів застави важливе місце посідає застава високоліквідного майна. Існуючі проблеми з ліквідністю землі ставлять під сумнів ефективність її використання як засобу забезпечення виконання зобов'язання. Нині не мають остаточного вирішення у правовій доктрині питання поняття застави земельних ділянок, співвідношення права застави із правами на землю, об'єктивно-суб'єктного складу цих правовідносин, підстав, способів і порядку звернення стягнення на заставлені земельні ділянки, захисту прав заставодавців земель сільськогосподарського призначення тощо. Отже, інтерес банківської установи залежатиме від багатьох чинників.

На думку окремих експертів, суттєвих змін в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення не відбудеться: великі аграрні підприємства використовуватимуть землі на умовах укладених договорів оренди, до липня 2021 р. буде значна активізація укладання довгострокових договорів оренди та пролонгація існуючих, тому завдяки сплаті податків зростуть надходження до місцевих бюджетів. Територіальні громади, яких вже налічується 982, в умовах децентралізації активно впорядковують свої території та мають неабиякий потенціал, який надасть їм можливість виступати одними з головних «гравців» у боротьбі за земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Визнання землі в Україні як об'єкта земельного обігу змусить усіх ставитися до неї не тільки як до виробничого ресурсу, але і як до потужного фінансового активу, який забезпечує функціонування в єдиному ринковому просторі всіх чинників виробництва, що беруть участь у виробничому процесі в аграрному секторі.

Сьогодні існує потреба у правовому закріпленні статусу державного земельного (іпотечного) банку шляхом ухвалення відповідного закону. На основі закордонного досвіду доцільно законодавчо встановити організаційно-правові форми спеціалізованого іпотечного банку, встановити перелік можливих його операцій (відмінний від аналогічного в універсальному банку), визначити спеціальні вимоги стосовно нагляду за такими банками. Рационалізації землекористування в ефективних власників сприяє іпотека, необхідна їм для одержання грошових кредитів. Проте її застосування в сьогоденні умовах ускладнено тим, що більша частина земель сільськогосподарського призначення вже передані в оренду і предметом застави бути не можуть. Виходом із цієї ситуації міг би бути, як зазначають Д. Добряк, А. Тихонов, Л. Паламарчук [9, с. 111], перехід від орендної до корпоративної форми її використання, внесення земельних ділянок до статутного

фонду підприємства. Такі землі зможуть бути предметом застави для одержання грошового кредиту.

На нашу думку, доцільно запропонувати такі основні заходи, необхідні для ефективного функціонування земельного ринку:

- проведення повної інвентаризації земель і землекористувань, визначення найбільш цінних у господарському відношенні земельних угідь, які повинні перебувати під особливою охороною держави;
- здійснення зонування земель за їхнім функціональним і цільовим призначенням, проведення кадастрової оцінки земель і формування електронної бази даних про землекористувачів, сервітути й обтяження земельних ділянок, їхню якість і оціночну вартість;
- організація створення прозорої, доступної та довготривалої інформаційної бази даних і оперативної статистичної інформації про операції із земельними ділянками, про кон'юнктуру ринку та ринкову ціну землі; розроблення і налагодження механізму руху земельних паїв і компенсації за них;
- внесення до чинного законодавства змін, що стосуються зниження податків на доходи від операцій із земельними ділянками та витрат на оформлення угод;
- створення інфраструктури земельного ринку, що включає державні та комерційні підприємства й організації, консалтингові організації з оцінки земель, оформлення угод і операцій із земельними ділянками, земельний банк, інститут незалежних оцінювачів, страховиків;
- визначити особливості використання та розпорядження землями державної та комунальної форми власності.

Висновки. З певним оптимізмом можна заявити, що для нашої держави відбулась визначна історична подія – в Україні запрацює легалізований прозорий ринок обігу земель сільськогосподарського призначення.

Належне функціонування ринку сільськогосподарських земель залежатиме від багатьох чинників, як-от: попит і пропозиція на землю, на зернові, аграрну продукцію на внутрішньому та світовому ринках. Зміни відбуваються у структурі земельного ринку країни, зростає кількість офіційно зареєстрованих земельних ділянок, земельний ринок поступово детінізується. У більш вигідному становищі опиняться ті господарства, які підвищуватимуть ефективність ведення агробізнесу. Серед них зростає частка дрібних аграріїв, які стануть власниками землі, тобто в них з'явиться можливість отримувати кредити, отже, нарощувати інвестиції у своє виробництво, змінювати культуру ведення бізнесу.

Нині, ще до запуску ринку земель сільськогосподарського призначення, Верховній Раді України необхідно ухвалити пакет законів. Зокрема, це закони, які оновлюють правила роботи Держгеокадастру, вирішують питання передачі державних земель і управління землями громадами, системи електронних аукціонів та інше.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Мартин А. Регулювання ринку землі в Україні. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.
2. Добряк Д., Мартин А., Паламарчук Л. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2006. № 1. С. 3–7.
3. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/> (дата звернення: 20.04.2020).
4. Васильєв С., Олексюк В. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018 № 2. С. 1. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/9_2018/3.pdf (дата звернення: 20.04.2020).
5. Заяць В., Зінченко А. Загальні положення та правові засади ринку землі. *Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення* : збірник наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції, 1–2 червня 2018 р. Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2018. С. 75–79.
6. Песков І., Фокіна С., Зінкевич Є. Правові аспекти формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення* : збірник наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції, 1–2 червня 2018 р. Херсон : ДВНЗ «ХДАУ», 2018. С. 84–88.
7. Земельний довідник України. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelnyy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelnyy-fond-krayini> (дата звернення: 15.04.2020).
8. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 356.
9. Добряк Д., Тихонов А., Паламарчук Л. Економічний оборот землі в Україні : теорія, методологія і практика. Київ : Урожай, 2004. 136 с.