

УДК 338.72.001.73(477)

DOI: 10.31651/2413-8142-2021-25-Zhulkanych-Mistchanyn

**Н. М. Жулканич**

*доктор історичних наук, професор, професор кафедри модерної історії України та зарубіжних країн,  
ДВНЗ “Ужгородський національний університет”, м. Ужгород, Україна  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3844-0784>  
e-mail: [n.zhulkanych@gmail.com](mailto:n.zhulkanych@gmail.com)*

**В. В. Міщанин**

*доктор історичних наук, доцент, доцент кафедри модерної історії України та зарубіжних країн,  
ДВНЗ “Ужгородський національний університет”, м. Ужгород, Україна  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1705-0333>  
e-mail: [ihor.shnitser@uzhnu.edu.ua](mailto:ihor.shnitser@uzhnu.edu.ua)*

**Бібліографічний опис для цитування:** Жулканич Н. М., Міщанин В. В. Історичні передумови та складнощі запровадження ринку землі в Україні. *Український селянин*. 2021. Вип. 25. С. 24-29. doi: 10.31651/2413-8142-2021-25-Zhulkanych-Mistchanyn

## ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ТА СКЛАДНОЩІ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

*Авторами розглянуто особливості формування цивілізованого ринку землі в Україні. В історичному трактуванні здійснено стислий ретроспективний аналіз земельних відносин на теренах України щодо реалізації окремих елементів і складових ринку землі. Охарактеризовано переваги та ризики запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. Увагу приділено реалізації нормативно-законодавчого забезпечення земельної реформи, впровадження регульованого ринку земель.*

*Авторами наголошено на доцільності використання зарубіжного досвіду формування ринку землі з урахуванням трансформаційних перетворень в аграрному секторі країни, необхідності створення відповідної інфраструктури, яка повинна забезпечити організаційні засади функціонування цивілізованого ринку землі.*

**Ключові слова:** земельні відносини, ринок землі, аграрна реформа, сільське господарство, аграрний сектор.

**Постановка проблеми.** На шляху ринкових перетворень в Україні важливим процесом є реформування земельних відносин. Результатом ліквідації державної монополії на землю, утвердження ринкових трансформацій в аграрному секторі стало запровадження приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. Нині залишається реалізувати створені передумови завершення аграрної реформи – відкрити ринок землі.

**Аналіз основних досліджень і публікацій.** Розгляд земельних відносин у різні періоди історії українського народу знайшов відображення у працях М. Гаврилюка, Д. Ливча, П. Панченка, В. Шмарчука, В. Панчика, Л. Ржеутської та ін. Однак автори не акцентують увагу безпосередньо на питаннях власності на землю та умовах вільного її обігу, а також доцільності запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель на сучасному етапі, що й потребує подальшого дослідження.

**Метою** публікації є з'ясування переваг та ризиків запровадження вільного обігу сільськогосподарських земель в Україні, обмежень, пов'язаних із цим заходом.

**Виклад основного матеріалу.** Упродовж століть в Україні склалася відповідна система земельних відносин, зумовлена формуванням класу феодалів – великих землевласників, що змогли привласнити землі загалу. За таких умов продаж землі здійснювався суто між феодалами. Розвиток ринку землі гальмувала кріпосна система й громадське (общинне) землеволодіння. Ліквідація кріпосного права в Австрійській імперії

(1848 р.) та Російській імперії (1861 р.), до складу яких входили українські землі, не вирішили аграрного питання. Практично до початку ХХ ст. зберігалися елементи напівфеодальної системи господарювання та обмеження особистої свободи селян.

Спробу реформувати сільське господарство з елементами ринку здійснив на початку ХХ ст. Голова Ради Міністрів і Міністр внутрішніх справ Російської імперії Петро Століпін. Вихід селян із громади і закріплення за ними землі у приватну власність була однією з основних умов, «оскільки першопричиною недоліків у аграрному виробництві був общинний лад, який сковував ініціативу, заповзятливість, підприємливість та економічну свободу селян. Практика общинного господарювання засвідчила, що його структура несумісна з економічним процесом через те, що зрівняльний характер розподілу результатів праці негативно впливає на психологію селянина-трудівника» [1, 34].

Століпінська реформа мала значний вплив на розвиток сільського господарства і формування нового господаря. Однак невирішеність аграрного питання, існування елементів поміщицької системи господарювання, безземелля значної частини селян разом із гострими політичними та національними проблемами стали одними з причин революційних подій початку ХХ ст. Упродовж 1917 р. в Україні Центральна Рада не спромоглася від общинного розподілу землі серед селян без викупу перейти до рішучих дій, що певною мірою призвело до втрати

її підтримки з боку селянства. В Західноукраїнській республіці законодавчо було закріплено право приватної власності західноукраїнських селян на землю, але вступити в права власності вони не встигли через захоплення території Західної області Української Народної Республіки поляками.

Внаслідок державного перевороту Центральна Рада втрачає владу. За часів існування Української Держави на законодавчому рівні було відновлено приватне землеволодіння. Згодом, 15 грудня 1918 р., Директорією УНР знову скасовано приватну власність на землю і заборонено продаж та оренду землі «до повного вирішення земельної реформи» [2].

Впродовж кінця 1917 – 1919 рр. більшовики, що прийшли до влади в Росії, здійснили три спроби встановлення своєї влади на теренах України. Третя стала вдалою і закріпила радянський режим в Україні на довгих 72 роки. Земельний кодекс УСРР (1922 р.) закріплював націоналізацію землі та скасування приватної власності на неї, наділяв громадян правом на одержання землі в користування безоплатно з обранням будь-якої форми землекористування, але заохочував колективну [3].

Із проголошенням державної незалежності України 1991 р. сільськогосподарські землі та майно колгоспів було розпайоване між працівниками. Реально розпайовали землю, а майно здебільшого привласнили до розпродажу до паювання керівники сільгоспідприємств. Селяни залишилися без засобів обробітку землі, без підтримки держави і масово здавали паї в оренду. Поширення набуло скуповування земельних паїв за безцінь. У січні 2001 р., зважаючи на поширення орендних відносин без належної оплати селянам та скуповування приватними фірмами земельних паїв за безцінь, Верховна Рада України ухвалила Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)». Закон встановив, що «до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України власники земельних часток (паїв) тимчасово не можуть укладати угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим способом відчужувати ці частки (паї), – окрім передачі їх у спадщину» [4]. Під мораторій підпало близько 96 % сільськогосподарських земель. Введений як тимчасовий захід у 2001 р., мораторій продовжувався вже 9 разів – останній раз у лютому 2019 р. до 1 січня 2020 р.

Нині в більшості країн світу земля як виробничий ресурс включена у ринковий (економічний) обіг і є об'єктом купівлі-продажу. Україна має найбільшу в Європі кількість орних земель – 33 мільйони гектарів, порівняно з 18 мільйонами гектарів у Франції, 12 мільйонами гектарів у Німеччині та 11 мільйонами гектарів у Польщі [5]. Україна також має високородючі ґрунти та стратегічне розташування з доступом до ринків Європи, Близького Сходу, Північної Африки та Азії. Але, на жаль, рівень продуктивності сільського господарства в Україні не є високим, порівняно з іншими європейськими країнами. Однією з причин низького рівня продуктивності сільського господарства й залучення інвес-

тицій для його розвитку є існуючий мораторій на продаж землі. На думку експертів Світового банку, «створення прозорого та ефективного ринку землі сприяло б економічному зростанню приблизно до 0,5–1,5% на рік протягом 5-річного періоду, залежно від сценарію реформи та додаткових стратегій» [5].

Однак, на думку окремих українських фахівців, перш ніж приймати Закон про обіг земель в Україні нам необхідно було пройти «складний, але вкрай важливий шлях ретельного обговорення законопроекту в кожному районному центрі, у селі та селищі; людям мають бути детально роз'яснені їхні права та обов'язки, а також наслідки запровадження ринку земель, зокрема, земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного виробництва сільгосппродукції. До цього процесу слід залучати широкі кола фахівців, можливо, й провести референдум, а не «протискувати» закон в кулуарах» [6].

Згідно з результатами опитування, проведеного соціологічною групою «Рейтинг» (у жовтні 2019 р.), 73 % українців проти скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення [7]. Незважаючи на це, без будь-яких обговорень і референдумів 31 березня 2020 р. Верховною Радою України у другому читанні прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [8], яким з 01 липня 2021 р. скасовується мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Передувало цьому рішення Європейського суду з прав людини від 22.08.2018 р., в якому зазначено, що «мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні порушує право власності громадян на майно, гарантоване статтею 1 Протоколу № 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод» [9].

З прийняттям Закону 31 березня 2020 р. найдискусійнішим серед політиків зокрема і громадськості загалом стало питання: «Наскільки необхідне відкриття ринку землі в Україні і чому саме тепер»? Українські політики, як завжди, висловлюють абсолютно протилежні думки. Більша частина вважає, що відкриття ринку землі є перевагою для тих, хто хоче продати земельні ділянки та призведе до збільшення доходів орендодавців, оскільки нині близько 70% сільськогосподарських угідь перебуває в оренді, а орендна плата є надто заниженою. До того ж, на їхню думку, відкриття ринку призведе до залучення іноземного капіталу в українську економіку, створення нових робочих місць, застосування нових технологій обробітку землі. Нині 27,7 (68 %) мільйона гектарів земель перебувають у власності селян-пайовиків, 1,6 мільйонами паїв (23%) володіють пенсіонери [10], які не в змозі самостійно господарювати.

Переважна частина науковців-практиків вважає, що цивілізований земельний ринок в нашій державі повинен відбуватися еволюційним шляхом, по мірі становлення і розвитку аграрного сектора економіки. Передумовою його формування має бути: створення відповідної правової бази; наявність зем-

лі як об'єкта купівлі-продажу; поява соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок; наявність платоспроможних покупців земельних ділянок; розроблення правових механізмів захисту селян від обезземелення тощо. Наукові дослідження щодо функціонування ринку землі підтверджують необхідність впровадження засад регулювання земельних відносин. Регульований ринок сільськогосподарських земель передбачає насамперед забезпечення конституційних прав громадян на землю й розпорядження нею і запровадження єдиної стратегії ринкового обігу земель. Ще однією умовою формування і функціонування ринку землі в Україні є необхідність створення Земельного банку. У 1994 р. Указом Президента України [11] передбачалося заснувати Земельний банк. Наступним Указом Президента [12] Кабінет Міністрів був зобов'язаний розробити законодавчу базу щодо «створення акціонерного селянського іпотечного банку». Однак вимоги цих Указів так і не були виконаними.

Скасування мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення повинно відкрити певні перспективи для малих і середніх фермерів. Зокрема, йдеться про доступ до дешевого іпотечного кредитування під заставу землі. На думку С. Кубаха, якби в іпотеку запустити бодай 10 % нерухомого майна, ми б одержали рефінансування в економіку держави на рівні 20 млрд. дол. США [13, 16]. Для активізації діяльності малих і середніх фермерських господарств, здатних створити конкуренцію на ринку сільськогосподарської продукції, Кабінет Міністрів України своїм розпорядженням від 29.09.2019 р. № 882-р схвалив «Концептуальні напрями здешевлення кредитів сільськогосподарським товаровиробникам для купівлі сільськогосподарського призначення» [14]. Зокрема, в них зазначено, що вартість та доступність кредитів в Україні залишаються одними із найбільших перепон для запровадження вільного обігу земель. Тож, серед механізмів вирішення проблеми вказано: здешевлення кредитів сільськогосподарським товаровиробникам та часткове гарантування за кредитами сільськогосподарським товаровиробникам на купівлю землі. Залишилося дочекатися, коли фермери зможуть скористатися перевагами дешевих кредитів від держави.

Що стосується діяльності наявних на території України агрохолдингів, то їх власники всіляко виступали за збереження мораторію. Така ситуація давала їм можливість орендувати значні масиви сільгоспугідь, встановлюючи вигідний для себе розмір орендної плати, частіше у товарній формі. Із запровадженням ринку землі власники паїв будуть мати більше можливостей розпоряджатися паєм: надати в оренду, продати, отримавши кредит самостійно зайнятися сільгоспвиробництвом. Ймовірно, скуповування земель агрохолдингами стосуватиметься лише раніше орендованих земель вже зведених для обробітку в єдиний масив та в перші роки після припинення дії мораторію (за відносно низькою ціною).

Опоненти вказують на ряд ризиків від відкриття ринку землі: продаж українських земель іноземцям

– «продаж України»; скуповування земель за низькою початковою ціною; відсутність можливості у селян конкурувати з великими агрохолдингами. В умовах бідності переважної частини населення, яке не зможе придбати землю на відміну від власників агрохолдингів, запровадження вільного ринку землі не посприє становленню справедливого ринку земельних ресурсів.

Щоб запобігти ризикам, Законом запроваджено низку обмежень. Одним з них є заборона для юридичних осіб, засновниками яких є іноземці, та осіб без громадянства, купувати землю до 2024 р. У такий спосіб влада обмежує попит та знижує ціну на землю. Від цього виграють ті самі агрохолдинги, що орендують сільгоспугіддя та особи, зацікавлені у купівлі й перепродажу землі після 2024 р. За розрахунками окремих експертів, у перші роки після відкриття ринку земель вартість гектару становитиме максимум 6 – 8 тисяч доларів [15]. Інші вважають лише 4,5 тисяч доларів [16]. Встановлення ринкової ціни на землю можливе лише після 1 січня 2024 р., коли попит збільшиться за рахунок юридичних осіб. Питання щодо можливості придбання іноземцями української землі повинно розглядатися на загальнодержавному референдумі, дата якого не визначена. Хоча, на думку юристів, іноземці й нині мають можливість стати власниками сільгоспземель в Україні завдяки існуванню низки схем на нелегальному ринку землі.

Процедура купівлі-продажу з набуттям чинності нового закону вклучатиме такі пункти: покупець буде перевірятися на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах; порядок такої перевірки повинен затвердити Кабінет Міністрів, зараз він не виписаний; купівля буде можлива тільки в безготівковій формі, для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок в банку; повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для покупки землі [17]. Подібна процедура передбачена, щоб мінімізувати створення різних нелегальних схем на підставних людей з метою скуповування земель.

Закон також забороняє продаж земельних ділянок сільгосппризначення, які перебувають у державній та комунальній власності. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення позбавлені також юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом; особи, які належать або належали до терористичних організацій; юридичні особи, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави; юридичні особи, в яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника; юридичні особи, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України [18]. Ще одне обмеження стосується максимально допустимої кількості земель сільськогосподарського призначення «в одних руках»: до 01.01.2024 громадянин України зможе купити земельні ділянки площею

до 100 га. Таке обмеження не буде поширюватися на землю, придбану громадянином України у власність до 01.07.2021. З 01.01.2024 обмеження максимальної площі придбаних земельних ділянок сільськогосподарського призначення збільшиться і становитиме 10 000 га [19]. Нині лише 6,6 % власників готові продати свої паї після скасування мораторію. Навіть, якщо зі зростанням цін після 2024 р. ця кількість подвоїться, вона становитиме лише близько 13 %. Для того, щоб, до прикладу, агрохолдинги могли масово скупити орендовані нині землі, потрібно щоб цей показник становив хоча б 50 % власників.

Для практичного відкриття ринку землі Верховна Рада паралельно має доопрацювати необхідний законодавчий пакет. Уже ухвалено Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [20]. Ним передбачено оцифрування відомостей про всі земельні ділянки, автоматизацію обміну інформацією між реєстром майнових прав і земельним кадастром. Також Закони «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [21] та «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», що визначають «правові та організаційні засади створення, функціонування та розвитку національної інфраструктури геопросторових даних, спрямованої на забезпечення ефективного прийняття органами державної влади та органами місцевого самоврядування управлінських рішень, задоволення потреб суспільства в усіх видах географічної інформації» [22].

Очікує з 26.02.2021 р. на друге читання «Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони» [23] та з 19.03. 2021 р. «Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо

удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [24].

**Висновки.** Таким чином, прийняття вказаних Законів необхідне для забезпечення прозорості, ефективності та запобігання монополізації сільськогосподарських земель.

Також у процесі запровадження цивілізованого ринку землі в Україні варто використати зарубіжний досвід реформування аграрної сфери і впровадження засад землекористування на основі ринкових відносин, наприклад, в Угорщині та Польщі. Угорщина забезпечила приватизацію землі та майна суб'єктів господарювання в аграрному секторі та проведення земельної реформи з орієнтацією на поступовий перехід до фермерської моделі сільського господарства. Вдалою формою аграрного господарювання стало інтегрування особистих підсобних господарств громадян з великими держгоспами і кооперативами. У сільському господарстві Польщі переважає індивідуальне приватне виробництво зі слабким розвитком колективних засад землеводіння. Згідно з Законом «Про зміну Закону про сільське господарство і вилучення сільськогосподарської нерухомості» (1990 р.), «земля для всіх громадян країни стала товаром, що підлягала вільній купівлі – продажу».

Враховуючи зарубіжний досвід відкриття ринку сільськогосподарських земель, позитивний ефект прогнозований експертами Світового банку, а також міжнародні зобов'язання, які взяла на себе Україна, запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні є доцільним. Здійснення цього заходу повинно забезпечити легалізацію, контроль і регулювання трансакцій з приводу купівлі-продажу земельних ділянок, що здійснюється нині безконтрольно, а також доступ до дешевого іпотечного кредитування під заставу землі. Наслідком повинно бути удосконалення земельних відносин та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

### Список використаної літератури та джерел:

1. Панченко П., Шмарчук В. Аграрна історія України. Київ: Тов. «Знання», КОО, 2000. 276 с.
2. Вісник Української Народної Республіки. 1918. 21 грудня (ч.3). URL: <https://elib.nlu.org.ua/object.html?id=9377>
3. Енциклопедія історії України. Т. 3. URL: <http://history.org.ua/LiberUA/ehu/3.pdf>
4. Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2242-14#Text>
5. Спеціальна доповідь Світового банку на тему: Відкриття ринку землі для зростання сільського господарства. Україна (19 листопада 2019 р.). URL: <https://pubdocs.worldbank.org/en/395991574161086077/Ukraine-special-focus-note-Fall-2019-uk.pdf>
6. Вадатурський О. Україна не готова до прийняття цього законопроекту (проект ЗУ «Про ринок земель» №9001-д). URL: <https://www.nibulon.com/news/novini-kompanii/ukraina-ne-gotova-do-priinyattya-cogo-zakonoproektu-proekt-zu-pro-rinok-zemel-9001-d.html>
7. Ржеутська Л. Скасування мораторію на продаж землі: чи виживе український фермер. URL: <https://www.dw.com/uk/скасування-мораторію-на-продаж-землі-чи-виживе-український-фермер/a-5070043>
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX>
9. Рішення Європейського суду з прав людини. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України». URL: [https://ips.ligazakon.net/document/view/SOO01072?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&ga=2.257260994.839187820.1590506397-94756658.1571575433](https://ips.ligazakon.net/document/view/SOO01072?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&ga=2.257260994.839187820.1590506397-94756658.1571575433)
10. Мораторій, зубожіння і популізм: 5 міфів про ринок землі. URL: [https://24tv.ua/moratoriy\\_na\\_zemlyu\\_v\\_ukrayini\\_5\\_mifiv\\_pro\\_rinok\\_zemli\\_n1084374](https://24tv.ua/moratoriy_na_zemlyu_v_ukrayini_5_mifiv_pro_rinok_zemli_n1084374)

11. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text>
12. Указ Президента України «Про основні напрями розвитку агропромислового комплексу України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389/98#Text>
13. Кубах С. Земельна дилема. *Пропозиція*. 2005. № 1. С.16-18.
14. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення концептуальних напрямів здешевлення кредитів сільськогосподарським товаровиробникам для купівлі земель сільськогосподарського призначення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/882-2019-r#Text>
15. Панчик В. Обіг землі в Україні: перспективи. URL: <https://eucon.ua/obig-zemli-v-ukrayini-perspekty-vy/>
16. Ливч Д. Ринок землі від «Слуги народу»: перемога чи крок назад? URL: <https://rpr.org.ua/news/rynok-zemli-vid-sluhy-narodu-peremoha-chy-krok-nazad/>
17. Новый закон о рынке земли в Украине: часто задаваемые вопросы инвесторами. URL: <https://inventure.com.ua/analytics/articles/novyj-zakon-o-rynke-zemli-faq-ili-chasto-zadavaemye-voprosy>
18. Гаврилюк М. Земельна реформа: що буде далі і що очікувати у 2021 році. URL: [https://biz.ligazakon.net/aktualno/8326\\_zemelna-reforma-shcho-bude-dal--shcho-ochkuvati-u-2021-rots](https://biz.ligazakon.net/aktualno/8326_zemelna-reforma-shcho-bude-dal--shcho-ochkuvati-u-2021-rots)
19. Пуховой Ю. Новый Закон о рынке земли: какие изменения он несет. URL: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/EA013723.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/EA013723.html)
20. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>
21. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
22. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
23. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=66972](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66972)
24. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=66970](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970)

#### References:

1. Panchenko, P. & Shmarchuk, V. (2000). *Ahrarna istoriia Ukrainy*. [Agrarian history of Ukraine]. Kyiv: Znannia, [in Ukrainian].
2. Visnyk Ukrainiskoi Narodnoi Respubliky. [Bulletin of the Ukrainian People's Republic.]. 1918. 21 hrudnia (ch.3). Retrieved from <https://elib.nlu.org.ua/object.html?id=9377> [in Ukrainian].
3. Entsyklopediia istorii Ukrainy. T.3. [Encyclopedia of the History of Ukraine.]. Retrieved from <http://history.org.ua/LiberUA/ehu/3.pdf> [in Ukrainian].
4. Zakon Ukrainy «Pro uhoody shchodo vidchuzhennia zemelnoi chastky (paiu)» [The Law of Ukraine «On the Pleasure of the Alienation of a Land Plot (I share)»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2242-14#Text>
5. Spetsialna dopovid Svitovoho banku na temu: Vidkryttia rynku zemli dlia zrostannia silskoho gospodarstva. Ukraina (19 lystopada 2019 r.). [A special supplement to the Svitovoy bank on the topic: Investigation of the land market for the growth of the Silk state dignity. Ukraine (19 leaf fall 2019 p.)]. Retrieved from <https://pubdocs.worldbank.org/en/395991574161086077/Ukraine-special-focus-note-Fall-2019-uk.pdf> [in Ukrainian].
6. Vadaturskyi O. Ukraina ne hotova do pryiniattia tsoho zakonoproektu (proekt ZU «Pro rynek zemel» №9001-d). [Ukraine is not ready to adopt this bill]. Retrieved from <https://www.nibulon.com/news/novini-kompanii/ukraina-ne-gotova-do-priinyattia-cogo-zakonoproektu-proekt-zu-pro-rynok-zemel-9001-d.html> [in Ukrainian].
7. Rzhetska L. Skasuvannia moratorii na prodazh zemli: chy vyzyhye ukraïnskyi fermer. [Lifting the moratorium on land sales: will a Ukrainian farmer survive?]. Retrieved from <https://www.dw.com/uk/skasuvannia-moratorii-na-prodazh-zemli-chy-vyzyhye-ukraïnskyi-fermer/a-5070043> [in Ukrainian].
8. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia» [The Law of Ukraine «On the introduction of zmins to the lawmakers of Ukraine's asset to obinu lands silskohospodarskoho pryznachennia»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-IX> [in Ukrainian].
9. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny. Sprava «Zelenchuk i Tsytysura proty Ukrainy». [Decision of the European Court of Human Rights. On the right is «Zelenchuk and Tsytysura against Ukraine»] Retrieved from [https://ips.ligazakon.net/document/view/SOO01072?utm\\_source=biz.ligazakon.net&utm\\_medium=news&utm\\_content=bizpress01&ga=2.257260994.839187820.1590506397-94756658.1571575433](https://ips.ligazakon.net/document/view/SOO01072?utm_source=biz.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=bizpress01&ga=2.257260994.839187820.1590506397-94756658.1571575433) [in Ukrainian].
10. Moratorii, zubozhinnia i populizm: 5 mifiv pro rynek zemli. [Moratorium, Teaching and Population: 5 myths about the land market]. Retrieved from [https://24tv.ua/moratorii\\_na\\_zemlyu\\_v\\_ukrayini\\_5\\_mifiv\\_pro\\_rynok\\_zemli\\_n1084374](https://24tv.ua/moratorii_na_zemlyu_v_ukrayini_5_mifiv_pro_rynok_zemli_n1084374) [in Ukrainian].
11. Ukaz Prezydenta Ukrainy «Pro nevidkladni zakhody shchodo pryskorennia zemelnoi reformy u sferi silskohospodarskoho vyrobnytstva» [Decree of the President of Ukraine «About unacceptable come in too soon to accelerate land reforms in the sphere of the Silk-and-Vyrobnytstva»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text> [in Ukrainian].
12. Ukaz Prezydenta Ukrainy «Pro osnovni napriamy rozvytku ahropromysloвого kompleksu Ukrainy» [Decree of the President of Ukraine «On the main development of the agro-industrial complex of Ukraine»] Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389/98#Text> [in Ukrainian].
13. Kubakh, S. (2005). Zemelna dylema. [Land dilemma]. *Propozytsiia. (Proposition)*, 1, 16-18. [in Ukrainian].
14. Rozporiadzhennia Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro skhvalennia kontseptualnykh napriamiv zdeshvlennia kredytiv silskohospodarskym tovarovyrobnykam dlia kupivli zemel silskohospodarskoho pryznachennia» [Order of the Cabinet of Ministries of Ukraine «About the grasping of conceptual strains of cheap loans to agricultural producers for the purchase of lands of the agricultural sector»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/882-2019-r#Text> [in Ukrainian].
15. Panchyk, V. Obih zemli v Ukraini: perspektyvy. [Land turnover in Ukraine: prospects]. Retrieved from <https://eucon.ua/obig-zemli-v-ukrayini-perspekty-vy/> [in Ukrainian].
16. Lyvch, D. Ryнок землі від «Слуги народу»: перемога чи крок назад? [Land market from «Servants of the People»: victory or a step back?]. Retrieved from <https://rpr.org.ua/news/rynok-zemli-vid-sluhy-narodu-peremoha-chy-krok-nazad/> [in Ukrainian].
17. Novyi zakon o rynku zemly v Ukraine: chasto zadavaemye voprosy ynvestoram. [New law on the land market in Ukraine: frequently asked questions by investors]. Retrieved from <https://inventure.com.ua/analytics/articles/novyj-zakon-o-rynke-zemli-faq-ili-chasto-zadavaemye-voprosy> [in Ukrainian].

18. Havryliuk, M. Zemelna reforma: shcho bude dali i shcho ochukuvaty u 2021 rotsi. [Land reform: what will happen next and what to expect in 2021]. Retrieved from [https://biz.ligazakon.net/aktualno/8326\\_zemelna-reforma-shcho-bude-dal--shcho-ochukuvati-u-2021-rotsi](https://biz.ligazakon.net/aktualno/8326_zemelna-reforma-shcho-bude-dal--shcho-ochukuvati-u-2021-rotsi) [in Ukrainian].
19. Pukhovoï, Yu. Novyi Zakon o rynku zemly: kakye zmyenyia na neset. [The new law on the land market: what changes it brings.]. Retrieved from [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/EA013723.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/EA013723.html) [in Ukrainian].
20. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo protydiv reiderstvu» [Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Combating Raiding»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text> [in Ukrainian].
21. Zakon Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo planuvannia vykorystannia zemel» [Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Land Use Planning»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> [in Ukrainian].
22. Zakon Ukrainy «Pro natsionalnu infrastrukturu heoprostorovykh danykh» [Law of Ukraine «On National Infrastructure of Geospatial Data»]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> [in Ukrainian].
23. Proekt Zakonu pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv shchodo prodazhu zemelnykh dilianok derzhavnoi ta komunalnoi vlasnosti abo prav na nykh (orendy, superfitsiiu, emfitevzysu) cherez elektronni auktsiony [Draft Law on Amendments to Certain Legislative Acts Concerning the Sale of State and Communal Land Plots or Rights to Them (Leases, Superficies, Emphyteusis) through Electronic Auctions]. Retrieved from [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=66972](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66972) [in Ukrainian].
24. Proekt Zakonu pro vnesennia zmin do Zemelnoho kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv shchodo udoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatcii u sferi zemelnykh vidnosyn. [Draft Law on Amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative acts on improving the system of management and deregulation in the field of land relations.]. Retrieved from [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=66970](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=66970) [in Ukrainian].

**Nelya M. Zhulkanych**

*Doctor of Historical Sciences, Professor; Professor of the Department of Modern History of Ukraine and Foreign Countries, Uzhhorod National University, Uzhhorod, Ukraine*  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3844-0784>  
e-mail: [n.zhulkanych@gmail.com](mailto:n.zhulkanych@gmail.com)

**Vasyl V. Mistchanyn**

*Doctor of Historical Sciences, Associate Professor; Associate Professor of the Department of Modern History of Ukraine and Foreign Countries, Uzhhorod National University, Uzhhorod, Ukraine*  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1705-0333>  
e-mail: [ihor.shnitser@uzhnu.edu.ua](mailto:ihor.shnitser@uzhnu.edu.ua)

**Bibliographic Description of the Article:** Zhulkanych, N. & Mistchanyn, V. (2021). Historical precondition and difficulties of implementation land market in Ukraine. *Ukrainskyi Selianyn. [Ukrainian peasant]*, 25, 24-29. (In Ukrainian). doi: 10.31651/2413-8142-2021-25-Zhulkanych-Mistchanyn

## HISTORICAL PRECONDITION AND DIFFICULTIES OF IMPLEMENTATION LAND MARKET IN UKRAINE

**Introduction.** *In the conditions of formation of market relations in independent Ukraine the introduction of agrarian in general and land reforms, in particular, became important. An important part of the process of implementation of these transformations is the reform of land relations. The result of the elimination of the state monopoly on land, the establishment of market transformations in the agricultural sector was the introduction of private ownership of agricultural land. Now it remains to implement the preconditions for the ending of agrarian reform - to open the land market.*

**The purpose of the article** is to clarify the benefits and risks of the introduction of free circulation of agricultural land in Ukraine, the limitation associated with this measure.

**Results.** *The article presents a brief retrospective analysis of land relations in Ukraine regarding the implementation of certain elements and components of the land market. Prospects and difficulties of land market introduction in Ukraine are revealed. Discussion questions on the expediency or in expediency of opening the market of agricultural lands are analyzed. The positive and negative consequences of this step are considered.*

*In particular, the positives for small and medium-sized businesses in terms of access to cheap mortgage lending secured by land. Among the risks of this process are: sale of Ukrainian lands to foreigners; buying land at a low initial price; lack of opportunity for peasants to compete with large agricultural holdings.*

*The article also analyzed the regulatory and legal restrictions imposed by the state to prevent risks. It is pointed out the need to finalize the legislative package for the practical implementation of the regulated land market.*

**Conclusions.** *The study concluded that the completion of the legislative package and the adoption of these laws to open the land market is necessary to ensure transparency, efficiency and prevent the monopolization of agricultural land.*

*Also, in the process of introducing a civilized land market in Ukraine, it is worth using foreign experience in reforming the agricultural sector and implementing the principles of land use based on market relations.*

*Considering the foreign experience of opening the market of agricultural land, the positive effect predicted by the World Bank experts, as well as the international obligations undertaken by Ukraine, the introduction of the circulation of agricultural land in Ukraine is considered appropriate. The consequence should be the improvement of land relations and increase the efficiency of land use.*

**Key words:** *land market, agrarian reform, legislative providing, prospects and risks, sale of agricultural lands.*

**Received 05.02.2021**

**Accepted 30.04.2021**