

УДК 33.021:332.72(477)“20”

DOI: <https://doi.org/10.32782/2413-9971/2020-29-33>

Швець Ю. О.

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування
Запорізького національного університету*

Грінберг І. О.

*студентка
Запорізького національного університету*

Shvets Yuliia

*Candidate of Economic Sciences (Ph. D. in Economics),
Senior Lecturer of Finance, banking and insurance
Zaporizhzhia National University*

Grinberg Inna

*Student
Zaporizhzhia National University*

АНАЛІЗ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ ЗА СУЧАСНИХ УМОВ

Анотація. У статті досліджено сучасний стан ринку землі в Україні, проаналізовано закордонний досвід щодо регулювання ринку землі, розглянуті сильні та слабкі сторони ринку землі, а також визначено перспективи розвитку ринку землі. Зменшення обсягу валової продукції сільського господарства, звуження фінансової бази розвитку аграрних підприємств, скорочення кількості малих господарств – все це говорить про необхідність зняття мораторію з ринку землі і впровадження відкритого ринку, задля того щоб залучити не тільки іноземних інвесторів, але й вітчизняних, а також задля вдосконалення і розвитку земельних відносин в країні. В статті представлено основні аспекти дослідження проблеми в контексті значення і можливих наслідків впровадження ринку землі в практику господарювання нашої країни та особливо в галузі сільського господарства.

Ключові слова: земля, ринок землі, аналіз, мораторій, господарства, власність.

Постановка проблеми. На сьогодні питання щодо земельного ринку досягло найбільшої актуальності у зв'язку з тим, що на ряду з іншими країнами Європи тільки в Україні воно залишається досі не вирішеним. У статті проаналізовано стан ринку землі в Україні за останній період, визначено основні передумови та перспективи розвитку ринку землі, розглянуто досвід європейських країн щодо його розвитку. Основною проблемою в Україні на шляху впровадження дієвого ринку землі стають чітко не визначені законодавчі умови для купівлі, продажу землі в країні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню земельних відносин розвитку іпотечного кредитування досить уваги приділено в роботах вчених, серед яких слід виділити таких вчених: Черевко З.Т. [1], Саблук П.Т.

[2], Хомутенко В., Волкова О. [4], Ступень М., Дума Ю. [5], Прутська О.О. [6], Дем'яненко М.Я, Алексейчук В.Н., Гудзь О.Є., Сомик А.В. [7], Федоров М.М. [8], Бенедисюк С., Янюк Ю. [11]. Різноманітність поглядів свідчить про складність проблеми і відсутність систематизованих концепцій її рішення. Однак в цій проблемі завжди залишаються невирішеними окремі питання, оскільки земельні відносини постійно змінюються і є дуже динамічними в залежності від конкретної ситуації в країні. Уваги заслуговує вивчення впровадження в країні ринку землі як логічного завершального етапу вдосконалення і розвитку земельних відносин і його можливих наслідків.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження сучасного стану ринку землі в Україні, аналіз закордонного досвіду щодо регулювання ринку землі,

аналіз сильних та слабких сторін ринку землі, визначення перспектив розвитку ринку землі.

Виклад основного матеріалу. Виняткове місце в життєдіяльності будь-якого суспільства займає земля як один з найважливіших ресурсів країни. Сформований ринок землі створює умови для ефективного використання земельних ділянок суб'єктів господарювання, дає можливість окремим суб'єктам відмовитися від земельної ділянки, а саме продати або здати в оренду, задля більш ефективного та раціонального її використання. Досвід багатьох країн світу дає можливість оцінити позитивні наслідки формування ринку землі.

За підсумками 2018 року аграрна галузь показала позитивну динаміку розвитку. За даними Мінагрополітики, за 10 місяців зовнішньоторговельний оборот агропродукції становив \$ 19,2 млрд, що на 5% більше за аналогічний показник минулого року. В 2018-му у аграріїв була і рекордна врожайність – мова йде про 68 млн тонн зернових, 65% яких поставляється на зовнішні ринки. При цьому частка агросектора в загальному обсязі товарного експорту України становила близько 32%, або \$ 12,3 млрд.

Дана тенденція відповідає очікуванням провідних постачальників аграрної продукції в світі.

Структура земельного фонду представлена на рис. 1.

Ми бачимо, що ефективність використання земельного фонду України дорівнює 0,4 тис. дол. США (додана вартість АПК), це нижче ніж показники країн Туреччини, Франції, Китаю, Німеччини, Румунії та США, але більше ніж у Росії. За обсягом земельного банку в Україні такі найбільші агрохолдинги: Кернел, Укрлендфармінг, Агросперис, Контіненталь Фармаз груп, Укропромінвест-агро, ІМК та ін. Земельний банк України сільськогосподарських земель складається з 32,6 млн. га рілля (культури зернові та зернобобові, культури технічні) та 8,9 пасовищ, сіножаті та ін.

Земельний фонд України станом на 1 січня 2018 р. та динаміка його змін порівняно за даними 2017 р. представлені в табл. 1.

З цієї таблиці ми можемо зробити висновок щодо зменшення площі сільськогосподарських земель протягом всього періоду з 2016 р. до 2018 р. В цілому сільськогосподарські землі зменшилися на 5,1 тис. га порівняно з 2017 р., до складу яких входять сільськогосподарські угіддя, які зменшилися на 3,8 тис. га. Перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища зменшилися в свою чергу на 5,7 тис. га, 0,5 тис. га, 0,9 тис. га, 6,9 тис. га відповідно. Тільки рілля показали позитивну динаміку та збільшилися на 10,2 тис. га.

В ході розпаювання земель у 1991 році 85% землі (31,1 тис. га), набули статусу приватної власності (рис. 2).

В Україні із загальної кількості землі, яка перебуває в обробітку 56% становлять землі орендовані у власників паїв, 29% – обробляються самими власниками земельних ділянок (рис. 3).

Протягом 2000-2019 рр. знайдено чимало недоліків в законі, за допомогою яких можна було «обійти» мораторій (зміна цільового призначення землі, торгівля корпоративними правами, договорів, строк дії, яких, як правило понад 50 років. Всі ці фактори та прогалини в законодавстві України створюють велике поле дії для корупції, яка в цій сфері перебуває на високому рівні. За останніми підрахунками СБРР, Україна через закритість ринку втрачала 56 млрд гривень ВВП щороку [4].

Доступ до фінансування для українських агрокомпаній залишається поки в зоні ризику, а не є конкурентною перевагою. Більшість світових агрокомпаній збільшили частку інвестицій, запланованих для капітальних проєктів (в порівнянні з 2016 роком на 63%). В Україні аграрії поки не готові інвестувати в серйозні інфраструктурні проєкти через низький рівень доступу до фінансування, яке до сих пір залишається прерогативою великих агрохолдингів. Для фермерів середньої ланки доступний хіба що лізинг техніки, відстрочка, що надається постачальниками насіння, засобів захисту рослин та добрив, а також передоплата, яка надається трейдерами, і короткострокове банківське фінансування. Однак, ця тенденція поширюється на всі нерозвинені ринки. Наприклад, федеральна резервна система США продовжує піднімати облікову ставку. Це означає, що фінансові ресурси в світі подорожують, а доступ до них буде більш обмеженим для ринків, що розвиваються.

Зняття мораторію на продаж землі могло б активізувати ринок і залучити в країну великих іноземних гравців.

Від розвитку ринку землі та загалом сільського господарства залежить розвиток всієї економіки України, саме тому питання щодо вкладання інвестицій в цю галузь є пріоритетним. На сьогоднішній день інвестиційний клімат для іноземних інвесторів в Україні є не досить привабливим, тому зараз основним джерелом фінансування аграрного сектору є власні кошти сільськогосподарських підприємств та організацій, а також державні кошти України. За січень-червень 2019 року у сільське господарство України надійшло 23,3 млрд грн капітальних інвестицій, що на 16,9% менше, ніж за аналогічний період 2018 року. Серед причин уповільнення інвестиційної діяльності

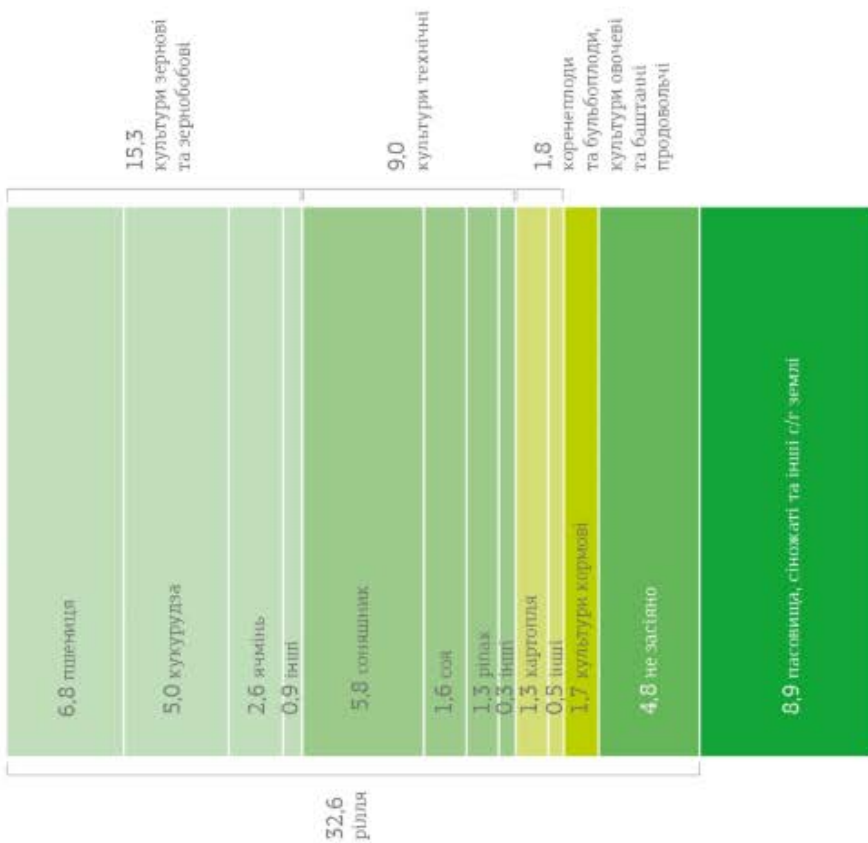
Таблиця 1

Земельний фонд України

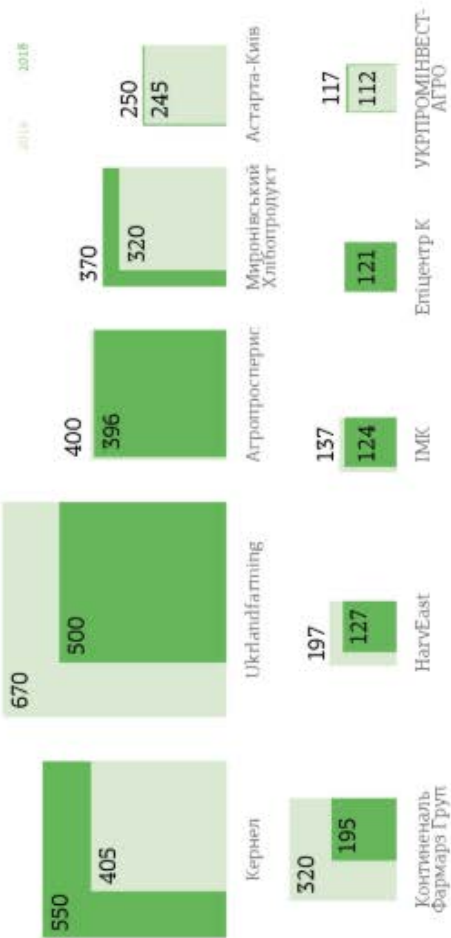
Види основних земельних угідь та економічної діяльності	станом на 01.01.2018		станом на 01.01.2017		станом на 01.01.2016		Динаміка (тис. га)
	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	всього, тис. га	% до загальної площі України (території)	
Сільськогосподарські землі	42726,4	70,8	42731,5	70,8	42739,3	70,8	-5,1
у тому числі:							
сільськогосподарські угіддя	41507,9	68,8	41511,7	68,8	41515,8	68,8	-3,8
з них: рілля	32541,3	53,9	32531,1	53,9	3240,3	53,9	10,2
перелоги	233,7	0,4	239,4	0,4	247,5	0,4	-5,7
багаторічні насадження	892,4	1,5	892,9	1,5	895,1	1,5	-0,5
сіножаті	2406,4	4,0	2407,3	4,0	2410,4	4,0	-0,9
пасовища	5434,1	9,0	5441	9,0	5454,3	9,0	-6,9
інші сільськогосподарські землі	1218,5	2,0	1219,8	2,0	1223,3	2,0	-1,3

Джерело: побудовано автором на основі [9]

Структура земельного банку с/г земель України, 2019 р., млн га



ТОП-10 агрохолдінгів України за обсягом земельного банку, 2014 та 2018 рр., тис. га



Ефективність використання земельного фонду, додана вартість АПК, 2008 та 2018 рр., тис. дол. США у сталих цінах 2010 р. на га с/г землі



Рис. 1. Структура земельного фонду України [5]

виділяють загальне погіршення умов для сільськогосподарської діяльності, очікування зниження рівня окупності витрат, відсутність державної політики щодо підтримки сільськогосподарських виробників та втрату довіри на фондових ринках агропромислових підприємств України.

На рис. 4 представлена динаміка капітальних інвестицій у сільське господарство України за період 2016–2019 рр.

На рівні з Україною, де існує заборона на продаж земель, діє такий мораторій в КНДР, Венесуела, Конго, Куба, Таджикистан, Білорусь. Інші країни світу давно вже запровадили ринок землі – у когось він обмежений, у інших повністю вільний. Це країни США, Німеччина, Франція, Великобританія, а також країни Польща, Чехія, Угорщина. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення на даний момент є перешкодою для залучення необхідних інвестицій і збільшення продуктивності сектора землі. У сучасній економіці відсутність ринку землі не створює належної ринкової мотивації для найбільш ефективного використання землі та інвестицій, які могли б допомогти збільшити продуктивність використання сільськогосподарських земель. На прикладі країн світу ми можемо бачити багато позитивних наслідків відкритого ринку землі. Насамперед у США ринок землі існує вже 150 років та забезпечують 23 млн. громадян робочими місцями. Ціна землі сільськогосподарського призначення у цій країні досягає \$10,2 тис. за один га. Сільське господарство надає \$985 млрд доходу щорічно (1,4% ВВП). Наприклад, Німеччина має вільний ринок аграрних земель, але з захистом від тіншового ринку. Усі правочини про продаж земельних ділянок, які більше 1 гектара перевіряються спеціальними органами місцевої влади задля дотримання всіх правил, встановлених законодавством. Також пріоритетними покупцями вважаються вітчизняні аграрні підприємства та фермери. Податок у Німеччині становить не більше 3,5% від вартості угоди і стягується з покупця, середня вартість землі – 32 300 дол за га. А вже у Великобританії ринок земель не має жодних обмежень щодо площі, права продажу іноземним інвесторам або фізичним особам, щодо строків оренди, але має чітко регламентований у законодавстві ринок земель. Частка земель у національному ВВП – лише 0,7%. 90% аграрних земель перебувають у приватній власності, середня вартість аграрної землі становить 31 400 дол за га. Польща навпаки не до кінця відкриває ринок земель для іноземців та зобов'язує надавати пакет документів, що включає сертифікат про знання мови, наявність вищої освіти в аграрній сфері, підтвердження, що особа зможе належним чином піклуватися про землю [7]. Ціни на землю Польща взагалі не регулює. Максимальна площа ділянки, яку може купити фізична особа 500 га. Податок на продаж землі коливається в діапазоні 2-5% і стягується з покупця, середня вартість землі становить 10 300 дол за га.

Однією з найважливіших проблем в Україні є те, що мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення постійно поновлювався, в наслідок чого мораторій почав сприйматися як фактично необмежений та породив правову невизначеність на ринку землі України. Введення та продовження мораторію було обумовлено можливістю загрози національній і продовольчій безпеці українських громадян, а також негативних наслідків концентрації землі в руках іноземних власників, які не



Рис. 2. Структура власності сільськогосподарських земель в Україні, 01.01.2019 р., (млн га) [4]

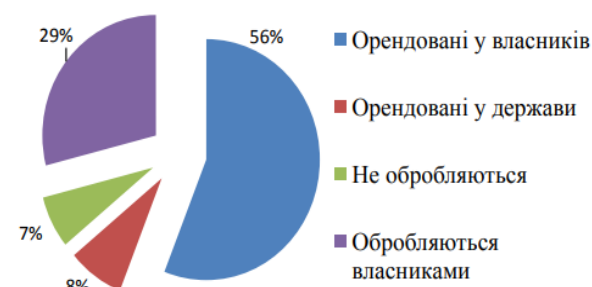


Рис. 3. Стан обробітку землі в Україні, 01.01.2019 р., (%) [4]



Рис. 4. Капітальні інвестиції у сільське господарство, (млн.грн) [4]

будуть проводити якісну обробку сільськогосподарських земель. Наразі державний бюджет України не отримує податкові надходження через існування тіншового ринку землі, земельні ділянки роздроблені на маленькі та нерентабельні для використання з позиції економічної доцільності, невизначена або занижена вартість землі, через що власники не можуть отримувати стабільних конкурентний дохід і також продати земельну ділянку на вигідних умовах. Агрохолдинги вимушені укладати та переукладати постійно величезні пакети договорів оренди з власниками земельних ділянок внаслідок чого ускладнюється операційна діяльність та ростуть затрати підприємства. Незахищеність прав та невизначеність у довгостроковій перспективі статусу земельної ділянки не сприяє зацікавленості великих агрохолдингів вкладати кошти у покращення якості ґрунтів.

Перспективи розвитку ринку землі в Україні мають значний потенціал. Сьогодні великі агрохолдинги орендують землю за заниженими ставками у селян, існує загроза рейдерства орендованої землі шляхом проведення безпідставних реєстраційних дій з використанням підроблених документів та через відсутність контролю договорів оренди. В той же час агропідприємства змушені управ-

ляти великим портфелем договорів оренди, постійно їх переукладати, а це значно ускладнює операційну діяльність агроходінгів. Тому якщо у сільськогосподарських підприємств з'явиться можливість змінити статус орендаря на власника це сприятиме захисту прав та збільшить зацікавленість вкладати кошти у покращення якості землі та ґрунтів у довгостроковій перспективі. А також відкриття ринку земель допоможе залученню великої кількості іноземних інвестицій, адже створить для іноземних інвесторів прогнозоване правове середовище та ефективні механізми забезпечення виконання зобов'язань. Тож до основних перспектив розвитку ринку землі в Україні ми можемо віднести:

1. Впровадження іт-технологій, що дозволяють зроби́ти сферу сучасного ринку землі більш прозорою. В результаті програми Світового банку було проведено моніторинг українських земель за допомогою супутникових даних, наприклад були виявлені приголомшливі результати – 20% незареєстрованих посівів.

2. Використання смарт-технологій дає можливість суттєво знизити витрати. За допомогою супутникових даних можна відстежувати зміни в урожайності, кліматі, визначати проблемні ділянки (наприклад, з ерозією). Інноваційні технології, точні кадастрові карти, а також відкрита база даних допоможуть заснувати ринок землі без ризику цінкових спекуляцій.

3. Переважне право викупу для орендаря, критерії визначення осіб, які можуть стати покупцями землі, дерегуляцію та прозорість процесу покупки землі державної і комунальної власності. Якщо ініціативи щодо спрощення документообігу в земельній сфері вдасться реалізувати, це стане хорошим сигналом для потенційного інвестора, оскільки значно скоротить ризики для бізнесу, пов'язані з корупцією, бюрократією, колізійними положеннями законодавства та ін.

4. Якщо статус орендаря сільськогосподарських земель зміниться на статус власника, то це сприятиме захисту прав та підвищить інтерес до змінення якості земельних угідь на довгострокову перспективу. На жаль, сьогодні в Україні багато фермерів можуть боятися проведення рейдерських дій з боку сумлінних бізнесменів та затяжних процесів у суді в зв'язку з цим.

5. Відкритий ринок землі допоможе залучити багато іноземних інвесторів, які раніше можливо боялися вкладати будь-які кошти у не прогнозоване правове середовище.

6. Отримання банківського фінансування є не дуже вигідним та доступним для більшості фермерів, тому що видача кредитів під заставу майбутнього врожаю є досить ризиковою як для фермера, так і для банку. Але після зняття мораторію на купівлю землі власники земель зможуть залучати іпотечні кредити під заставу своїх сільськогосподарських земель.

7. Врегулювання та запровадження процедури фінансування та в цілому використання об'єктів спільної інфраструктури, які перебувають у власності держави або у

комунальній власності. До складу яких включаються: меліоративні системи, магістральні канали і зрошувальні системи.

8. Запровадження дієвої кадастрової служби та повнота наповнення кадастрового реєстру, задія гарантування прозорості проведення процедури торгів для українських громадян на відкритому вже ринку землі.

В розробленому законодавстві передбачається встановлення обмеження на сукупну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності громадянина та юридичної особи, а також пов'язаних з ним осіб. Нові обмеження не допускають придбання у власність понад 15% сільськогосподарських земель області та 0,5% сільськогосподарських земель України. Також, буде забезпечуватися переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки; передбачається обов'язок державного реєстратора вносити інформацію про ціну (вартість) речових прав, в тому числі прав використання в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. В тому разі якщо громадяни хочуть придбати земельну ділянку, таке право буде гарантуватися за умови, що ця земельна ділянка для ведення сільського (фермерського) господарства належить власнику на праві постійного користування та на праві довічного успадкованого володіння [4].

Викупити його в такому випадку можна буде з розстрочкою платежу до п'яти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок.

Отже, законодавчі зміни анонсовані Верховною Радою і Урядом України щодо продажу земель на електронних торгах своєчасні, але; по-перше, потрібно залишити як альтернативу і попередню (неелектронну) форму торгів; по-друге, законодавець знову хоче зарегулювати ці процедури, що, як відзначали раніше фахівці щодо нинішнього регулювання торгів, створює багато приводів для визнання їх недійсними. Законопроект № 2194 також важливий, оскільки зачіпає дуже широке коло земельних відносин щодо питань управління та дерегуляції, в одних випадках спрощуючи процедури (наприклад, щодо зміни цільового призначення земель), в інших – встановлюючи нові (примусове відчуження земель сільськогосподарського призначення у осіб, що не можуть їх мати на праві власності) [12].

Висновки. Дослідивши сучасний стан ринку землі в Україні та проаналізувавши досвід країн світу щодо регулювання ринку землі, ми можемо зробити висновок про доцільність зняття мораторію з ринку землі і впровадження відкритого ринку. Через відсутність ринку землі в Україні сектор агропромисловості, який має значний потенціал, стримує свій подальший розвиток. В статті визначено основні перспективи розвитку ринку землі в Україні які дозволяють зрозуміти необхідність вирішення земельного питання у найближчий час, а саме моніторинг за допомогою іт-технологій стану земельних угідь, зниження ризику корупції та бюрократії у цих питаннях, зміна якості та стану земельних угідь у довгостроковій перспективі, залучення іноземних інвесторів.

Список використаних джерел:

1. Черевко З.Т. Ринок землі в Україні: можливості і проблеми. *Студентська молодь і науковий поступ*: матеріали VI Міжвузівської щорічної наукової студентської конференції, м. Львів. Львів : Львівський університет бізнесу і права, 2009. С. 46–52.
2. Саблук П.Т. Проблеми іпотеки землі в контексті фінансової безпеки. *Проблеми формування іпотечного ринку в контексті фінансової безпеки України* : зб. матеріалів «круглого столу», м. Київ, 30 верес. 2002 р. Київ : Міжвідом. коміс. з питань фін. безпеки при РНБОУ, Укр. агентство фін. поступу, 2002. С. 112–119.
3. Однорог М.А. Особливості інвестиційної діяльності в аграрному секторі. *Актуальні проблеми міжнародних відносин*. 2015. № 126 (частина II). С. 108–115.
4. Хомутенко В., Волкова О. Ринок землі в Україні: передумови та наслідки. *Економіст*. 2011. № 11. С. 83–85.
5. Ступень М., Дума Ю. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. *Економіст*. 2015. № 4. С.40–41.

6. Прутська О.О. Формування ринку землі в Україні: реалії та перспективи. *Збірник наукових праць ВНАУ. Серія : Економічні науки*. Вінниця, 2010. № 4. С. 11–18.
7. Іпотечне кредитування в аграрному секторі економіки України: монографія / за ред.: Дем'яненко М.Я., Алексейчук В.Н., Гудзь О.Є., Сомик А.В. Київ : ННЦ ІАЕ, 2005. С. 6–7.3.
8. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка АПК*. 2007. № 5. С. 73–78.
9. Держгеокадастр. Структура земельного фонду України. 2019. URL: land.gov.ua (дата звернення: 20.01.2020).
10. Рынoк землі в Україні: все, что нужно знать аграрію. 2019. URL: <https://latifundist.com/blog/read/2511-rynok-zemli-v-ukraine-vse-chto-znat-agrariyu-obnovlyatsya> (дата звернення: 20.01.2020).
11. Бенедисюк С., Янюк Ю. Перспективи запровадження ринку землі в Україні. *Юридична газета*. 2019. № 33-34 (687-688). URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/perspektivi-zaprovadzheniya-rinku-zemli-v-ukrayini.html> (дата звернення: 20.01.2020).
12. Проект закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення). URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=66587 (дата звернення: 20.01.2020).

References:

1. Cherevko Z.T. (2009). Rynok zemli v Ukraini: mozhlyvosti i problemy [Land Market in Ukraine: Opportunities and Challenges]. *Student Youth and Scientific Progress: Proceedings of the VI Inter-University Annual Student Conference (Lviv, Ukraine)*, Lviv: Lviv University of Business and Law, pp. 46–52.
2. Sabluk D.T. (2002). Problemy ipoteki zemli v konteksti finansovoy bezpeky [Land mortgage problems in the context of financial security]. *Problems of Formation of the Mortgage Market in the Context of Financial Security of Ukraine: round table collection (Kyiv, Ukraine, September 30, 2002)*, Kiev: Interagency. commission. on fin. Security at the National Security and Defense Council, Ukr. agency fin., pp. 112–119.
3. Odnorog M.A. (2015). Osoblyvosti investytsiynoy diyal'nosti v aharnomu sektori Ukrayiny [Features of investment activity in the agrarian sector of Ukraine]. *Topical problems of international relations*, no. 126 (Part II), pp. 108–115.
4. Khomutenko V., Volkova O. (2011). Rynok zemli v Ukraini: peredumovy ta naslidky [Land market in Ukraine: preconditions and consequences]. *Economist*, no. 11, pp. 83–85.
5. Stupen M., Duma Y. (2015). Rynok zemel' v Ukrayini: osnovni problemy ta perspektyvy rozvytku [The land market in Ukraine: main problems and prospects]. *Economist*, no. 4, pp. 40–41.
6. Prutskaya O.O. (2010). Formuvannya rynku zemli v Ukraini: realiyyi ta perspektyvy [Land Market Formation in Ukraine: Realities and Prospects]. *Collection of scientific works of VNAU. Series: Economic Sciences*, no. 4, pp. 11–18.
7. Demyanenko M.Ya., Alekseychuk V.N., Gudzy O.E., Somyk A.V. (ed.) (2005). *Ipotechne kredyтування в аграрному секторі економіки України* [Mortgage lending in the agrarian sector of the Ukrainian economy]. Kyiv: NIAC IAE, pp. 6-7.3. (in Ukrainian)
8. Fedorov M.M. (2007). Osoblyvosti formuvannya rynku zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennya v Ukraini [Features of formation of agricultural land market in Ukraine]. *APK economy*, no. 5, pp. 73–78.
9. State Geocadastr. Struktura zemel'noho fondu Ukrayiny [Structure of the land fund of Ukraine] (2019). Available at: land.gov.ua (accessed 20 January 2020).
10. Rynok zemli v Ukraine: vse, chto nuzhno znat agrariyu [A market of earth is in Ukraine: all, that needs to be known to the agrarian] (2019). Available at: <https://latifundist.com/blog/read/2511-rynok-zemli-v-ukraine-vse-chto-znat-agrariyu-obnovlyatsya> (accessed 20 January 2020).
11. Benedysyuk S.A. (2019). Perspektivy zaprovadzheniya rynku zemli v Ukrayin [Prospects for land market introduction in Ukraine]. *Yurydychna hazeta* [Legal newspaper], no. 33-34 (687-688). Available at: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/perspektivi-zaprovadzheniya-rinku-zemli-v-ukrayini.html> (accessed 20 January 2020).
12. Proekt zakonu «Pro vnesennya zmin do Zemel'noho kodeksu Ukrayiny (shchodo moratoriyu na kupivlyu-prodazh zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennya) [Draft Law «On Amendments to the Land Code of Ukraine (concerning the moratorium on the sale and purchase of agricultural land)]. Available at: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=66587 (accessed 20 January 2020).

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ УКРАИНЫ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Аннотация. В статье исследовано состояние рынка земли в Украине на данный момент, проанализирован заграничный опыт по регулированию рынка земли, рассмотрены сильные и слабые стороны рынка земли, а также определены перспективы развития рынка земли. Уменьшение объемов валовой продукции сельского хозяйства, сужение финансовой базы развития аграрных предприятий, сокращение количества малых хозяйств – все это говорит о необходимости снятия моратория на рынке земли и внедрения открытого рынка, чтобы привлечь как иностранных инвесторов в этот сектор экономики, так и отечественных, а также для усовершенствования и развития земельных отношений в стране. В статье представлены основные аспекты исследования проблемы в контексте значения и возможных последствий внедрения рынка земли в практику хозяйствования нашей страны и особенно в область сельского хозяйства.

Ключевые слова: земля, рынок земли, анализ, мораторий, хозяйства, собственность.

LAND MARKET ANALYSIS OF UKRAINE IN CURRENT CONDITIONS

Summary. The article examines the state of the land market in Ukraine at the moment, analyzes foreign experience in regulating the land market, considers the strengths and weaknesses of the land market, and identifies prospects for the development of the agricultural market. Land plays an exceptional role in the life of any society as one of the country's most important resources. The developed land market creates conditions for efficient use of land for business entities. Reducing gross agricultural output, narrowing the financial base for the development of agricultural enterprises, reducing the number of small farms – all this indicates the need to lift a moratorium on the land market and introduce an open market in order to

attract both foreign investors in this sector of the economy and domestic ones, as well as for the improvement and development of land relations in the country. The article presents the main aspects of the study of the problem in the context of the importance and possible consequences of the introduction of the land market in the practice of our country's economy, and especially in the field of agriculture. The study of the current state of the land market in Ukraine and the analysis of the experience of the countries of the world in regulating the land market, shows us the need and expediency of lifting the moratorium on the land market and introducing an open market. Due to the absence of a land market in Ukraine, the agricultural sector, which has considerable potential, is holding back its further development. In the article we are trying to identify the main prospects for the development of the land market in Ukraine, which allow us to understand the need to resolve the land issue in the near future. Reducing gross agricultural output, narrowing the financial base for the development of agricultural enterprises, reducing the number of small farms – all this indicates the need to lift a moratorium on the land market and introduce an open market in order to attract both foreign investors in this sector of the economy and domestic ones, as well as for the improvement and development of land relations in the country.

Key words: land, land market, analysis, moratorium, farms, property.