

JEL: Q15, Q24, Q28

*Антон Третьяк<sup>1</sup>, Анатолій Москаленко<sup>2</sup>, Валентина Третьяк<sup>3</sup>,  
Валентина Москаленко<sup>4</sup>, Наталія Третьяк<sup>5</sup>*

<sup>1</sup>*Білоцерківський національний аграрний університет*

<sup>2</sup>*Інститут сільськогосподарської мікробіології та агропромислового  
виробництва Національної академії аграрних наук України*

<sup>3</sup>*Сумський національний аграрний університет*

<sup>4</sup>*Національний університет «Чернігівська політехніка»*

<sup>5</sup>*Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого  
розвитку» Національної академії наук України  
Україна*

## **ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: СТАН, ОСОБЛИВОСТІ, ПРОБЛЕМИ**

**Мета.** Метою статті є визначення стану обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні після зняття мораторію, його особливостей та інституціональних проблем, які виникли в процесі ринкового обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

**Методологія / методика / підхід.** У процесі дослідження на основі діалектичного методу пізнання використано такі методи: абстрактно-логічний – для систематизації наукових публікацій, присвячених питанню обігу земель сільськогосподарського призначення, його стану, особливостей і проблем, які виникли в процесі відкриття ринку обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв); аналізу, синтезу, порівняння – для аналізу та порівняння кількості здійснених угод із земельними ділянками за певний проміжок часу (продаж земельних ділянок юридичними особами та громадянами, успадкування та ін.), ціни і площі здійснених угод; метод узагальнення – для формування теоретичних узагальнень і висновків. У процесі роботи використовували офіційні дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, а саме: для відображення реальних кількісних і вартісних (цінових) показників стану обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

**Результати.** За результатами дослідження стану, особливостей і проблем обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні визначено, що зазвичай аналізують такі показники, як кількість здійснених угод із земельними ділянками за певний період часу, ціна та площа здійснених угод. Установлено відсутність кореляційного зв'язку між середньою вартістю 1 га земель і кількістю земельних ділянок та їх розміром, що зумовлено продажем ділянок за ціною, що майже рівнозначна нормативній грошовій оцінці. Наведений рейтинг активності обігу земель сільськогосподарського призначення свідчить, що дані в регіональному зрізі є досить строкатими. Констатовано, що ціни на земельні ділянки неповною мірою відображають співвідношення попиту і пропозиції, а здійснення трансакцій із земельними ділянками в процесі обігу створює ще більшу парцеляцію землекористування. Крім того, на прикладі аналізу трансакцій Узинської територіальної громади Київської області підтверджено, що ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), майже дорівнює їх нормативній грошовій оцінці. Здійснений аналіз площ земельних ділянок, набутих

у власність фізичними та юридичними особами, показав недотримання законодавчих норм. Зокрема, для окремих фізичних осіб площа придбаних ділянок перевищує норму в 15–95 разів, для юридичних – у 10–50 разів.

**Оригінальність / наукова новизна.** Оригінальність дослідження полягає в тому, що наведений аналіз рейтингу активності обігу земель сільськогосподарського призначення дав змогу констатувати той факт, що ціни на земельні ділянки не визначаються співвідношенням попиту і пропозиції, а штучно формуються на рівні нормативної грошової оцінки земель. Установлено, що здійснення трансакцій із земельними ділянками в процесі обігу не сприяє раціоналізації землекористування сільськогосподарських товаровиробників, а посилює парцеляцію землекористування. Дослідження взаємозалежності підтвердило відсутність зв'язку між середньою вартістю 1 га та кількістю проданих земельних ділянок ( $r = 0,027$ ) і їх розміром ( $r = -0,407$ ).

**Практична цінність / значущість.** Основні результати дослідження можуть бути використані як інформаційна основа для вирішення базових інституціональних проблем обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні після шестимісячного зняття мораторію; для здійснення відповідних заходів щодо вдосконалення прогалин законодавства в контексті придбання земельних ділянок в одні руки та посилення вимог до виконавців експертної оцінки щодо обґрунтування ринкової вартості земельних ділянок відповідно до чинної методики.

**Ключові слова:** обіг земель сільськогосподарського призначення, середня вартість, купівля-продаж, парцеляція, трансакції.

**Anton Tretiak<sup>1</sup>, Anatolii Moskalenko<sup>2</sup>, Valentina Tretiak<sup>3</sup>,  
Valentyna Moskalenko<sup>4</sup>, Nataliia Tretiak<sup>5</sup>**

<sup>1</sup>*Bila Tserkva National Agrarian University*

<sup>2</sup>*Institute of Agricultural Microbiology and Agro-industrial Manufacture of the  
National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine*

<sup>3</sup>*Sumy National Agrarian University*

<sup>4</sup>*Chernihiv Polytechnic National University*

<sup>5</sup>*Public Institution “Institute of Environmental Economics and Sustainable  
Development of the National Academy of Sciences of Ukraine”  
Ukraine*

## **AGRICULTURAL LAND TURNOVER IN UKRAINE: STATE, FEATURES AND PROBLEMS**

**Purpose.** *The purpose of the article is to determine the state of agricultural land turnover in Ukraine after the lifting of the moratorium, its features and institutional problems that arose in the process of market turnover of land plots of owners of land shares.*

**Methodology / approach.** *In the process of research, the authors used the following methods based on the dialectical method of cognition: abstract-logical – in the systematization of scientific publications devoted to the issue of the turnover of agricultural land, its state, features and problems that arose in the process of opening the market for the turnover of land plots of owners of land shares; analysis, synthesis, comparison – when analyzing and comparing the number of transactions with land plots over a certain period of time (sale of land plots by legal entities and citizens, inheritance, etc.), prices and areas of transactions; method of generalization – when*

forming theoretical generalizations and conclusions. In the process of work, official data of the State Service of Ukraine on Geodesy, Cartography and Cadastre were used, namely: to display real quantitative and value (price) indicators of the state of agricultural land turnover in Ukraine.

**Results.** According to the results of the study of the state, features and problems of the agricultural land turnover in Ukraine, it was established that such indicators as the number of transactions with land plots for a certain period of time, the price and the area of transactions are usually analyzed. It is established that there is no correlation between the average price of 1 hectare of land and the number of land plots and their size, which is due to the fact that the plots were sold at a price that was almost equivalent to the normative monetary value. The given rating of the activity of the agricultural land turnover shows that the data in the regional section are quite variegated. It is established that the prices for land plots do not fully reflect the ratio of supply and demand, and the implementation of transactions with land plots in the process of turnover creates an even greater parcelization of land use. In addition, on the example of the analysis of the transactions of the Uzyn Territorial Community of the Kyiv oblast, it was confirmed that the sale price of agricultural plots allocated in kind (on the spot) to the owners of land shares is almost equal to their normative monetary value. The analysis of the areas of land plots acquired by individuals and legal entities showed non-compliance with legal regulations. In particular, for individuals, the area of purchased plots exceeds the norm by 15–95 times and for legal entities – by 10–50 times.

**Originality / scientific novelty.** The originality of the research lies in the fact that the above analysis of the activity rating of agricultural land turnover made it possible to ascertain the fact that the prices of land plots are not determined by the ratio of supply and demand, but are artificially formed at the level of the normative monetary valuation of lands. It is established that carrying out transactions with land plots in the process of turnover does not contribute to the rationalization of land use by agricultural commodity producers, but creates an even greater parcelization of land use. The study of interdependence confirmed the absence of a relationship between the average price of 1 ha and the number of sold land plots ( $r = 0.027$ ) and their size ( $r = -0.407$ ).

**Practical value / implications.** The main results of the study can be used as an information foundation for solving the basic institutional problems of the agricultural land turnover in Ukraine after the six-month moratorium is lifted; to take appropriate measures to improve the gaps in the legislation in the context of the purchase of land plots in the “same hands” and to strengthen the requirements for experts to justify the market value of land plots in accordance with the current methodology.

**Key words:** agricultural land turnover, average value, purchase and sale, parcelling, transactions.

**Постановка проблеми.** Обіг земель сільськогосподарського призначення – це невід’ємна частина економіки будь-якої розвиненої держави, а оподаткування операцій з продажу земельних ділянок – одна з найприбутковіших статей доходів бюджету. Без нормального функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, а саме – земельних ділянок власників земельних часток (паїв), неможливо створити сільське господарство, яке ефективно працює і яке особливо необхідне для економічного розвитку та зростання української економіки, оскільки наша країна досі не вирішила проблему продовольчого благополуччя й безпеки в умовах глобалізації ринкового обігу земельних ділянок.

Україна має величезні площі земель сільськогосподарського призначення (70,7 % від загального фонду країни). Загалом на обіг цих земель впливають

різні групи факторів, які формують попит, пропозицію та ціни на земельні ділянки. Земельна власність відособлена в земельних ділянках сільськогосподарського призначення як особливий товар, що може продаватися та купуватися. Однак одним із найскладніших питань в економіці є ціноутворення. Але все-таки вирішальним чинником є співвідношення попиту та пропозиції. Для посилення інституціонального забезпечення державного регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення необхідним є визначення стану, особливостей та основних проблем обігу цих земель.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Зарубіжні та вітчизняні вчені досліджували різні фундаментальні фактори, які впливають на ринки сільськогосподарської землі, такі як інститути й правила ринку землі, трансакційні витрати, обмеження кредитного ринку та рівні прибутковості, правові засоби виконання й альтернативи землекористування. Підтвердженням цього є наукові праці закордонних науковців із різних країн світу. Зокрема, заслуговує на увагу праця J. Lazíková та ін. [1], у якій дослідники для забезпечення сталого сільського господарства в Словаччині проаналізували регіональні відмінності ринку сільськогосподарської землі. Автори виявили, що на землевласників лише незначною мірою впливають пропоновані ціни на землю сусідніх регіонів. Також визначили, що середня величина між пропонованими цінами на землю та адміністративними цінами на землю тяжіє до нижчих цін на адміністративну землю, а це означає, що землі з нижчою родючістю продаються за вищою ціною, ніж землі найкращої якості, що є ризиком. На їхню думку, земельні ділянки, які використовувалися інвесторами для несільськогосподарських цілей, можуть витіснити сільськогосподарське виробництво із цих регіонів.

Науковці E. Zhllima та ін. висвітлили ринки сільськогосподарської землі в перехідний період як успадковану проблему посткомуністичної земельної реформи в Албанії. При цьому консолідація земель розглядається як панацея для подолання успадкованих проблем егалітарної земельної реформи в Албанії. Дослідники стверджують, що на зусилля фермерів щодо консолідації господарства шляхом купівлі й оренди землі впливають структура господарства, орієнтація на господарство та інші соціально-економічні фактори. Форма придбання землі є ще одним важливим фактором, що впливає на земельну угоду, і пов'язана з гарантією володіння, оскільки походження права власності для багатьох домогосподарств сприймається як більш важливе, ніж офіційні права власності на землю. У контексті нинішніх умов сільського господарства ринок оренди був найпоширенішим механізмом консолідації фермерських господарств, незважаючи на те, що оренда землі не вважається придатною для сільськогосподарської діяльності, яка потребує довгострокових інвестицій [2].

Учені J. Loughrey та ін. у своїй праці досліджували ринок сільськогосподарської землі в ЄС і аргументи щодо кращого надання даних [3]. Зокрема, у роботі констатовано дефіцит інформації про обсяги операцій із

продажу землі сільськогосподарського призначення та значні прогалини в даних щодо цін на оренду землі в країнах-членах ЄС. Автори пропонують провести подальші дослідження в усьому ЄС щодо індексів цін на оренду землі з коригуванням основних характеристик землі, оскільки отримані ціни, на їхню думку, мають дати найкраще уявлення щодо конкурентоспроможності земельних ринків у регіонах ЄС.

У дослідженні В. Britos та ін. на прикладі даних Гватемали проаналізовано викривлення ринку землі та сукупну продуктивність сільського господарства. Зокрема, розглянуто вплив недосконалості ринку землі на розподіл землі між фермерами та сукупну продуктивність сільського господарства. Розроблено теоретичну базу для моделювання оптимального розподілу розмірів ферм і оцінено, якою мірою недосконалість ринку може пояснити неоптимальний розподіл землі та неефективність виробництва. Відзначено, що райони з більшими викривленнями демонструють більшу варіацію цін на землю та менш активні ринки оренди [4].

Науковці Y. Wang та ін. доводять [5], що якість землі, географічне положення, трансакційні витрати і місцеві особливості суттєво вплинули на обіг землі в різних регіонах Китаю. Зокрема, граничні ефекти якості землі та географічного положення були більшими в рівнинних регіонах, тоді як трансакційна вартість стала ключовим фактором, що впливав на обіг землі горбистих та гірських районів.

У праці L. Piet та ін. проаналізовано, що стимулює конкуренцію на ринку земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, визначено фактори, які можуть впливати на кількість агентів, які конкурують за конкретні земельні ділянки сільськогосподарських угідь [6].

Ученими Y. Dankevych та ін. [7] досліджено обіг на ринку земель сільськогосподарського призначення, який, як зазначають автори, мав би включати не лише процедуру скасування мораторію на продаж таких земель, але й прийняття відповідної нормативно-законодавчої бази та розвиток інфраструктури.

Заслуговують також на увагу і дослідження багатьох інших зарубіжних науковців, таких як A. Alola та G. Uzuner [8], С. Chen та ін. [9], P. Ciaian та ін. [10], G. Kaletnik та ін. [11], R. Muchetu [12], L. Vranken та ін. [13], Н. Xie та Н. Lu [14], і праці українських учених, таких як Л. Новаковський та А. Мартин [15], Р. Ступень та ін. [16]. Таким чином, огляд літератури засвідчує регіональні особливості підходів до регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, місце і роль консолідації земель у цьому процесі, урахування регіональних факторів тощо. Оскільки у світі гостро стоїть і питання збереження таких земель, то вартість земель розглядається в паралелі з раціоналізацією та екологізацією, що постійно потребує осучаснення, зокрема за вищевказаними напрямками. Саме тому важливим завданням є визначення стану ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, а саме – земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в Україні, його

особливостей та проблем після зняття мораторію на ці землі.

**Мета статті.** Метою статті є визначення стану обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні після зняття мораторію, його особливостей та інституціональних проблем, які виникли в процесі ринкового обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В Україні для господарського використання залучено понад 92 % усієї території. Надзвичайно високим є рівень розораності території, який становить понад 54 %. У розвинутих країнах Європи цей показник не перевищує 35 %. Фактична лісистість території України становить лише 16 %, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн – від 25 до 30 %). Найбільш цінні землі в Україні – це сільськогосподарські угіддя та землі природно-заповідного фонду.

За даними Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів, у складі земель України станом на 01.01.2020 р. сільськогосподарські угіддя становлять близько 41,31 млн га (68,4 % від загальної площі земель) (табл. 1). Із них рілля має найбільшу питому вагу й займає площу 32,76 млн га (54,3 % від загальної площі земель), що свідчить не тільки про високу розораність, але й про сільськогосподарську освоєність території України. Зазначимо, що порівняно з 2016 р. загальна площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 178,9 тис. га, що відбулося переважно за рахунок таких категорій сільськогосподарських угідь, як перелоги, пасовища, сіножаті, при цьому площа під орними землями не тільки не зменшилася, а навпаки, збільшилася на 214,7 тис. га. Водночас зросла площа земель під лісами – на 53,5 тис. га, що є позитивним з екологічного погляду.

*Таблиця 1*

**Склад земельних ресурсів України станом на 01.01.2020 р.**

Вид угідь	Площа земель		± 2020 р. до 2016 р., тис. га
	тис. га	%	
Сільськогосподарські землі	42682,00	70,7	-44,4
У т. ч.: сільськогосподарські угіддя	41310,90	68,5	-178,9
з них: рілля	32755,98	54,3	+214,7
перелоги	166,73	0,3	-43,2
багаторічні насадження (сади)	852,64	1,4	-29,4
сіножаті	2283,90	3,8	-112,0
пасовища	5250,02	1,0	-2,7
під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	581,02	1,0	-2,7
під господарськими шляхами та прогонами	828,72	1,2	+392,3
Ліси та інші лісовкриті площі	10686,80	17,7	+53,5
Землі забудови	2480,48	4,1	-3,1
Під водою та заболочені землі	3389,19	5,6	-10,9
Інші землі	905,93	1,5	-127,9
Загальна площа	60354,90	100,0	-

*Джерело:* [17].

Аналіз табл. 1 свідчить, що дуже важливо в процесі обігу земель сільськогосподарського призначення здійснити не тільки капіталізацію (збільшення вартості земель), але й екологізацію (зменшення розораності і дегазаційних процесів) та соціалізацію шляхом збільшення кількості фермерських і особистих селянських господарств з веденням нетрадиційного землекористування.

Протягом багатьох років земельні ресурси значною мірою є недооціненими в контексті змін клімату, боротьби з деградацією земель та опустелюванням, а ефективність їх використання залишається на низькому рівні, унаслідок чого вони не можуть відігравати належної ролі в національній економіці.

Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні в цілому не можна вважати сформованим, цивілізованим й ефективно функціонуючим. На наш погляд, основні причини його проблемного стану полягають у такому:

- цей сегмент земельного ринку з'явився відносно нещодавно, тому сфера земельних відносин не має достатнього рівня регулювання;

- регіональна поляризація господарського простору України, що характеризується суттєвими розривами у параметрах становлення та розвитку регіонального обігу земель сільськогосподарського призначення (необхідно враховувати різні аспекти такої парцеляції – природні, етнічні, економічні, фінансові);

- недостатня державна допомога економічного та фінансового характеру щодо стимулювання організації землекористування та підтримки вітчизняного сільськогосподарського товаровиробника;

- недосконале земельне законодавство;

- нераціональне (з погляду сталого (збалансованого)) землекористування;

- нерозвиненість інфраструктури землекористування у сільській місцевості;

- недостатній обсяг інвестицій у сільськогосподарське виробництво та на відновлення землі;

- несформованість механізму іпотеки земель сільськогосподарського призначення.

Для виявлення стану обігу земель сільськогосподарського призначення в наукових працях зазвичай аналізують такі показники, як кількість здійснених угод із земельними ділянками за певний проміжок часу (коли функціонував тільки ринок права оренди та продаж земельних ділянок, наданих для ведення особистого селянського господарства і під забудову, успадкування та ін.), ціни та площа здійснених угод.

Аналізуючи дані табл. 2, зазначимо, що більшу частину земель за цільовим призначенням, а саме – 102401 га, або 65,8 % від сукупної площі земель в обігу, займають земельні ділянки для товарного сільськогосподарського виробництва. Наступну чималу частину складають ділянки для ведення особистого селянського господарства – 48182 га, або 31 % від сукупної площі

земель в обігу. Третю, незначну частку становлять земельні ділянки для фермерського господарства, зокрема в обігу було 4389 га, або 2,0 % від загальної площі. Усі інші типи земель сягають у сукупності 3,2 %. При цьому зауважимо, що угоди переважно укладались із земельними ділянками для ведення особистого селянського господарства – 50,8 % та із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 43,9 %. Відмітимо, що за типом угідь переважну більшість угод укладали із ріллею, а це 134098 га, або 86,2 % усієї землі в обігу, і тільки 16433 га, або 10,6 % – із пасовищами та сіножатями, а 3,2 % угод стосувалися інших типів угідь.

*Таблиця 2*

**Характеристика обсягу обігу земель сільськогосподарського призначення за трансакціями купівлі-продажу станом на 01.01.2022 р.**

Показник	Кількість угод		Сукупна площа		Сукупна вартість		Середня вартість 1 га, грн
	шт.	%	га	%	млн грн	%	
Усі трансакції купівлі-продажу	64262	100	155523	100	5272,4	100	33901
<i>Розподіл за цільовим призначенням:</i>							
для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	28181	43,9	102401	65,8	3219,6	61,1	31441
для ведення фермерського господарства	543	0,8	4389	2,8	106,7	2,0	24311
для ведення особистого селянського господарства	32663	50,8	48182	31,0	1765	33,5	36632
для ведення підсобного сільського господарства	138	0,2	123	0,1	41,4	0,8	336585
для індивідуального садівництва	2571	4,0	254	0,2	127,1	2,4	500394
<i>Розподіл за типом угідь:</i>							
рілля	49855	77,6	134098	86,2	4566,7	86,6	34055
сіножаті та пасовища	11466	17,8	16433	10,6	475,9	9,0	28960
інше*	2941	4,6	4992	3,2	229,8	4,4	46034

*Примітка.* \*Інші види угідь (під господарськими будівлями та дворами тощо).

*Джерело:* доповнено авторами з використанням джерела [18].

Загальний обсяг проданих ділянок – 5272,4 млн грн, з яких найбільшу частину земельних ділянок, що перебували в обігу, становили ділянки власників земельних часток (паїв) для ведення товарного сільського господарства – 3219,6 млн грн, або 61,1 % сукупної вартості. Землі для особистого сільського господарства займали близько третини ринку – 1765 млн грн, або 33,5 %, наступними є землі для індивідуального садівництва із вартістю 127,1 млн грн, або 2,4 % від загальної сукупної вартості. Зазначимо, що середню найдорожчу вартість земельних ділянок за цільовим призначенням мають ділянки для індивідуального садівництва – 500394 грн/га, для ведення підсобного сільського господарства – 336585 грн/га. При цьому ділянки для



ведення особистого сільського господарства мають середню вартість 36632 грн/га та для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 31441 грн/га.

За підсумками перших шести місяців 2021 р. обігу земель сільськогосподарського призначення, ціна угоди наявна лише для 55 % від укладених трансакцій [18].

Обіг земель сільськогосподарського призначення включає в себе не лише можливість купівлі та продажу земельних ділянок, але й дарування, міни і відчуження земельних ділянок відповідно до договору довічного утримання. Попри це, з моменту відкриття обігу земель сільськогосподарського призначення договори міни та довічного утримання не набули популярності. За цей період було укладено тільки 328 договорів міни та 20 договорів на довічне утримання (жоден з яких не стосувався земель з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва). Інша ситуація – щодо угод дарування земельних ділянок, які станом на 1 грудня становили 15 % відчужених земельних ділянок, та на підставі договорів купівлі-продажу, які становили 84 % усіх відчужених земельних ділянок.

Успадковані земельні ділянки створюють базу для порівняння, оскільки люди успадковують власність незалежно від того, чи мають вони намір найближчим часом її відчужувати. У рішенні ж про продаж земельної ділянки може відігравати суттєву роль її ціна: чим дорожча ділянка, тим вища ймовірність, що власник вирішить її продати. Як показують дані табл. 3, незважаючи на зростання обігу земель сільськогосподарського призначення, обсяги успадкованих земель значно перевищують обсяги відчужених. Зокрема, за п'ять місяців успадкованих ділянок було у 2,5 раза більше, ніж подарованих, проданих чи обмінаних.

За кількістю ділянок серед успадкованих земель переважають земельні ділянки власників земельних часток (паїв) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва – 68 %, частка успадкованих земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства становить 31 %. Натомість для дарування та купівлі-продажу співвідношення виглядають майже однаково: кількість ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва становить 45 та 43 %, а ділянок для ведення особистого селянського господарства – 48 та 51 % відповідно.

Водночас аналіз сукупних площ відчужених та успадкованих ділянок показує, що відсоток ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва є значно вищим для успадкованих ділянок (88 %), ніж подарованих (75 %) та проданих (66 %). Для земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства співвідношення обернене: 11 % – для успадкованих, 17 % – подарованих та 32 % – для проданих земельних ділянок. Головним чином це пов'язано з відмінностями у середньому розмірі земельних ділянок, залежно від виду правочину і цільового призначення земельної ділянки. Наприклад, середній розмір подарованої земельної ділянки з цільовим

призначенням для ведення особистого селянського господарства становить 0,78 га, схожа ситуація і з розміром успадкованих земельних ділянок – 0,7 га. Натомість середній розмір проданих земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства – 1,45 га, що вдвічі більше.

Таблиця 3

**Порівняння успадкованих, проданих та подарованих земельних ділянок станом на 1 грудня 2021 р.**

Показник	Дарування	Купівля-продаж	Спадщина
Кількість ділянок, од.	8161	45024	110967
З них: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, %	45	43	68
для ведення особистого селянського господарства, %	48	51	31
Сукупна площа земельних ділянок, га	18199	106741	211423
З них: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, %	75	66	88
для ведення особистого селянського господарства, %	17	32	11
Середній розмір земельної ділянки, га	2,23	2,37	1,91
З них: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, га	3,75	3,63	2,47
для ведення особистого селянського господарства, га	0,78	1,45	0,70

Джерело: [18].

Стосовно ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва характерна дещо інша тенденція. Зокрема, середній розмір подарованої земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва становив 3,75 га, проданих – 3,63 га, що приблизно в 1,5 раза більше за середній розмір успадкованих земельних ділянок, який дорівнює 2,47 га.

У табл. 4 наведено дані в регіональному розрізі за активністю обігу земель сільськогосподарського призначення. Найактивнішими регіонами за сукупністю площ сільськогосподарських угідь, де було укладено угоди купівлі-продажу земельних ділянок, є: Харківська (1,01 %, або 28370 га), Херсонська (0,69 %, або 16063 га), Кіровоградська (0,57 %, або 19076 га) та Полтавська (0,55 %, або 15383 га) області. Найменший відсоток сільськогосподарських угідь по області в обігу зафіксовано в Івано-Франківській (0,07 %, або 718 га), Рівненській (0,11 %, або 1276 га) та Львівській (0,11 %, або 1750 га) областях. У цих областях було продано приблизно у 10 разів менше землі порівняно з Харківською. У цілому сукупний обсяг за перші шість місяців ринку землі становив 0,48 % від загальної площі сільськогосподарських угідь в Україні. Зазначимо, що найвищою середня вартість 1 га була у Львівській (136126 грн), Київській (83830 грн), Івано-Франківській (38308 грн) областях. Водночас найдешевшу вартість 1 га сільськогосподарських земель зафіксовано в

Одеській (2667 грн), Кіровоградській (6287 грн), Закарпатській (7222 грн) та Луганській (8203 грн) областях. У середньому по Україні вартість становила 17172 грн/га.

*Таблиця 4*

**Характеристика активності обігу земель сільськогосподарського призначення та їх цінності в регіонах України**

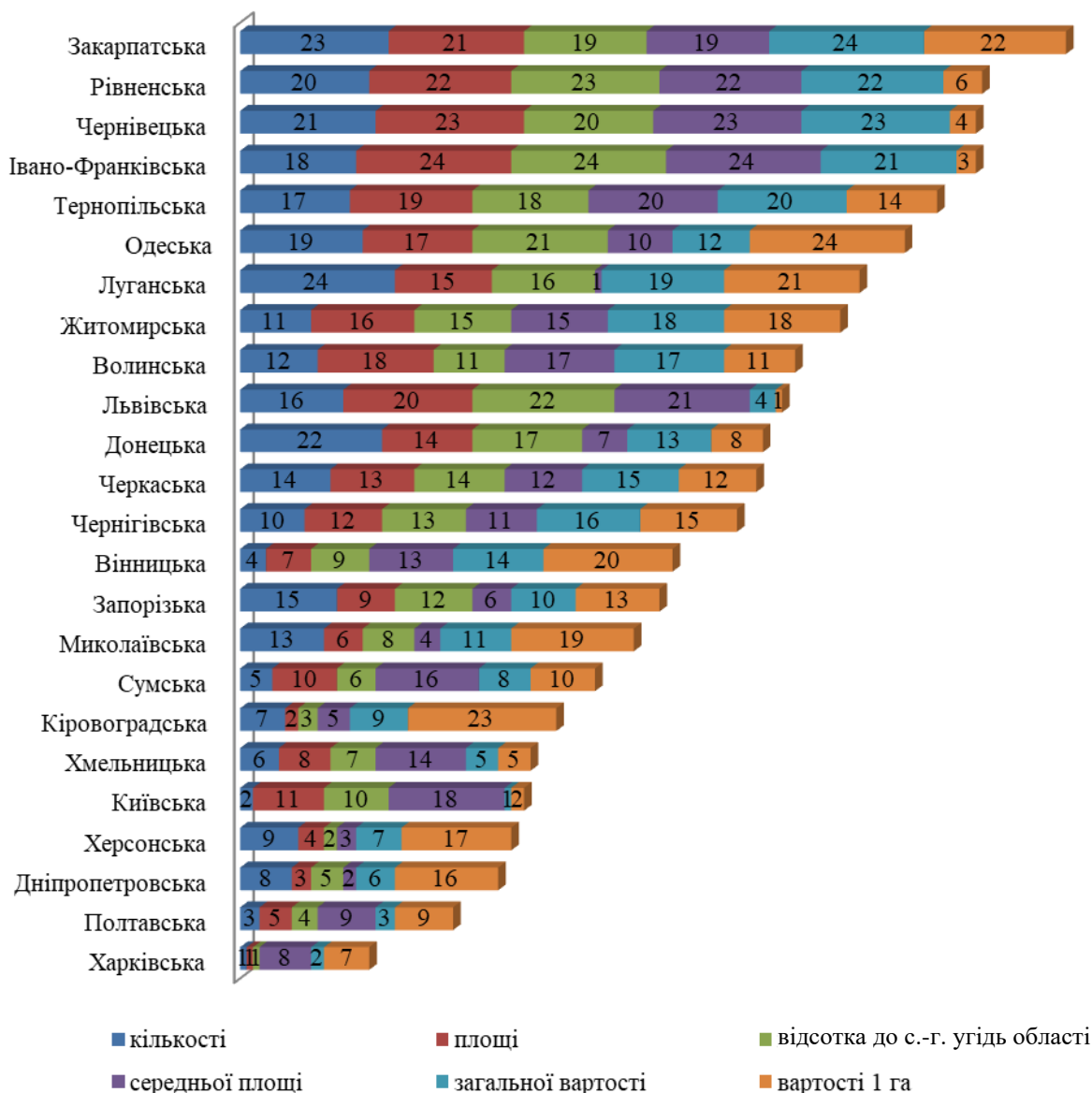
Область	Кількість		Площа		Середня площа		Вартість		Середня вартість 1 га	
	шт.	%	га	% до с.-г. угідь	га	%	тис. грн	%	грн	%
Вінницька	5496	7,1	10204	0,4	1,9	72,9	89452,7	2,6	8766	51,0
Волинська	2854	3,7	4035	0,34	1,4	55,5	58889,8	1,7	14595	85,0
Дніпропетровська	3931	5,0	17566	0,51	4,5	175,3	181461,3	5,3	10330	60,2
Донецька	1339	1,7	5160	0,22	3,9	151,2	90185,4	2,6	17478	101,8
Житомирська	2992	3,8	5090	0,25	1,7	66,8	47337,5	1,4	9300	54,2
Закарпатська	1136	1,5	1520	0,17	1,3	52,5	10976,8	0,3	7222	42,1
Запорізька	2225	2,9	9157	0,31	4,1	161,5	116975,1	3,4	12774	74,4
Івано-Франківська	1702	2,2	718	0,07	0,4	16,6	27505,4	0,8	38308	223,1
Київська	5734	7,4	7898	0,38	1,4	54,0	662091,5	19,4	83830	488,2
Кіровоградська	4520	5,8	19076	0,57	4,2	165,6	119930,3	3,5	6287	36,6
Луганська	1060	1,4	5116	0,24	4,8	189,4	41967,3	1,2	8203	47,8
Львівська	2081	2,7	1750	0,11	0,8	33,0	238221,1	7,0	136126	792,7
Миколаївська	2580	3,3	10994	0,42	4,3	167,2	101858,3	3,0	9265	54,0
Одеська	1531	2,0	4181	0,14	2,7	107,2	98952,2	2,9	2667	15,5
Полтавська	5574	7,2	15383	0,55	2,8	108,3	251033,2	7,4	16319	95,0
Рівненська	1525	2,0	1276	0,11	0,8	32,8	27274,4	0,8	21375	124,5
Сумська	5356	6,9	8879	0,48	1,7	65,0	140514,1	4,1	15825	92,2
Тернопільська	2020	2,6	2700	0,2	1,3	52,4	31644,1	0,9	11720	68,3
Харківська	7842	10,1	28370	1,01	3,6	142,0	531432,2	15,6	18732	109,1
Херсонська	3662	4,7	16063	0,69	4,4	172,1	157457,1	4,6	9802	57,1
Хмельницька	5256	6,7	9426	0,46	1,8	70,4	202485,7	5,9	21482	125,1
Черкаська	2579	3,3	5395	0,26	2,1	82,1	78302,7	2,3	14514	84,5
Чернівецька	1413	1,8	1112	0,17	0,8	30,9	24393,4	0,7	21936	127,7
Чернігівська	3472	4,5	7410	0,31	2,1	83,7	78081,2	2,3	10537	61,4
Усього	77880	100,0	198480	0,48	2,5	100,0	3408422,9	100,0	17172	100,0
Кореляція до середньої вартості 1 га, коеф.	0,027	-	-0,227	-0,220	-0,407	-	-	-	-	-

*Джерело:* сформовано та розраховано авторами з використанням джерела [19].

Дані табл. 4 також підтверджують відсутність кореляційного зв'язку між середньою вартістю 1 га земель і кількістю земельних ділянок та їх розміром. Це зумовлено тим, що коливання розмірів є незначним (від 0,4 до 4,8 га), а ділянки продавалися за ціною, що майже рівнозначна нормативній грошовій оцінці. При цьому відзначено наявність кореляційного зв'язку між загальною вартістю проданих земельних ділянок та їх кількістю і загальною площею.

Аналіз рис. 1 показує, що дані щодо рейтингу активності обігу земель сільськогосподарського призначення в регіональному розрізі є досить строкатими. Тільки в окремих регіонах вартість земельних ділянок корелює із

попитом на них (Харківська, Полтавська, Київська області).

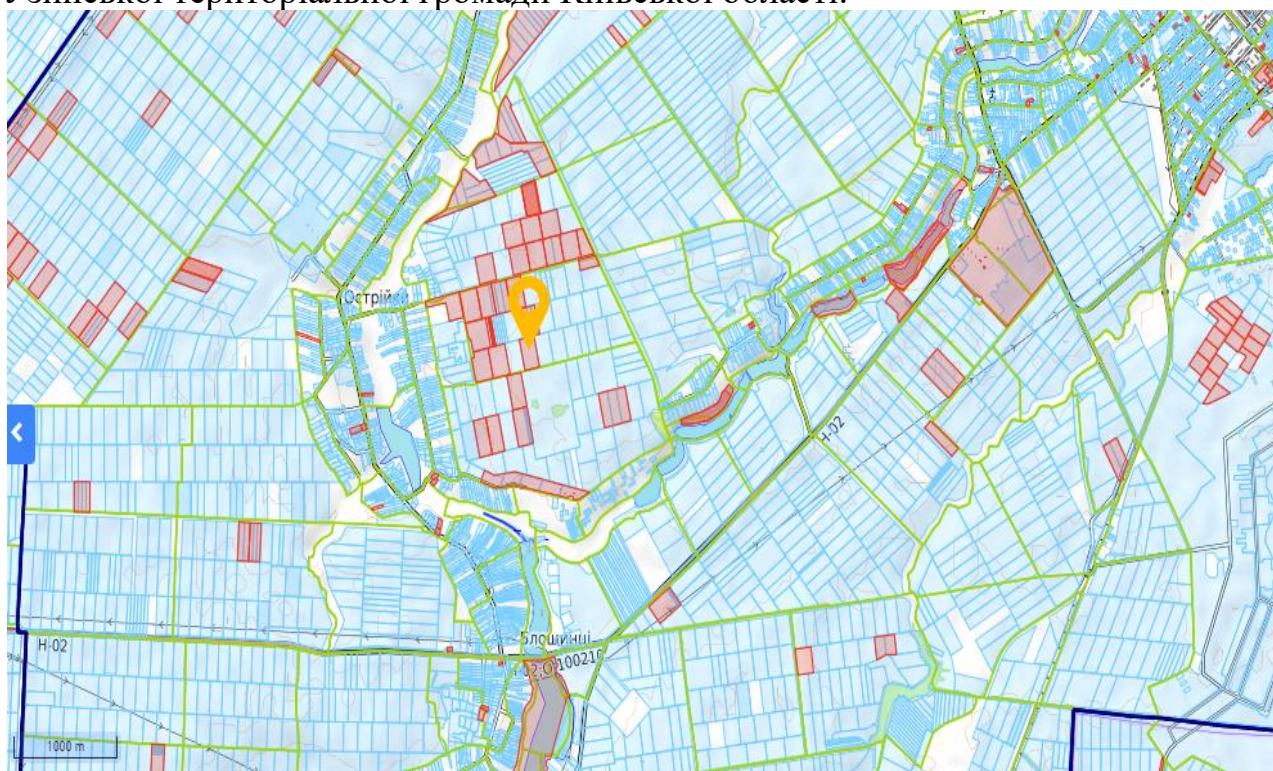


**Рис. 1. Рейтинг активності обігу земель сільськогосподарського призначення в розрізі областей**





*Джерело:* сформовано авторами.

Звичайно, поточний рівень ціни на земельні ділянки визначається балансом попиту і пропозиції. Але для земельних ділянок власників паїв попит і пропозиція зумовлені просторовою парцеляцією земельних ділянок. Унаслідок нерозвиненості земельного ринку в Україні та наявності одного з найбільш важливих обмежень, а саме – відсутність землевпорядних заходів щодо раціоналізації (економічної, екологічної та організаційної (наявність парцелярного розміщення ділянок)) землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств, ціни на земельні ділянки неповною мірою відображають співвідношення попиту та пропозиції. Наприклад, у результаті паювання сільськогосподарських угідь масиви земель сільськогосподарських підприємств були поділені на земельні ділянки

власників земельних часток (паїв) із середнім розміром 4 га. При цьому розмір ділянки міг коливатися від 0,5 га до 10 і більше гектарів залежно від регіону розміщення. У результаті приватизації було утворене в просторі парцелярне землекористування. Здійснення трансакцій із земельними ділянками в процесі обігу створює ще більшу парцеляцію землекористування. Зокрема, для прикладу, на рис. 2 наведено витяг із публічної кадастрової карти з розміщенням земельних ділянок, із якими здійснені трансакції в межах Узинської територіальної громади Київської області.



**Умовні позначення:**

-  межа територіальної громади;
-  межі масивів земель та/або полів;
-  межі земельних ділянок власників;
-  межі земельних ділянок, із якими проведено трансакції.

**Рис. 2. Витяг із публічної кадастрової карти з розміщенням земельних ділянок, з якими здійснені трансакції в межах Узинської територіальної громади Київської області**

*Джерело:* витяг із публічної кадастрової карти Держгеокадастру України.

Крім того, аналіз трансакцій із земельними ділянками на території Узинської територіальної громади Київської області підтверджує (табл. 5), що ціну продажу визначали з орієнтацією на нормативну грошову оцінку виду сільськогосподарського угіддя. Це зумовлено тим, що згідно з перехідними положеннями п. 22 Земельного кодексу України [20], до 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Тобто продаж здійснюється без

особливих урахувань територіального місця розміщення та доходності землекористування.

Одночасно необхідно звернути увагу на те, що до 1 січня 2024 р., згідно з перехідними положеннями п. 15 Земельного кодексу України [20], загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 га. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цим пунктом. Також до 1 січня 2024 р. забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв).

*Таблиця 5*

**Трансакції із земельними ділянками на території Узинської територіальної громади Київської області**

Місцезнаходження земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	Цільове призначення	Назва угіддя	Дата реєстрації права	Ціна (вартість) земельної ділянки, грн	Вартість 1 га, грн	Значення НГО земельної ділянки, грн	Значення НГО 1 га, грн	Різниця між вартістю та НГО, грн	
Земельна ділянка на території Іванівського старостинського округу № 2 Узинської міської ради	№ 1	4,9081	01.01	001.01	21.12.2021	196500	40102	196294	40060	206
	№ 2	0,8213	01.01	001.01	21.12.2021	31500	38354	31409	38243	91
	№ 3	3,7224	01.01	002.01	21.12.2021	40500	10880	40381	10848	119
	№ 4	3,0550	01.01	002.02	21.12.2021	18500	6056	18342	6004	158
	№ 5	7,1856	01.01	002.02	21.12.2021	60000	8350	59335	8257	665
	№ 6	2,7773	01.01	002.02	21.12.2021	28000	10082	27881	10039	119
	№ 7	4,5054	01.01	001.01	21.12.2021	158000	35069	157451	34947	549
Іванівська сільська рада	3,8258	01.01	005.01	23.12.2021	147916	38663	147176	38461	740	
с. Іванівка	0,4171	01.03	001.01	16.12.2021	15800	37881	6815	16339	8985	
Йосипівська сільська рада	4,0602	01.01	001.01	13.12.2021	153933	37913	153932	37912	1	

*Джерело:* [19].

У табл. 6 наведено фрагмент інформації про площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набутих у власність фізичних та юридичних осіб, станом на 03.01.2022 р. Дані табл. 6 свідчать, що для окремих фізичних осіб ця площа має перевищення від 15 до 95 разів, а для юридичних – від 10 до 50 разів.

На рис. 3 наведено інформацію про набуті у власність фізичними та юридичними особами земельні ділянки сільськогосподарського призначення за

офіційними даними Держгеокадастру України.

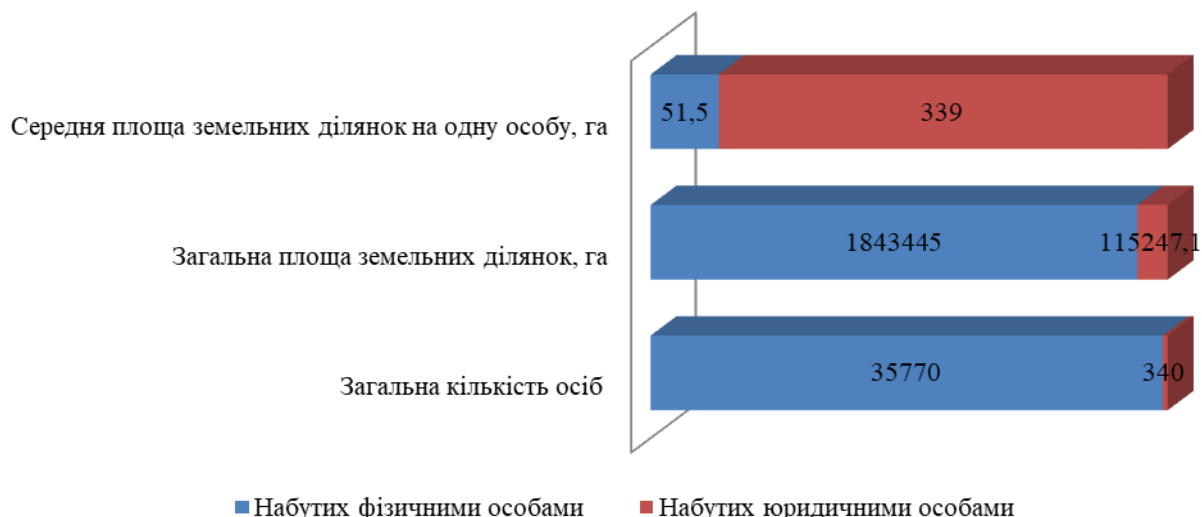
Таблиця 6

**Площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набутих у власність фізичних та юридичних осіб, станом на 03.01.2022 р.**

№ з/п	Фізичні та юридичні особи (знеособлені дані)	Загальна кількість земельних ділянок	Загальна площа земельних ділянок, га	Середня площа земельних ділянок, га
<b><i>Набуті фізичними особами</i></b>				
1	Особа 1	1	9471	9471,0
2	Особа 2	1413	6964	4,9
3	Особа 3	1884	5327	2,8
4	Особа 4	1770	4356	2,5
5	Особа 5	614	2734	4,5
6	Особа 6	628	2730	4,3
7	Особа 7	604	2140	3,5
8	Особа 8	1072	2083	1,9
9	Особа 9	950	1917	2,0
10	Особа 10	570	1791	3,1
11	Особа 11	2	1760	880
12	Особа 12	710	1759	2,5
13	Особа 13	430	1633	3,8
14	Особа 14	458	1597	3,5
15	Особа 15	388	1575	4,1
<b><i>Набуті юридичними особами</i></b>				
1	Особа 1	2536	4996	2,0
2	Особа 2	2030	4818	2,4
3	Особа 3	733	3388	4,6
4	Особа 4	1479	2890	2,0
5	Особа 5	66	2374	36,0
6	Особа 6	81	1962	24,2
7	Особа 7	933	1745	1,9
8	Особа 8	44	1526	34,7
9	Особа 9	81	1363	16,8
10	Особа 10	50	1339	26,8
11	Особа 11	616	1338	2,2
12	Особа 12	134	1335	10,0
13	Особа 13	52	1283	24,7
14	Особа 14	96	1137	11,8
15	Особа 15	192	1070	5,6

*Джерело:* сформовано авторами з використанням офіційних даних Держгеокадастру України [19].

Як показує аналіз даних рис. 3, середня площа придбаних в одні руки ділянок фізичних осіб становить 51,5 га, що не перевищує законодавчо встановлену норму (не більше 100 га). Ситуація стосовно юридичних осіб дещо інша, в одні руки придбано в середньому 339 га, тобто має місце порушення п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.



**Рис. 3. Інформація про набуті у власність фізичними та юридичними особами земельні ділянки сільськогосподарського призначення**

*Джерело:* сформовано авторами з використанням офіційних даних Держгеокадастру України [19].

**Висновки.** У процесі дослідження обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні після зняття мораторію на обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) сформовано такі висновки.

Для характеристики стану, особливостей та інституціональних проблем обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні зазвичай аналізують кількість здійснених угод із земельними ділянками, ціну та площу цих угод. Характеристика обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні за перші шість місяців показує, що кількість укладених угод купівлі-продажу становила 64262 із загальною площею всіх угод 155523 га, а їхня середня вартість дорівнювала 33901 грн/га. Найбільша частина сукупної площі земель в обігу (61,1 %) – це земельні ділянки для товарного сільськогосподарського виробництва, де кількість угод становила 43,9 % на загальну суму 3219,6 млн грн. Наступна поширена категорія – ділянки для ведення особистого селянського господарства (33,5 %), де кількість угод становила 50,8 % на загальну суму 1765 млн грн. За типом угод переважну більшість угод уклали із ріллею (86,6 %) та пасовищами й сіножатями (9,0 %). З моменту відкриття обігу 84 % земельних ділянок були відчужені на підставі договорів купівлі-продажу, 15 % – дарування та менше 1 % – договори міни й довічного утримання, які не набули популярності в цей період. Незважаючи на зростання, обсяги успадкованих земель значно перевищують обсяги відчужених – у 2,5 раза; серед успадкованих переважають (68 %) землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та 31 % для ведення особистого селянського господарства.

За активністю обігу в регіональному розрізі, а саме – за сукупністю площ проданих сільськогосподарських угод, серед областей домінують Харківська (1,01 %, або 28370 га), Херсонська (0,69 %, або 16063 га), Кіровоградська



(0,57 %, або 19076 га) та Полтавська (0,55 %, або 15383 га) області. Останні позиції займають Івано-Франківська (0,07 %, або 718 га), Рівненська (0,11 %, або 1276 га) та Львівська (0,11 %, або 1750 га) області. Попри це найвища середня вартість за 1 га у Львівській (136126 грн), Київській (83830 грн), Івано-Франківській (38308 грн) областях. А найдешевші землі в Одеській (2667 грн), Кіровоградській (6287 грн), Закарпатській (7222 грн) та Луганській (8203 грн) областях. У середньому по Україні вартість становить 17172 грн/га. Наведений рейтинг активності обігу земель сільськогосподарського призначення за цими показниками свідчить, що дані в регіональному зрізі є досить строкатими і ціни на земельні ділянки неповною мірою відображають співвідношення попиту й пропозиції, а здійснення трансакцій із земельними ділянками в процесі обігу створює ще більшу парцеляцію землекористування.

Проведений кореляційний аналіз між середньою вартістю 1 га земель та кількістю земельних ділянок ( $r = 0,027$ ) і їх розміром ( $r = -0,407$ ) дозволив установити відсутність зв'язку між показниками. Таким чином, коливання розмірів є незначним, а ділянки продавалися за ціною, що майже рівнозначна нормативній грошовій оцінці. На прикладі аналізу трансакцій Узинської територіальної громади Київської області підтверджено, що ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), майже дорівнює їхній нормативній грошовій оцінці.

Здійснено аналіз площ земельних ділянок, набутих у власність фізичними та юридичними особи, який показав недотримання законодавчих норм, а саме – п. 15 Перехідних положень. Зокрема, визначено, що для окремих фізичних осіб площа придбаних ділянок перевищує норму в 15–95 разів та для юридичних – у 10–50 разів. Отже, інституціональне середовище державного регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) є недосконалим, відсутній дієвий державний нагляд за розміром приватної власності. Запропоновано в системі моніторингу земельного ринку відображати вартість земельних ділянок за даними експертної грошової оцінки.

Подальші дослідження полягатимуть у вдосконаленні Методики експертної грошової оцінки, у пошуку підходів щодо раціоналізації й екологізації землекористування та в обґрунтуванні факторів впливу на ціноутворення реальної вартості земель сільськогосподарського призначення.

#### **Список використаних джерел**

1. Lazíková J., Rumanovská L., Takáč I., Prus P., Fehér A. (2021). Regional differences of agricultural land market in Slovakia: a challenge for sustainable agriculture. *Agriculture*. 2021. Vol. 11. Is. 4. 353. <https://doi.org/10.3390/agriculture11040353>.

2. Zhllima E., Rama K., Imami D. Agriculture land markets in transition – the inherited challenge of the post-communist land reform in Albania. *Land Use Policy*. 2021. Vol. 107. 105509. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105509>.

3. Loughrey J., Donnellan T., Hanrahan K. The agricultural land market in the EU

and the case for better data provision. *EuroChoices*. 2020. Vol. 19. Is. 1. Pp. 41–47. <https://doi.org/10.1111/1746-692X.12212>.

4. Britos B., Hernandez M. A., Robles M., Trupkin D. R. Land market distortions and aggregate agricultural productivity: evidence from Guatemala. *Journal of Development Economics*. 2022. Vol. 155. 102787. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2021.102787>.

5. Wang Y., Li X., Xin L., Tan M., Jiang M. Spatiotemporal changes in Chinese land circulation between 2003 and 2013. *Journal of Geographical Sciences*. 2018. Vol. 28. Is. 6. Pp. 707–724. <https://doi.org/10.1007/s11442-018-1500-2>.

6. Piet L., Melot R., Diop S. What drives competition on the farmland market? A case study in Brittany (France). *European Review of Agricultural Economics*. 2021. Vol. 48. Is. 1. Pp. 60–96. <https://doi.org/10.1093/erae/jbaa019>.

7. Dankevych Y., Dankevych V., Chaikin O. Ukraine agricultural land market formation preconditions. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. 2017. Vol. 65. No. 1. Pp. 259–271. <https://doi.org/10.11118/actaun201765010259>.

8. Alola A. A., Uzuner G. The housing market and agricultural land dynamics: appraising with economic policy uncertainty index. *International Journal of Finance & Economics*. 2020. Vol. 25. Is. 2. Pp. 274–285. <https://doi.org/10.1002/ijfe.1751>.

9. Chen C., Restuccia D., Santaaulàlia-Llopis R. The effects of land markets on resource allocation and agricultural productivity. *Review of Economic Dynamics*. 2021. Vol. 45. Pp. 41–54. <https://doi.org/10.1016/j.red.2021.04.006>.

10. Ciaian P., Baldoni E., Kancs D. A., Drabik D. The capitalization of agricultural subsidies into land prices. *Annual Review of Resource Economics*. 2021. Vol. 13. Pp. 17–38. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-102020-100625>.

11. Kaletnik G., Honcharuk I., Yemchuk T., Okhota Y. The world experience in the regulation of the land circulation. *European Journal of Sustainable Development*. 2020. Vol. 9. Is. 2. Pp. 557–568. <https://doi.org/10.14207/ejsd.2020.v9n2p557>.

12. Muchetu R. G. Agricultural land-delivery systems on Zimbabwe: a review of four decades of Sam Moyo's work on agricultural land markets and their constraints. *Land, the state and the unfinished decolonisation project in Africa: essays in honour of professor Sam Moyo*; eds. H. Chitonge, Y. Mine. Langaa RPCIG, 2019. Pp. 65–94. <https://doi.org/10.2307/j.ctvmd84q7.8>.

13. Vranken L., Tabeau E., Roebeling P., Ciaian P. Agricultural land market regulations in the EU Member States. Luxemburg: Publications Office of EU, 2021. 132 p. <https://doi.org/10.2760/86127>.

14. Xie H., Lu H. Impact of land fragmentation and non-agricultural labor supply on circulation of agricultural land management rights. *Land Use Policy*. 2017. Vol. 68. Pp. 355–364. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.07.053>.

15. Новаковський Л. Я., Мартин А. Г. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: потрібні відповідальні та зважені рішення. *Вісник аграрної науки*. 2019. № 9. С. 5–11. <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201909-01>.

16. Stupen R., Stupen M., Ryzhok Z., Stupen O. Modeling of the effective functioning of the agricultural lands market in Ukraine. *Geodesy and Cartography*. 2019. Vol. 45. Is. 2. Pp. 96–101. <https://doi.org/10.3846/gac.2019.7438>.

17. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2019. URL: <https://mepr.gov.ua/news/37844.html>.

18. Огляд стану земельних відносин в Україні. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land\\_monitoring0112022.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land_monitoring0112022.pdf).

19. Моніторинг земельних відносин. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn>.

20. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами та доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

## References

1. Lazíková, J., Rumanovská, Ľ., Takáč, I., Prus, P., & Fehér, A. (2021). Regional differences of agricultural land market in Slovakia: a challenge for sustainable agriculture. *Agriculture*, 11(4), 353. <https://doi.org/10.3390/agriculture11040353>.

2. Zhllima, E., Rama, K., & Imami, D. (2021). Agriculture land markets in transition – the inherited challenge of the post-communist land reform in Albania. *Land Use Policy*, 107, 105509. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105509>.

3. Loughrey, J., Donnellan, T., & Hanrahan, K. (2020). The agricultural land market in the EU and the case for better data provision. *EuroChoices*, 19(1), 41–47. <https://doi.org/10.1111/1746-692X.12212>.

4. Britos, B., Hernandez, M. A., Robles, M., & Trupkin, D. R. (2022). Land market distortions and aggregate agricultural productivity: evidence from Guatemala. *Journal of Development Economics*, 155, 102787. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2021.102787>.

5. Wang, Y., Li, X., Xin, L., Tan, M., & Jiang, M. (2018). Spatiotemporal changes in Chinese land circulation between 2003 and 2013. *Journal of Geographical Sciences*, 28(6), 707–724. <https://doi.org/10.1007/s11442-018-1500-2>.

6. Piet, L., Melot, R., & Diop, S. (2021). What drives competition on the farmland market? A case study in Brittany (France). *European Review of Agricultural Economics*, 48(1), 60–96. <https://doi.org/10.1093/erae/jbaa019>.

7. Dankevych, Y., Dankevych, V., & Chaikin, O. (2017). Ukraine agricultural land market formation preconditions. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(1), 259–271. <https://doi.org/10.11118/actaun201765010259>.

8. Alola, A. A., & Uzuner, G. (2020). The housing market and agricultural land dynamics: appraising with economic policy uncertainty index. *International Journal of Finance & Economics*, 25(2), 274–285. <https://doi.org/10.1002/ijfe.1751>.

9. Chen, C., Restuccia, D., & Santaaulàlia-Llopi, R. (2021). The effects of land markets on resource allocation and agricultural productivity. *Review of Economic Dynamics*, 45, 41–54. <https://doi.org/10.1016/j.red.2021.04.006>.

10. Ciaian, P., Baldoni, E., Kancs, D. A., & Drabik, D. (2021). The capitalization

of agricultural subsidies into land prices. *Annual Review of Resource Economics*, 13, 17–38. <https://doi.org/10.1146/annurev-resource-102020-100625>.

11. Kaletnik, G., Honcharuk, I., Yemchyk, T., & Okhota, Y. (2020). The world experience in the regulation of the land circulation. *European Journal of Sustainable Development*, 9(2), 557–568. <https://doi.org/10.14207/ejsd.2020.v9n2p557>.

12. Muchetu, R. G. (2019). Agricultural land-delivery systems on Zimbabwe: a review of four decades of Sam Moyo's Work on agricultural land markets and their constraints. In H. Chitonge & Y. Mine (Eds.), *Land, the state and the unfinished decolonisation project in Africa: essays in honour of professor Sam Moyo* (pp. 101–142). Langaa RPCIG. <https://doi.org/10.2307/j.ctvmd84q7.8>.

13. Vranken, L., Tabeau, E., Roebeling, P., Ciaian, P., Sanjuán López, A. I., & Ferrer Pérez, H. (2021). *Agricultural land market regulations in the EU Member States*, Publications Office of EU, Luxemburg. <https://doi.org/10.2760/86127>.

14. Xie, H., & Lu, H. (2017). Impact of land fragmentation and non-agricultural labor supply on circulation of agricultural land management rights. *Land Use Policy*, 68, 355–364. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.07.053>.

15. Novakovskij, L. J., & Martyn, A. G. (2019). Implementation of the agricultural land market: we need responsible and balanced decisions. *Bulletin of Agricultural Science*, 9, 5–11. <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201909-01>.

16. Stupen, R., Stupen, M., Ryzhok, Z., & Stupen, O. (2019). Modeling of the effective functioning of the agricultural lands market in Ukraine. *Geodesy and Cartography*, 45(2), 96–101. <https://doi.org/10.3846/gac.2019.7438>.

17. National report on the state of the environment in Ukraine in 2019 (2020). Available at: <https://mepr.gov.ua/news/37844.html>.

18. Review of the state of land relations in Ukraine (2021). Available at: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land\\_monitoring0112022.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/01/land_monitoring0112022.pdf).

19. Monitoring of land relations (n.d.). Available at: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn>.

20. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003). The Law of Ukraine «Land Code of Ukraine». Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

#### Citation:

##### *Стиль – ДСТУ:*

Третяк А., Москаленко А., Третяк В., Москаленко В., Третяк Н. Обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан, особливості, проблеми. *Agricultural and Resource Economics*. 2022. Vol. 8. No. 3. Pp. 244–263. <https://doi.org/10.51599/are.2022.08.03.12>.

##### *Style – APA:*

Tretiak, A., Moskalenko, A., Tretiak, V., Moskalenko, V., & Tretiak, N. (2022). Agricultural land turnover in Ukraine: state, features and problems. *Agricultural and Resource Economics*, 8(3), 244–263. <https://doi.org/10.51599/are.2022.08.03.12>.