

DOI: <https://doi.org/10.37634/efp.2023.11.16>
УДК [349.41:332.72](477)

Дар'я Михайлівна **ДАНІЛІК**

к.ю.н., асистентка, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9946-9292>
e-mail: d.m.danilik@nlu.edu.ua

Світлана Олександрівна **БРЕДУН**

студентка, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-4328-3231>
e-mail: svetabredun30@gmail.com

Анастасія Ігорівна **ПИТОМЕЦЬ**

студентка, Національний Юридичний Університет ім. Ярослава Мудрого
ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-4917-3693>
e-mail: a.i.pytomets@nlu.edu.ua

ВІДКРИТТЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: ПЕРЕВАГИ, НЕДОЛІКИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

У статті висвітлено тему відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, зокрема зосереджено увагу на перевагах, недоліках та запропоновані шляхи їх вирішення. Проаналізовано основні нормативно-правові акти у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. Розглянуто аргументи та контраргументи щодо зняття заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення. Проаналізовано кількість укладених договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у регіонах. Виокремлено позитивні і негативні аспекти Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-ІХ. З'ясовано, що тільки правильне та чітке законодавче врегулювання даного питання допоможе усунути наявні прогалини у цій сфері.

Ключові слова: ринок землі в Україні, земельна ділянка, мораторій, земельна реформа, землі сільськогосподарського призначення, заборона

ВСТУП

Земля є одним із найголовніших ресурсів кожної держави, у зв'язку з чим потребує особливого правового регулювання. У ст. 14 Конституції України (КУ) проголошено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1]. Якщо в більшості країн Європи питання земельного ринку повністю врегульовано, то в Україні ми бачимо тільки перші кроки до запровадження ефективно діючого земельного законодавства у частині відкриття ринку сільськогосподарських земель. Питання правового регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні досліджували у своїх працях такі науковці як: Ю.Д. Гуцуляк, А.С. Лисецький, О.М. Шпичок, А.М. Третяк, М. Корецький та ін. [8, с. 102].

МЕТА статті – повний та всебічний аналіз переваг та недоліків ринку сільськогосподарських земель в Україні, розроблення рекомендацій та шляхів вирішення нагальних проблем, які постали сьогодні, оскільки необхідність запровадження якісного регулювання ринку земель зумовлено реаліями сьогодення. Законний та регульований рух власності земель створює гарні можливості для аграрних товаровиробників для раціоналізації їх землекористування та кредитування. Земельний ринок посилює зацікавленість землевласників у примноженні продуктивної сили землі, а це й є кінцевою метою впровадження земельної реформи.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Методологічною та інформаційною основою цієї роботи є положення оновленого земельного законодавства України. Застосовано методи аналізу та синтезу, порів-

няння, системного підходу, узагальнення тощо.

РЕЗУЛЬТАТИ

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-ІХ (далі – Закон № 552-ІХ) від 01.07.2021 р. скасовано заборону (мораторій) на продаж земель сільськогосподарського призначення [3], а, як відомо, сільське господарство є провідною галуззю в Україні. Ця реформа була досить очікуваною, але після її впровадження знайшлися як прихильники, так і противники такого нововведення. З аналізу ст. 22 Земельного кодексу (ЗК) України вбачається, що під землями сільськогосподарського призначення слід розуміти землі, призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської наукової, дослідної та навчальної діяльності, розміщення виробничої інфраструктури, включаючи інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції або призначені для цих цілей [2]. Вважається, що від успішного функціонування ринку землі залежить продовольча безпека держави, раціональне екологічно-безпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів, підвищення ефективності аграрного виробництва та подальший розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі [4, с. 38].

Ринок землі спрямовано насамперед на сталий розвиток сільськогосподарського виробництва та продовольчої безпеки у країні загалом, збільшення кількості виробленої продовольчої продукції, а також на ефективне використання землі як природного ресурсу. А.О. Коробська виділяє п'ять функцій землі:

– стимулюючу, яка полягає у покращенні якісних

властивостей землі шляхом застосування сучасних технологій та обладнання;

- регулювану, що стосується забезпечення перерозподілу земельних ресурсів у сільському господарстві;
- функція інформування, яка пов'язана із забезпеченням необхідною інформацією учасників ринку землі;
- ціноутворення, тобто визначення вартості земельних ділянок;
- контролю, що передбачає контроль питань привласнення земельної ділянки [12, с. 263].

Варто зазначити, що проведення земельної реформи на етапі вільного продажу землі у країні зумовлено умовами співпраці з Міжнародним валютним фондом. Вважається, що земельна реформа в Україні розпочалася у 1991 р., і спочатку проводилася насамперед інвентаризація земель, встановлення й видача відповідних документів на різні форми власності [11, с. 203]. З прийняттям ЗК України остаточно закріпилося право приватної власності на землю та почала певним способом напрацьовуватися законодавча база зі здійснення земельної реформи. Однак для створення справжніх легалізованих ринкових земельних відносин необхідно конкретні законодавчі акти, що регулюють відносини у цій сфері.

Діюча заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення тільки посилювала проблеми земельного ринку, внаслідок чого він залишався тінювим. Більшість приватних сільськогосподарських земель було орендовано, а мінімальний термін оренди становив 7 років, що призводило до того, що короткострокова оренда залишалася осторонь. Такі проблеми в кінцевому підсумку призвели до неефективності сільськогосподарського сектору, обмеженого доступу до фінансування, адже земля не могла бути використана в якості застави, зниження стимулів для інвестицій та сталого землекористування. До того ж непрозоре використання державних і комунальних земель та численні конфлікти інтересів в управлінні державними землями (28,8 млн га, зокрема 10,5 млн га сільськогосподарських угідь) призвели до корупції, втрат бюджетних надходжень, неефективного та несталого використання земельних ресурсів.

В аспекті розгляду цієї теми неможна залишити поза увагою Рішення Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ) у справі «Зеленчук і Цицора проти України». ЄСПЛ визнав заборону на продаж земель порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, яке гарантоване ст. 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини, а також ст. 41 КУ, та постановив, що Україна повинна вжити законодавчі чи інші заходи для забезпечення справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель та суспільством загалом [7, с. 35]. Тут же можна зазначити, що це рішення стало важливим кроком для зняття мораторію. Цінним для України є досвід розвитку ринкових земельних відносин у Франції, Німеччині, Австрії тощо [6, с. 84].

На сьогодні середньозважена ціна 1 га земель для товарного сільськогосподарського виробництва становить 35,2 тис. грн. За 2 роки існування ринку в Україні здійснено 37 783 операцій купівлі-продажу для товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 110 499 га. Статистичні дані виглядають так.

У 2022 р. укладено 23 178 договорів купівлі-продажу, за 5 міс. 2023 р. – 14 605 договорів купівлі-продажу. Це становить 63 % (69 478 га) від загальної кількості у 2022 р., а у 2023 р. продано 41 021 га, що становить 59 % від загальних продажів у 2022 р.

Загальний розподіл операцій з продажу землі за регіонами (договорів у 2022 р. і 2023 р. відповідно):

- захід: 10 561 та 6 955;
- південь: 8 623 та 4 631;
- північ: 12 115 та 8 052;
- схід: 20 269 та 9 461;
- центр: 18 051 та 11 922;
- всього: 69 618 та 41 021 [15].

Проте в Донецькій, Херсонській та Запорізькій областях майже не уклали договори купівлі-продажу земельних ділянок внаслідок ведення активних бойових дій. Якщо ж порівнювати зі середніми значеннями кількості договорів за 2022 р., то інакше виглядає ситуація в інших регіонах. Найбільше ринок землі в Україні зріс в Одеській +114%, Житомирській +95%, Волинській +82% областях [14].

Оцінюючи позитивні аспекти положень Закону № 552-IX, слід зазначити, що з 1 липня 2021 р. загальна площа земель сільськогосподарського призначення у власності одного громадянина України не може перевищувати 100 га. Згідно зі ст. 130 цього Закону загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше 10 000 га. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними та зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, котрі не є громадянами України, може здійснюватися із дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі [3]. Все ж таки законодавцю необхідно вдосконалити певною мірою наведені положення, адже на практиці знайти справжніх кінцевих бенефіціарних власників видається неможливим, що створює можливість зловживання своїми правами з боку таких осіб.

Крім того, аналіз змісту цього Закону показав, що окремі інноваційні положення дають змогу орендареві передати у заставу своє «право оренди земельної ділянки» банківській установі. А це означає, що якщо позичальник не виконує зобов'язання перед банком, то банк у ролі кредитора отримує право користування земельною ділянкою на тих самих умовах, що й орендар (позичальник).

Т.зв. «критики» зняття мораторію стверджували, що іноземці почнуть скупляти землю за низькими цінами, проте реальні речі інші. Наведений контраргумент не підтвердився – зняття заборони на продаж земель сільськогосподарського призначення поки що негативно не вплинуло на національну безпеку країни та конституційні права українського народу.

Навпаки ж прихильники ринку зазначали таке:

- заборона розпоряджатися своєю власністю є ознакою недемократичної держави;
- інвестиції в український ринок землі створить нові робочі місця, позитивно вплине на виробництво;

- продаж земельної ділянки – це лише право продавця;
- держава є неефективним власником земель;
- земля фермерських господарств та великих аграрних виробників має бути активом, який можна застосовувати для залучення банківського фінансування, купівлю пального, будівництво відповідних сховищ для зберігання продукції;
- мораторій тільки обмежує доступ фермерів до фінансових ресурсів та уповільнює економічне зростання;
- заборона на продаж землі сприяє рейдерським захопленням [10, с. 3].

Від розвитку ринку землі та сільського господарства загалом залежить економічний розвиток України, а тому питання про вкладання інвестицій у цю сферу є пріоритетним [9, с. 165]. Однак інвестиційний клімат в Україні для іноземних інвесторів є не досить привабливим, тому на сьогодні основним джерелом фінансування аграрного сектору є як раз такі власні кошти сільськогосподарських підприємств та організацій, а також кошти державного бюджету України.

Водночас варто зазначити, що Закон № 552-IX містить суттєві недоліки. Відповідно до ч. 1 ст. 130 ЗК України набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України; юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; держава [2].

З наведеного можна зробити висновок, що питання чи може фізична особа-підприємець набувати у власність землі сільськогосподарського призначення залишається відкритим.

Необхідно звернути увагу й на інші проблемні питання, пов'язані з відкриттям ринку землі, які потребують вироблення шляхів їх вирішення: відсутність рівного доступу до кредитних ресурсів для всіх форм господарювання в аграрному секторі; відсутність кримінальної відповідальності державних реєстраторів за участь у шахрайських схемах у разі вчинення реєстраційних дій; неусталена податкова політика держави; неврегульованість питання продажу сільськогосподарських земель іноземцям [13, с. 338].

Розглянемо їх більш детально. Так, в різних учасників аграрного ринку, починаючи від фермерських селянських господарств, закінчуючи великими агрохолдингами, немає рівних можливостей у доступі до фінансових кредитних ресурсів. Також все ще немає юридичної відповідальності за оформлення права власності на ділянку на іншу особу. На доктринальному рівні вже неодноразово висловлювалися пропозиції з прийняття закону, яким би встановлювалась кримінальна відповідальність державним реєстраторам за проведення незаконних дій.

Не менш важливим питанням стосовно продажу земель сільськогосподарського призначення є ціна. Відповідно до опублікованої інформації Міністерством аграрної політики та продовольства України середня ціна продажу за 1 га земель сільськогосподарського призначення на вересень 2022 р. становило 38 722 грн, а це на 28% вище середньої нормативно грошової оцінки ріллі в Україні, що становить 27,52 тис. грн/га. Однак якщо ж провести аналіз ринкової ціни за 1 га земель в

країнах Європи, то вона є набагато більшою. Дешевою європейською сільськогосподарською землею є болгарська – 2 тис. євро за 1 га, а це на 1100 євро більше, ніж в Україні [5, с. 150]. Описана ситуація склалася тому, що у власників земельних ділянок досить часто немає чіткого розуміння про цінність цього активу.

Отже, потрібно впровадити нову методику обчислення нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка б чітко відповідала співвідношенню ціннісного еквіваленту з вартісним.

В аспекті цього корисним може бути досвід функціонування ринку землі в Чехії. Там на законодавчому рівні закріплене схоже ціноутворення під час продажу землі, а саме визначення базової ціни земельної ділянки у національній валюті з розрахунку на одиницю земельної площі. Остання становить початкову ціну земельної ділянки, нижче якої земля не може бути продана. Можна припустити, що це аналог нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні.

ВИСНОВКИ

Підсумовуючи вищенаведене, слід зазначити, що зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні можна вважати досить логічним і послідовним етапом нашого економічного розвитку та переходу до ринкової економіки. Легалізація трансакцій із землею є позитивним вектором руху земельних відносин. З позитивного необхідно вказати, що у запровадженні механізмів обігу земель сільськогосподарського призначення дотримано першочергову мету державного регулювання – пріоритет права власності на землю для громадян України. Проте така модель обігу земельних ділянок є певною мірою недосконалою. Останнє зумовлено великим часом дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, а також стрімким процесом легалізації ринку цих земель. А це, зі свого боку, породжує великі проблеми у правовому регулюванні обігу земель, оскільки законодавство просто не встигає підлаштуватися під нові реалії й запроваджувати відповідні зміни.

Тільки після того як буде вироблено чіткий порядок дій, можна чекати впорядкування земельних відносин під час продажу земель сільськогосподарського призначення. Тож нині ми лише на початковому етапі шляху до запровадження справжніх, сталих ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, що є важливим складником земельної реформи в Україні. Враховуючи обмеження, які нині встановлено для ринку земель сільськогосподарського призначення, можна стверджувати, що такий ринок повноцінно не функціонує. Деякі з цих обмежень не завжди є необхідні, але у перспективі розвитку відносин ми на правильному шляху, що дасть змогу у подальшому створити привабливий інвестиційний клімат в агросекторі.

Сучасний стан правового забезпечення ринкового обігу земель в Україні має певні переваги та недоліки. Для вирішення проблем, які зазначено у дослідженні, необхідно внести відповідні зміни до діючого земельного законодавства України. Позитивним є те, що законодавець намагається врегулювати зазначені питання, що, зі свого боку, є правильно обраним шляхом розвитку відносин стосовно ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Конституція України: станом на 1 січня 2023 р.: відповідає офіц. тексту. Харків, 2023. 76 с.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Законодавство України: база даних. *Верхов. Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. Законодавство України: база даних. *Верхов. Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
4. Бєседа О.Л. Сучасний стан та перспективи формування ринку землі в Україні. URL: <https://www.pdau.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/2011/v2i3/37.pdf>
5. Грошко Б. Актуальні проблеми ринку землі – аналіз та пропозиції вирішення. *Актуальні проблеми правознавства*. 2023. № 1 (33). С. 147-152.
6. Проніна О.В. Іноземний досвід державного управління ринком землі // *Держава та регіони*. 2017. № 1 (57). С. 84-89.
7. Чурилова Т.М. До питання про ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні*: зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу (15 лист. 2019 р., Харків). Харків, 2019. С. 34-38.
8. Литвинова Л.О., Чуєнко В.І. Порівняльна характеристика «ринку землі» в країнах Європи і Україні: практичні аспекти укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Правова держава*. 2021. № 44. С. 101-109.
9. Швєць Ю.О., Грінберг І.О. Аналіз ринку землі України за сучасних умов. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2020. Вип. 29. С. 164-170.
10. Яремчук Н.В., Краска В.М. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 48. С. 1-8.
11. Зигрій О., Мудрик Р., Садівська Г. Перспективи розвитку ринку землі в Україні // *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Випуск 4 (12). С. 202 – 206.
12. Корнєєв Ю.В., Балінська В.О., Ланкін С.В. Проблеми правового регулювання ринку землі в сучасних умовах. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. С. 262-264.
13. Покальчук М.Ю., Алиєва А.В., Стоянова В.О. Правові аспекти лібералізації ринку землі в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 10. С. 336 – 339.
14. В Мінагрополітики розповіли, скільки сільськогосподарських земель було продано за два роки земельного ринку. URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/v-minagropolitiki-rozpovili-skilki-silskogospodarskih-zemel-bulo-prodano-za-dva-roki-zemelnogo-rinku-novini-amp-12317202.html>
15. Два роки ринку землі в Україні – досягнення та провали і як його змінила війна. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/1018-dva-roki-rinku-zemli-v-ukrayini--dosyagnennya-ta-provali-i-yak-yogo-zminili-viyna>

References

1. Constitution of Ukraine: as of January 1, 2023: corresponds to the official text. Kharkiv, 2023. 76 p. (in Ukrainian).
2. Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated 25.10.2001 No. 2768-III. Legislation of Ukraine: database / Verkhovna Rada of Ukraine. *Verkhovna Rada of Ukraine*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (in Ukrainian).
3. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Terms of Turnover of Agricultural Land: Law of Ukraine of 31.03.2020 No. 552-IX. Legislation of Ukraine: database. *Verkhovna Rada of Ukraine*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (in Ukrainian).
4. Biesieda O.L. Current state and prospects of land market formation in Ukraine. URL: <https://www.pdau.edu.ua/sites/default/files/nppdaa/2011/v2i3/37.pdf> (in Ukrainian).
5. Hroshko B. Actual problems of the land market - analysis and solution proposals. *Actual problems of jurisprudence*. 2023. № 1 (33). pp. 147-152. (in Ukrainian).
6. Pronina O.V. Foreign experience of public administration of the land market // *State and Regions*. 2017. № 1 (57). pp. 84-89. (in Ukrainian).
7. Churilova T.M. On the issue of the agricultural land market in Ukraine. *Theoretical and practical problems of land reform in Ukraine*: collection of scientific works based on the materials of the round table (November 15, 2019, Kharkiv). Kharkiv, 2019. pp. 34-38. (in Ukrainian).
8. Lytvynova L.O., Chuienko V. I. Comparative characteristics of the "land market" in Europe and Ukraine: practical aspects of concluding contracts for the sale and purchase of agricultural land. *The rule of law*. 2021. № 44. pp. 101-109 (in Ukrainian).
9. Shvets Y., Hrinberh I. Analysis of the land market of Ukraine in modern conditions. *Scientific Bulletin of Uzhhorod National University*. 2020. Issue 29. pp. 164-170 (in Ukrainian).
10. Yaremchuk N.V., Kraska V.M. The land market as a key element of land reform in the context of transformational changes in Ukraine. *Economy and Society*. 2023. Issue 48. pp. 1-8. (in Ukrainian).
11. Zyhrii O., Mudryk R., Sadvivska H. Prospects for the development of the land market in Ukraine. *Actual problems of jurisprudence*. 2017. Issue 4 (12). pp. 202-206. (in Ukrainian).
12. Kornieiev Y.V., Balinska V.O., Lankin S.V. Problems of legal regulation of the land market in modern conditions. *Legal Scientific Electronic Journal*. 2021. № 10. pp. 262-264. (in Ukrainian).
13. Pokalchuk M.Yu., Alyieva A.V., Stoianova V.O. Legal aspects of land market liberalization in Ukraine. *Legal Scientific Electronic Journal*. 2021. № 10. зз. 336-339. (in Ukrainian).
14. The Ministry of Agrarian Policy told how much agricultural land has been sold over the two years of the land market. URL: <https://www.unian.ua/economics/agro/v-minagropolitiki-rozpovili-skilki-silskogospodarskih-zemel-bulo-prodano-za-dva-roki-zemelnogo-rinku-novini-amp-12317202.html> (in Ukrainian).
15. Two Years of the Land Market in Ukraine - Achievements and Failures and How the War Changed It. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/1018-dva-roki-rinku-zemli-v-ukrayini--dosyagnennya-ta-provali-i-yak-yogo-zminili-viyna> (in Ukrainian).

Daria DANILIK

PhD in Legal Sciences, assistant, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9946-9292>

e-mail: d.m.danilik@nlu.edu.ua

Svitlana BREDUN

student, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-4328-3231>

e-mail: svetabredun30@gmail.com

Anastasiia PYTOMETS

student, Yaroslav Mudryi National Law University

ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-4917-3693>

e-mail: a.i.pytomets@nlu.edu.ua

OPENING OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE: ADVANTAGES, DISADVANTAGES AND WAYS TO SOLVE THEM

The paper covers the topic of opening the land market in Ukraine, in particular, focuses on the advantages, disadvantages and suggests ways to solve them. The author studies the main regulatory legal acts in the field of agricultural land. It is found that the quality of agricultural production and the overall food security of the state depend on the level of functioning of the land market. The authors examine the arguments and counterarguments for lifting the ban on land sales. It is concluded that the current moratorium only exacerbated the existing problems of the land market. The author analyzes the number of contracts for the sale and purchase of agricultural land plots by region. The analysis shows that due to the hostilities in Donetsk, Zaporizhzhia, and Kharkiv regions, this indicator is low compared to other regions. Both positive and negative aspects of the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Terms of Agricultural Land Turnover" of July 01, 2021 are highlighted. In particular, the author focuses on problematic aspects, such as: lack of equal access to credit resources for all forms of business in the agricultural sector; lack of criminal liability of state registrars for registering land involved in fraudulent schemes; unregulated sale of agricultural land to foreigners and some others. It is found that only proper and clear legislative regulation will help to eliminate the existing gaps.

Keywords: land market in Ukraine, land plot, moratorium, land reform, agricultural land, ban