

ВПЛИВ ВІЙНИ НА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

РІШКО Ярослава Михайлівна

*студентка 4-го курсу ОС Бакалавр
спеціальності «Геодезія і землеустрій»
Ужгородський національний університет
м. Ужгород, Україна*

РИГАН Олександр Михайлович

*студент 4-го курсу ОС Бакалавр
спеціальності «Геодезія і землеустрій»
Ужгородський національний університет
м. Ужгород, Україна*

Згідно зі статтею 14 Конституції України та статтею 1 Земельного кодексу України, земля є основним національним багатством, яке знаходиться під спеціальною охороною держави [1]. Це підкреслює важливість належного управління та використання земельних ресурсів в інтересах суспільства і розвитку економіки країни. Не менш важливим є той факт, що українська земля служить одним з опорних стовпів безпеки світового продовольчого сектору, що тільки підвищує інтерес до нинішнього стану ринку землі в реаліях війни.

До 2020 року в Україні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення щоб обмежити продаж паїв, що спричинило зниження вартості земель та скуповування їх за безцінь. Однак, ситуація змінилася після прийняття Закону України від 31 березня 2020 року, що регулює обіг земель сільськогосподарського призначення [2]. Так, з 1 липня 2021 року відкрився ринок обігу землі сільськогосподарського призначення. З цього моменту українські громадяни стали повноправними власниками свого майна отримавши право вільно продавати та купувати земельні ділянки. Такі зміни в законодавстві мали на меті стимулювання розвитку аграрного сектору та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Водночас, скасування мораторію відкрило нові можливості для «малих» і «середніх» фермерів, які можуть отримати доступ до земельних ділянок для розширення власних господарств [3].

Прийняття закону про відкриття ринку землі у 2020 році надало фізичним особам право купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Однак, щоб запобігти концентрації землі в руках однієї особи, встановлено ліміт у 100 гектарів. Це нововведення стало важливим етапом для аграрної сфери, оскільки відкриває нові можливості для власників землі ефективно

розпоряджатися своїми наділами, залучати інвестиції через продаж чи оренду, а також брати участь у ринку землі на вигідних умовах.

Проте початок повномасштабного вторгнення Росії в Україну 24 лютого 2022 року суттєво змінив ситуацію на ринку землі. Він був фактично зупинений через відключення державних реєстрів, зокрема Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав на нерухоме майно. Це рішення ухвалили з метою безпеки, щоб запобігти незаконним операціям і рейдерським захопленням в умовах воєнного стану. Хоча не було прийнято окремого закону, який би безпосередньо зупинив ринок землі. 7 квітня 2022 року набув чинності Закон України №2145-ІХ, який запровадив обмеження на передачу в користування земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності під час дії воєнного стану. Лише у травні 2022 року роботу почали поступово відновлювати, але з певними обмеженнями. Доступ до реєстрів надавався лише у регіонах, де не велися активні бойові дії та які не перебували під тимчасовою окупацією. Це значно скоротило кількість угод із землею, а ринок запрацював у значно менших масштабах порівняно з довоєнним періодом.

Після часткового відновлення роботи реєстрів ринок землі зіткнувся з новими викликами. Основні тенденції ринку після відновлення роботи: скорочення кількості угод, зниження цін на землю, зміна структури угод. Попри складнощі, ринок землі поступово адаптувався до умов воєнного часу: спостерігалось позитивна динаміка в кількості укладених угод. Основними факторами стала стабілізація безпекової ситуації, аграрний попит на землю, державна підтримка агросектора.

За даними Державного земельного кадастру, в порівнянні з 2021 роком кількість угод у 2022 була зменшена на 90-95%. У 2023 році кількість угод зросла на 40-50% у порівнянні з 2022 роком. Якщо у першій половині року відновлення угод було поступовим, то у другій половині 2023 року активність на ринку значно зросла. Але варто зазначити, що і вартість земель в безпечних регіонах зросла на 15-20% порівняно з 2022 роком. За даними Державного земельного кадастру, кількість угод зросла ще на 20-30% порівняно з 2023 роком. Протягом 2024 року в Україні за даними Міністерства агрополітики було укладено понад 320660 угод купівлі-продажу сільськогосподарської землі, що свідчить про активне функціонування та розвиток ринку. Вартість земель сільськогосподарського призначення в безпечних регіонах продовжувала зростати і за гектар варіювалася від 35000 до 75000 гривень, що майже на 20% вище в порівнянні з 2023 роком. Також спостерігалось збільшення попиту на землю в деяких областях, зокрема на заході та в центрі країни, де сільське господарство залишається важливим сектором економіки. Проте, ціни в регіонах, що постраждали від бойових дій, залишаються на значно нижчому рівні [4].

Другий етап ринку землі взяв свій початок від 1 січня 2024 року – з цих пір земельні ділянки мають змогу придбати не лише фізичні особи, а й юридичні, при тому площа ділянок зросла – від 100 га до 10000 га «на руки» [5]. Таким чином, це дало змогу розширити агрохолдингам об'єми власного

земельного фонду, відповідно підвищивши обсяги виробництва та залучити нових інвесторів. Оптимізація користування територіями, збільшення конкуренції, мінливість законодавства по відношенню до «малих» та «середніх» аграріїв – тенденції, що потребують особливої уваги на тлі неоднозначних рішень влади.

Ринок землі в Україні у 2024 році продовжив адаптуватися до нових умов. Зважаючи на досвід попередніх років, у 2025 році ринок землі в Україні має всі шанси на подальше відновлення і при цьому ключовими чинниками, що визначатимуть темпи цього процесу, будуть стабільність безпекової ситуації та рівень економічної активності в країні.

Війна значно ускладнює функціонування ринку землі, створюючи серйозні виклики для економіки та земельних відносин. Зниження економічної активності та зростання ризиків роблять ринок землі менш привабливим для інвесторів, а також призводять до падіння попиту на земельні ділянки, що тягне за собою здешевлення. Крім того, порушення прав власності, масове переміщення населення та руйнування інфраструктури створюють правову невизначеність і ускладнюють процеси купівлі-продажу земель. Водночас, земельні ресурси сільськогосподарського призначення, що опинилися в зонах конфлікту, часто піддаються змінам у складі ґрунту, що ще більше актуалізує тематику відповідального та раціонального підходу до користування землями на підконтрольній Україні території. Тому, для стабілізації ринку землі в післявоєнний період, важливо вже сьогодні здійснювати заходи щодо відновлення правового поля, створення інструментів для захисту власників і сприяння поверненню довіри до ринку.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>;
2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31.03.2020. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>;
3. Жулканич Н. М., Міщанин В. В. Історичні передумови та складнощі запровадження ринку землі в Україні. Український селянин. 2021. Вип. 25. С. 24-29 DOI: [10.31651/2413-8142-2021-25-Zhulkanych-Mistchanyn](https://doi.org/10.31651/2413-8142-2021-25-Zhulkanych-Mistchanyn);
4. Удовенко І.О., Шемякін М.В. Ринок землі: досягнення в умовах війни. Юридичний науковий журнал. 2023. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55>;
5. Тарасенко Т. (02.01.2024). Десять тисяч гектарів в одних руках: чи готовий ринок до нових змін з 1 січня 2024 року [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://latifundist.com/spetsproekt/1054-10-tisyach-gektariv-v-odnih-rukah-chi-gotovij-rinok-do-novih-zmin-z-1-sichnya-2024-roku>.

УДК 528.4:355.422(1-81)



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

6-7 березня 2025 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

6-7 March 2025

Тези опубліковано в авторській редакції

*Автори матеріалів
НЕСУТЬ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ*

За точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей