

## ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ ТА ПОЛЬЩІ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АСПЕКТ

### FEATURES OF FORMING AND FUNCTIONING OF MARKET OF EARTH OF UKRAINE AND POLAND: COMPARATIVE ASPECT

Рибачек В.К., к.ю.н.,

старший викладач кафедри конституційного, міжнародного права та публічно-правових дисциплін

Київський університет інтелектуальної власності та права  
Національного університету «Одеська юридична академія»

Розглядаються та порівнюються особливості формування сучасного ринку землі у Польщі та Україні. Аналізуються відмінності щодо нормативно-правової бази функціонування ринку землі у цих двох країнах, які мають схожу структуру земельних угідь, що є основою агропромисловості в них. Констатується, що основною відмінністю формування ринку землі Польщі та України є часове відставання останньої майже на 30 років. Наголошується, що період земельної реформи (формування ринку землі) в Україні можна вважати одним із найбільш тривалих у світовій практиці. Також порівнюються наступні аспекти: право власності на землі сільськогосподарського призначення, обмеження щодо іноземного капіталу, вимоги та обмеження щодо потенційного покупця, підтвердження законного отримання дозволів на придбання земельних ділянок, послідовність оформлення купівлі-продажу землі та її реєстрація, регламентація кількісних обмежень щодо площі ділянки сільськогосподарських земель, яку можна придбати у приватну власність, переваги орендарів тощо.

Враховуючи, що Україна вже другий рік поспіль знаходиться у стані військових дій з боку країни-агресора РФ, проаналізовані певні зміни у законодавчій базі щодо ринку землі: від повного закриття доступу до реєстрів нерухомості для запобігання укладання угод не на ринкових умовах, спекуляціям та рейдерству, запровадження заборони на формування земельних ділянок та безоплатну їх передачу до затвердженої спрощеної процедури передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності без проведення торгів з певними особливими умовами, і до послаблення впроваджених раніше обмежень та повернення торгів через державне підприємство Prozorro. Продажі, що адмініструє державну електронну торгову систему, в якій проходять онлайн-аукціони з продажу та здачі (передача, надання) в оренду активів, відновлення, хоча і в обмеженому доступі, роботу Державного земельного кадастру тощо.

Таким чином, польський досвід та консультації щодо функціонування ринку землі можуть бути корисними для вдосконалення українського правового регулювання ринку землі, адже незважаючи на воєнний стан та невтішні прогнози щодо стану української економіки, сільськогосподарська земля виявилась стійким активом. Розуміння позитивних та негативних аспектів формування та функціонування українського ринку землі у порівнянні з польськими реаліями, дозволить своєчасно корегувати національне земельне законодавство у відповідності з європейськими вимогами, адже наша країна прагне стати повноправним членом ЄС.

**Ключові слова:** земельна реформа, ринок землі, сільськогосподарські землі, рілля, земельна ділянка, приватна власність на землю.

The features of forming of modern market of earth are examined and compared in Poland and Ukraine. Differences are analysed in relation to the normatively-legal base of functioning of market of earth in these two countries, that have an alike structure of the landed lands that are basis of agroproduction in them. Established, that the basic difference of forming of market of earth in Poland and Ukraine is sentinel lag of the last almost on 30. It is marked that the period of the landed reform( forming of market of earth) in Ukraine can be counted to one of most protracted in world practice. Next aspects are also compared: right of ownership on earth of the agricultural setting, limitation in relation to a foreign capital, requirement and limitation in relation to a potential customer, confirmation of legal receipt of acuestss on acquisition of lot lands, sequence of registration of purchase- sale of earth and her registration, regulation of quantitative limitations in relation to a plottage, that can be purchased in the peculiar of agricultural earth.

Taking into account, that Ukraine already the second year in succession is in the state of military operations from the side of country-aggressor the Russian FEDERATIONS analysed certain changes in a legislative base in relation to the market of earth : from the complete closing of access to the registers of the real estate for prevention of entering into contracts not on the market terms, to speculations and corporate raid, input of prohibition on forming of lot lands and безоплатну their transmission to the ratified simplified procedure of transmission in the lease of lot lands of public and communal domain without realization of tenders with the certain special terms, and to facilitation of inculcated earlier limitations and return of tenders through the state enterprise of Prozorro.Sale, that administers the state electronic trade system, in that online-auctions pass on a sale and handing(transmission, grant) over in the lease of assets, renewal, though in a limit access, work of the State landed cadastre and others like that.

Thus, Polish experience and consultations in relation to functioning of market of earth can be useful to perfection of the Ukrainian legal adjusting of market of earth, in fact without regard to a martial law and inconsolable prognoses in relation to the state of the Ukrainian economy, agricultural earth appeared a proof asset. Understanding of positive and negative aspects of forming and functioning of the Ukrainian market of earth in comparing to Polish realities, will allow in good time корегувати national land legislation in accordance with European requirements, in fact our country aims to become the full-fledged member of ЄС.

**Key words:** the landed reform, market of earth, agricultural earth, plough-land, lot land, peculiar on earth.

**Постановка проблеми.** Вперше Верховна Рада України декларувала намір України стати членом загальноєвропейських структур (ЄС тощо) ще у липні 1993 року, а вже у червні 1994 року Україна та ЄС підписали Угоду про партнерство та співробітництво. До речі, це була перша угода укладена Євросоюзом з державами колишнього СРСР, але її ратифікація розтягнулася майже на чотири роки, тому документ набув чинності лише 1 березня 1998 року. З 2007 року Київ розпочав переговори щодо укладання угоди про асоціацію. І, завдяки Революції гідності та зміни політичного керівництва держави, у 2014 році було підписано політичну частину угоди (21 березня), а економічну частину – 27 червня. 16 вересня

2014 року Верховна Рада та Європейський парламент синхронно, в режимі телемосту, ратифікували цю Угоду, що одразу була ратифікована й Президентом України [5].

23 червня 2022 року Україна отримала статус кандидата у члени Євросоюзу, а у лютому 2023 року президент Володимир Зеленський заявив про намір отримати повноправне членство вже за два роки. Проте крім виконання сімох вимог Єврокомісії [3] Україна під час подальшого переговорного процесу повинна привести національне законодавство до **acquis communautaire** (з франц. «надбання спільноти»), сукупність усіх правових актів ЄС). Acquis communautaire складається з 35 глав, які входять до шести кластерів:

- основи;
- внутрішній ринок;
- конкуренція та інклюзивне зростання;
- «зелений» порядок денний та сталий зв'язок;
- ресурси, сільське господарство та згуртованість;
- зовнішні відносини.

Отже, сільськогосподарські правовідносини, формування ринку земельних ресурсів знаходяться у колі необхідних вимог ЄС. А порівняння досвіду України щодо формування та функціонування ринку землі з аналогічним інститутом країни-члена ЄС, за яку ми обрали Польщу є актуальним, цікавим та своєчасним. Виробництво продуктів харчування історично вважається однією із спеціалізацій агропромислового комплексу Польщі та України, бо цьому сприяють структура земельних ресурсів (адже український показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на душу населення є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 га, у т. ч. 0,7 га ріллі проти середньоєвропейських показників 0,44 і 0,25 га відповідно, а у Польщі 35,2% всього земельного фонду, який становить майже половину території країни, становить рілля), тривалий історичний досвід виробництва різноманітної сільськогосподарської продукції як рослинного, так і тваринного походження, значні виробничі потужності харчової промисловості. Так, аграрний сектор є одним із найбільших в економіці України: у передвоєнному 2021 році в ньому було задіяно близько 14% населення, що забезпечувало 10,9% ВВП країни та 41% нашого експорту. А в сільськогосподарському виробництві Польщі зайнято **11,2%** активної робочої сили, що забезпечує створення **3,4% ВВП**. [8].

То ж прискорення вступу України до Європейського Союзу за спрощеною процедурою ще суворіше посилює міру вимогливості й рівень відповідальності всіх рівнів національного законодавства, отже, екскурс та порівняння правових засад формування та функціонування ринку землі цих двох європейських країн має науково-практичне значення.

**Аналіз останніх публікацій.** Дослідженням проблем реалізації земельної реформи та впровадження ринку землі в Україні займається досить велика кількість вчених різних галузей науки, враховуючи необхідність вирішення як правових, так й економічних, організаційних та інших аспектів цього складного явища. Серед них слід вказати на роботи Бакай Ю.Ю., Ковалів О.І., Кулинич П.Ф., Мірошніченко А.М., Мироненко А.О., Носік В.В., Пилипенко Л.М., Саблук П.Т., Смірнова С.М., Сохаської М.С., Ткаченко О.С., Третяк А.М., Федорова М.М., Фокіна С.В., Шарій Г.І., Юрчишина В.В. та інших. Слід підкреслити, що сучасні дослідження у сфері земельної реформи та впровадження ринку землі в Україні переважно стосуються декількох напрямків, а саме: дослідження економічного механізму функціонування ринку землі; формування вимог щодо нормативно-правового забезпечення ринку землі при врахуванні національних інтересів та конституційних прав громадян щодо володіння, користування, розпорядження землею; визначення дефініції основних понять, що стосуються ринку землі, з метою вірної їх інтерпретації; вивчення зарубіжного досвіду впровадження ринку землі [12, с. 111]. Таким чином, сучасна юридична наука спільно майже немає досліджень вказаної тематики юридичною компаративістикою, що дало можливість, застосувавши порівняльний метод, визначити позитивні та негативні сторони формування та функціонування ринку землі України та інших держав.

**Постановка завдання статті.** Головним завданням цього дослідження є виявлення порівняльних аспектів формування та запровадження, функціонування сучасного ринку землі в Україні та Польщі.

**Виклад основного матеріалу.** Порівнюючи особливості та відмінності у формуванні та функціонуванні ринку землі в Україні та Польщі, доцільно зупинитися на наступних аспектах – особливостях.

*Перша і головна особливість* – це перевага у часових рамках формування ринку землі у Польщі порівняно з Україною.

Зокрема, правовою основою земельної реформи Польщі було прийняття Закону «Про управління державними сільськогосподарськими землями» 1991 року. Цим законом було визначено спеціальні правила щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Оскільки після Другої світової війни у країні мала місце розгалужена мережа дрібних сімейних ферм, то у соціалістичному періоді зусилля колективізації значною мірою провалювалися. З цієї причини Польща прийняла політичне рішення не відновлювати права власності колишнім землевласникам, які втратили землю після Другої світової війни в рамках програми реституції земель, як у сусідніх країнах. Ще однією причиною не проведення реституції було те, що довелося б віддати значну частину земель іноземцям (переважно, німцям), які емігрували після війни. Натомість позови про повернення втрачених прав власності розглядалися в рамках цивільного права на індивідуальній основі. Також велике значення мали створення у 1992 р. Агентства Сільськогосподарської нерухомості (АРА) і зняття бар'єрів для іноземних інвесторів щодо купівлі землі у 2016 р. [6].

Формування ринку землі (земельну реформу) в Україні можна вважати одним із найбільш тривалих у світі. Незважаючи на те, що цей процес було запущено ще 15 березня 1991 року, остаточне рішення відбулося майже через 30 років ухваленням Верховною Радою України 31 березня 2020 року Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (введення в Україні ринку землі). Така довготривалість була пов'язана з тим, що за цей час було запропоновано декілька моделей відкриття ринку земель. Законодавці перебрали всю палітру моделей ринку земель, починаючи від найбільш ліберальних та закінчуючи повним мораторієм [4].

Серед знакових етапів української земельної реформи варто зазначити наступні три:

1. Активний процес приватизації, коли не було заборони на продаж паїв (1993–2001 рр.).

Основними нормативно-правовими документами були Указ Президента «Про розпаювання земель» (1995 р.), Указ Президента «Про захист прав власників земельних ділянок» (1998 р.), ухвалення закону «Про угоди щодо відчуження земельної частки» (2001 р.), які визначали порядок обігу ріллі. Всі угоди потрібно було нотаріально посвідчувати та реєструвати, до чого держава виявилася не зовсім готовою [9, с. 159–181].

2. Етап мораторію на продаж сільськогосподарської землі (2001–2020 рр.). У 2001 році ухвалено Земельний кодекс (ЗУ № 2768-III), яким введено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2005 року. Пізніше його дію продовжили, а дію мораторію «розширювали» та його норми змінювали декілька разів. Проте, надія на зняття мораторію завжди залишалася. Продаж землі було законсервовано, і фактично розвивалася лише 2 напрямки:

- безоплатна приватизація земель (отримання по 2 га землі від громади);
- оренда земель.

Але, слід зазначити, що не були під мораторієм та вільно продавались і купувались такі землі сільгосппризначення (за видом цільового призначення): для ведення садівництва та городництва, для ведення ОСГ (роздавались за процедурою безоплатної приватизації уже після розпаювання 90-х), для ведення фермерського господарства.

Найважливішими нормативно-правовими актами цього періоду мораторію на ринок землі є, ухвалення Земельного кодексу України із заборonoю ринку землі (2002 р.) та ЗУ «Про державний земельний кадастр» (2011 р.) [1].

3. Ухвалення 31 березня 2020 року ВР України Закону №552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», відповідно до якого:

- з 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – 100 га на людину.

- а з 1 січня 2024 року передбачається, що поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити 10 тис. га. Ухвалений Закон прямо не регулює питання процедури купівлі-продажу землі, але він містить три істотні нововведення до звичайної процедури купівлі-продажу земельної ділянки (розглянуті в обмеженнях до покупця). Вони включають: нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж з внесенням даних про нового власника до кадастру; можливість купівлі лише в безготівковій формі; повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі [4, с. 43].

Важливим етапом земельної реформи в Україні стало впровадження електронних торгів у системі Prozorro. Продажі у жовтні 2021 році. У Мінагрополітики наголошують, що це дозволило забезпечити прозорість та конкурентність на ринку, особливо під час купівлі чи оренди державних або ж комунальних земельних ділянок.

*Другою особливістю та відмінністю* земельних ринків розглядаємих країн є обмеження щодо іноземного капіталу. Так, іноземці мають доступ до ринку, якщо вони одружені з громадянкою (громадянином) Польщі та мешкає у Польщі останні 2 роки, або якщо вони мешкали у Польщі 5 років, після отримання статусу постійного резидента. Між іншим, спочатку в окремих регіонах ці обмеження не стосувалися громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх трьох років. Ну, і остаточно обмеження на продаж сільськогосподарських земель громадянам ЄС були скасовані у травні 2016 року [10].

В Україні сьогодні іноземці або компанії, в яких засновниками або кінцевими бенефіціарами є іноземці, не можуть купувати сільськогосподарську землю. Крім того, іноземцям та юридичним особам, заборонено купувати частки в статутному капіталі, акції, паї, членство в підприємствах, якими володіють і які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

*Третя особливість* – це обмеження щодо покупця (фізичних чи юридичних осіб). У Польщі фізичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту (вторинного або третинного рівня), або досвід роботи у даній сфері (на фермі). Також покупець повинен жити в муніципалітеті, де купується майно, мати сільськогосподарську кваліфікацію або бути в процесі її придбання і зобов'язаний вести господарство особисто. Обмеження щодо придбання земель сільськогосподарського призначення також не вводиться для близьких родичів, підрозділів місцевого самоврядування, казначейства, юридичних осіб церкви і релігійних об'єднань Польщі.

Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552 – IX в Україні: – покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах. Процедура проведення перевірки здійснюється відповідно до земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 «Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768-III та Порядку здійснення перевірки відповідності набувача

або власника земельної, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637 [10].

*Четверта особливість* полягає у розмірах площ сільськогосподарських земель, які можна придбати у приватну власність. У Польщі вона становить 500 га, а в Україні фізична особа може мати у власності не більше 100 га землі [10]. Але обмеження до 100 га поширюється лише на **землю сільськогосподарського призначення** всіх видів використання. Тобто, якщо у вас є земля під городництво, садівництво, сінокосіння чи ведення товарного сільгоспвиробництва, це все аграрна земля і все це треба рахувати разом. Натомість землі житлової забудови не рахуються. Це не аграрна земля.

На другому етапі (починаючи з 1 січня 2024 року) крім фізичних осіб, право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть набувати і юридичні особи, якщо вони створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. Максимальний розмір земельної ділянки при цьому встановлено законодавством 10 тис. га.

*П'ятою особливістю* можна вважати відсутність державної регуляції цін на землю. Проте у Польщі діє податок на продаж сільськогосподарських земель (від 2–5% вартості, залежно від ціни землі), який оплачується покупцем. Надання права громадянам ЄС брати участь у покупці сільськогосподарських земель ПНР у 2016 році забезпечило деяке зростання ціни земельних ділянок, а середня вартість землі становить **10 300 дол. за га** [12].

На українському ж ринку сільськогосподарських земель існує законодавчо встановлена мінімальна ціна. Законом про запровадження ринку землі встановлюється, що до 2030 року ціна купівлі-продажу не має бути нижчою за законодавчо встановлену нормативну грошову оцінку (НГО). НГО – це оцінка вартості земель України, яка розраховується Державним земельним кадастром (Держгеокадастр) за методикою, встановленою Кабінетом Міністрів. Ця оцінка базується переважно на якості ґрунту та відрізняється за областями. То ж законодавчо встановлюється, що ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які виділяються в натурі власникам земельних паїв, до 2030 року має бути не меншою за їхню НГО. То ж середня вартість землі в Україні є значно нижчою, ніж у Польщі та інших країнах ЄС, і становила у 2022 році 38000 грн/га [12].

*Шоста особливість* стосується орендарів сільськогосподарських земель. Орендарі мають переважне право на придбання приватної землі, якщо вони орендували її протягом принаймні трьох років. Усі угоди купівлі-продажу с/г землі повинні бути доведені до відома сільськогосподарського Агентства нерухомості, яке має переважне право на придбання землі. Особливістю польського земельного законодавства є також Закон «Про призупинення продажу державної землі Агентством сільськогосподарської власності». Цей Закон містить положення, які регулюють, хто може купувати землю сільськогосподарського призначення. З самого початку закон критикували за те, що він занадто обмежувальний щодо прав власності, обмежує вільний обіг землі, створюючи багато проблем із купівлею/продажем насамперед для польських фермерів. Наприклад, землю може придбати індивідуальний фермер, який має кваліфікацію, сам веде господарство, а розмір його господарства (як у власності, так і в оренді) не може перевищувати 300 га. Індивідуальний фермер повинен проживати принаймні 5 років у комуні, де розташована одна з його власності [6].

У перші місяці повномасштабного вторгнення РФ в Україну та введення воєнного стану ринок землі повністю зупинився. Так, було закрито доступ до Реєстру речових прав на нерухомість та Державного земельного кадастру,

запроваджено заборони на формування земельних ділянок, безоплатну передачу, а також проведення торгів щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності тощо. Однак, для запобігання повній зупинці ринку земель державної та комунальної власності на період воєнного стану Уряду також довелося запровадити нові механізми. Так, було затверджено спрощену процедуру передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності без проведення торгів з такими особливими умовами:

- а) предметом договору оренди може бути лише земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- б) відсутня вимога обов'язкового присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки;
- в) максимальний розмір орендної плати – 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;
- г) максимальний строк оренди – 1 рік;
- д) відсутнє переважне право орендаря на поновлення такого договору оренди;
- е) укладання договору лише в електронній формі;
- ж) державну реєстрацію договору оренди землі здійснює районна військова адміністрація у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань [14].

Однак, для нормального функціонування ринку земель, після надання доступу до реєстрів, впровадження спеціальних механізмів оренди земель скасовуються й інші заборони. Так, з 19 листопада 2022 року набув чинності Закон України № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». Зокрема, цим Законом відновлюються:

- проведення земельних торгів щодо права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- державна реєстрація права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- безоплатна приватизація земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, які передані громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України;
- передача в оренду земель сільськогосподарського призначення більш ніж на 1 рік, окрім випадків коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України.

Таким чином, впроваджені раніше обмеження послаблюються, ринок відновлюється, хоч операції з земельними ділянками здійснюються не так активно, як би

хотілося. Загалом середня тривалість оренди, що реалізована через аукціони Prozorro. Продажі, становить 9 років. Середня вартість оренди в Україні близько 4,5 тис. грн за га. Крім того, за час війни вартість переходу права оренди також майже не змінилася, але змінилися регіони-лідери. Так само, як у випадку з купівлею-продажем землі, менше здають в оренду в регіонах, де відбувалися бої. Натомість на заході та в центрі ситуація порівняно стабільна [7].

Отже, незважаючи на воєнний стан та невтішні прогнози щодо стану української економіки, сільськогосподарська земля виявилась стійким активом. Як зазначив засновник інвесткомпанії Concorde Capital Igor Мазепа, інвестувати охочі залишилися, тому ціни у гривні зросли, хоча у валюті знизилась на 5%. Основними причинами привабливості землі як активу для інвестицій є:

- неможливість знищення землі навіть під час війни (за винятком окупації територій, коли земельна ділянка не може використовуватись);
- стабільність активу, який навіть при падінні економіки в умовах війни зменшився у вартості на 5% (у валюті).

**Висновки.** Проведене дослідження дозволяє констатувати, що хоч і з великим запізненням, в нашій державі з 2021 року функціонує ринок землі. Не припинив він свого існування і під час військової агресії РФ, хоч, в певні періоди, діяв обмежено. Порівняльний аналіз функціонування земельного ринку у Польщі та Україні дозволяє стверджувати, що перша країна провела земельну реформу на початку 1990-х років, відмовившись від реституції, з подальшою поетапною лібералізацією доступу до сільськогосподарських земель іноземного капіталу. Слід підкреслити, що жодна країна світу не вводила мораторій на продаж сільськогосподарських земель, який би майже на 20 років відбирав у селян право на ринковий розвиток своїх активів, як це відбувалось в Україні. Аналіз законодавчого урегулювання основних ринкових аспектів – особливостей функціонування сучасного земельного ринку Польщі та України дав змогу виявити шість напрямів розбіжностей їх елементів: час запровадження ринку землі, вимог та обмежень щодо потенційних покупців, іноземних інвесторів, розмірів площ сільськогосподарських угідь, що може знаходитись у приватній власності, державного регулювання цін на землю, право оренди тощо. Звичайно, що триваліший період та особливості ринку сільськогосподарських земель Польщі дають можливість стверджувати про його більшу ступінь відкритості та лібералізації, ніж в Україні. Але позитивним моментом українського ринку землі виявилась його стійкість та можливість функціонування під час військових дій. Так, лише за січень-квітень 2023 року було забезпечено 13 тис. угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. То ж будемо чекати нашої перемоги та нового етапу української земельної реформи з 1 січня 2024 року.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України : Кодекс України; Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142.
3. Бурда В. Коли Україна стане членом Євросоюзу: умови і процедура вступу. URL: <https://chas.news/current/koli-ukraina-stane-chlenom-evrosoyuzu-umovi-i-protsedura-vstupu/>
4. Земельна реформа 2021. Регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Поточні завдання і перспективи реформування земельних правовідносин. Правове забезпечення, коментарі, аналітика / Петков С.В., Журавльов Д.В., Дрозд О.Ю., Дрозд В.Г. К. : ЦУЛ, 2021. 336 с.
5. Історія становлення відносин Україна–ЄС. URL: <https://minjust.gov.ua/m/istoriya-stanovlennya-vidnosin-ukraina-es>
6. Колюбакін В. Чому в поляків вийшло. *Agrotimes*, 6 лютого 2018 р. URL: <https://agrotimes.ua/article/chomu-v-polyakiv-vijshlo/>
7. Кравченко А. Ринок землі: як повномасштабна війна вплинула на земельну реформу. Укрінформ. 05.04.23. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3692064-rinok-zemli-ak-povnomashtabna-vijna-vplivula-na-zemelnu-reformu.html>
8. Лівіцька А. Земельна реформа в Україні. Кінець і знову початок/ *Юридична газета online.*: URL: <https://jur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelna-reforma-v-ukrayini-kinec-i-znovu-pochatok.html>
9. Матвеев М. Сільське господарство та ринок сільськогосподарських земель України: вплив війни. URL: [https://voxukraine.org/silskogospodarstvo-ta-rynok-silskogospodarskykh-zemel-ukrayiny-vplyv-vijny\\_](https://voxukraine.org/silskogospodarstvo-ta-rynok-silskogospodarskykh-zemel-ukrayiny-vplyv-vijny_)
10. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К. : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

11. Редька Р. Відкритий ринок землі. Страху українців vs досвід Польщі. *Бізнес*: URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/vidkrittya-rinku-zemli-v-polshchi-visnovki-dlya-ukrajinciv-ostanni-novini-50115118.html>
12. Шнайдер О.А. Проблеми реалізації земельної реформи та становлення ринку землі в Україні. *Студентський вісник Національного університету водного господарства і природокористування*. 2021. Вип.1(15). С. 110–113.
13. Гайдай М. Що обрати Україні. Як працює ринок землі в 60 країнах світу. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2016/05/25/593890/>.
14. Малиш Д. Як працює ринок землі під час війни? URL: [https://biz.ligazakon.net/analytics/215874\\_yak-pratsyu-rinok-zemli-pd-chas-vyni](https://biz.ligazakon.net/analytics/215874_yak-pratsyu-rinok-zemli-pd-chas-vyni).