
UDC 332.6

JEL classification: Q15

DOI: <https://doi.org/10.35774/visnyk2022.04.145>

Леся БУЯК,

доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри економічної кібернетики та інформатики,
Західноукраїнський національний університет,
вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46020, Україна,
e-mail: lesyabuyak@ukr.net
ORCID ID: 0000-0002-7115-6497

Катерина ПРИШЛЯК,

доктор філософії, старший викладач кафедри
економічної кібернетики та інформатики
Західноукраїнський національний університет,
вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46020, Україна,
e-mail: katyapryshliak@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-0351-3528

Лілія БУЯК,

аспірант кафедри економічної кібернетики та інформатики
Західноукраїнський національний університет,
вул. Львівська, 11, м. Тернопіль, 46020, Україна,
e-mail: buyaklilia96@gmail.com

BLOCKCHAIN ТЕХНОЛОГІЇ ЯК ЗАСІБ ПРОДАЖУ ПРАВ ОРЕНДИ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Буяк Л., Пришляк К., Буяк Л. Blockchain технології як засіб продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення. *Вісник економіки*. 2022. Вип. 4. С. 145–158. DOI: <https://doi.org/10.35774/visnyk2022.04.145>

Buiak, L., Pryshliak, K., Buiak, L. Blockchain tekhnolohii yak zasib prodazhu prav orendy na zemli silskohospodarskoho pryznachennia [Blockchain technologies as a means of sale of lease right on the agricultural lands]. *Visnyk ekonomiky – Herald of Economics*, 4, 145–158. DOI: <https://doi.org/10.35774/visnyk2022.04.145>

Анотація

Вступ. Передумовою ринкового обігу сільськогосподарських земель є формування відповідної інфраструктури, важливою складовою якої є земельні аукціони, що мають тисячолітню історію та широко використовуються у багатьох країнах світу.

© Леся Буяк, Катерина Пришляк, Лілія Буяк, 2022.

Мета статті – удосконалення процесу проведення земельних торгів щодо продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення процедурою введення електронних торгів із застосуванням технології Blockchain.

Методи. Для розкриття поставленої мети використано методи наукового пізнання, аналогій, методи аналізу та синтезу, системного аналізу, економіко-статистичні методи.

Результати. Удосконалено інституційний зміст ринкової інфраструктури забезпечення обігу земель сільськогосподарського призначення шляхом імплементації пропозицій щодо здійснення операцій купівлі-продажу та прав оренди землі у формі електронного аукціону, який, на відміну від наявного, доповнюється процедурою введення електронних торгів із застосуванням технології Blockchain, що дає змогу підвищити швидкість транзакцій, зменшити витрати та запобігти корупції.

Перспективи. Подальші дослідження будуть спрямованні на введення електронних торгів із застосуванням технології Blockchain, що дає змогу підвищити швидкість транзакцій, зменшити витрати та запобігти корупції.

Ключові слова: сільськогосподарські землі, земельний аукціон, електронні торги, цифрові технології, Blockchain-технології.

Формули: 0, рис.: 5, табл.: 0, бібл.: 11.

Lesia BUIAK,

D.Sc. (Economics), Professor,
Head of economic cybernetics and informatics department
West Ukrainian National University,
st. Lvivska, 11, Ternopil, 46009, Ukraine,
e-mail: lesyabuyak@ukr.net
ORCID ID: 0000-0002-7115-6497

Kateryna PRYSHLIAK,

PhD, SeniorLecturer at the Department of
economic cybernetics and informatics
West Ukrainian National University,
st. Lvivska, 11, Ternopil, 46009, Ukraine,
e-mail: katyapryshliak@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-0351-3528

Lilia BUIAK,

PhD at the Department of economic cybernetics and informatics
West Ukrainian National University,
st. Lvivska, 11, Ternopil, 46009, Ukraine,
e-mail: buyaklilia96@gmail.com

BLOCKCHAIN TECHNOLOGIES AS A MEANS OF SALE OF LEASE RIGHT ON THE AGRICULTURAL LANDS

Abstract

Introduction. *A prerequisite for the market circulation of agricultural land is the formation of the appropriate infrastructure, an important component of which is land auctions, which have a thousand-year history and are widely used in many countries of the world.*

The purpose of the article. *The purpose of the article is to improve the process of conducting land auctions regarding the sale of lease rights on agricultural land by the procedure of introducing electronic auctions using blockchain technology.*

Methods. *Methods of scientific knowledge, method of analogies, methods of analysis and synthesis, method of system analysis, economic and statistical methods were used to reveal the set goal.*

Results. *The institutional content of the market infrastructure for ensuring the circulation of agricultural land has been improved through the implementation of proposals for the implementation of purchase and sale transactions and land lease rights in the form of an electronic auction, which, unlike the existing one, is complemented by the procedure for introducing electronic auctions using blockchain technology, which allows to increase the speed of transactions, reduce costs and prevent corruption.*

Perspectives. *Further research will be aimed at the introduction of electronic trading using blockchain technology, which allows to increase the speed of transactions, reduce costs and prevent corruption.*

Keywords: *agricultural land, land auction, electronic bidding, digital technologies, Blockchain technologies.*

Formulas: 0, fig: 5, tab: 0, bibl.: 11.

JEL classification: Q15

Постановка проблеми. Передумовою ринкового обігу сільськогосподарських земель є формування відповідної інфраструктури, важливою складовою якої є земельні аукціони, що мають тисячолітню історію та широко використовуються у багатьох країнах світу. Аналізуючи розвиток земельних відносин, варто зазначити, що земельні торги у формі аукціону в Україні почали розглядатися у 2013–2015 рр. як основний спосіб продажу земельних ділянок комунальної та державної власності, а також прав на них. Обов'язковість використання процедури проведення торгів земельних ділянок у формі аукціону чинним законодавством передбачена у такому разі: продаж незабудованих земельних ділянок державної або комунальної власності; продаж земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти, що підлягають приватизації; продаж права суперфіцію, емфітевзису на незабудовані земельні ділянки комунальної або державної власності, а також передача в оренду незабудованих земельних ділянок, які перебувають у комунальній або державній власності.

Аналіз основних публікацій. Дослідженнями щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення та формування відповідного інституційного забезпечення займалися такі вчені як: В. Г. Андрійчук, І. К. Бистряков, О. М. Бородіна, А. С. Даниленко, Д. С. Добряк, Г. М. Дудич, П. М. Макаренко, В. М. Трегобчук, А. М. Третяк, М. М. Федоров, В. Я. Месель-Веселяк. Питаннями земельних торгів займалися М. В. Коритник, В. Г. Андрійчук, О. В. Ходаківська й інші українські та зарубіжні вчені.

Мета дослідження. Мета статті – удосконалення процесу проведення земельних торгів щодо продажу права оренди на землі сільськогосподарського призначення процедурою введення електронних торгів із застосуванням технології blockchain.

Методи дослідження. Для розкриття поставленої мети за основу дослідження взято систему економічних понять, категорій та законів, а також фундаментальні положення й основні принципи сучасної економічної теорії та практики з питань розвитку ринкових земельних відносин у сільському господарстві. Використано методи наукового пізнання, метод аналогій, методи аналізу та синтезу, метод системного аналізу, економіко-статистичні методи.

Результати. Суть та характер земельних відносин в Україні зазнали змін завдяки земельній реформі, що привело до формування нових земельних відносин та механізмів ринкового обігу земель.

У 2016 р. Верховна Рада України ухвалила Закон № 2279 «Про внесення змін до Земельного кодексу щодо проведення земельних торгів», яким скорочено перелік випадків надання земельних ділянок в оренду без проведення земельних аукціонів.

Відповідно до ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки комунальної та державної власності можуть бути продані на земельних торгах на конкурентних засадах. Запровадження конкурентних способів продажу прав на земельні ділянки (оренда, емфітевзис) має безперечні переваги для територіальної громади, оскільки успішно проведені земельні торги є ефективним способом значного залучення надходжень до місцевих бюджетів. Як знаємо з практики проведення аукціонів, за наявності конкуренції між покупцями фактична ціна продажу земельної ділянки в декілька разів перевищує стартову ціну. Готовність місцевої влади проводити земельні торги особливо важлива, оскільки це свідчить насамперед про прозорі і відкриту діяльність місцевої влади, що позитивно впливає на потенційних інвесторів, а також значно підвищує інвестиційну привабливість регіону. Проведення аукціонів є зручним для підприємців, оскільки придбання земельної ділянки на торгах у власність або в оренду звільняє їх від довготривалого оформлення документації для отримання придбаної земельної ділянки у користування.

Організаторами земельних аукціонів у межах своїх повноважень є органи виконавчої влади – на землі державної власності або місцеві ради – на землі комунальної власності. Виконавцем торгів є суб'єкт господарювання, що має ліцензію на їх проведення та уклав з організатором торгів відповідний договір.

Земельні аукціони, як правило, проводяться тоді, коли є три учасники торгів, які подали заявки на участь у них, сплатили реєстраційний та гарантійний внески, підписали угоду про умови участі, а також виконали всі інші вимоги, які зазначені правилами проведення такої форми земельних торгів. Також організатори аукціонів мають право приймати рішення про проведення земельних торгів як мінімум з двома учасниками.

Аукціонний механізм щодо земель сільськогосподарського призначення в Україні лише починає діяти, а тому виникає багато інституційних та організаційних проблем. Доопрацювання потребує методика проведення аукціонного механізму, необхідним є створення єдиної прозорої процедури аукціонного продажу земель, що дасть можливість уникнути значних корупційних дій у системі земельних відносин

та забезпечить значний дохід до державного бюджету. Наявні нормативні акти та сам механізм передачі в оренду земельних ділянок на земельних торгах, а також отримання за них справедливої конкурентної ціни є вкрай складним для громадян та товаровиробників. Зазначене підтверджується кількістю проведених земельних аукціонів.

З огляду на світову практику, реалізація права оренди на сільськогосподарські землі шляхом організації земельних торгів у формі електронного аукціону забезпечує законність та прозорість таких операцій та збільшує надходження до бюджетів усіх рівнів. Враховуючи євроінтеграційні процеси та прагнення запровадити європейські стандарти земельних відносин, в Україні запроваджено пілотний проєкт із продажу права оренди на сільськогосподарські землі державної та комунальної власності на електронних торгах.

Щоб не допустити зловживань та запобігти корупції у сфері земельних відносин, які пов'язані з передачею земельних ділянок у користування на конкурентних засадах через запровадження електронних земельних торгів, Кабінет Міністрів України прийняв Постанову «Деякі питання реалізації пілотного проєкту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» № 688 від 21.06.2017 р. розпочати пілотний проєкт із проведення електронних земельних торгів територіальними органами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, які здійснюють повноваження щодо розпорядження землями сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру отримала можливість користуватися зовнішніми електронними майданчиками для продажу прав оренди на сільськогосподарські земельні ділянки державної форми власності [1].

Основні переваги пілотного проєкту на початку проведення аукціону такі:

- «публічний характер та змагальність учасників процедури земельного аукціону;
- використання для проведення аукціону веб-сайту виконавця електронних земельних торгів;
- використання технології «Blockchain» для забезпечення зберігання та захисту даних» [2].

«Під Blockchain-технологією в аграрному секторі пропонуємо розуміти інноваційний спосіб зберігання даних, електронний реєстр будь-яких трансакцій, угод чи смарт-контрактів у напрямку зберігання будь-якої інформації про договори оренди на землю або видані кредити, фінансову звітність про витрати на гектар (паливо, агрохімія, добрива, насіння), або закупівлі інших матеріалів, агротехнологічних операцій, договорів щодо реалізації продукції тощо» [2]. Застосування технології Blockchain зображено на рис. 1.

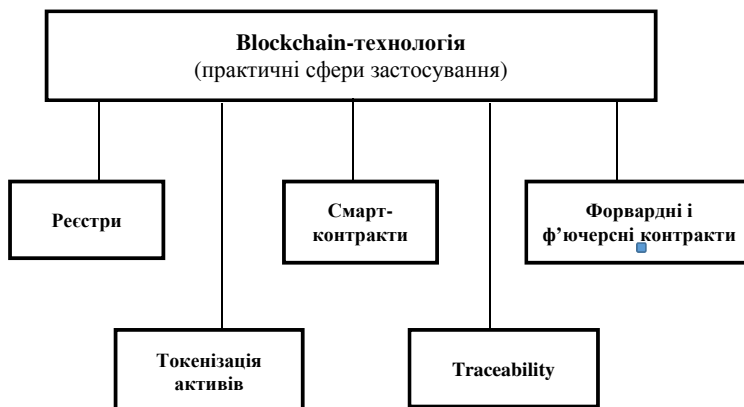


Рис. 1. Застосування Blockchain-технології в аграрному секторі України з метою забезпечення ринкового обігу земель

Джерело: розроблено авторами на основі [2].

Технологія “blockchain” дає змогу в режимі реального часу безперервно і відкрито, для необмеженого кола осіб, здійснювати збір, візуалізацію та зберігання інформації щодо об’єктів аукціонів, проводити авторизацію учасників, а також надавати, зіставляти і приймати цінові ставки учасників аукціонів. Для відпрацювання механізму проведені тестові торги з віртуальною земельною ділянкою, які підтвердили коректне функціонування системи.

Реєстри – державний земельний кадастр та всі реєстри, як на державному рівні так і на рівні бізнесу.

Смарт-контракти – зведення типових контрактів та переведення їх в електронну форму діяльності.

Форвардні і ф’ючерсні контракти – залучення оборотного фінансування поточної діяльності бізнесу.

Токенізація активів – нові моделі фінансування.

Traceability – побудова системи моніторингу.

Важливим етапом впровадження електронних земельних аукціонів є розробка окремого модуля аукціонів та доопрацювання Державного земельного кадастру, що стало можливим за підтримки програми EGAP, яку виконує Фонд Східна Європа.

Міністерство цифрової трансформації України підписало меморандум з компанією INTELMAX Management Consulting, на основі якого відбувається співпраця щодо запуску платформи для обміну інтелектуальною власністю на основі blockchain Fantom, який гарантує прозорість та підвищену безпеку. Також заплановане впровадження blockchain-технологій у сферу державних процесів та послуг.

Організаторами торгів відповідно до ч. 3 ст. 135 ЗКУ [3], згідно зі змінами внесених Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» [4], є фізичні або юридичні особи – власники земельних ділянок, органи місцевого самоврядування та виконавчої влади,

які здійснюють продаж прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності.

Виконавцем земельних торгів може бути юридична особа, яка має ліцензію на право проведення земельних аукціонів та уклала відповідний договір з організатором земельних торгів про їх проведення. Законодавством не визначено місце проведення земельних торгів. Власник або розпорядник земель згідно зі ст. 122 ЗКУ [3] визначає місце проведення земельних торгів на власний розсуд, це може бути, наприклад, приміщення територіальних підрозділів Держгеокадастру України, міські ради або інші орендовані приміщення [5].

Учасниками земельних торгів можуть бути фізичні або юридичні особи, які сплатили реєстраційні та гарантійні внески та виявили бажання придбати земельну ділянку або право оренди на неї, а також подали виконавцю земельних торгів документи, які зазначені у ч. 7 ст. 137 ЗКУ [3]. На основі поданих документів, виконавець аукціону вносить усі дані про лоти та учасників земельних торгів до книги реєстрації.

Після проведення аукціонів виконавець не пізніше п'яти робочих днів оприлюднює результати аукціонів, інформація про результати проведених аукціонів розміщується на офіційному вебсайті Держгеокадастру, за кожним лотом <http://torgy.land.gov.ua>, а також у друкованих засобах масової інформації, у яких було опубліковано оголошення про проведення електронних торгів [6].

Між Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру та державним підприємством «СЕТАМ» Міністерства юстиції України, в рамках пілотного проєкту впровадження електронних земельних торгів у вересні 2018 р. було укладено договір про забезпечення діяльності системи електронних земельних аукціонів (торгів).

В Україні перші електронні земельні торги відбулися вже у жовтні 2018 р. на який було представлено 9 лотів загальною площею 210 га. В середньому стартовий розмір річної орендної плати за земельні ділянки, які виставлено на електронні торги становив 8,3 % від нормативної грошової оцінки (НГО). Розміру середньої річної орендної плати на земельні ділянки за результатами аукціону досягнуто у розмірі 34,3 % від НГО, це перевищує більше ніж в 4 рази стартову ціну [7].

Перевагами проведення електронних земельних аукціонів є те, що унеможливорюється розподіл земель сільськогосподарського призначення чиновниками у «ручному режимі», що зменшує корупційну складову, значно меншими є витрати на проведення аукціонів та участь у них, також можливість орендодавцеві отримати за свою землю більшу оплату. В період 2018–2021 рр. на електронних земельних торгах було реалізовано право оренди на 2439 сільськогосподарські земельні ділянки державної власності загальна, площа яких становить 42,3 тис. га.

В Україні в середньому пропонувалися земельні ділянки площею 17,9 га. До продажу прав оренди за один лот у середньому конкурували 4 учасники, загальна кількість учасників торгів становила 8959 осіб. Під час проведення торгів спостерігалася така залежність, що кількість учасників, які конкурують за лот, збільшується, якщо пропонуються до продажу права оренди на земельну ділянку більшої площі (чим площа ділянки більша, тим більше учасників торгів). Найбільше площ земельних ділянок прав оренди, на які було продано на земельних електронних торгах,

виставлялося в Одеській області, загальна площа земельних ділянок становить 5,6 тис. га., а найменше у Запорізькій області – 254,1 га.

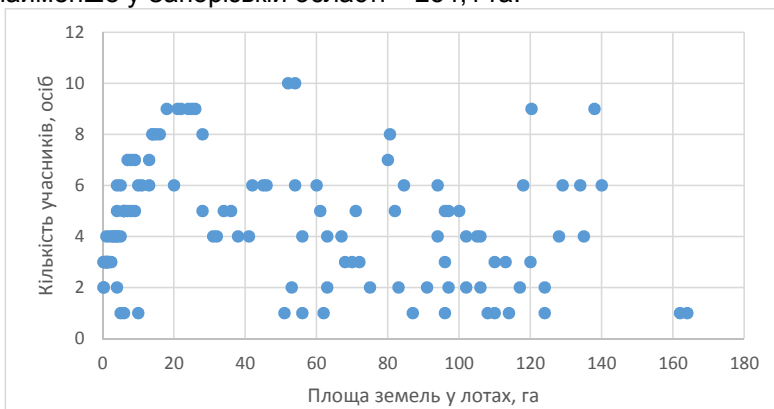


Рис. 2 Залежність розміру земельних ділянок, права оренди на які запропоновані до продажу кількістю учасників у торгах

Джерело: розроблено авторами за даними [8].

В Україні в середньому початкова вартість прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які виставлялися на електронних аукціонах, у 2021 р. становила 1,3 тис. грн/га, що становить 8,6% від нормативної грошової оцінки, однак найбільша стартова ціна за земельну ділянку не перевищила 12 % від нормативної грошової оцінки (рис. 2).

За результатами аукціонів протягом 2021 р. в Україні стартова ціна продажу прав оренди на сільськогосподарські земельні ділянки становила 3,9 тис. грн за 1 га, або 25,3% від нормативної грошової оцінки. Найдорожче земельну ділянку сільськогосподарського призначення права оренди на яку реалізовано на електронному аукціоні, продали у Чернігівській області за 2,7 млн грн, що становить 15,1 тис. грн/га, коли стартова ціна становила 609,4 тис. грн, або 3,4 тис. грн/га (рис. 3).



Рис. 3. Ціна права оренди на землі сільськогосподарського призначення в Україні за 2021 р. (за областями), тис. грн/га

Джерело: розроблено авторами за даними [8].

У середньому в Україні протягом 2021 р. стартова ціна продажу перевищувала ціну продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у 2,9 рази. Найвищий показник, де ціна продажу перевищила стартову ціну в 5,6 рази, зафіксовано в Полтавській області.

У результаті моніторингу електронних земельних аукціонів з продажу прав оренди на сільськогосподарські земельні ділянки було проведено 173 аукціони, на яких ціна продажу земельної ділянки в середньому перевищила нормативну грошову оцінку в 1,3 разу.

Найдорожче були реалізовані права оренди на сільськогосподарські землі державної власності у Полтавській (7,5 тис. грн/га), Кіровоградській (7,3 тис. грн/га) та Вінницькій (6,9 тис. грн/га) областях. Це зумовлено тим, що саме в цих областях зосереджені ґрунти, які найбільш придатні для ефективного вирощування сільськогосподарських культур за агрономічними властивостями (агровиробничими групами та підгрупами ґрунтів). Крім того, саме ці області є найбільше забезпечують валові збори зерна та перебувають у вигідних природно-кліматичних і погодних зонах для ведення галузі рослинництва. Якщо розглядати дані торгів за місяцями, то найбільшого розміру орендної плати вдалося досягти в травні – 5,8 ,8 тис. грн/га, що становить 36,6 % від нормативної грошової оцінки та перевищує стартову ціну в 4,5 рази (рис. 4). Найнижчу ціну продажу прав оренди на землі сільськогосподарського призначення зафіксовано у серпні, вона становить 2,6 тис. грн/га, або 8,5 % нормативної грошової оцінки, це перевищує стартову ціну в 2,3 разу.

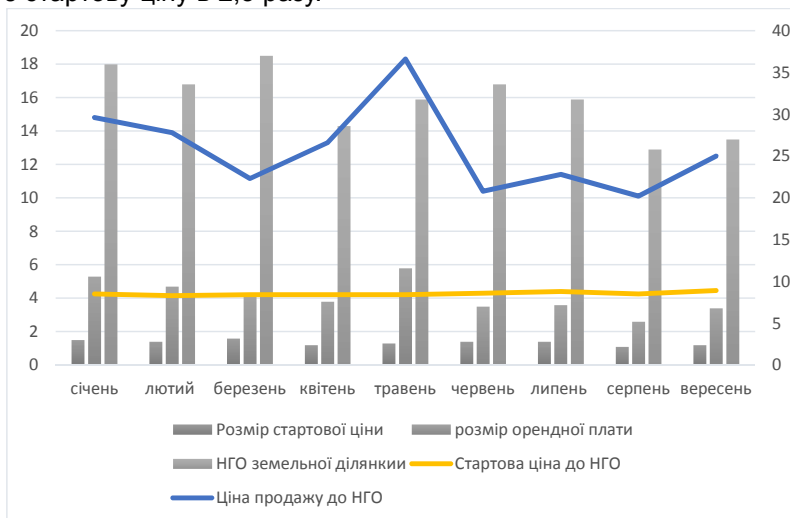


Рис. 4. Ціна права оренди на землі сільськогосподарського призначення в Україні за 2021 р. (за місяцями)

Джерело: розроблено авторами за даними [8].

В Україні протягом 2021 р. були реалізовані права оренди на електронних торгах (аукціонах) на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на 42,3 тис. га, на загальну суму 165 млн грн. Натомість, якби ці землі були надані в оренду за їх

початковою (стартовою) вартістю, а не на торгах, то загальна сума вартості оренди становила би 55 млн грн, що на 110 млн грн менше.

Згідно зі звітами діяльності Головного управління Держгеокадастру, у Тернопільській області за 2015–2021 р. [10] зростає популярність проведення земельних торгів у формі аукціону, також зростає кількість лотів щодо продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення комунальної та державної власності. За останні 5 років також значно зросла загальна площа земель призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва комунальної та державної власності, для яких проведені земельні торги. Так, наприклад, загальна площа земель збільшилася на 25% з 1042,9024 га у 2017 р. до 1409,6561 га у 2021 р. Станом на червень 2021 р. Головним управлінням Держгеокадастру в Тернопільській області оприлюднено інформацію про перелік земельних ділянок сільськогосподарського призначення права продажу на які буде виставлено на земельні торги відповідно до районів [6]. Проведені земельні торги у формі аукціону для продажу прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення комунальної та державної власності у Тернопільській області у 2017–2021 рр., згідно з даними, представлені на рис. 5 [8].

1 липня 2021 р. запустився ринок землі, на сьогодні середньозважена ціна за гектар – 37 900 грн, це на 30% більше від ціни, що була рік тому, вартість землі мала збільшитися ще на 15% протягом 2022 р., але війна внесла свої корективи. З липня 2021 р. було здійснено понад 18 тис. операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного сільськогосподарського виробництва (паї) загальною площею понад 67 тис. га. Стрімко зросла кількість оголошень про земельні аукціони. Так, якщо у жовтні 2021 р. було оголошено 306 земельних аукціонів загальною площею 1400 га, то за листопад 2021 р. земельних аукціонів було вже 1357 (938 з оренди та 419 — із відчуження земельних ділянок).

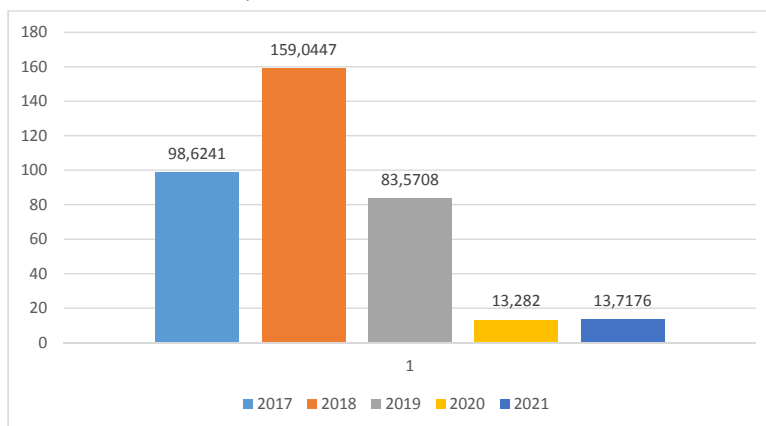


Рис. 5. Площа продажів земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на земельних аукціонах у Тернопільській області у 2017–2021 рр., згідно з даними Держгеокадастру в Тернопільській області
Джерело: розроблено авторами за даними Держгеокадастру в Тернопільській обл.

Варто зазначити, що з відкриттям ринку землі, продаж та оренда землі на електронних аукціонах, стосується лише земель державної та комунальної власності. Причому, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можна тільки здати в оренду на електронних аукціонах, їх продаж заборонено до 2024 р.

У системі проведення земельних аукціонів працюють 46 акредитованих майданчиків, у т. ч. електронний майданчик ПП «Фірма «СОМГЗ»». Таким чином продавці та покупці мають змогу вибрати один із них, що також забезпечує рівний доступ до торгів.

6 липня 2021 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» [9].

Основне те, що проведення земельних торгів обов'язкове, якщо на земельних торгах здійснюються:

а) «продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;

б) продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

в) продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження» [9].

Також для земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності встановлено, що площа земельної ділянки не може перевищувати 20 гектарів, а стартовий розмір річної орендної плати щодо земельних ділянок не може бути меншим 7% їх нормативної грошової оцінки.

Земельні торги відтепер проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, що розширює можливості учасників брати участь у таких торгах, також підвищує безпеку, прозорість та публічність проведення аукціонів, оскільки всі, хто бажає, зможуть стежити за їх проведенням.

Незважаючи на російську агресію проти України, ринок землі в Україні діє. 9 червня 2022 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [12], яким визначаються особливості регулювання земельних відносин, а саме: володіння, користування та розпорядження землею на час війни.

Згідно з цим законом, на час дії воєнного стану землі сільськогосподарського призначення здаються в оренду без проведення онлайн-аукціону. Також на час дії воєнного стану земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть підлягати реєстрації в Державному земельному кадастрі та присвоєнні кадастрового номеру земельної ділянки, також права оренди земельної ділянки не підлягають державній реєстрації.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Згідно з даними проведених досліджень, збільшився попит на земельні ділянки сільськогосподарського

призначення державної і комунальної власності, які призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Також поступово збільшується розмір орендної плати за такі земельні ділянки.

Взявши до уваги той факт, що мінімальний строк оренди для земель сільськогосподарського призначення встановлений на рівні семи років, простежується позитивна динаміка набуття прав оренди на такі земельні ділянки на конкурентних засадах, що приводить до зростання розмірів орендної плати за ними. Питання функціонування електронних земельних торгів потребує удосконалення та прийняття нормативних та законодавчих актів, що забезпечить розвиток приватно-орендних відносин, а також збільшить фінансові надходження до бюджетів усіх рівнів.

Хоча учасники купівлі-продажу не при звичайні до проведення операцій із земельними ділянками через використання аукціонів, проте є чимала активність у системі електронних торгів, яку приватні особи використовують для пошуку справедливої ринкової ціни на земельну ділянку.

Простежується динаміка зростання кількості операцій із земельними ділянками, проте умови функціонування ринку землі, а також зміна земельного законодавства, будуть залежати від подальшої воєнної ситуації у нашій країні.

Подальші дослідження будуть спрямовані на введення електронних торгів із застосуванням технології Blockchain, що дає змогу підвищити швидкість трансакцій, зменшити витрати та запобігти корупції.

Література

1. Андрійчук В. Г. Капіталізація сільського господарства: стан та економічне регулювання розвитку : монографія. Ніжин: Аспект-Поліграф, 2007. 216 с. URL: https://kneu.edu.ua/ua/science_kneu/scientific_schools/agrm/agrm_praci_agrm_prazi/kapsgstpr/
2. Державне підприємство «СЕТАМ – Open Market Land» Міністерства юстиції України. URL: <https://land.setam.net.ua/>
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-14. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show /2768-14>
4. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону : Закон України від 05 липня 2012 р. № 5077-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17>
5. Більченко О. Земельні торги: долаємо перешкоди, створені конкурентами. URL: <https://balance.ua/files/global/2019-Agro-4-p25-27-UA.pdf>
6. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://torgy.land.gov.ua>
7. В Україні відбувся перший електронний земельний аукціон. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, 2018 URL: <https://land.gov.ua/v-ukraini-vidbuvsia-pershyi-elektronnyi-zemelnyi-auktsion/>
8. Головне управління Держгеокадастру в Тернопільській області URL: <https://ternopilka.land.gov.ua/>

-
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>
 10. Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження електронних земельних торгів і забезпечення зберігання та захисту даних під час їх проведення» від 21 червня 2017 р. № 688. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF>
 11. Коритник М. В. Проведення аукціонів при передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення державної форми власності. *Економіка АПК*. 2015. № 2. С. 116–122. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2015_2_20.
 12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану : Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

References

1. Andriychuk V. H. (2007). Kapitalizatsiya sil's'koho hospodarstva: stan ta ekonomichne rehulyuvannya rozvytku [Capitalization of agriculture: state and economic regulation of development]: monohr. Nizhyn: Aspekt-Polihraf, 216 p. Retrieved from: https://kneu.edu.ua/ua/science_kneu/scientific_schools/agrm/agrm_praci/agrm_prazi/kapsgstpr/ [in Ukrainian].
2. Derzhavne pidpryyemstvo «SETAM – Open Market Land» Ministerstva yustytisiy Ukrayiny [State enterprise “SETAM - Open Market Land” of the Ministry of Justice of Ukraine]. Retrieved from: <https://land.setam.net.ua/> [in Ukrainian].
3. Zemel'nyy kodeks Ukrayiny: Zakon Ukrayiny vid 25.10.2001 r. № 2768-14 [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine dated October 25, 2001 No. 2768-14]. Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
4. Zakon Ukrayiny «Pro vnesennya zmin do Zemel'noho kodeksu Ukrayiny shchodo porядku provedennya zemel'nykh torhiv u formi auktsionu»: vid 05 lypnya 2012 r. № 5077-VI [Law of Ukraine “On Amendments to the Land Code of Ukraine regarding the procedure for conducting land sales in the form of an auction”: dated July 5, 2012 No. 5077-VI]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5077-17> [in Ukrainian].
5. Bil'chenko, O. Zemel'ni torhy: dolayemo pereshkody, stvoreni konkurentamy [Land auctions: overcoming obstacles created by competitors]. Retrieved from: <https://balance.ua/files/global/2019-Agro-4-p25-27-UA.pdf> [in Ukrainian].
6. Ofitsiyyny sayt Derzhavnoyi sluzhby Ukrayiny z pytan' heodeziyi, kartohrafiyi ta kadastru [The official website of the State Service of Ukraine for geodesy, cartography and cadastre]. Retrieved from: <http://torgy.land.gov.ua> [in Ukrainian].
7. V Ukrayini vidbuvsya pershyy elektronnyy zemel'nyy auktsion. Derzhavna sluzhba Ukrayiny z pytan' heodeziyi, kartohrafiyi ta kadastru (2018) [The first electronic land auction was held in Ukraine. State Service of Ukraine for geodesy, cartography and cadastre]. Retrieved from: <https://land.gov.ua/v-ukraini-vidbuvsia-pershyi-elektronnyi-zemelnyi-auktsion/> [in Ukrainian].

8. Holovne upravlinnya Derzhheokadastru v Ternopil's'kiy oblasti [Main Department of the State Geocadastre in the Ternopil region]. Retrieved from: <https://ternopil.ska.land.gov.ua/> [in Ukrainian].
9. Zakon Ukrayiny «Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrayiny shchodo prodazhu zemel'nykh dilyanok ta nabuttya prava korystuvannya nymy cherez elektronni auktsiony» [The Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Sale of Land Plots and Acquisition of the Right to Use Them Through Electronic Auctions”]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text> [in Ukrainian].
10. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny «Deyaki pytannya realizatsiyi pilotnoho proektu iz zaprovadzhennya elektronnykh zemel'nykh torhiv i zabezpechennya zberihannya ta zakhystu danykh pid chas yikh provedennya» vid 21 chervnya 2017 r. № 688 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine “Some issues of the implementation of the pilot project on the introduction of electronic land auctions and ensuring the storage and protection of data during their conduct” dated June 21, 2017 No. 688]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/688-2017-%D0%BF> [in Ukrainian].
11. Korytnyk, M. V. (2015). Provedennya auktsioniv pry peredachi v orendu zemel' sil's'kohospodars'koho pryznachennya derzhavnoyi formy vlasnosti [Conducting auctions for the lease of state-owned agricultural land]. *Ekonomika*, 2, 116–122. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2015_2_20 [in Ukrainian].
12. Zakon Ukrayiny «Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrayiny shchodo osoblyvostey rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn v umovakh voyennoho stanu» [The Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Peculiarities of Regulation of Land Relations in the Conditions of Martial Law”]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> [in Ukrainian].

Статтю отримано 8 жовтня 2022 р.

Article received October 8, 2022.