

**БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА**

**ГРУПА ГЗ-21-1**

**КОНОШЕНКО М.О.**

**2025**

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ  
УНІВЕРСИТЕТ НАФТИ І ГАЗУ

Інститут архітектури, будівництва та енергетики

Кафедра геодезії та землеустрою

**Коношенко Марина Олександрівна**

(прізвище, ім'я, по батькові)

**УДК 332.64**

(індекс)

**БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА**

**КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ  
УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ**

(назва роботи)

**Геодезія та землеустрій**

(назва освітньої програми)

**193 Геодезія та землеустрій**

(шифр і назва спеціальності)

**Марина Коношенко, студентка групи ГЗ-21-1**

(підпис, ім'я та ПРІЗВИЩЕ здобувача освітнього ступеня)

Науковий керівник: **к. т. н., доцент Леся ПЕРОВИЧ**

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

Допущено до захисту

Завідувач кафедри **проф. Микола ПРИХОДЬКО**

(посада)

(підпис) (дата)

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Рецензент доцент

(посада)

(підпис) (дата)

**к. е. н. Ірина БОДНАРУК**

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

Івано-Франківськ –2025

**Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу**

(повне найменування вищого навчального закладу)

**Інститут архітектури, будівництва та енергетики**

**Кафедра геодезії та землеустрою**

**Освітній рівень бакалавр**

**Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій**

**Освітня програма Геодезія та землеустрій**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри геодезії та землеустрою**

**проф. Микола ПРИХОДЬКО**

**"\_\_" \_\_\_\_\_ р.**

**ЗАВДАННЯ**

**НА БАКАЛАВРСЬКУ РОБОТУ СТУДЕНТЦІ**

**Коношенко Марині Олександрівні**

(прізвище, ім'я, по батькові)

**1. Тема роботи: КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ**

**керівник роботи: к. т. н., доцент Леся ПЕРОВИЧ**

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

затверджена наказом вищого навчального закладу від «03» грудня 2024 року №806/7

**2. Строк подання студентом роботи 20 грудня 2024 року**

**3. Вихідні дані до роботи статистичні дані**

**4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**

**1. Теоретичні засади розвитку ринку землі в Україні**

**2. Дослідження концептуальних засад розвитку ринку землі в Україні в умовах війни**

**3. Напрями вдосконалення розвитку ринку землі в Україні**

**5. Перелік графічного матеріалу:**

**Схема структури ринку землі; Аграрний потенціал України в контексті європейського та світового ринку; Динаміка обсягу купівлі-продажу**

сільськогосподарських земель, грн/га; Динаміка середньозваженої вартості купівлі-продажу сільськогосподарських земель; Площі сільськогосподарських земель, придбаних юридичними особами у 2025 р; Частка земель в обігу від загальної площі сільськогосподарських земель в області; Податкові надходження громад, пов'язані із сільськогосподарською землею; Ключові показники ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Дата видачі завдання: **01.10.2024**

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№з/п	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітки
1	Отримання завдання на виконання магістерської роботи. Опрацювання рекомендованої літератури по темі.	01.10.24-17.10.23	
2	Складання попереднього плану та змісту магістерської роботи.	28.10.24-14.11.24	
3	Теоретичні засади розвитку ринку землі в Україні	15.11.24-29.11.24	
4	Дослідження концептуальних засад розвитку ринку землі в Україні в умовах війни	30.11.24-07.12.24	
5	Напрями вдосконалення розвитку ринку землі в Україні	08.12.24-17.12.24	
6	Оформлення магістерської роботи	18.01.24-20.12.24	

Студент \_\_\_\_\_ **Марина КОНОШЕНКО** \_\_\_\_\_  
(підпис) (ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

Керівник роботи \_\_\_\_\_ **к.т.н, доцент Леся ПЕРОВИЧ** \_\_\_\_\_  
(підпис) (науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

## РЕФЕРАТ

Розрахунково-пояснювальна записка: 80 сторінок тексту, 3 таблиці, 5 рисунків, використано 83 джерела інформації.

**Об'єктом** дослідження є розвиток ринку землі України в умовах війни.

**Предметом** дослідження є сукупність теоретичних, методичних та практичних аспектів розвитку ринку землі України в умовах війни.

**Метою** дослідження є узагальнення та поглиблення теоретичних та практичних основ формування і механізми реалізації стратегії розвитку ринку землі України в період війни.

Проаналізовано основи формування і механізми реалізації стратегії розвитку ринку землі України в період війни, який є могутнім інструментом здійснення структурних змін в економіці країни.

В першому розділі роботи поглиблено методологічні підходи визначення поняття та сутності земельних відносин, пов'язаних з ринком землі в Україні. Визначено основні економічні основи функціонування ринку землі в Україні, адже економічне зростання держави може формуватися завдяки раціональному використанню її земельних ресурсів. А також охарактеризовано основні етапи земельної реформи в Україні.

В другому розділі роботи проаналізовано законодавство щодо функціонування ринку землі в умовах війни. Досліджено сучасний стан земельної реформи в Україні в умовах війни. А також з'ясовано проблемні питання земельної реформи в Україні в умовах війни.

В третьому розділі роботи розглянуто зарубіжний досвід функціонування прозорого ринку землі. А також запропоновано напрями вдосконалення та формування прозорого ринку землі України в умовах війни, зокрема, розробка ефективних механізмів залучення інвестицій, заохочення приватного сектору та удосконалення законодавства щодо земельних відносин є основними факторами, які допоможуть відновити економічний потенціал агропромислового комплексу.

**РИНОК ЗЕМЛІ, ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, РИНКОВІ  
ВІДНОСИНИ, УМОВИ ВІЙНИ, ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

## **REPORT**

Calculation and explanatory note: 80 pages of text, 3 tables, 5 figures, 83 information sources used.

**The object** of the study is the development of Ukraine's land market under wartime conditions.

**The subject** of the study is the set of theoretical, methodological, and practical aspects of the development of Ukraine's land market under wartime conditions.

**The aim** of the study is to summarize and deepen the theoretical and practical foundations for the formation and implementation mechanisms of the development strategy of Ukraine's land market during the war period.

The study analyzes the foundations and implementation mechanisms of the development strategy of Ukraine's land market during the war, which serves as a powerful instrument for carrying out structural changes in the country's economy.

The first chapter of the work deepens the methodological approaches to defining the concept and essence of land relations associated with the land market in Ukraine. It identifies the main economic foundations for the functioning of Ukraine's land market, as the country's economic growth is shaped through the rational use of its land resources. It also characterizes the main stages of land reform in Ukraine.

The second chapter analyzes the legislation governing the functioning of the land market under wartime conditions. It examines the current state of land reform in Ukraine during the war. It also identifies the problematic issues of land reform in Ukraine under wartime conditions.

The third chapter examines foreign experience in the functioning of a transparent land market. It also proposes directions for improving and forming a transparent land market in Ukraine under wartime conditions, including the development of effective mechanisms for attracting investment, encouraging the private sector, and improving land relations legislation as key factors that will help restore the economic potential of the agro-industrial complex.

**LAND MARKET, LAND REFORM, LAND RESOURCES, MARKET  
RELATIONS, WARTIME CONDITIONS, SALE OF LAND PLOTS**

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ.....	7
1.1. Поняття та сутність земельних відносин.....	7
1.2. Економічні основи функціонування ринку землі .....	14
1.3. Основні етапи земельної реформи в Україні.....	23
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1 .....	30
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ЗАСАД РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ.....	32
2.1. Аналіз законодавства щодо функціонування ринку землі в умовах війни ..	32
2.2. Сучасний стан земельної реформи в Україні в умовах війни .....	37
2.3. Проблемні питання земельної реформи в Україні в умовах війни .....	45
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2 .....	51
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ .....	54
3.1. Зарубіжний досвід функціонування прозорого ринку землі .....	54
3.2. Напрями вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни.....	58
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3 .....	65
ВИСНОВКИ.....	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	71

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** Сьогодні однією з найважливіших задач у сфері регулювання ринкових відносин в Україні є реалізація реформ у сфері землекористування. Впродовж останніх десятиліть через неефективне управління, нераціональну експлуатацію земельних ресурсів та утилітарне ставлення до землі, попри впровадження ринкових механізмів, виникли труднощі у формуванні повноцінного ринку землі. Попри те, що Україна володіє одними з найбільш родючих ґрунтів у світі та активно залучає земельні ділянки до господарського обігу, ключова мета аграрних реформ залишається недосягнутою: формування ефективного класу землевласників і трансформація земельних ресурсів та аграрного сектора на основний рушій економічного розвитку. Невирішені соціально-економічні проблеми у сфері використання земель пов'язані з відсутністю чітко визначеної державної стратегії.

Земельна реформа стала однією з найзначніших економічних трансформацій за всю історію незалежної України. Завдяки активній роботі законодавчих і виконавчих органів, а також за підтримки міжнародних партнерів було прийнято комплекс нормативно-правових актів, які започаткували формування ринку землі, а також сприяли його лібералізації та спрощенню земельних відносин. Запровадження ринкового механізму у сфері землеволодіння створює умови для більш ефективного використання земельних ресурсів підприємствами, даючи їм змогу уникати необхідності постійного володіння землею. Це стає можливим завдяки продажу або передачі земельних ділянок в оренду, що, своєю чергою, сприяє оптимальному розподілу ресурсів.

Ситуація ускладнилася після початку повномасштабної війни Росії проти України, коли 24 лютого 2022 р. в країні було запроваджено воєнний стан. У цей час робота ринку землі практично зупинилася, оскільки доступ до Реєстру речових прав на нерухомість та Державного земельного кадастру було заблоковано. Окрім цього, було встановлено заборону на формування нових земельних ділянок, безоплатну передачу землі, а також проведення аукціонів із продажу державних і комунальних земель сільськогосподарського призначення.

Проте згодом, адаптуючись до реалій воєнного стану, український бізнес поступово розпочав процес відновлення функціонування ринку землі.

Минуло понад три роки з моменту відкриття ринку землі для фізичних осіб, і жоден із негативних прогнозів критиків реформи не справдився. Українські громадяни добре усвідомлюють цінність земельних угідь і не поспішають їх продавати: лише 1% сільськогосподарських земель змінив власника через ринкові механізми, причому 99,5% цих угідь залишилися в аграрному виробництві. Водночас навіть в умовах війни ринок землі вже відіграє важливу роль у відновленні аграрного сектору.

На початку 2024 р. розпочався новий етап реформи, що відкрив ринок земель для українських юридичних осіб, що дозволяє залучати додаткові фінансові ресурси до сільського господарства. Другий етап реформи створює умови для отримання аграріями кошти у вигляді кредитів. Таким чином, аграрний сектор, частина якого постраждала від наслідків війни, отримує додаткові можливості для відновлення та розвитку. Особливу вигоду від ринку земель отримують невеликі сільськогосподарські виробники, які працюють на своїх власних ділянках. Для них відкривається можливість повноцінного використання землі як ресурсу для інвестицій та розвитку бізнесу. Україна продемонструвала ефективність обраної моделі ринку земель і продовжує рухатися до створення ліберального ринку, який допоможе зміцнити економіку під час війни та наблизить державу до інтеграції в ЄС.

Особливості функціонування та розвитку ринку землі в умовах війни розглядаються у наукових роботах О. Алейнікової, Д. Бабміндрої, І. Бистрякова, В. Бойка, Л. Бойка, В. Будзяка, Ю. Гуцуляка, О. Дребота, Н. Дугієнко, Т. Зінчука, Т. Коваленко, С. Колотухи, І. Костенка, О. Літошенка, К. Мельника, Д. Міщенко, С. Науменка, М. Негрея, З. Панькова, та інших дослідників. Водночас варто підкреслити, що концептуальні засади розвитку ринку землі України в період війни з практичного погляду залишаються недостатньо вивченими та потребують подальшого опрацювання, тому питання розвитку ринку землі є актуальним.

**Мета дослідження** – узагальнити та поглибити теоретичні та практичні основи формування і механізми реалізації стратегії розвитку ринку землі України в період війни.

Для досягнення поставленої мети дослідження необхідно виконати такі **завдання:**

- поглибити методологічні підходи визначення поняття та сутності земельних відносин;
- визначити основні економічні основи функціонування ринку землі;
- охарактеризувати основні етапи земельної реформи в Україні;
- проаналізувати законодавство щодо функціонування ринку землі в умовах війни;
- дослідити сучасний стан земельної реформи в Україні в умовах війни;
- з'ясувати проблемні питання земельної реформи в Україні в умовах війни;
- розглянути зарубіжний досвід функціонування прозорого ринку землі;
- запропонувати напрями вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни.

**Об'єкт дослідження** – розвиток ринку землі України в умовах війни.

**Предмет дослідження** – сукупність теоретичних, методичних та практичних аспектів розвитку ринку землі України в умовах війни.

**Методи дослідження.** Методологічною основою роботи стали методи теоретичного узагальнення, аналізу й синтезу, індуктивні та дедуктивні підходи (для визначення змісту поняття «земельні відносини»), а також аналіз нормативно-правових документів України для оцінки можливостей оптимізації процедур оренди та продажу земельних ділянок), порівняння та вивчення динаміки (під час дослідження тенденцій розвитку ринку землі), систематизація (для впорядкування отриманої інформації), економіко-статистичні та розрахунково-аналітичні методи (для збору й аналізу статистичних даних), а також абстрактно-логічний метод (з метою формулювання висновків). У ході

дослідження було застосовано також аналітичний підхід для оцінки останніх змін у законодавстві, ініційованих урядом України з метою відновлення функціонування ринку землі в умовах воєнного стану.

**Наукова новизна** отриманих результатів дослідження полягає у визначенні основних напрямів поступового розвитку ринку землі в Україні. Розширено теоретичні та практичні засади трансформації аграрного сектора в умовах сучасності; здійснено ґрунтовний аналіз поточного стану й тенденцій розвитку земельної власності для ідентифікації проблемних аспектів у сфері розвитку ринку землі та визначення шляхів його подальшого прогресу. Вперше проаналізовано нові законодавчі ініціативи та їхній вплив на процеси оформлення прав оренди та продажу земельних ділянок, а також звернено увагу на труднощі, пов'язані з реалізацією електронних аукціонів та реєстрацією земель у Державному земельному кадастрі.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у використанні розроблених пропозицій, які допоможуть вдосконалити земельні відносини, поліпшити законодавчу базу для забезпечення прозорості та доступності ринку землі, а також адаптувати українське земельне законодавство до стандартів ЄС. Рішення цих питань є критично важливими не лише для відновлення національної економіки, а й для створення стабільної правової системи, яка має велике значення в процесі інтеграції України до правового простору Європейського Союзу.

**Апробація результатів дослідження.** Результати проведеної роботи пройшли апробацію. Основні ідеї та висновки викладено у науковій статті «Концептуальні засади розвитку ринку землі України в умовах війни», яка була опублікована у науковому журналі «Український журнал прикладної економіки та техніки» у співавторстві з Л. Л. Перович.

**Структура роботи.** Бакалаврська робота складається зі вступу, двох розділів (8 логічно зв'язних підрозділів), висновків до кожного розділу, загальних висновків, списку використаних джерел, який налічує 83 позиції. Загальний обсяг роботи становить 80 сторінок, з яких 69 сторінок – це основний текст.

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

## 1.1. Поняття та сутність земельних відносин

Земля є основним і ключовим елементом економічної системи України, а земельні відносини відіграють фундаментальну роль у структурі суспільних взаємозв'язків, які виступають регулятором усіх соціально-економічних процесів, охоплюючи не лише економічний вимір, а й соціально-демографічні, політичні, екологічні та інші аспекти просторового розвитку. Визначальним у формуванні економічного устрою завжди було і залишається питання земельних відносин, що включає різні форми власності на землю, які, у свою чергу, відображають взаємодію між суб'єктами на основі законодавчих норм.

Згідно твердження А. Мельник, будучи унікальним природним надбанням, земля створює для її власників можливість отримання стабільного доходу, залежно від способів її використання. Практика економічно розвинених держав демонструє, що успішний розвиток аграрного бізнесу безпосередньо пов'язаний із земельними ресурсами як ключовою складовою ринкових процесів. Рівень розвитку сільськогосподарської галузі, її умови функціонування та економічна ефективність завжди займали центральне місце в державних пріоритетах і продовжуватимуть залишатися такими. Виклики, що постають у цій сфері, потребують постійної уваги з боку уряду та системного підходу до їх вирішення, з огляду на зростаючі потреби суспільства. Аграрний сектор відіграє ключову роль в економіці України, адже належить до провідних галузей національного господарства [40, с. 85].

А. Третяк зазначає, що земля є ключовим елементом національного багатства країни та суспільства. Рівень ефективності використання такого ресурсу як земля безпосередньо впливає на розвиток аграрного сектору та загальний стан продуктивних сил. Земельні відносини становлять невіддільну складову економічної діяльності сільськогосподарських підприємств [76, с. 9-10].

На сьогодні не існує єдиного підходу до визначення поняття «земельні відносини». Земельні відносини – це багатогранна та складна категорія, а тому,

незважаючи на тривалі дискусії щодо їхнього визначення, в економічній, правовій та науковій літературі досі немає єдиної загальноприйнятої трактовки цього поняття.

У ст. 2 Земельного Кодексу України зазначається, що земельні відносини є суспільними відносинами, які регулюють питання володіння, користування та розпорядження землею. Земельні відносини визначають правові аспекти використання земельних ресурсів та порядок здійснення повноважень суб'єктами цих відносин. Суб'єктами земельних відносин виступають громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та державні органи влади, які мають визначені права та обов'язки щодо управління землею. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, окремі земельні ділянки та права на них, включно з правами на земельні частки (паї). У ст. 3 Земельного Кодексу визначено, що регулювання земельних відносин здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного Кодексу та інших нормативно-правових актів, прийнятих на їхній основі. Окремо підкреслюється, що земельні відносини, пов'язані з використанням надр, лісових і водних ресурсів, а також елементів живої природи, зокрема рослинного і тваринного світу, та атмосферного повітря, регулюються нормами цього Земельного Кодексу та відповідними нормативними актами, водночас, такі акти мають узгоджуватися з положеннями Земельного кодексу України [26].

У Земельному Кодекси (ст. 3, ч. 3) зазначається, що земельні відносини охоплюють питання надання та використання земельних ділянок для розміщення об'єктів енергетики, визначення та дотримання правового режиму земель спеціальних зон навколо таких об'єктів. Зокрема, це стосується й договорів про встановлення земельних сервітутів для забезпечення функціонування енергетичних об'єктів. Регулювання таких питань здійснюється відповідно до Земельного кодексу України [26], а також згідно з положеннями Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [60].

О. Мірошніченко вказує на те, що Земельний кодекс України не надає повного розкриття поняття земельних відносин. Тому вчена пропонує

розглядати земельні відносини як суспільні взаємодії, які базуються на праві власності на землю і виникають у зв'язку з використанням, управлінням і охороною землі як унікального природного ресурсу [43, с. 274].

Під земельними відносинами М. Шульга розуміє систему суспільних взаємозв'язків, що стосуються права власності, користування, розпорядження та управління земельними ресурсами на різних рівнях: державному, регіональному, господарському та внутрішньогосподарському. Вчений розглядає землю як економічний актив і одночасно як засіб виробництва [81, с. 116].

Л. Бойко вважає, що земельні відносини відіграють ключову роль у формуванні трудових, управлінських, майнових та інших зв'язків у сфері аграрного виробництва [7, с. 17]. За словами вченого, земельні відносини – це соціальні зв'язки між людьми, які стосуються права власності та використання землі. Земельні відносини становлять невіддільну частину виробничих відносин у різні історичні періоди [7, с. 20].

В. Ситник зазначає, що земельні відносини виникають у межах права власності на землю та її використання як виробничого ресурсу [78, с. 23]. Науковець підкреслює, що земельні відносини є складовою частиною виробничих зв'язків і визначаються формами власності та використання засобів виробництва. В. Ситник трактує земельні відносини як соціально-економічні взаємозв'язки, що охоплюють питання власності, користування та управління землею. За словами науковця, земельні відносини включають також регулювання у сфері використання та охорони земельних ресурсів на державному, регіональному та господарському рівнях [78, с. 27].

М. Федоров вказує, що поняття «земельні відносини» не є чітко відокремленим [78, с. 7]. Вчений пропонує розглядати їх у комплексі з суспільними відносинами, аспектами власності та користування землею, управлінням земельними ресурсами, заходами з їхньої охорони, а також рентними механізмами [78, с. 8].

М. Волчкова трактує земельні відносини як одну з форм виробничих зв'язків, які є основою економічного устрою суспільства. На думку вченої, спосіб

володіння землею, характер її використання та ефективність застосування засобів виробництва впливають на розвиток продуктивних сил [11, с. 360].

А. Третяк підкреслює, що земельні відносини відображають суспільні зв'язки між людьми у сфері власності та використання земельних ресурсів. Вони становлять невід'ємну складову виробничих зв'язків на кожному історичному етапі [76, с. 147].

О. Стеценко вбачає у земельних відносинах систему суспільних зв'язків, об'єктом яких є земля. Науковець наголошує на ролі землі як частини біосфери, що забезпечує існування флори, фауни та людської діяльності [73, с. 65].

Т. Іванюк та І. Баланюк визначають земельні відносини як суспільні зв'язки щодо власності, використання та розпорядження землею. Вчені також включають до даного поняття управління земельними ресурсами на різних рівнях – від державного до господарського [30, с. 53].

С. Сергієнко трактує земельні відносини як систему взаємодії суспільства у питаннях власності, використання, розпорядження землею, а також її управління на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях. Науковець наголошує, що земля одночасно є засобом виробництва та економічним активом у сільському господарстві [69, с. 124].

Т. Коваленко вважає земельні відносини специфічною категорією соціально-економічних зв'язків, що охоплюють право власності, користування та управління землею. Він підкреслює, що ці відносини формують основу аграрного сектору та соціально-економічного розвитку загалом [34, с. 57].

Згідно з поглядами І. Колесник, хоча власність і є основою земельних відносин, це поняття є набагато ширшим. Автор стверджує, що земельні відносини потрібно трактувати як частину суспільних відносин, що виникають у процесі володіння і управління земельними ресурсами, а також у процесі розподілу доходів, отриманих від їх використання [36, с. 3]. І. Колесник уточнила визначення земельних відносин, вказавши, що земельні відносини – це частина суспільних виробничих відносин, які розвиваються паралельно з етапами розвитку продуктивних сил і які формуються між учасниками суспільства на

основі володіння і управління земельними ресурсами та у процесі розподілу доходів, що виникають від їх використання [36, с. 4].

В. Данилів надає власне визначення терміну «земельні відносини в сільськогосподарських підприємствах». За словами вченого, земельні відносини – це врегульовані нормами земельного та аграрного права відносини, що виникають стосовно земель сільськогосподарського призначення, земельних ділянок, прав на них і на земельні частки (паї), а також між сільськогосподарськими підприємствами різних організаційно-правових форм, їх учасниками та іншими суб'єктами. Земельні відносини базуються на специфічних юридичних фактах, що включають взаємопов'язані права та обов'язки їх учасників [18, с. 7].

На основі розглянутих нами підходів до визначення поняття «земельні відносини» можна дійти висновку, що земельні відносини охоплюють широкий спектр питань як економічного, так і правового характеру. Безперечно, більшість фахівців у сфері економіки та науки вважають, що розвиток і трансформація земельних відносин нерозривно пов'язані з еволюцією суспільно-економічних формацій.

А. Третяк та В. Третяк зазначають, що процес розвитку земельних відносин передбачає результативне впровадження земельної реформи, що охоплює стратегічний напрям державної політики, спрямований на правове, економічно обґрунтоване, екологічно безпечне та технологічно прогресивне використання земельних ресурсів. Швидкість і якість реалізації цих змін визначатимуть масштаби економічної кризи та шляхи її подолання. Експерти дедалі частіше наголошують на тому, що земля є обмеженим природним ресурсом, а отже, її раціональне використання має першочергове значення [78, с. 21].

У Земельному Кодексі України визначено три основні складові земельних відносин: володіння, користування та розпорядження, які становлять базу для розуміння сутності земельних відносин [26].

Володіння землею передбачає як фактичне, так і юридичне право на землю, що означає, що земельна ділянка фактично належить певному суб'єкту, який має право здійснювати контроль над нею відповідно до закону. Водночас володіння

землею може бути й незаконним, якщо, наприклад, відбулося захоплення землі або укладено незаконні угоди. Таке право може належати як власникам, так і землекористувачам, які отримали тимчасові права на землю через оренду, емфітевзис чи інші правові форми [50, с. 28].

Користування землею є початковою формою земельних прав і полягає у праві використання землі для виробничих чи особистих цілей. Право користування дозволяє експлуатувати земельні ділянки і використовувати їх ресурси, отримуючи вигоду від їхніх корисних властивостей. При цьому користувач може не бути власником землі, а діяти на підставі договору, що визначає умови використання землі, строк і оплату [67, с. 30].

Розпорядження землею – це право власника визначати подальшу долю земельної ділянки, що включає можливість продажу, дарування чи надання в тимчасове користування. Розпорядження землею є правом, яке має тільки власник, що забезпечує йому свободу ухвалювати рішення щодо своєї землі [80, с. 32].

Згідно із Земельним Кодексом України, існують три основні форми власності на землю: приватна, комунальна та державна, при цьому всі вони мають однакові права. Що стосується суб'єктів цих форм власності, то в разі приватної власності на землю права належать громадянам та юридичним особам. У випадку комунальної власності, права на землю здійснюються органами місцевого самоврядування через відповідні органи або шляхом проведення місцевих референдумів. Для державної власності на землю ці права реалізуються уповноваженими органами державної влади [26].

Водночас Н. Красюк стверджує, що проведене дослідження земельно-правових норм показує, що на практиці, поряд з відносинами, які визначають право власності на землю, існують принаймні дві додаткові форми земельних відносин, які допомагають розкрити їх суть: відносини в сфері управління земельними ресурсами та відносини, пов'язані з ефективним використанням і збереженням земель. Вчена зазначає, що деякі науковці також виділяють інші категорії земельних відносин, такі як ті, що стосуються відтворення і покращення родючості ґрунтів. Проте подібне розмежування, згідно досліджень

вченої, є спірним, оскільки відносини, що стосуються відтворення й покращення родючості ґрунтів, є частиною відносин, пов'язаних з раціональним використанням і охороною земель [38, с. 182].

Для більш чіткого розуміння сутності земельних відносин, без заглиблення в дискусію про їх сутність і зміст, розглянемо основні типи земельних відносин, оскільки цей підхід є найбільш поширеним у науковій літературі.

О. Мірошниченко, ґрунтуючись на основі різних підходів до поділу земельних відносин, пропонує таку класифікацію за основними земельно-правовими інститутами України [42, с. 32]:

- відносини, що стосуються власності на землю та землекористування;
- відносини, пов'язані з управлінням земельним фондом (або управлінські відносини щодо земель);
- відносини, що виникають у процесі раціонального використання та охорони земель (або екологічні відносини щодо земель).

Право власності на землю є складним і багатогранним поняттям, а для того, щоб розкрити його суть, потрібно розглядати це право в широкому і вузькому розумінні. У першому випадку, право власності на землю охоплює сукупність правових норм, які визначають належність землі конкретним фізичним і юридичним особам, а також державі, визначають обсяг і зміст прав власників, а також встановлюють способи і межі реалізації цих прав [75, с. 75]. У другому випадку це право володіти, використовувати і розпоряджатися земельними ділянками [40].

Всі землі на території України утворюють єдиний земельний фонд країни. Зміст управління використанням і охороною земель викладено в 7 розділі Земельного кодексу України. Управління земельними ресурсами також є важливою складовою земельних відносин, оскільки визначає систему політичних, соціально-економічних, правових і адміністративних заходів, що спрямовані на організацію використання землі [26].

О. Дрозд зазначає, що раціональне використання земель означає їх застосування лише за визначеними цілями. Використання земель не за призначенням є не тільки неефективним, а й порушує закон, тому для

забезпечення ефективного використання земель власники та землекористувачі повинні впроваджувати сучасні методи ведення сільського господарства та активно використовувати новітні досягнення науки і техніки. За умов правильного використання земель їхня якість повинна поліпшуватися [21, с. 24].

Раціональне використання земель є однією з основних умов для їх охорони. Охорона земель, відповідно до ст. 162 Земельного кодексу України, включає правові, організаційні, економічні та інші заходи, що сприяють ефективному використанню земель, запобіганню їх нераціональному вилученню, захисту від шкідливого антропогенного впливу, підвищенню родючості ґрунтів, збільшенню продуктивності земель лісового господарства, а також забезпеченню особливих умов для використання земель, які мають природоохоронне, оздоровче, рекреаційне чи історико-культурне значення [26].

Таким чином, можна сказати, що земельні відносини як об'єкт адміністративно-правового регулювання являють собою суспільні відносини, що виникають на основі власності на землю. Земельні відносини проявляються під час реалізації функцій державного управління через застосування органами, на які покладені владні повноваження, відповідних правових, організаційних і економічних заходів, спрямованих на забезпечення ефективного використання та охорони земель як специфічного природного ресурсу. Нині земельні відносини потребують удосконалення у правовій, економічній та організаційній сферах для забезпечення їх ефективного функціонування в умовах війни.

## **1.2. Економічні основи функціонування ринку землі**

Незалежно від суспільного устрою, земля залишається одним із головних видів багатств, відіграючи ключову роль у ринкових та економічних відносинах, при цьому має вирішальне значення не лише для господарської діяльності, а й для життєдіяльності людей загалом. У більшості економічно розвинених країн ринок землі впливає на різні аспекти державного управління: екологічний, оскільки земля є природним ресурсом; соціальний, оскільки вона визначає умови існування людей; та політичний, адже становить основу територіальної цілісності держави.

У державах із розвиненою ринковою економікою ринок землі є звичним явищем, хоча його діяльність регулюється та значною мірою обмежується державними інститутами. У часи Радянського Союзу земля не могла бути об'єктом купівлі-продажу, що унеможливило існування ринку землі як такого. З початком земельної реформи в Україні значна частина сільськогосподарських угідь перейшла у приватну власність, що зробило питання запровадження ринкового обороту цих земель надзвичайно актуальним. У такому випадку власники наділів (паїв) отримали можливість розпоряджатися своєю землею на власний розсуд, зокрема здавати її в оренду, використовувати як заставу, передавати у спадок, дарувати або продавати [28, с. 204].

І. Беззуб визначає ринок землі як сукупність економічних та правових взаємовідносин між громадянами, юридичними особами, державними структурами, а також між окремими країнами та міжнародними організаціями. Такі правові відносини охоплюють питання організації, купівлі, продажу, оренди, обміну та іпотечного кредитування земельних ділянок, спрямовані на забезпечення ефективного ведення господарської діяльності [3, с. 5].

Аналізуючи ринок землі з цієї точки зору, визначається його структура як система, в якій взаємодіють механізми державного регулювання та ринкового саморегулювання, що разом визначають його розвиток і функціонування.

Як стверджують Б. Андрушків, Н. Кирич та Г. Тарасюк, механізм функціонування ринку землі є складною системою, що поєднує регулюючі та саморегулюючі процеси, побудовані на принципах координації, субординації та гармонізації економічних інтересів. Багатофункціональність ринку землі пояснюється тим, що ринок сільськогосподарських земель є центральним елементом земельних відносин, забезпечуючи процеси переходу прав власності на землю – як повного, так і часткового характеру [2, с. 211].

Перехід України до ринкової економіки передбачає поступовий розвиток та формування ринку землі, а також інтеграцію земельних ресурсів у ринковий оборот. Це, у свою чергу, вимагає значних змін у встановлених земельних відносинах і запровадження різноманітних форм власності на землю. Для його належного функціонування ринку землі важливу роль відіграє регуляторний

вплив держави – чим глибше ринкові відносини проникають у національну економіку, тим більше очевидним стає, що ринок землі має знаходитися під контролем держави. Правомірне та обґрунтоване втручання держави у питання землеволодіння та землекористування не лише сприяє розвитку ринку землі, а й забезпечує екологічно безпечне використання земельних ресурсів, а також ефективне господарювання на сільських територіях [16, с. 216].

Ще одним важливим аспектом успішного функціонування ринку землі, як вважає С. Гоштинар, є чітке визначення його основної мети в Україні. На думку вченого, ключовим завданням є формування ефективної системи агровиробництва. Виходячи з цього, важливим критерієм успішного запуску ринку землі є створення належних умов для того, щоб право власності на сільськогосподарські землі могли отримувати саме ті суб'єкти, які безпосередньо займаються аграрним виробництвом та ведуть господарську діяльність на цих територіях [15, с. 177].

І. Гонак вважає, що ключовою передумовою формування ринку земель стало визначення справедливої стартової вартості ділянок. На сьогодні таку початкову ціну визначає нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, проте такий метод оцінювання викликає значні дискусії серед науковців та експертів, оскільки чинна методика вже втратила свою актуальність і більше не може використовуватися для встановлення реальної ринкової вартості землі [14, с. 52].

Одним із основних недоліків нинішньої системи оцінювання є майже повна відсутність регіональної диференціації показників, що ставить під сумнів об'єктивність чинної нормативної грошової оцінки.

М. Волчкова доводить, що в Україні наразі відсутній ефективний механізм розвитку ринку земель, що спричинило появу численних обмежень у їхньому обігу. Внаслідок цього угоди, пов'язані з передачею прав на землі, відбуваються без належного контролю та прозорості, що завдає економічних втрат як учасникам ринку, так і державі та органам місцевого самоврядування. За словами вченої, на тлі мораторію, який довів свою неефективність з точки зору

регулювання земельних відносин, існував ризик незаконного відчуження сільськогосподарських ділянок [11, с. 359].

О. Кірейцева вважає, що розвиток повноцінного ринку землі неможливий без відповідної ринкової інфраструктури, яка забезпечує його обслуговування та стабільне функціонування. Ринкова інфраструктура сприяє проведенню угод купівлі-продажу, оренди, обміну та застави землі, створюючи необхідні умови для їхньої безпеки та надійності. Основними завданнями ринкової інфраструктури є забезпечення швидкої та ефективної взаємодії учасників земельного ринку, надання їм необхідної інформації та правового супроводу, регулювання різних видів угод із землею, захист прав сторін, а також надання фінансової підтримки й кредитування. Крім того, вона відіграє важливу роль у реалізації державної політики щодо регулювання земельного ринку [33, с. 290].

А. Гріненко при визначенні особливостей функціонування механізму ринку землі враховує його ключові економічні характеристики [17, с. 98-99]:

- обмеженість та локальність через специфіку просторового розташування, різноманітність земельних ділянок за якістю та місцем знаходження;
- подвійність інституційної структури, що включає ринок прав власності та ринок прав користування землею, а також поєднання формальних і неформальних відносин;
- специфіку інституційного середовища, яке може бути як стабільним, так і схильним до змін.

А. Гріненко також зазначає, що визнання економічної природи механізму ринку землі дозволяє трактувати його не лише як систему вільних ринкових відносин, а й як модель взаємодії учасників ринку в умовах дії певних інституційних обмежень і трансформацій [17, с. 99].

Особливість механізму функціонування ринку земель, на думку дослідниці Т. Воронько-Невідничої, полягає в тому, що його складові важко чітко розмежувати на ринкові та інституційні, оскільки в реальних умовах вони нерозривно пов'язані. У процесі визначення цін, формування попиту, балансування між пропозицією та попитом, а також у ході узгодження

економічних інтересів усі ці складові об'єднуються в єдину систему. Щодо інституційного механізму, то, як зазначає дослідниця, він є особливим способом трансформації господарських відносин між учасниками через ієрархічне впорядкування економічної діяльності відповідно до суспільно закріплених норм і традицій [12, с. 34].

Функціонування ринку землі підтримується діяльністю державних і приватних установ, що займаються землеустроєм, оцінкою земельних ділянок та нерухомості, а також технічною інвентаризацією [6, с. 44].

На думку О. Бухало, у процесі роботи ринку землі взаємодіють різні підрозділи виконавчої влади, включаючи місцеві органи самоврядування та громадські організації. До ключових інституційних складових механізму ринку землі відносяться обмеження на відчуження сільськогосподарських земель, правила оренди, зміна категорії земельних угідь і встановлення кадастрової вартості [15, с. 57].

Оскільки на ринку землі основним предметом угод виступає декларація про право власності на землю, доцільно розглядати його як ринок земельних прав. У таких умовах передача прав на землю зазвичай здійснюється двома основними способами. У першому випадку відбувається повне передання прав власності на земельну ділянку, що завершується укладенням договору купівлі-продажу між учасниками ринку. Другий варіант передбачає часткове відчуження прав на землю, коли переговорний процес завершується оформленням договору оренди та підписанням угоди про отримання права користування [23, с. 71].

Згідно положень Д. Івановського, розподіл ринку на дві категорії – ринок прав власності та ринок прав землекористування – дає змогу пояснити двоїсту природу економічного механізму його функціонування та визначити відповідну модель ринку земель. У загальному вигляді ринок землі має змішану конкурентну структуру: в одному його сегменті переважають монополістичні відносини, тоді як в іншому – монополістична конкуренція. На ринку прав власності діє недосконала конкуренція, оскільки кількість покупців і продавців є обмеженою, а кожна земельна ділянка є унікальною, що виключає можливість її точного дублювання. Доступ до ринку землі ускладнюється через високий

рівень капіталовкладень, інституційні бар'єри, значні трансакційні витрати та можливі законодавчі обмеження [29, с. 6].

Структура ринку землі подана в на рис. 1.1.

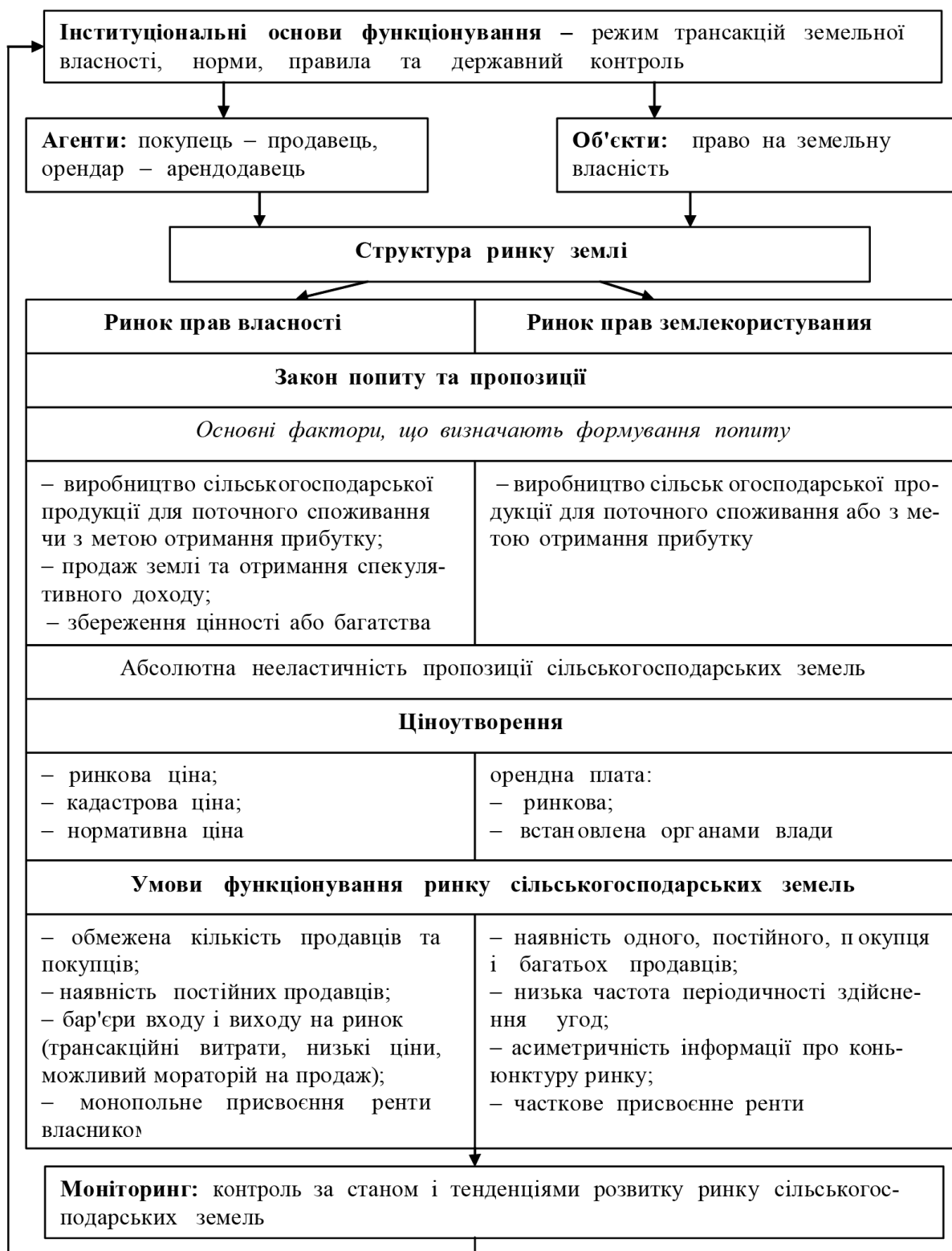


Рисунок 1.1 – Схема структури ринку землі [6]

А. Касич та О. Підкуйко стверджують, що на ринку прав користування землею, де орендні відносини є основною формою взаємодії, особливо в разі

присутності одного великого аграрного підприємства або фермерського господарства, найчастіше спостерігається монополістична конкуренція [31, с. 60].

У процесі функціонування ринку сільськогосподарських земель ринковий механізм, що базується на взаємодії попиту та пропозиції, діє в умовах різноманітних економічних та регуляторних обмежень. При цьому дія закону попиту відбувається в умовах фактично фіксованих цін, зумовлених наявністю на локальних ринках постійного кола покупців і продавців, обмеженим числом земельних ділянок та слабкою ринковою сигналізацією. У такій ситуації на формування попиту більший вплив здійснюють нецінові фактори, тоді як роль цінових чинників залишається менш значущою [20, с. 55].

А. Мартин визначає характерні особливості землі як ринкового товару зумовлюють специфіку попиту на неї, що виражається в таких аспектах [39, с. 56-57]:

- залежність рівня попиту від територіального розташування ділянок, що сприяє сегментації ринку землі з урахуванням її якості та місцезнаходження, незалежно від цінового чинника, за умов обмеженості земельних ресурсів у конкретній місцевості;
- дія принципу зниження граничної прибутковості, що поширюється на земельні ділянки;
- слабкий вплив ефекту заміщення та ефекту доходу на ринок сільськогосподарських земель, що пояснюється невисоким рівнем доходів сільського населення, обмеженою кількістю земельних угідь та їх відносно однаковою якістю в межах певної території.

Як зазначає А. Мартин, згідно з законом попиту та пропозиції, обсяги купівлі та продажу земель визначаються їхньою ринковою вартістю, тоді як структурні зміни відбуваються під впливом нецінових факторів [39, с. 60].

І. Новаковська окреслює основні мотиви формування попиту на землю в аграрному секторі економіки України, що узгоджуються з концептуальними підходами Дж. М. Кейнса [45, с. 113-114]:

- автономний (необхідний) попит, який виникає через потребу у використанні земельних угідь для вирощування продукції, призначеної для безпосереднього споживання;
- трансакційний мотив, пов'язаний із придбанням землі для ведення виробничої діяльності та отримання прибутку;
- спекулятивний мотив, що передбачає купівлю землі з метою подальшого перепродажу та отримання фінансової вигоди;
- мотив застереження, що передбачає придбання земельних активів для збереження капіталу або накопичення багатства.

За словами І. Новаковської, процес формування попиту на землю являє собою складну систему взаємопов'язаних економічних і регуляторних факторів, які визначають зміни у структурі попиту та мотивації його учасників. Це, у свою чергу, впливає на вибір моделі функціонування ринку землі та механізму його регулювання [45, с. 118].

Як відзначає В. Мороз, рівень попиту та пропозиції на сільськогосподарські угіддя залежить від вартості земельних ділянок, однак зміни в їхній структурі можуть відбуватися під впливом факторів, що не пов'язані безпосередньо з ціною. Згідно дослідження вченого, дані чинники згруповані за загальними характеристиками. З урахуванням впливу на ринковий механізм функціонування сільськогосподарських земель, їх В. Мороз поділяє на дві основні групи: зовнішні (екзогенні) та внутрішні (ендогенні). До екзогенних чинників вчений відносить політичні, адміністративні та правові аспекти, які формуються під впливом загальноекономічної ситуації та особливостей інституційного середовища. Наявність стабільних інституційних умов зазвичай сприяє прогнозованому та ефективному використанню земельних ресурсів. Водночас раптові зміни в державній політиці можуть уповільнювати розвиток ринку, спричиняти нестабільну поведінку його учасників, активізувати неформальні відносини та призводити до зростання витрат на проведення трансакцій [44, с. 47-48]. Внутрішні чинники мають тісний зв'язок із конкретною місцевістю, що надає їм переважно локального характеру. До цієї групи входять демографічні, економічні та екологічні аспекти, що стосуються окремих регіонів.

Важливу роль при цьому відіграють географічне розташування земельних ділянок, стан місцевої інфраструктури та екологічна ситуація в регіоні. Що стосується внутрішніх факторів, які впливають на пропозицію земель, до них належать кількість власників, які бажають продати свої ділянки, обсяг та якість наявних земельних ресурсів, їхнє місце розташування, рівень розвитку виробничої інфраструктури, а також зміни у витратах, необхідних для вирощування сільськогосподарської продукції [44, с. 49].

Результативність функціонування ринку землі, на думку М. Ступеня та Ю.Думи, визначається сукупністю факторів, серед яких зовнішні та внутрішні умови, вплив цінових і нецінових параметрів попиту та пропозиції, а також особливості правового регулювання процесів відчуження та використання земельних ресурсів. Формування вартості землі відбувається через взаємодію ринкових механізмів попиту та пропозиції, однак цей процес залежить не лише від економічних чинників, а й від інституційного середовища [74, с. 41].

У цьому контексті ключову роль відіграють різні складові інституційного ціноутворення, що визначають три основні види вартості землі: ринкову, кадастрову та контрактну (орендну). Кадастрова вартість встановлюється на основі державної оцінки земель, що здійснюється для податкових розрахунків і періодично коригується. Зазвичай кадастрова вартість є нижчою за ринкову, оскільки розраховується з урахуванням класифікації земель за їхнім призначенням та допустимими способами використання [37, с. 91]. Ринкова вартість землі формується в умовах інформаційної асиметрії та слабких ринкових сигналів під час переговорів між продавцями та покупцями. На відміну від кадастрової оцінки, яку встановлює держава, ринкова вартість залежить як від кадастрової бази, так і від реального попиту на землю. При цьому розрахунок ринкової вартості враховує можливі трансакційні витрати, які часто стають каталізатором зростання вартості земельних ділянок. Рівень трансакційних витрат є показником ефективності функціонування ринку, а їхнє збільшення створює перепони для доступу до земельних ресурсів, сприяючи формуванню «витратного» механізму їхнього розподілу. У сучасній ринковій системі ці витрати не тільки зростають, але й варіюються залежно від форми власності,

способів господарювання та якості земельних угідь, що в свою чергу стимулює розвиток спекулятивного ціноутворення на ринку землі [37, с. 92-93]. Орендна вартість землі – це сума, яку орендар сплачує власнику за користування земельною ділянкою протягом визначеного періоду. Орендна вартість залежить від місцезнаходження, якості ґрунту, рівня попиту та пропозиції, терміну оренди та розвитку інфраструктури. Орендна вартість визначається ринковими умовами, домовленістю між сторонами або нормативною оцінкою [37, с. 94].

Таким чином, створення розвиненого ринку землі є складним і тривалим процесом, що потребує поступового впровадження необхідних умов. Становлення ринку землі в Україні тісно пов'язаний із розвитком конкурентного середовища в національній економіці, формуванням спеціалізованої ринкової інфраструктури, наявністю платоспроможного попиту та власників землі, здатних ефективно її використовувати, відповідально господарювати та отримувати задоволення від своєї праці.

### **1.3. Основні етапи земельної реформи в Україні**

З історичної точки зору земельна реформа в Україні була спрямована на перетворення державної та колективної власності у приватну, що мало стати основою для більш ефективної соціально-економічної системи. Це передбачало створення механізму, який би стимулював працю та формував відповідальність за її результати. Оскільки реформа зачіпала інтереси майже всього населення країни, вона стала потужним економічним інструментом, покликаним активізувати господарські процеси та сприяти розвитку продуктивних сил.

Перший етап (1990-1992 рр.) реформування земельних відносин в Україні розпочався з ухвалення Земельного Кодексу Української РСР та відповідної Постанови Верховної Ради від 18 грудня 1990 р., де було визначено, що всі земельні ресурси країни підлягають реформуванню. Новий Земельний Кодекс суттєво відрізнявся від попередніх версій 1922 р. та 1970 р., адже містив принципово нові та для того часу революційні правові положення і забезпечував рівноправний розвиток різних форм господарювання, надаючи громадянам можливість самостійно обирати тип землеволодіння та землекористування,

водночас гарантувавши юридичний захист їхніх прав. Сільськогосподарські виробники, які отримали статус землевласників, здобули незалежність у прийнятті рішень, а їхні права були закріплені на законодавчому рівні [27, с. 10].

Т. Паутова зазначає, що передбачалося фактичне передання повноважень щодо розпорядження землею Радам народних депутатів, водночас їхні права мали бути децентралізовані, що дозволило б вирішувати питання, пов'язані із землекористуванням громадян та будівництвом соціально важливих об'єктів, безпосередньо на рівні місцевих рад. Також планувалося впровадження економічних заходів, які б стимулювали ефективне використання та захист земельних ресурсів за рахунок фінансування з державного бюджету. Відбувалася й кардинальна перебудова системи управління земельними ресурсами. Було запроваджено оплату за користування землею у формі земельного податку та орендних платежів. Посилювався державний контроль за використанням земель та їх охороною, що включало створення системи моніторингу стану земельних ресурсів. Крім того, змінювався порядок ведення державного земельного кадастру та процедура вирішення земельних суперечок [46, с. 69-70].

Згідно досліджень А. Третяка, подальший розвиток земельної реформи відбувся у січні 1992 р., коли був ухвалений Закон України «Про форми власності на землю» (втратив чинність), який встановив три види земельної власності: державну, колективну та приватну, визначивши їх рівноправність. Відповідні зміни та доповнення, закріплені в цьому законі, знайшли відображення у новій редакції Земельного Кодексу, який ухвалений 13 березня 1992 р. Оновлений Земельний Кодекс став одним із ключових кроків у процесі реалізації земельної реформи, яка мала на меті формування ринкових земельних відносин [77, с. 39]. Прийняття оновленого Земельного кодексу спричинило появу низки нових нормативно-правових актів, спрямованих на врегулювання земельних відносин. Одним із важливих рішень стала Постанова Верховної Ради «Про прискорення земельної реформи і приватизацію землі». Даний документ затвердив нові зразки державних актів, що засвідчували право приватної власності на землю та постійного користування земельними ділянками [64]. Після цього розпочався активний процес роздержавлення та приватизації земель,

що перебували у власності сільськогосподарських підприємств, а також передача громадянам земельних ділянок у приватну власність.

Третій етап земельної реформи (1994-1996 рр.) пов'язаний із Указом Президента України від 10 листопада 1994 р. №666 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (втратив чинність). Головним напрямом реалізації реформи стало впровадження приватизації земель, що перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств та організацій. Основний принцип, задекларований у документі, полягав у тому, що земля має належати тим, хто її безпосередньо обробляє [61].

Наступний важливий етап (1996-2002 рр.) трансформації земельних відносин був закріплений в Указі Президента України від 3 грудня 1999 р. №1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» (втратив чинність). В Указі визначалося, що протягом грудня 1999 р. – квітня 2000 р. необхідно здійснити реформування колективних сільськогосподарських підприємств, перевівши їх на приватну форму власності як щодо земельних ділянок, так і стосовно майна. Всі члени колективних господарств отримали право вільного виходу з таких підприємств із закріпленими за ними земельними та майновими паями, що сприяло створенню нових суб'єктів господарювання на основі приватної власності. Окрім цього, відповідно до документа, громадянам і фермерським господарствам надавалася можливість викупу земельних ділянок, які були у їхньому користуванні, понад встановлені безоплатні норми приватизації [62].

З метою забезпечення більш ефективного використання земель, що не належать до сільськогосподарських, а також для стимулювання інвестицій, було прийнято Указ Президента України від 19 січня 1999 р. №32/99 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» (із подальшими змінами, внесеними Указом Президента №399/2000 від 9 березня 2000 р.) (втратив чинність). Документом запроваджувалася процедура продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які перебували у власності держави або територіальних громад. Указ також містив положення

щодо визначення категорій земель, дозволених для купівлі-продажу, а також тих, які не підлягали відчуженню, і встановлював перелік суб'єктів, уповноважених здійснювати продаж таких земельних ділянок [65].

Подальший розвиток ринку земель населених пунктів та інших несільськогосподарських земель регулювався Указом Президента України від 4 березня 2000 р. №168/2000 «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» (втратив чинність). Даний Указ сприяв пришвидшенню формування ринку таких земель, а також створював умови для залучення інвестицій у розвиток населених пунктів. В Указі було затверджено «Основні напрямки розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення», які визначали правові, економічні та організаційні засади подальшого функціонування ринку. Йшлося як про первинний ринок, що передбачав приватизацію земельних ділянок громадянами шляхом їх безоплатного переходу у приватну власність або юридичними особами через купівлю-продаж, так і про вторинний ринок, спрямований на створення сприятливих умов для вільного обігу земель та прав на них [59].

П'ятий етап земельної реформи (2001-2011 рр.) в Україні відбувався відповідно до положень Указу Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» від 30 травня 2001 р. №372/2001, в якому було визначено комплекс заходів правового, організаційного, фінансового, науково-технічного та іншого характеру, які мали сприяти якнайшвидшому завершенню земельної реформи в країні. Також передбачалося створення ефективної системи регулювання земельних відносин та вдосконалення механізмів державного управління земельними ресурсами. Указ містив аналіз попередніх етапів реформування та встановлював стратегічні завдання для подальших змін у сфері земельних відносин. Відповідно до положень документа, реалізація Основних напрямів земельної реформи була розподілена на два етапи. Перший етап, який охоплював 2001-2002 рр., передбачав реалізацію правових, організаційних, технологічних та

інформаційно-освітніх заходів, спрямованих на якісне вдосконалення земельних відносин. Важливою особливістю цього етапу було те, що зміни впроваджувалися без значних фінансових витрат, а основна увага приділялася створенню законодавчої та економічної основи для подальших реформ. Другий етап, який тривав з 2003 р. по 2005 р., був зосереджений на покращенні системи землекористування та посиленні заходів щодо охорони земельних ресурсів. На цьому етапі передбачалося залучення значних капіталовкладень і матеріальних ресурсів для реалізації реформ [63].

У рамках визначених етапів земельної реформи, а також у зв'язку з прийняттям нової Конституції України, було розроблено оновлену редакцію Земельного кодексу України, яка набула чинності 25 жовтня 2001 р. З метою реалізації положень Указу Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки», а також для подальшого розвитку норм оновленого Земельного кодексу, було ухвалено близько 50 законодавчих і нормативно-правових актів. Лише у 2003 р. було ухвалено низку ключових законів, що мали визначальне значення для регулювання земельних відносин. Серед них: «Про землеустрій», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про оренду землі» та «Про оцінку земель». Дані нормативно-правові акти, а також прийняті на їх основі додаткові законодавчі документи, були спрямовані на подальший розвиток і завершення процесу земельної реформи. У результаті її реалізації приблизно 80% сільськогосподарських угідь було передано у приватну власність [25, с. 10-11].

Шостий етап (2011 р.) земельної реформи пов'язаний із внесенням у 2011 р. на розгляд Верховної Ради України законопроекту «Про ринок земель» від 7 грудня 2011 р. № 9001-Д, який передбачав запуск ринку землі з початку 2013 р. та скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Документ також містив положення щодо заборони продажу землі іноземним громадянам та створення Державного земельного банку. Однак у 2012 р. цей законопроект не був ухвалений і був відхилений [35, с. 73].

Сьомий етап (2020 р.) – 31 березня 2020 р. Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Завдяки цьому нормативному акту власники земельних ділянок отримали право їх купувати та продавати, починаючи з 1 липня 2021 р. [55].

Концептуальні основи земельної реформи 2021 р. стали логічним етапом у тривалому процесі змін земельних відносин в Україні. Головною метою реформи було забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, сприяння розвитку ринку землі та залучення інвестицій. Законодавчі ініціативи, ухвалені в рамках реформи, мали на меті створення чітких та справедливих умов для всіх учасників ринку землі. Земельна реформа 2021 р. передбачала не лише зміну законодавства, а й конкретні кроки щодо впровадження нових управлінських механізмів для земельних ресурсів, що включало розвиток електронних сервісів, удосконалення кадастрової системи та спрощення процедур реєстрації земельних ділянок. Додатково, реформа акцентувала на активній ролі громад у процесі прийняття рішень щодо використання земель [22, с. 126].

У зв'язку з цим була розроблена дорожня карта земельної реформи на 2021р., яку представило Державне агентство з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Документ містить шість основних етапів, кожен із яких визначає конкретні завдання та цілі [70, с. 77-78]:

- запуск ринку земель – основною метою є організація функціонування ринку землі, що дозволить вільно купувати та продавати земельні ділянки, що сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів і розвитку аграрної економіки;

- створення аграрного реєстру – розбудова єдиного реєстру, який містить інформацію про всіх землевласників і орендарів, забезпечуючи таким чином прозорість і відкритість даних щодо земель;

- покращення кадастрових даних – цей крок передбачає оновлення інформації в кадастрі, підвищення її точності та доступності, а також забезпечення інтероперабельності даних, що означає можливість легко інтегрувати інформацію з кадастру в інші державні реєстри;

– іпотечне кредитування та доступ до фінансування для малих фермерів – створення умови для іпотечного кредитування сільськогосподарських земель, що дозволить фермерам отримати необхідне фінансування для розвитку їхнього бізнесу;

– підтримка громад у плануванні та управлінні землями – надання допомоги місцевим громадам у створенні планів землекористування та ефективному управлінні земельними ресурсами, що сприятиме сталому розвитку територій.

– захист та управління заповідними землями – охорона та ефективне управління природоохоронними територіями, що включає захист екосистем і біорізноманіття.

Загалом, ці заходи орієнтовані на реформування земельних відносин в Україні, підвищення ефективності використання земельних ресурсів, поліпшення доступу до інформації та забезпечення сталого розвитку аграрного сектора та охорони природи.

Мораторій був скасований у 2020 р., а повний доступ до ринку землі для всіх покупців відкрився в 2024 р. Основною метою цього кроку було уникнення масового продажу українських земель іноземним компаніям і збереження сільськогосподарських угідь в руках громадян України.

3 січня 2024 р. стартував новий восьмий етап земельної реформи, який дозволив українським юридичним особам отримати доступ до ринку землі, що сприятиме залученню додаткових фінансових інвестицій в аграрний сектор. Ключовою зміною етапу реформи стало надання юридичним особам можливості купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а також підвищення максимально дозведеного розміру земельної власності до 10 тис. га на одну юридичну або фізичну особу [48, с. 175].

Кожен етап земельної реформи мав свої специфічні особливості, що змінювали земельні відносини, які набували нового змісту. Так, на початковому етапі реформи, коли відбувалося роздержавлення, земельні відносини розвивалися швидкими темпами. Однак були й періоди, коли розвиток гальмувався, наприклад, через накладений мораторій на продаж

сільськогосподарських земель і недостатнє правове регулювання певних аспектів земельних відносин [49, с. 68].

Таким чином, земельна реформа в Україні є однією з найтриваліших у світі, оскільки її початок датується ще 1990 р. Така тривалість зумовлена тим, що протягом цього періоду було розроблено кілька варіантів відкриття ринку землі. Законодавці детально розглянули різні моделі ринку, починаючи з найбільш ліберальних і закінчуючи введенням повного мораторію.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1**

Резюмуючи перший розділ, можна зробити такі висновки:

1. Поглибивши методологічні підходи визначення поняття та сутності земельних відносин, було визначено на основі аналізу наукової літератури суть поняття «земельних відносин». Під земельними відносинами ми розуміємо відносини, які включають сукупність соціальних зв'язків, що стосуються володіння, використання та управління земельними ресурсами на території конкретної держави, з урахуванням як формальних, так і неформальних правових та фінансових структур, а також принципів раціонального використання землі в контексті забезпечення національних інтересів.

2. Визначивши основні економічні основи функціонування ринку землі, ми з'ясували, що ринок землі в Україні, як складна система взаємодії державних і ринкових механізмів, є ключовим елементом економіки. Перехід до ринкової економіки, започаткований земельною реформою, вимагав значних змін у законодавстві, створення нових форм власності та вдосконалення інфраструктури ринку. Діяльність ринку землі забезпечується як державними, так і приватними структурами, які займаються питаннями землеустрою, оцінюванням земельних ділянок та нерухомого майна, а також здійснюють технічну інвентаризацію. Державне регулювання відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного функціонування ринку землі, а чітке визначення справедливої вартості земельних ділянок є однією з основних проблем. Економічний фундамент ринку землі – це взаємодія попиту та пропозиції, яка функціонує в умовах різних економічних і нормативно-правових обмежень.

3. Охарактеризувавши етапи земельної реформи в Україні, ми дослідили, що основні етапи, які мали значний вплив на розвиток земельних відносин, виглядають наступним чином: перший етап (1990–1992 рр.) характеризувався збереженням монополії державної власності на землю, а також наданням земельних ділянок іншим суб'єктам виключно для користування; другий етап (1992-1994 рр.) ознаменувався поступовим відходом від принципу монополії держави на землю, що включало легалізацію права колективної та приватної власності на земельні ділянки; третій етап (1994-1996 рр.) передбачав паювання земель сільськогосподарського призначення та початок продажу земель, які не використовувалися для сільськогосподарських потреб; четвертий етап (1996-2001 рр.) включав проголошення юридичних та фізичних осіб, держави й територіальних громад суб'єктами права власності на землю в Конституції України; п'ятий етап (2001-2011 рр.) був позначений ухваленням Земельного кодексу, а також введенням мораторію на продаж сільськогосподарських земель до 1 січня 2005 р. Дія мораторію неодноразово продовжувалась і змінювались його умови, хоча сподівання на його скасування залишались; шостий етап (2011 р.) пов'язаний з введенням інституту комунальної власності на земельні ділянки паралельно з існуючими формами власності: приватною та державною; сьомий етап (2021 р.) включав подання до Верховної Ради України законопроєкту «Про ринок земель» (9001-д від 7 грудня 2011 р.), який передбачав створення ринку землі з початку 2013 р., скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, заборону продажу землі іноземцям та створення Державного земельного банку. Однак, у 2012 р. цей законопроєкт був відхилений та знятий з розгляду парламентом. Сьомий етап став ключовим моментом, коли було започатковано введення ринку землі в Україні; восьмий етап стартував з січня 2024 р., який дозволив українським юридичним особам отримати доступ до ринку землі.

## **РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ КОНЦЕПТУАЛЬНИХ ЗАСАД РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ**

### **2.1. Аналіз законодавства щодо функціонування ринку землі в умовах війни**

Період повномасштабної війни в Україні – це дійсно важкий період, і реалії, з якими стикається країна, постійно вимагають ухвалення складних рішень. Для забезпечення стабільної роботи держави в умовах воєнного стану та мінімізації кризових явищ у різних сферах суспільного життя було внесено безліч законодавчих змін. Зокрема, питання земельних відносин також стало об'єктом уваги. Кабінет Міністрів України ініціював зміни до законодавства з метою відновлення функціонування ринку землі – ухвалено низку нормативних актів, спрямованих на спрощення процедур реєстрації прав оренди та купівлі-продажу земельних ділянок [49, с. 64].

Український уряд здійснив низку змін у національному законодавстві, щоб забезпечити продовольчу безпеку країни в умовах війни. З метою підтримки зерновиробників уряд скасував імпортне мито на обладнання для зберігання зерна, а також спростив процес реєстрації вантажного транспорту та сільськогосподарської техніки. Крім того, було розширено програму державного кредитування «Доступні кредити 5-7-9%», яка раніше передбачала пільгове фінансування лише для малих і мікрофермерських господарств. Тепер до програми залучено й середні та великі агропідприємства, які можуть отримати кредит до 90 млн грн (еквівалент 2,4 млн дол. США) за ставкою від 0% до 9% для фінансування інвестиційних проєктів або реструктуризації боргових зобов'язань. Фінансування цієї програми здійснюється в межах ініціативи Світового банку Program-for-Results, яка спрямована на розвиток приватних інвестицій у сільське господарство України. Проте, незважаючи на розширення програми, дрібні фермерські господарства з площею менше 1 тис. га фактично не змогли скористатися цією фінансовою підтримкою. Основними причинами цього стали обмежені часові та організаційні можливості дрібних аграріїв для подання заявок, а також певні неформальні перепони, що ускладнили доступ до кредитних ресурсів [32].

24 березня 2022 р. був прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України для створення умов, що забезпечують продовольчу безпеку в умовах воєнного стану» № 2145-IX, який має на меті удосконалення окремих процедур та спрощення отримання прав на використання земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану. Це спрямовано на їх ефективне використання у 2022 р. для організації товарного сільськогосподарського виробництва та забезпечення продовольчої безпеки в Україні. Зокрема, даним законом встановлено нову процедуру для передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період воєнного стану. Прийнятий закон спрямований на врегулювання питань, пов'язаних із орендою земельних ділянок. Війна призвела до хаосу, масової еміграції, руйнування інфраструктури, а також відсутності багатьох власників земельних ділянок, що ускладнило для фермерів можливість продовження договорів оренди. Цей закон гарантував автоматичне подовження всіх чинних договорів оренди ще на один рік. Крім того, встановлено обмеження на орендну плату, яка не може перевищувати 8% від нормативної вартості землі, спрощено процедуру реєстрації земельних ділянок через органи місцевого самоврядування, а також передбачено можливість безоплатного отримання державних або комунальних земель для ведення сімейного фермерського господарства [54].

Наступний важливий крок було зроблено у травні 2022 р., коли ухвалено Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» і який набув чинності 9 червня. Він значно полегшив механізм передачі в оренду земель державної та комунальної власності, що дозволило використовувати їх для переміщення евакуйованих підприємств і тимчасового розміщення людей, які втратили житло. Держава ініціювала кілька програм із переміщення аграрного бізнесу із зони бойових дій у більш безпечні регіони, зокрема в Закарпатську, Львівську та Чернівецьку області. У Львівській області підготовлено понад 300 об'єктів для прийому аграрних підприємств, що змушені були покинути небезпечні території [53].

Із набуттям чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та вдосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 р. № 2698-IX у сфері земельних відносин були запроваджені нові норми та стандарти. Відтепер укладання договорів оренди земель сільськогосподарського призначення можливе лише за умови попередньої реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та внесення відповідних даних до Державного реєстру речових прав. Усі землі, які були передані в оренду раніше без офіційної реєстрації, повинні бути внесені до цих реєстрів упродовж двох місяців [52]. Крім того, відповідно до пункту 27 Перехідних положень Земельного кодексу України, встановлено особливий порядок регулювання земельних відносин у період, коли Державний земельний кадастр тимчасово не функціонує за рішенням профільного органу виконавчої влади. Таке рішення діє 30 робочих днів із моменту ухвалення та залишається чинним до відновлення роботи кадастрової системи. Оренда земельних ділянок державної та комунальної власності знову стала можливою завдяки відновленню практики проведення земельних торгів. Водночас, у зв'язку із запровадженням воєнного стану, автоматичне подовження строку дії договорів оренди без згоди сторін більше не застосовується. Якщо термін оренди сплив, договір не продовжується автоматично. Фізичні та юридичні особи, які мають право безстрокового користування земельними ділянками, але не можуть виступати суб'єктами цього права відповідно до Земельного кодексу України, отримали змогу викупити такі ділянки з можливістю оплати частинами. Протягом періоду воєнного стану дозволяється безоплатна приватизація земельних ділянок, на яких розташовані приватні будівлі або споруди, а також тих, що були передані громадянам у користування ще до введення в дію Земельного кодексу України. Окрім того, на сільськогосподарських землях, що використовуються для вирощування сільгоспкультур та їхнього обробітку, дозволено спорудження об'єктів для виробництва біометану [26; 52]. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди

земельних ділянок сільськогосподарського призначення та вдосконалення законодавства щодо охорони земель» передбачає повернення до прозорого механізму передачі землі, який функціонував до початку війни, та скасування тимчасових норм користування сільськогосподарськими угіддями, що діяли в умовах воєнного стану [52].

Уряд ініціював впровадження електронних аукціонів, що забезпечило можливість проведення земельних торгів навіть під час війни, що сприяло підвищенню рівня прозорості операцій із землею. Це також призвело до суттєвого зростання вартості ділянок на аукціонах, що підтверджує високий рівень попиту. Від початку повномасштабного вторгнення було оголошено 48 електронних аукціонів, де сумарна стартова ціна становила 1,3 млн грн. Загальна площа запропонованих ділянок сягала 5,1 тис. га, а термін оренди варіювався від 7 до 10 років. Окрім цього, загальна кількість оголошених земельних аукціонів досягла приблизно 4 тис., з яких 773 завершилися укладенням угод на загальну суму 761 млн грн. У середньому ціна землі на торгах зросла на 163%. Найбільше аукціонів щодо оренди та продажу земель було проведено в Київській (1330), Одеській (790), Львівській (688), Черкаській (628) та Кіровоградській (535) областях. Загальна площа земельних ділянок, які виставлялися на торги, становила 39,3 тис. га. Водночас із 24 березня до 19 листопада 2022 р. земельні аукціони щодо оренди державних і комунальних сільськогосподарських угідь не проводилися [24].

З метою покращення функціонування Державного земельного кадастру, за підтримки Міністерства аграрної політики та продовольства України, а також Комітету Верховної Ради, були підготовлені два законопроекти. Перший документ – це проєкт Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» для удосконалення ведення кадастру» (№ 8042 від 16.09.2022) [56], а другий – проєкт Закону «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо зарахування окремих адміністративних зборів у сфері ведення Державного земельного кадастру» (№ 8043 від 16.09.2022) [57]. Основною метою цих ініціатив є забезпечення стабільної та безперебійної роботи системи автоматизації кадастру, а також створення умов для її

подальшого розвитку. Прийняття законопроектів має на меті підвищення якості інформації та забезпечення її достовірності, зокрема шляхом можливості виправлення технічних помилок. Проекти передбачають спрощення процесу вирішення суперечок, пов'язаних з адмініструванням Державного земельного кадастру, зокрема оскарження рішень, які ухвалюють посадові особи кадастру.

29 листопада 2022 р. Кабінет Міністрів України ухвалив постанову «Про внесення змін до Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування» № 1332, прийняття якої спрямоване на врегулювання процесу створення топографічних карт, необхідних для потреб Збройних Сил України та інших військових формувань, які діють відповідно до українського законодавства. Згідно з новими нормами, після затвердження постанови Міністерство оборони здійснює розробку топографічних карт на основі Всесвітньої геодезичної системи WGS-84, застосовуючи математичні моделі та інші елементи, що використовуються арміями країн-членів НАТО. Впровадження цих змін сприятиме більш ефективному застосуванню сучасного озброєння та військової техніки, а також підвищить здатність України здійснювати оборонні заходи та протидіяти агресії. Матеріали, отримані в процесі топографо-геодезичних досліджень, включаючи топографічні карти різних масштабів (від 1:500 до 1:1 000 000), а також гідрографічні дані й аерофотознімки, затверджуються через геоінформаційну систему. Виконавці таких робіт будуть ідентифікуватися у своєму особистому кабінеті та підписуватимуть виконані завдання. У подальшому місцеві органи влади та установи отримають доступ до реєстру наявних матеріалів по всій Україні, що дасть їм змогу оцінювати стан топографічних досліджень у різних регіонах [57].

Закон України №3065-IX «Про вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» вводить кілька суттєвих змін у земельні відносини, що стосуються прав власників паїв, орендарів, а також реальних і потенційних покупців земельних ділянок. Основними змінами є три ключові положення. Перше з них полягає в тому, що тепер можливе відчуження та передача права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення без потреби погодження з власником, за

винятком ділянок державної та комунальної власності. Друге – закон зобов'язує нотаріально посвідчувати певні угоди з землею, наприклад, якщо земельна ділянка сільськогосподарського призначення продається без попередньої перевірки, покупець зобов'язаний подати нотаріусу заяву на засвідчення угоди до моменту купівлі. Це означає, що нотаріус повинен обов'язково підписувати такі угоди. Третє – юридичні особи до 1 січня 2024 р. позбавлені права на переважну купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вони обробляють. Якщо власник ділянки, що орендується юридичною особою, вирішить продати цю землю, юридична особа може відмовитися від свого права на купівлю, подавши нотаріусу відповідну заяву, або ж передати його фізичній особі через уступку. Таким чином, власник земельного паю має повідомити агрокомпанію про намір продати ділянку через нотаріуса, але сама агрокомпанія не має права зупинити продаж до 1 січня 2024 р., посилаючись на своє переважне право, за винятком передачі права фізичній особі [51].

Отже, після початку війни уряд здійснив низку змін у законодавстві, що стосуються земельної реформи. Було ухвалено рішення про скасування багатьох податків у період воєнного стану, а також щонайменше на рік після його завершення для підтримки бізнесу. У регіонах, що перебувають у зоні бойових дій, запроваджено звільнення від сплати земельного податку та орендних платежів за користування комунальними й державними землями.

## **2.2. Сучасний стан земельної реформи в Україні в умовах війни**

Сільське господарство в Україні стало ключовою сферою економіки, що забезпечує продовольством значну частину населення. У довоєнні часи велику кількість державних ресурсів та іноземних інвестицій спрямовували на реформи та програми, сприяючи розвитку аграрного сектору. Родючі землі, оптимальні кліматичні умови та інвестиції сприяли не тільки збільшенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, але й її експорту до країн Азії, Африки та Близького Сходу, що призвело до формування складної структури аграрного сектору, де великий агробізнес змагається з фермерськими господарствами та малими сімейними підприємствами. Однак повномасштабне

вторгнення Росії у 2024 р. завдало серйозної шкоди аграрному виробництву та сільським регіонам.

Доцільно зауважити, що за даними Київської школи економіки, на сьогоднішній день Україна займає 6% території Європи, маючи 41,3 млн га сільськогосподарських угідь, що становить 19% від загальноєвропейської площі. Серед цієї площі 32,7 млн га відводиться під орні землі, що складає 27% від території Європи. Показник площі земель на душу населення в Україні вдвічі перевищує середньоєвропейський рівень, становлячи 0,9 га порівняно з 0,44 га в середньому по Європі. Крім того, Україна займає провідні позиції в Європі за часткою ріллі від загальної площі країни та є важливим гравцем на міжнародному аграрному ринку. З 28 млн га чорноземів країна посідає четверте місце у світі, поступаючись лише Росії, США та Китаю. За різними оцінками, українські землі здатні прогодувати від 15 до 500 млн людей. Наявність такого виробничого потенціалу в українському сільському господарстві створює величезні можливості для розв'язання глобальних продовольчих проблем, що в перспективі вигідно для сільгоспвиробників (табл. 2.1) [32].

Таблиця 2.1 – Аграрний потенціал України в контексті європейського та світового ринку

Показник	Значення	Пояснення
Частка території України в Європі	6%	Від загальної площі Європи
Площа сільськогосподарських угідь в Україні	41,3 млн га	19% від загальноєвропейської площі сільськогосподарських земель
Площа орних земель в Україні	32,7 млн га	27% від орних земель Європи
Площа земель на душу населення в Україні	0,9 га	Вдвічі більше за середньоєвропейський показник (0,44 га)
Частка ріллі від загальної площі країни	Провідна в Європі	Показник високої аграрної спеціалізації
Площа чорноземів в Україні	28 млн га	4 місце у світі (після Росії, США та Китаю)
Продуктивний потенціал українських земель	Від 15 до 500 млн людей	За різними оцінками, залежно від способів використання
Значення для світового ринку	Важливий аграрний гравець	Стратегічна роль у забезпеченні продовольчої безпеки

Від 1 липня 2021 р. в Україні було офіційно відкрито ринок землі, що викликало широкий резонанс серед науковців-економістів. Думки щодо

наслідків відкриття ринку землі розділилися – одні вважали, що це сприятиме зростанню конкурентоспроможності економіки, тоді як інші побоювалися, що великі аграрні корпорації отримають ще більше земельних ресурсів, що може призвести до гальмування продуктивності агросектору. Уряд із самого початку прагнув сприяти викупу земельних паїв саме фермерами, надаючи їм вигідні кредитні умови (зі ставкою 3–5% річних) та часткову компенсацію платежів з боку держави. Завдяки таким заходам основна частина земель перейшла у власність фермерських господарств [28, с. 203].

Однак найсерйознішою перешкодою для функціонування ринку землі став початок повномасштабної війни 24 лютого 2022 р. Війна стала серйозним випробуванням для аграрного сектору. Повномасштабне вторгнення призвело до руйнування виробничих процесів і ланцюгів постачання, які формувалися протягом багатьох років. Згідно даних Київської школи економіки, протягом першого року війни прямі втрати аграрного сектору України досягли 9 млрд дол., а непрямі перевищили 40 млрд дол. із подальшою тенденцією до зростання. Найбільші втрати пов'язані зі знищенням або частковим пошкодженням сільськогосподарських земель, а також втратою незібраного врожаю, що оцінюється у 2,135 млрд дол. [32].

До початку повномасштабного вторгнення РФ ринок землі в Україні поступово набирав обертів – протягом першого року його функціонування було укладено понад 40 тис. угод купівлі-продажу земельних ділянок, що свідчить про те, що сільські власники адаптувалися до нових економічних умов. Водночас переважна більшість правочинів відбувалася між фізичними особами, тоді як юридичним особам було заплановано надати доступ до ринку лише з 2024 р. Після 24 лютого 2022 р., коли Росія розпочала повномасштабну агресію проти України, ситуація на ринку земель сільськогосподарського призначення зазнала значних змін. Війна, що супроводжується бойовими діями та тимчасовою окупацією окремих територій, створила серйозні перешкоди для продовження земельної реформи. З початком вторгнення приблизно 25% сільськогосподарських угідь країни опинилася в зоні окупації або зазнала серйозних руйнувань. Зокрема, до тимчасово захоплених територій належать

Херсонщина, значна частина Запорізької області, а також окремі райони Донецької та Луганської областей, які традиційно мали значний аграрний потенціал. Через це проведення будь-яких операцій із землею на цих територіях стало неможливим, оскільки вони фактично вийшли з-під юрисдикції України, що унеможливило правове регулювання земельних відносин [72, с. 59-60].

Ринок земель сільськогосподарського призначення демонструє зростання вже з 1 січня 2024 р. Згідно даних Київської школи економіки, у березні 2025 р. укладено 11,3 тис. угод купівлі-продажу на загальну площу понад 25,2 тис. га, що є рекордним показником із початку повномасштабної війни. Водночас ціни на сільськогосподарські землі залишалися стабільними порівняно з попередніми двома місяцями. Березень 2025 р. також відзначився новими досягненнями у продажах, адже зафіксовано найбільші обсяги передання в оренду комунальних сільськогосподарських земель та найвищі орендні ставки з лютого 2022 р. Кількість угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення у березні 2025 р. зросла на 13%, а сукупна площа проданих ділянок – на 11% порівняно з березнем минулого року. Якщо ж порівнювати із середнім щомісячним показником 2024 р., то зростання становило 62% і 69% відповідно (рис. 2.1) [32].

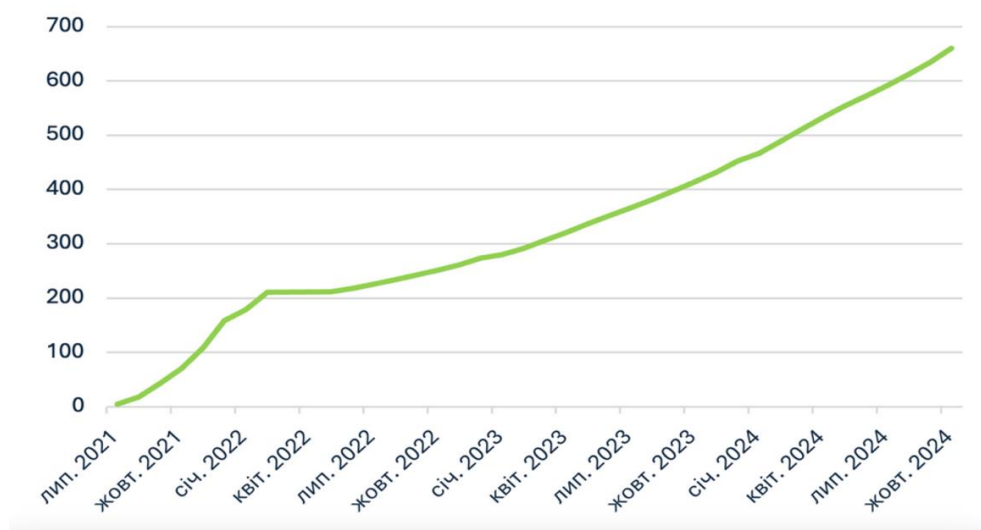


Рисунок 2.1 – Динаміка обсягу купівлі-продажу сільськогосподарських земель [32]

Юридичні особи демонструють стабільну активність у сфері купівлі землі, хоча їхня частка в загальній структурі угод у жовтні дещо знизилася – до 23,4%

проти 27,7% у вересні, що пояснюється активізацією фізичних осіб на ринку земель. Від початку 2025 р. 1318 компаній скористалися можливістю купівлі сільськогосподарських земель, з них 458 придбали хоча б одну ділянку у жовтні. Загалом упродовж 2024 р. та перших 3 місяці 2025 р. юридичні особи стали власниками 15 035 ділянок загальною площею 43,3 тис. га, із них 5,9 тис. га припадає на жовтень. Такі показники співпадають із вересневими (6,3 тис. га) і значно перевищують результати попередніх місяців [32].

Ціни на купівлю-продаж сільськогосподарських земель у березні 2025 р. залишалися стабільними порівняно з попередніми місяцями. Середньозважена вартість 1 га становила 44,8 тис. грн, що на 0,7% менше, ніж у січні. Ділянки з призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» коштували 46,2 тис. грн/га, що на 1,5% нижче вересневого рівня. Юридичні особи у середньому сплачують за сільськогосподарські землі на 17% більше, ніж фізичні особи. Водночас із відкриттям ринку для юридичних осіб фізичні особи почали платити за землю на 10% більше, ніж до січня 2025 р. Динаміка середньозваженої вартості купівлі-продажу сільськогосподарських земель за січень 2024 р. – березень 2025 р. подано в табл. 2.2 [32].

Таблиця 2.2 – Динаміка середньозваженої вартості купівлі-продажу сільськогосподарських земель

Місяць	Середньозважена ціна 1 га, грн	Коментар
Січень 2024 р.	45115	Базова ціна
Лютий 2024 р.	45300	Легке зростання через поживлення попиту
Березень 2024 р.	45500	Підвищення внаслідок сезонного фактору
Квітень 2024 р.	45700	Стабільне поступове зростання
Травень 2024 р.	45850	Активний період весняних продажів
Червень 2024 р.	46000	Зростання попиту в літній період
Липень 2024 р.	46200	Збереження висхідного тренду
Серпень 2024 р.	46400	Передосіннє активне укладання угод
Вересень 2024 р.	46900	Пік активності перед збором урожаю
Жовтень 2024 р.	46700	Невелике зниження активності
Листопад 2024 р.	46500	Традиційне осіннє зниження цін
Грудень 2024 р.	46300	Завершення року зі зниженням
Січень 2025 р.	45115	Базова нова ціна року
Лютий 2025 р.	45000	Стабільність із незначним зниженням
Березень 2025 р.	44800	Зменшення на 0,7% від січня

Як і раніше, у березні більшість угод купівлі-продажу припадала на так звані «товарні» землі (56% від загальної кількості транзакцій) і ділянки для ведення особистого селянського господарства (ОСГ) – 40%. Значна частина цих земель перебувала під мораторієм до липня 2021 р. За площею в обігу переважали товарні землі (72%), оскільки їхній середній розмір більший. Ділянки для ОСГ становили 20% загальної площі земельних угод, а ще 8% припадало на землі для ведення фермерського господарства.

Протягом березня 2025 р. відбулося 542 успішні торги на право оренди комунальних земель сільськогосподарського призначення, охоплюючи 4,8 тис. га, що на 37% більше за кількістю аукціонів і на 27% за їхньою площею порівняно з січнем, що є рекордом від травня 2024 р., коли в оренду передали 603 ділянки площею 4,8 тис. га. Середня вартість оренди комунальних земель у березні 2025 р. досягла рекордних 9,5 тис. грн/га з моменту початку повномасштабної війни. Зросла не лише середньозважена ціна, а й медіанна – 6,0 тис. грн проти 4,3 тис. грн у січні. Частка доходів від обігу та використання сільськогосподарських земель у загальних податкових надходженнях громад за три місяці 2025 р. зросла з 11% до 14% порівняно з аналогічним періодом 2024 р., що частково компенсує втрати місцевих бюджетів через повне переспрямування податків з фізичних осіб на військових до державного бюджету, підтримуючи фінансову спроможність громад. За даними Київської школи економіки, у березні 2025 р. бюджети громад отримали майже 3,4 млрд грн від операцій із сільськогосподарськими землями, що на 18% більше, ніж у березні 2024 р. Частка доходів від сільськогосподарських земель зросла з 10% до 13% від загальних податкових надходжень. Усього за 3 місяці 2025 р. бюджети громад поповнилися на понад 30,7 млрд грн завдяки обігу та використанню сільськогосподарських земель, що на 16% перевищує показники аналогічного періоду минулого року (рис. 2.4) [32].

Розподіл земельних ділянок, придбаних юридичними особами у перші 3 місяці 2025 р., залишається нерівномірним. Найбільша частка таких земель (22%) зосереджена в Полтавській області. До трійки лідерів входять також Дніпропетровщина, де юридичні особи придбали 11% загальної площі земель, та

Хмельниччина з 7%. Водночас у двох регіонах, значна частина яких тимчасово окупована – Луганській області та АР Крим, угоди за участю юридичних осіб не реєструвалися (рис. 2.2) [32].

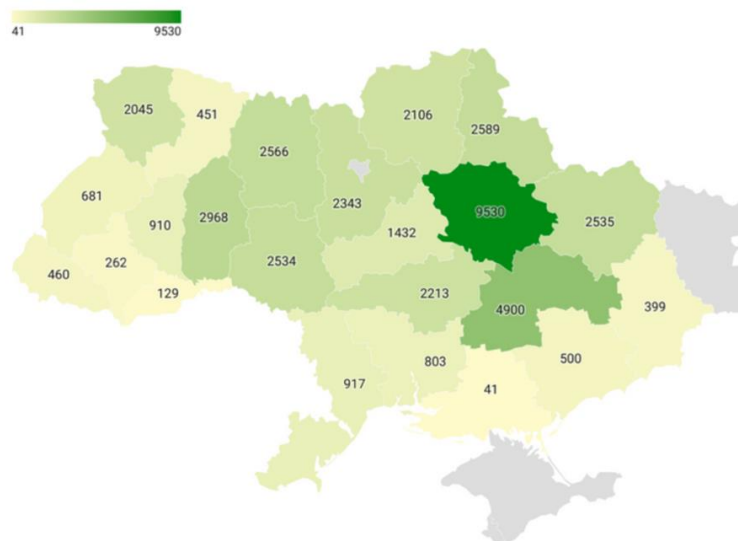


Рисунок 2.2 – Площі сільськогосподарських земель, придбаних юридичними особами у 2025 р. [32]

У регіонах із активним ринком землі, зокрема в Харківській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Полтавській областях, частка земель, що перейшла у власність, перевищує 2,5% з моменту запуску ринку. Такий рівень відповідає показникам розвинених країн. Полтавщина, що є лідером за ліквідністю, демонструє ще вищий показник – 3,4%, незважаючи на воєнні обставини (рис. 2.3) [32].

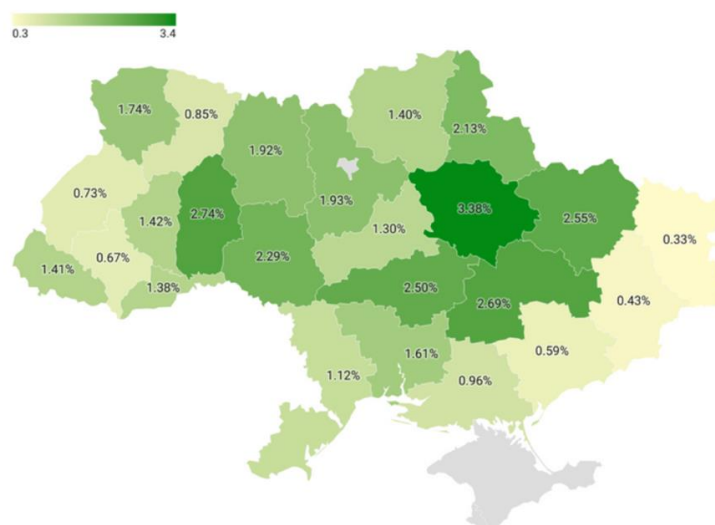


Рисунок 2.3 – Частка земель в обігу від загальної площі сільськогосподарських земель в області [32]

Станом на кінець березня 2025 р. загальний обсяг ринку сільськогосподарських земель з моменту його відкриття у липні 2021 р. сягнув 294,5 тис. транзакцій, охоплюючи площу 660,0 тис. га. Таким чином, за весь період функціонування ринку угоди купівлі-продажу були укладені на 1,60% від загальної площі всіх сільськогосподарських земель України [32].

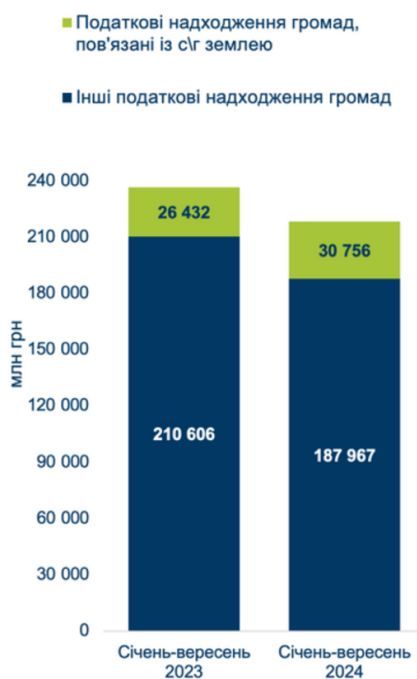


Рисунок 2.4 – Податкові надходження громад, пов'язані із сільськогосподарською землею [32]

Ключові показники ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні станом на 31 березня 2025 р. подано в табл. 2.3.

Таблиця 2.3 – Ключові показники ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні

Показник	Значення
Зареєстровано всього земель у Державному земельному кадастрі	44,7 млн га (74,1%)
Зареєстровано сільськогосподарських земель у Державному земельному кадастрі	32,9 млн га (77,0%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	28 924 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)	8 835 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення	42 867 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею	15 460 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у березні 2025 р.	341
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,24 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	237 692
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	533 154 га

Отже, уже понад три роки ринок сільськогосподарських земель функціонує в умовах, які жоден прогноз не міг передбачити. Попри всі виклики, він наповнює бюджети, приносить дохід власникам ділянок, сприяє залученню інвестицій і здатен стати ключовим рушієм відбудови громад та держави після війни.

### **2.3. Проблемні питання земельної реформи в Україні в умовах війни**

Важливим викликом для аграрного сектору стало знищення виробничої інфраструктури, зокрема сільськогосподарських підприємств, зерноховищ та систем зрошення. Без належної інфраструктури обробіток земель і зберігання врожаю стають неможливими, що негативно позначається на фінансовій стабільності агропідприємств і знижує інвестиційну привабливість сільськогосподарських угідь. Після звільнення частини територій було зафіксовано значну деградацію сільськогосподарських земель, що створило серйозні перешкоди для їх подальшого використання. За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, приблизно 30% угідь, які перебували під окупацією, наразі не придатні для сільськогосподарської діяльності через значне забруднення вибухонебезпечними предметами. Очищення цих земель вимагає значних фінансових і часових витрат, що уповільнює процес відновлення галузі. Окрім цього, вагомим чинником, що впливає на стан ринку землі, є забруднення ґрунтів токсичними речовинами, спричинене бойовими діями. Використання військової техніки, інтенсивні обстріли та руйнування промислових об'єктів у зонах бойових дій призвели до потрапляння шкідливих хімічних сполук у ґрунт. Відновлення родючості цих земель потребує проведення комплексних заходів з рекультивації, що є додатковим викликом для аграрного сектору [72, с. 63-64].

З 1 січня 2024 р. в Україні розпочався новий етап реформи земельних відносин. Ключові зміни, які впроваджуються в рамках цього етапу, передбачають допуск юридичних осіб до ринку землі, а також збільшення максимального ліміту на придбання земельних ділянок до 10 тис. га. Однак деякі раніше введені обмеження залишаються в силі, зокрема, продовжено заборону

на придбання землі іноземними фізичними та юридичними особами. Запроваджені нововведення на земельному ринку традиційно викликали активні дискусії. Як зазначає аналітик Центру досліджень продовольства і землекористування Київської школи економіки Р. Нейтер, перше нововведення майже не викликає заперечень у суспільстві, оскільки існує загальний консенсус щодо необхідності залучення юридичних осіб до ринку землі. Натомість збільшення максимально дозволеного розміру приватних земельних ділянок з 100 до 10 тис. га викликає тривогу у багатьох фермерів, які висловлюють свої побоювання, частково ірраціональні. Фермери активно протестують проти нових правил, намагаючись через свої громадські організації переконати державу не лише скасувати, але й відкласти впровадження цих змін [32].

На сьогоднішній день дрібні агрокомпанії опинилися в складних умовах, що ускладнюють їхню конкурентоспроможність з великими агрокомпаніями. Великі холдинги мають суттєві переваги у доступі до експортних ринків, що забезпечує їм вищий прибуток. У той же час, малі та середні виробники стикаються з серйозними обмеженнями, що призводить до необхідності продавати свою продукцію за цінами нижче собівартості. Крім того, фермери витрачають значні кошти на закупівлю автомобілів та інших засобів, необхідних для підтримки Збройних Сил України. Фінансове становище малих господарств значно погіршилося, що викликає у фермерів занепокоєння щодо можливості втрати земельних ділянок на користь великих агрокомпаній. Незважаючи на обмеження у розмірі паю до 10 тис. га, агрохолдинги можуть легко створити численні підприємства та придбати землю на кожне з них. Існує ризик проникнення корупційних коштів у земельний ринок, оскільки земля є дуже цінним активом для спекуляцій. В умовах ризиків, пов'язаних з воєнними діями та зниження ринкових цін на землю існує можливість придбання ділянок за низькою вартістю, а потім продажу їх з великим прибутком після стабілізації ринку [68, с. 79].

Міністр аграрної політики та продовольства В. Коваль підкреслює, що запровадження ринку землі супроводжувалося багатьма міфами, які не мали реальної основи, а також зазначає, що земельна реформа, яка триває з липня 2021

р., не підтвердила жоден із цих міфів, і не виникло суттєвих проблем у земельних відносинах. Міністр вважає, що страхи аграріїв про неможливість придбання землі через фінансові труднощі є невиправданими, оскільки обсяги грошей, що обертаються на ринку, не такі великі. За його словами, протягом року в Україні купується землі на суму 90-100 млн дол., в той час як на сільськогосподарську техніку витрачається близько 1,5 млрд дол., а інші витрати сягають кількох мільярдів. Витрати на землю складають менше 1% загальних витрат агросектора, і ця пропорція не зміниться з початком другого етапу реформи [41].

Експерт Р. Нейтер висловив думку, що нові правила ринку не матимуть значного впливу на життя більшості населення, адже 99,9% українців не відчують жодних змін, так само як і більшість не помітила відкриття ринку землі в 2021 р. Він зазначив, що основні занепокоєння фермерів стосуються можливого придбання великих земельних ділянок великими підприємствами, що може надати їм ринкову владу. Проте Р. Нейтер вважає ці страхи перебільшеними, адже в Україні є 41,3 млн га сільськогосподарських угідь, і власник 10 тис. га володітиме лише 0,024% цієї площі, що не забезпечить йому практичного впливу на ринок [32].

Згідно досліджень А. Борко, протягом тривалого часу проведення земельної реформи в Україні накопичилося чимало проблем, які тільки загострилися і збільшилися з початком війни. Серед найактуальніших питань у цій сфері залишаються: недосконалість державного управління земельними відносинами, зокрема в контролі за раціональним використанням і охороною земель; недостатня розвиненість автоматизованої системи ведення Державного кадастру; відсутність ефективного механізму економічного стимулювання використання і збереження земель. Проблема визначення меж державного втручання у регулювання прав власності на землю також потребує вирішення, як і питання забезпечення законного використання земельних ділянок, що є одним з основних конституційних принципів у цій галузі. Основні труднощі в контролі за раціональним використанням і охороною земель значною мірою зумовлені незавершеністю інвентаризації та автоматизації системи ведення державного земельного кадастру, недоліками в землевпорядній документації та недостатнім

нормативно-правовим забезпеченням. Крім того, існує майже повна відсутність освітніх та просвітницьких заходів на всіх рівнях [9, с. 611].

І. Белкін до проблем земельної реформи в Україні додає низку серйозних викликів, які ускладнюють розвиток ринку в умовах війни: по-перше, нерегульованість земельних відносин є суттєвою перешкодою для інвестицій (проблеми з власністю на землю, а також невизначеність у правах власності й земельних відносинах часто заважають розвитку аграрного сектору); по-друге, відсутність відповідності міжнародним стандартам якості та безпеки обмежує експортні можливості (низька якість продукції і недотримання безпечних стандартів ускладнюють доступ до міжнародних ринків); по-третє, аграрний сектор страждає від недостатнього рівня інвестування (відсутність фінансування обмежує можливості для впровадження сучасних технологій і підвищення продуктивності); по-четверте, законодавство України потребує адаптації до вимог Європейського Союзу (невирішені розбіжності між українськими нормами та європейськими стандартами ускладнюють доступ до європейських ринків та інвестицій); по-п'яте, аграрний сектор має високу залежність від державного фінансування (значна частина галузі залежить від субсидій та підтримки, що негативно впливає на її конкурентоспроможність і стійкість); по-шосте, занепокоєння щодо зниження продуктивності землі через довгострокову нестабільну практику ведення сільського господарства та військові дії, що особливо стосується східних і південно-центральных регіонів України [4, с. 484-485].

О. Білик зазначає, що сьогодні повноцінне функціонування ринку землі в Україні стримується низкою чинників. Однією з ключових проблем є складна та тривала процедура оформлення договору купівлі-продажу, що спричиняє значні витрати на послуги нотаріусів. В окремих випадках вартість реєстрації продажу невеликої земельної ділянки може становити половину її ринкової ціни. Ситуацію ускладнює й те, що обмежена кількість нотаріусів надає такі послуги. Ще одним бар'єром є орендні договори, особливо довгострокові, які впливають на передачу права власності. Після придбання земельної ділянки новий власник не має можливості використовувати її на власний розсуд до завершення строку

оренди. Також серйозною проблемою залишається велика кількість землевласників, які раніше не оформили свої права належним чином, а тепер їм необхідно витратити додаткові ресурси на легалізацію документів. Це стосується відсутності правовстановлюючих документів, неоформленого спадку, нарахованих штрафів і несплачених платежів за порушення [5, с. 115-116].

Одним із найгостріших питань, яке постало після відкриття ринку землі, є неналежне ведення земельного кадастру. Відсутність прозорої інформації щодо кількості та якості земельних ресурсів ускладнює ефективне управління. Станом на 2024 р. у Державному земельному кадастрі було зареєстровано 74% земель, а серед земель сільськогосподарського призначення цей показник складав 75,6%. При ефективному державному регулюванні таких адміністративних труднощів вдалося б уникнути [32].

Додатковою проблемою, яка впливає на визначення реальної вартості землі, є застаріла нормативно-грошова оцінка (НГО). У багатьох регіонах вона не відповідає фактичній родючості ґрунтів, а іноді є суттєво завищеною або, навпаки, заниженою. На момент запровадження ринку землі діяла НГО, що була розроблена ще на початку незалежності України, тобто понад 30 років тому. В цілому ця оцінка базується на потенційній вартості та корисності земельних ресурсів. 3 листопада 2021 р. Кабінет Міністрів України ухвалив постанову № 1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок», якою було затверджено нову методику проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок [58]. Впровадження оцінки за новими стандартами передбачалося не раніше 2023 р., оскільки органи місцевого самоврядування ще розробляли і затверджували відповідні технічні документи для оцінки земель на своїх територіях. А вже з 2023 р. Держгеокадастр запровадила новий сервіс, який дає можливість автоматично визначати нормативну грошову оцінку земельних ділянок у межах населених пунктів. Завдяки цій функції власники землі можуть отримати необхідні розрахунки в електронному вигляді через особистий кабінет на платформі «Е-сервіси» Держгеокадастру. Процес оцінки здійснюється без участі фахівців територіальних органів, однак для успішного розрахунку необхідно надати всі

відповідні документи. У випадках, коли автоматичне визначення вартості землі неможливе, відповідні розрахунки виконуються працівниками Держгеокадастру на основі технічної документації [66].

Починаючи з 24 листопада 2022 р., Держгеокадастр розпочав приймання та збереження даних, отриманих у ході топографо-геодезичних і картографічних досліджень, із подальшим внесенням їх до Державного картографо-геодезичного фонду України в електронному форматі. Така система значно спрощує процедуру передачі картографічної інформації, забезпечуючи швидкий і зручний доступ до необхідних матеріалів для окремих територій. Це сприяє ефективному виконанню різних завдань і допомагає уникнути повторних фінансових витрат місцевих громад на створення аналогічних документів. Крім того, запровадження цифрового формату дозволяє мінімізувати бюрократичні процедури, знижує ризик помилок та оптимізує процес обліку картографічних матеріалів. У перспективі це допоможе скоротити дублювання робіт і пов'язані з цим витрати [19].

Окрім зазначених вище обмежень, що впливають на ефективність роботи ринку землі, в окремих регіонах також фіксується низька пропозиція земельних ділянок, що пояснюється тим, що власники розуміють: у найближчі роки їхня вартість значно зросте. Тому поспіху з продажем не спостерігається. Подорожчання земельних ресурсів впливає і на вартість оренди, що робить здачу ділянок у користування більш вигідною альтернативою для власників, що дозволяє їм отримувати стабільний пасивний дохід, не втрачаючи прав на землю.

Ще однією серйозною проблемою є те, що війна спричинила масштабне переміщення людей як у межах України, так і за її кордони. Значна кількість землевласників, особливо в районах, що перебувають під окупацією або знаходяться в зоні активних бойових дій, була змушена залишити свої оселі, що суттєво ускладнило управління земельними ділянками та проведення операцій із нерухомістю. Через відсутність власників орендодавці не мають можливості укласти нові договори чи продовжувати чинні угоди оренди. Окремою проблемою, яка постала внаслідок війни, стала втрата або недоступність правовстановлюючих документів на землю. Багато власників не мають змоги

своєчасно зареєструвати свої права чи отримати дублікати необхідних документів у державних реєстрах, що значно ускладнює будь-які операції з земельними ділянками [8, с. 60].

Воєнні дії змусили уряд України внести зміни до чинного земельного законодавства. У період воєнного стану проведення земельних аукціонів було тимчасово зупинено, що безпосередньо вплинуло на функціонування державного ринку землі. Крім того, з метою захисту прав власників були введені обмеження щодо передачі прав на земельні ділянки, розташовані в окупованих районах, а також щодо здійснення будь-яких угод із землею, яка знаходиться поблизу зони бойових дій. Для підтримки агропромислового сектору уряд запровадив низку заходів, зокрема програми компенсації втрат врожаю та надання пільгових земельних кредитів.

Загалом, війна загострила існуючі проблеми земельної реформи, створивши додаткові перешкоди для її реалізації. Відновлення ринку землі потребує комплексного підходу, що включає юридичні, економічні та екологічні заходи, спрямовані на забезпечення прозорості, ефективного контролю та захисту інтересів малих і середніх фермерів.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2**

Резюмуючи другий розділ, можна зробити такі висновки:

1. Аналіз законодавства, ухваленого для відновлення ринку землі в Україні після початку російсько-української війни, свідчить про серйозні зміни, які відбулися в умовах воєнного стану. Протягом трьох років війни український уряд ініціював низку заходів, спрямованих на забезпечення продовольчої безпеки та стабільного функціонування аграрного сектора. Зокрема, важливим кроком стало ухвалення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України для створення умов, що забезпечують продовольчу безпеку в умовах воєнного стану», який передбачає спрощення процедур отримання прав на використання земель сільськогосподарського призначення та передбачає нові правила для оренди земель, що стали особливо актуальними в умовах хаосу, викликаного війною. Зокрема, автоматичне продовження договорів оренди на

один рік і обмеження орендної плати до 8% від нормативної вартості землі створили певні гарантії для фермерів. Далі, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» спростив передачу в оренду державних і комунальних земель, що було критично важливо для аграрного бізнесу, який зазнав труднощів через переміщення. Даний закон дозволив реалізувати програми з переміщення аграрних підприємств, забезпечуючи безпеку для людей та відновлення агровиробництва в нових регіонах. Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення», суттєво оновив механізм укладання договорів оренди. Впровадження вимоги про реєстрацію земель у Державному земельному кадастрі сприяло легалізації землеволодіння та запобіганню зловживанням. Також важливим аспектом стало впровадження електронних аукціонів для земельних торгів, що значно підвищило прозорість і доступність ринку землі. За період війни відбулося понад 48 електронних аукціонів, що свідчить про активний попит на земельні ділянки, незважаючи на складні умови. На завершення, запровадження змін у законодавстві та ініціативи, спрямовані на підтримку аграріїв, підкреслюють важливість адаптації правової бази до викликів, які постали перед країною в умовах війни.

2. Дослідивши сучасний стан земельної реформи в Україні в умовах війни, ми дослідили збереження активності ринку землі, попри складні економічні та безпекові обставини станом на 31 березня 2025 р. Частка сільськогосподарських земель, зареєстрованих у державному земельному кадастрі, становить 77,2%, що вказує на високий рівень правової впорядкованості земельних відносин. Рівень купівельної спроможності та інтересу до аграрних земель залишається значним. Загальна кількість укладених угод купівлі-продажу перевищує 294 тис., охоплюючи понад 660 тис. га, а середньозважена ціна земельної ділянки сягає 45 487 грн/га. Водночас середня орендна плата за ділянки комунальної власності, що передаються через аукціони, складає 8 559 грн/га, що є важливим показником вартості користування землею. Ринок також демонструє активне використання

механізмів кредитування під заставу землі, що є критично важливим для фінансової підтримки аграрного сектору. Загальна площа таких угод становить 15,46 тис. га, що свідчить про поступове формування ринку іпотеки земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи війну, середня кількість угод купівлі-продажу залишається стабільною – 364 угоди на день у березні 2025 р., а середній розмір земельної ділянки в угодах становить 2,24 га, що свідчить про збереження структурних особливостей ринку, орієнтованого на середніх і малих землевласників.

3. З'ясувавши проблемні питання земельної реформи в Україні в умовах війни, ми визначили, що вони мають комплексний характер і охоплюють економічні, правові та екологічні аспекти. Знищення виробничої інфраструктури, забруднення ґрунтів вибухонебезпечними предметами та токсичними речовинами значно ускладнюють ведення сільського господарства та стримують розвиток ринку землі. Очищення і рекультивация земель потребують значних фінансових та часових ресурсів, що уповільнює процес відновлення аграрного сектору. Запровадження нового етапу земельної реформи, що передбачає допуск юридичних осіб до ринку землі та збільшення максимального ліміту володіння до 10 тис. га, викликає активні дискусії серед аграріїв. Дрібні фермери занепокоєні ризиками втрати своїх земель на користь великих агрохолдингів, що може призвести до концентрації земельних ресурсів у руках окремих компаній. Водночас існують загрози корупційних схем, пов'язаних із придбанням землі за заниженими цінами та її подальшим перепродажем після стабілізації ринку. Додатковим викликом залишається недосконалість державного управління земельними ресурсами, включаючи недостатню інвентаризацію земель, слабкий контроль за їхнім використанням та відсутність ефективної системи автоматизованого земельного кадастру. Крім того, законодавче регулювання потребує адаптації до стандартів Європейського Союзу, що є важливою умовою для розвитку аграрного сектору та залучення іноземних інвестицій.

## **РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ**

### **3.1. Зарубіжний досвід функціонування прозорого ринку землі**

Більшість країн світу мають відкритий та прозорий ринок сільськогосподарських земель, без жодних заборон чи мораторію на їхнє відчуження. Найбільш вільне земельне законодавство діє в Нідерландах, Бельгії, Чехії та Словаччині, тоді як Франція та Угорщина встановлюють значні обмеження. Щодо юридичних осіб, то у більшості країн ЄС їм дозволено володіти сільськогосподарськими землями, за винятком Угорщини, де діє повна заборона на їхню купівлю компаніями як угорського, так і іноземного походження.

Чеська Республіка є однією з країн із найнижчими цінами на сільськогосподарські угіддя, поступаючись навіть Польщі та Іспанії. Різке подорожчання землі в Чехії пояснюється низькою початковою вартістю та відсутністю державного контролю над ринком, що призвело до використання родючих ґрунтів для будівництва. Через це вартість земель у Чехії щорічно зростає досить швидкими темпами [82].

В Угорщині особи, які не є зареєстрованими фермерами, не можуть володіти понад 1 га сільськогосподарських угідь. Фермерський статус надається громадянам Угорщини та ЄС, які мають сільськогосподарську чи лісогосподарську освіту, ведуть діяльність у цій сфері щонайменше 3 р. протягом безперервних 5 р. або володіють щонайменше 25% капіталу зареєстрованого сільськогосподарського підприємства [82].

У Польщі також діють значні обмеження: купувати ділянки понад 1 га можуть лише фермери, які обробляють землю особисто. Вони зобов'язані вести господарську діяльність на придбаних угіддях не менше 5 р., при цьому забороняється їх перепродаж або передача іншим особам. Юридичні особи мають отримати дозвіл Національного центру підтримки сільського господарства, якщо планують придбати понад 1 га землі [83, с. 111].

Французьке законодавство не містить обмежень на придбання землі, проте для ведення фермерської чи виноробної діяльності потрібно отримати

спеціальний дозвіл. Його видають лише особам із відповідною освітою та досвідом у сільському господарстві [82].

У Західній Європі, зокрема в Нідерландах, Бельгії, Франції, Іспанії та Словаччині, законодавство передбачає високий рівень захисту прав орендарів. Це включає запровадження мінімальних термінів оренди, які варіюються від 5 до 27 років залежно від країни [82].

Орендна плата в аграрному секторі Франції та Нідерландів регулюється державою, яка щороку встановлює її максимальний рівень. У Бельгії ці ліміти переглядаються кожні три роки, причому процес відбувається в межах регіонів із залученням представників фермерських організацій та власників землі. У Словаччині орендарі мають право вимагати зменшення вартості оренди, якщо доходи суттєво знизилися через зміну економічної ситуації або різке падіння цін на продукцію. Аналогічні механізми діють і в Іспанії, а також у двох бельгійських регіонах – Брюсселі та Фландрії, а також у Нідерландах [83, с. 111].

Право орендаря на першочергове викуплення земельної ділянки у разі її продажу закріплене законодавством Іспанії, Угорщини, Румунії, Бельгії (у Брюсселі та Фландрії) та Нідерландів. У Франції та Польщі таке право надається лише за умови, що оренда тривала щонайменше три роки. Додатково у Франції покупець-орендар зобов'язаний використовувати придбану землю для господарської діяльності щонайменше 9 років. У Чехії ця норма поширюється тільки на оренду державних земель [82].

У країнах, де захист орендарів менш розвинений, можуть діяти інші механізми, наприклад, встановлення граничного терміну оренди або визначення мінімальної орендної плати. Водночас в Ірландії та більшості країн Центрально-Східної Європи (окрім Словаччини) права власників землі мають вищий рівень захисту порівняно з орендарями.

У багатьох країнах ЄС існує можливість добровільного об'єднання земельних ділянок з ініціативи власників, державних органів або місцевих громад. При цьому учасники процесу отримують рівноцінні за вартістю ділянки або фінансову компенсацію. Загалом у межах ЄС не існує суттєвих обмежень для набуття землі у власність громадянами та юридичними особами з інших держав-

членів, оскільки діє принцип вільного руху капіталу та недискримінації. Однак для осіб, які є резидентами третіх країн, умови відрізняються.

Консолідація земель використовується як ефективний інструмент підвищення продуктивності сільського господарства у країнах ЄС і дозволяє об'єднувати розрізнені невеликі ділянки, які ускладнюють ведення господарства, за умови згоди їхніх власників. Такий механізм давно застосовується для реорганізації земельних угідь та покращення ефективності землекористування. Результативність подібних ініціатив значною мірою залежить від активної участі землевласників і підтримки місцевих органів влади. Якщо ключові фактори, що впливають на готовність власників до об'єднання ділянок, чітко визначені та враховані, зацікавленість у реалізації таких проектів значно зростає [82].

Отже, аналізуючи практику земельних відносин у країнах Європейського Союзу, можна дійти висновку, що на нинішньому етапі розвитку українське сільське господарство потребує чіткого визначення напрямку подальшого ефективного зростання. Формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення у країнах ЄС ґрунтується на ефективному застосуванні економічних інструментів, а також на чітко визначених законодавчих і нормативних положеннях, які регулюють обіг земельних ресурсів. За таких умов ціноутворення на землю відображатиме її реальну ринкову вартість. Функціонування ринкової економіки неможливе без розвинених земельних відносин, які є ключовим фактором на шляху інтеграції України до ЄС.

Цікавим доволі є досвід Канади, де лише 6% загальної площі (58,05 млн га) використовується для сільського господарства, аграрні угіддя охоплюють значно більші території, ніж в Україні. Наприкінці XIX ст. в країні відбувся масштабний розподіл земельних ресурсів, унаслідок якого 65% сільськогосподарських ділянок перейшли у власність місцевого населення. На законодавчому рівні немає жорстких обмежень щодо купівлі аграрних земель, тому іноземці можуть їх купляти, що спростовує твердження про нібито закритість ринку землі для нерезидентів. При цьому в аграрному секторі Канади задіяно лише 2,1%

населення, а його внесок у ВВП становить 1,5%. Зміни в законодавстві розширили права на володіння землею для всіх громадян Канади, а також для певних категорій канадських корпорацій. Було оголошено, що «провінції відкриті для іноземних інвестицій». Така політична трансформація викликала великий інтерес серед інвесторів до сільськогосподарських земель, частково через те, що деякі з них вважали, що попередні обмеження штучно стримували ціни на землю в провінціях, утримуючи їх на низькому рівні. Окрім того, кілька провінцій стали привабливими для інвесторів завдяки великій кількості високоякісних сільськогосподарських угідь, розвиненому аграрному сектору, сучасній інфраструктурі та стабільній правовій і політичній ситуації [83, с. 112].

США мають потужну економіку, в якій сільське господарство є важливою складовою. У США створено особливу модель земельного ринку для сільськогосподарських угідь, що ефективно поєднує державне регулювання та ринкові умови. Основним виробником сільськогосподарської продукції є ферми, кількість яких у 2017 р. перевищила 2 млн. Більше 90% з них – це сімейні ферми. Загальна площа земель сільськогосподарського призначення, що належать або використовуються фермами, становить 368 млн га. Середня площа ферми в 2017 р. складала 180 га, з яких 56%, або 101 га, було відведено під сільськогосподарське виробництво. Що стосується земельного фонду США, то майже 60% сільськогосподарських земель знаходяться в приватній власності, тоді як 40% – у державній. З них 85% належать федеральному уряду, а 15% – урядам штатів [83, с. 112].

У Норвегії роль держави в ринковому обігу земель на місцевому рівні також є важливою. Державне регулювання земельного ринку спрямоване на охорону сільськогосподарських угідь і забезпечення їх раціонального використання. Міністерство сільського господарства відповідає за надання дозволів на операції з землею. Ліцензії зазвичай не видаються тим, хто має намір використовувати землю в спекулятивних цілях чи зосереджувати великі земельні площі в руках одного власника. Тільки особи, що мають професійну кваліфікацію в аграрній сфері та готові вести господарство на цій землі, можуть отримати дозвіл на придбання сільськогосподарських земель. Норвегія

відрізняється від інших західноєвропейських країн тим, що застосовує найскладнішу політику державного контролю над земельними ресурсами, оскільки лише 3% її земель придатні для сільськогосподарського виробництва [82].

В Естонії іноземці не мають обмежень щодо придбання земель. Потенційний покупець має переважне право на придбання землі, якщо вона знаходиться на території його власності. Громадяни країн Європейського Союзу, а також Норвегії, Ісландії та Ліхтенштейну можуть придбати земельну ділянку площею до 24,7 акра за умови отримання дозволу від місцевого губернатора округу. Іноземні компанії також мають право придбати землю, але якщо вони планують купити велику площу лісових земель, то вони повинні бути зареєстровані в Естонському комерційному реєстрі та вести сільськогосподарську діяльність не менше трьох років [83, с. 113].

Отже, впровадження та розвиток ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні має ґрунтуватися на міжнародному досвіді регулювання земельних питань. Моделі, що ефективно функціонують у інших країнах, вже вирішують багато проблем, які в Україні лише набирають актуальності. Придбання земель сільськогосподарського призначення в США та країнах Європи часто передбачає наявність у покупця відповідної професійної кваліфікації, а також виробничих ресурсів та необхідного капіталу. Такі фактори слід враховувати й при розробці земельної політики в Україні.

### **3.2. Напрями вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни**

Повномасштабне вторгнення Росії в Україну призвело до серйозних порушень у функціонуванні прозорого ринку землі. Цілеспрямовані атаки російських військ на сільське господарство в Україні, включаючи обстріли аграрних об'єктів та інфраструктури, мінування та підпали сільськогосподарських угідь у зонах активних бойових дій, а також п'ятимісячна

блокада чорноморських портів, яка відновилася у липні 2023 р., і підрив дамби Каховської ГЕС, значно ускладнили діяльність аграрного сектору країни, що ускладнило функціонування ринку землі. Відновлення галузі потребує значних капіталовкладень і залучення фінансування, у чому важливу роль відіграє ринок землі. Без ефективного та прозорого функціонування цього механізму повноцінне економічне відновлення країни буде ускладненим.

Основною метою вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни є відновлення економічного потенціалу агропромислового комплексу до рівня, що існував до війни, а також залучення інвестицій у сільське господарство, зокрема в інфраструктуру. Цей напрям передбачає використання різноманітних механізмів для стимулювання приватних інвестицій. Також необхідно зберегти купівельну спроможність населення шляхом зниження ставки ПДВ на продукти харчування, вивести сільськогосподарське виробництво з тіні (реєстрація всіх виробників як легальних учасників ринку), розвивати систему кооперації та диверсифікувати матеріально-технічне забезпечення, а також проводити рекультивацію земель.

З моменту відкриття ринку землі він функціонує 4 роки, з яких 3 роки припадають на період повномасштабної війни, попри це, ринок витримав випробування кризовими умовами, демонструючи стійкість і адаптивність. Його законодавча база складається з восьми основних законів, що загалом відповідають вимогам Європейського Союзу. Незважаючи на необхідність подальшого вдосконалення окремих положень, правові засади функціонування ринку землі вже сформовані. Водночас прогнози противників ринку виявилися необґрунтованими, оскільки 99,5% придбаних земельних ділянок залишаються у сільськогосподарському виробництві [32].

Важливим напрямом вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни, на нашу думку, гармонізація земельного законодавства з нормами Європейського Союзу. Однією з основних умов для євроінтеграції України є приведення вітчизняного земельного законодавства у відповідність до законодавства ЄС. Реалізація цих заходів сприятиме залученню інвестицій у аграрний сектор України. У результаті очікується підвищення продуктивності,

конкурентоспроможності та експортного потенціалу аграрної галузі, що, в свою чергу, призведе до збільшення надходжень до державного бюджету.

Ринок землі поступово інтегрується в економічну систему країни, забезпечуючи громадам додаткові фінансові надходження. Земельні ресурси сільськогосподарського призначення в обігу формують у середньому 10-12% місцевих бюджетів. Значну роль у розвитку ринку відіграє система оренди земель комунальної власності, що здійснюється через аукціони на платформі Prozorro. Станом на 2023 р. ці механізми забезпечують громадам річний дохід у розмірі 355,2 млн грн. Протягом 2024 р. спостерігалось зростання середньої вартості землі на 10,4%, досягнувши рівня 38,5 тис. грн/га, що призвело до збільшення ринкової капіталізації земельних ресурсів на 115,1 млрд грн. Таким чином, власники земельних ділянок отримали додатковий капітал у розмірі 3 млрд дол., який може бути використаний для фінансування аграрного виробництва. Проте подальше розширення доступу до фінансових ресурсів, як ми вважаємо, потребує відкриття ринку землі для юридичних осіб [1].

В контексті визначення напрямів вдосконалення функціонування прозорого ринку землі зауважимо, що станом на кінець квітня 2024 р. в обігу перебуває близько 1% сільськогосподарських земель, що відповідає показникам розвинених країн. Масового скуповування земельних угідь не спостерігається. Після перших місяців війни, коли реєстри не функціонували, ринок відновився, а обсяги угод залишаються стабільними щомісяця і щокварталу протягом понад пів року. Найбільш активними регіонами ринку землі є Полтавська, Хмельницька та Харківська області. Цінові коливання залежать від регіональних особливостей, зокрема від близькості територій до лінії фронту. Основу ринку становлять землі, що раніше перебували під мораторієм, призначені для товарного сільськогосподарського виробництва [32]. Вважаємо важливим напрямом вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни відкриття ринку землі для юридичних осіб, що дозволить аграрним підприємствам залучити до мільярдів гривень під заставу сільськогосподарських угідь. Ці фінансові ресурси сприятимуть частковій компенсації втрат, завданих агросектору внаслідок повномасштабного вторгнення РФ, оскільки багато

об'єктів, які могли слугувати заставою, було знищено або пошкоджено. Відкриття ринку землі для юридичних осіб сприятиме зростанню його ліквідності та підвищенню загальної ринкової капіталізації.

Важливим напрямом вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни є підвищення економічної ефективності агробізнесу, зменшення експортних ризиків та радикальне поліпшення ефективності використання земель. У рамках цього етапу варто провести наступні заходи: стимулювання переробки сільськогосподарської сировини, особливо зерна та олійних культур, будівництво насінневих заводів, підтримка внутрішнього виробництва сільськогосподарської техніки, а також розвиток річкових перевезень по Дунаю як одного з ефективних способів виходу на ринки Центральної та Західної Європи. Крім того, даний напрям повинен включати підтримку органічного сільського господарства, дотримання вимог Зеленої угоди ЄС та подальше адаптування української аграрної політики до умов Угоди про асоціацію з ЄС.

Щодо органічного виробництва, то у Національній економічній стратегії, прийнятій Урядом, зазначено, що до 2030 р. принаймні 3% усіх сільськогосподарських угідь в Україні повинні використовуватися для органічного виробництва. Однак, згідно з даними Міністерства аграрної політики та продовольства, у 2022 р. ця частка становила всього 0,6%, що в п'ять разів менше запланованого. Незважаючи на це, в умовах повномасштабної війни Україна у 2022 р. зайняла третє місце серед експортерів органічної продукції в Європейському Союзі, відправивши на ринки ЄС понад 219 тис. т. органічних товарів [41]. Проте розвиток органічного агровиробництва в Україні обмежений через брак інформації про земельні ділянки, на яких здійснюється таке виробництво, тому важливо на законодавчому рівні визначити вимоги до документації з землеустрою, що дозволить вносити дані про органічні сільськогосподарські угіддя до Державного земельного кадастру. Що допоможе підтвердити юридичний статус цих земель для виробників, споживачів, органів влади та суспільства.

Стосовно консолідації земель, то внаслідок розподілу колективних сільськогосподарських підприємств на окремі ділянки в 2000-х рр. кожне поле

виявилось розділеним на безліч маленьких земельних ділянок, що ускладнює проведення сільськогосподарських робіт. Консолідація земель має на меті об'єднати ділянки одного власника або користувача, щоб вони були розташовані поряд, що значно спростить доступ до угідь, що призведе до зменшення витрат аграріїв на переміщення техніки, застосування засобів захисту рослин та створить можливості для значних інвестицій у меліорацію земель, садівництво, а також у інші капіталоємні заходи та логістику, що є істотною частиною витрат агровиробників.

Щодо охорони земель і ґрунтів, то необхідно на законодавчому рівні запровадити порядок збору та використання достовірної інформації про якість ґрунтів у Державному земельному кадастрі. На даний момент немає єдиної офіційної бази даних про ґрунти України, що ускладнює моніторинг їхнього стану. Це також перешкоджає виконанню норм ґрунтозахисних актів ЄС. Пропонуємо створити Державне агентство земельної нерухомості сільськогосподарської сфери (так званий Земельний банк) для перерозподілу земельних угідь, які постраждали від війни, з метою відновлення їх родючості.

В контексті відкриття ринку сільськогосподарських земель для іноземних інвесторів важливо зазначити, що для України, яка прагне стати членом ЄС і дотримується європейських цінностей, будь-яка форма дискримінації є неприпустимою. Надання можливості громадянам і компаніям ЄС набувати сільськогосподарські землі дозволить залучити передові технології та інвестиції в агросектор, що сприятиме його розвитку. Дослідження Київської школи економіки показує, що відкриття ринку для іноземців може додати близько 0,5% до зростання ВВП України. Досвід інших країн свідчить, що країни з більш ліберальними ринковими умовами мають вищі ціни на землю та орендну плату, а також швидші темпи зростання вартості земель. Це забезпечить землевласникам адекватну компенсацію від оренди та продажу земельних ділянок [10, с. 55-56].

У зв'язку із тим, що дрібні агрокомпанії не здатні конкурувати з агрохолдингами, важливою є необхідність підтримки інтересів сімейних фермерських господарств та особистих селянських господарств в аграрній

політиці під час війни та в післявоєнний період. А тому надважливо розробити аграрну політику в тісній співпраці з організаціями малих землевласників і фермерів, відповідно до нормативів, принципів, законодавства ведення аграрного бізнесу. Доцільно було б встановити 10% квоту для дрібних агровиробників у міжнародній торгівлі зерном в рамках Гуманітарної програми «Grain from Ukraine», ініційованої Президентом України в партнерстві з Продовольчою програмою ООН. Встановлення 10% квоти для дрібних агровиробників матиме кілька позитивних наслідків. По-перше, це забезпечить малим фермерським господарствам доступ до міжнародних ринків, що дозволить їм реалізувати свою продукцію за конкурентними цінами, підвищуючи їх фінансову стабільність. По-друге, така квота стимулюватиме виробництво зерна на місцевому рівні, оскільки фермери будуть мотивовані збільшувати обсяги виробництва для участі в експортних програмах, що призведе до зростання загального обсягу виробництва, що, в свою чергу, може позитивно вплинути на продовольчу безпеку країни. По-третє, запровадження квоти сприятиме розвитку конкурентоспроможності агросектору, оскільки дрібні агровиробники зможуть інвестувати в нові технології та покращувати якість своєї продукції, щоб відповідати міжнародним стандартам, що також може стимулювати інвестиції в інфраструктуру та логістику, що сприятиме загальному розвитку аграрної економіки України.

Верховній Раді України пропонуємо зупинити процес лібералізації ринку сільськогосподарських земель під час війни та в післявоєнний час, поки не будуть запроваджені правові, організаційні та фінансові механізми, що створять більш справедливі умови для купівлі землі для малих і середніх фермерів та сільських домогосподарств. Також пропонуємо визнати важливу роль сімейних фермерських господарств і особистих селянських господарств у забезпеченні продовольчої безпеки країни, законодавчо визначивши категорії дрібних, середніх і великих агровиробників. Верховній Раді також пропонуємо переглянути непопулярний закон «Про сільськогосподарську кооперацію», що нині вигідний лише великим агробізнесам, та створити правову та інституційну

основу для добровільного об'єднання сімейних фермерів і особистих селянських господарств у воєнний і післявоєнний період.

Кабінету Міністрів пропонуємо на базі існуючих інструментів створити Національну сільську агенцію, яка виконуватиме функції центрального органу виконавчої влади для управління програмами аграрного та сільського розвитку. Основною метою цього є підвищення потенціалу сімейних фермерських господарств та підтримка сільського способу життя. Кабінету Міністрів також пропонуємо розробити Державну програму, спрямовану на розвиток сімейних фермерських господарств і особистих селянських господарств, а також на забезпечення продовольчої незалежності громадян, у тому числі внутрішньо переміщених осіб, на період до 2030 р. У програмі має бути включено механізми для оцінювання та компенсації збитків (як прямих, так і непрямих), завданих війною, з належним відшкодуванням для сімейних фермерів і селянських господарств. Крім того, пропонуємо, щоб Кабінет Міністрів підтримував перехід до агроекологічного землеробства, впроваджуючи агроекологічні моделі BILIM, яка забезпечує обмін знаннями щодо агроекологічних методів, а також принципи продовольчого суверенітету *La Via Campesina*. Пропонуємо також підтримку місцевого виробництва насіннєвого матеріалу та молодняку сільськогосподарських тварин, а також зміцнення сільської кооперації, включаючи агрокредитні кооперативи, що відповідають потребам малих виробників та є аналогами практик ЄС [8, с. 68-69].

Нарешті, для формування науково обґрунтованої та диференційованої аграрної політики необхідно здійснити Всеукраїнський сільськогосподарський перепис. Що забезпечить збір і аналіз актуальних даних про структуру аграрного сектора, його ресурси та виробничі потужності. Така інформація стане основою для формування ефективної аграрної політики, спрямованої на розвиток різних форм господарювання, оптимізацію використання земельних та виробничих ресурсів, а також на підтримку сімейних фермерських господарств. Перепис дозволить ідентифікувати потреби та проблеми аграріїв, що уможливить розробку цілеспрямованих програм підтримки, а також механізмів фінансування та інвестицій. Завдяки отриманим даним можна буде оцінити вплив

агрокліматичних умов на виробництво, що сприятиме адаптації аграрних практик до змінюваних умов. Зрештою, Всеукраїнський сільськогосподарський перепис надасть можливість підвищити прозорість аграрного сектору, що сприятиме залученню інвестицій та розвитку інфраструктури, забезпечуючи сталість і конкурентоспроможність агровиробництва в Україні.

Таким чином, в умовах війни в Україні важливість формування прозорого ринку землі набуває особливого значення для відновлення аграрного сектора та забезпечення економічної стабільності. Аналіз різних напрямів вдосконалення ринку землі свідчить про необхідність гармонізації законодавства з нормами Європейського Союзу, що сприятиме залученню інвестицій та підвищенню продуктивності аграрного виробництва. Відкриття ринку для юридичних осіб та іноземних інвесторів може суттєво поліпшити ліквідність ринку та сприяти впровадженню новітніх технологій у агросектор. Підтримка малих фермерських господарств і забезпечення їхнього доступу до міжнародних ринків матиме значний вплив на продовольчу безпеку та фінансову стабільність країни. Розвиток органічного сільського господарства і впровадження системи моніторингу земельної якості також є важливими складовими стратегії вдосконалення ринку. В цілому, лише комплексний підхід, що включає законодавчі, економічні та інституційні зміни, забезпечить функціонування прозорого ринку землі, яке основою для відновлення та подальшого розвитку агропромислового комплексу України в умовах післявоєнного відновлення.

### **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3**

Резюмуючи третій розділ, можна зробити такі висновки:

1. Розглянувши зарубіжний досвід функціонування прозорого ринку землі, ми з'ясували, що досвід країн світу у сфері земельних відносин на місцевих ринках продемонстрував різні підходи. У країнах ЄС ринки сільськогосподарських земель функціонують без заборон чи мораторіїв на їх продаж чи оренду. Країни ЄС мають відкритий ринок земель сільськогосподарського призначення, де не існує обмежень на їх продаж чи передачу в оренду, однак рівень лібералізації регулювання значно варіюється,

особливо між державами Західної та Східної Європи. Польща орієнтується на підтримку розвитку сімейних ферм у регулюванні земельного ринку. В Угорщині на право придбання сільськогосподарських земель претендують різні суб'єкти, включаючи фізичних осіб, релігійні організації, фінансові установи та державу. Сполучені Штати Америки та Канада, із сильною економікою, визначають важливу роль сільського господарства. У Норвегії державне регулювання та контроль ринку земель зосереджуються на захисті сільськогосподарських угідь і створенні умов для їх ефективного використання. В Естонії іноземці мають можливість купувати землю, але переважне право на її придбання належить власникам суміжних ділянок. Таким чином, для розвитку ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні важливо врахувати міжнародний досвід регулювання земельних відносин. Моделі, що успішно функціонують у світі, можуть стати основою для вирішення проблем, які наразі є актуальними для України.

2. Нами було запропоновано напрями вдосконалення та формування прозорого ринку землі в умовах війни, зокрема, розробку ефективних механізмів залучення інвестицій, заохочення приватного сектору та удосконалення законодавства щодо земельних відносин є основними факторами, які допоможуть відновити економічний потенціал агропромислового комплексу. Узгодження земельного законодавства з вимогами Європейського Союзу сприятиме не лише інтеграції України в європейську економіку, а й підвищенню конкурентоспроможності аграрного сектору. Важливим кроком є забезпечення доступу аграрних підприємств до фінансових ресурсів, що допоможе зміцнити їхню стійкість та сприятиме відновленню. Відкриття ринку для юридичних осіб і іноземних інвесторів дозволить залучити сучасні технології та капітал, підвищуючи ринкову капіталізацію. Також необхідно приділити увагу підтримці малих фермерських господарств, що сприятиме забезпеченню продовольчої безпеки та економічної стабільності після війни. Встановлення квот для малих агровиробників у міжнародній торгівлі сприятиме їхньому розвитку та зміцненню фінансової стійкості.

## ВИСНОВКИ

Стан розвитку ринку землі України в умовах війни залишається важливим і вимагає всебічного науково-практичного обговорення, яке стосуватиметься змісту, форм і термінів його реалізації. Враховуючи, що землі сільськогосподарського призначення становлять більше 70% від загальної площі земельних ресурсів країни, невиправдані державні реформи можуть призвести до втрати стратегічно важливого ресурсу, а також не забезпечити трансформацію аграрного сектору в основний фактор економічного розвитку країни. Важливим аргументом на користь впровадження обґрунтованої політики щодо ринку землі є усвідомлення того, що зміна прав власності на землю безпосередньо впливає на ринок, а також на ціни на продовольчі товари, що є особливо чутливими в умовах поточної економічної ситуації в Україні через повномасштабні військові дії Росії.

Після перемоги та вступу України до Європейського Союзу сільське господарство стане одним із ключових напрямів для залучення інвестицій і базою для відбудови країни. Навіть у воєнний період аграрний сектор продовжує зберігати провідні позиції, утримуючи Україну серед п'яти найбільших експортерів агропродукції у світі. Загалом адаптація земельного законодавства до норм ЄС матиме значний позитивний вплив на аграрну сферу та економіку держави. Україна отримає можливість самостійно визначати параметри земельного законодавства в межах встановленого перехідного періоду. У цей час суспільство має усвідомити принципи й підходи європейської правової системи, яка характеризується вищим рівнем верховенства права та гарантіями дотримання прав і свобод. Завдяки цьому Україна зможе закріпити за собою статус провідного світового експортера сільськогосподарської продукції та важливого учасника глобальної продовольчої безпеки. Для досягнення цієї мети необхідно гармонізувати національне законодавство з європейськими стандартами, що сприятиме більш ефективному управлінню земельними ресурсами та залученню інвестицій.

Наразі, попри війну, ринок землі в Україні демонструє позитивну динаміку. Зокрема, це проявляється у відновленні механізмів реєстрації прав на оренду земель сільськогосподарського призначення, а також у вдосконаленні законодавчих положень, спрямованих на захист земельних ресурсів.

На основі аналізу та узагальнення наукових поглядів, ринок земель можна визначити як систему відносин, що формуються між сторонами, які передають або набувають земельні ділянки чи права на них. Така система ґрунтується на економічних механізмах та функціонує в межах встановленого правового режиму, а також охоплює процеси укладення, виконання, зміни та припинення цивільно-правових угод, що передбачають передачу земельних ділянок або прав на їх використання. Функціонування ринку землі підтримується діяльністю державних і приватних установ, що займаються землеустроєм, оцінкою земельних ділянок та нерухомості, а також технічною інвентаризацією. Економічною основою ринку землі є взаємодія попиту та пропозиції, що діє в умовах різноманітних економічних та регуляторних обмежень.

У перші місяці після того, як 24 лютого 2022 р. в Україні було запроваджено воєнний стан через повномасштабне вторгнення Росії, ринок землі фактично припинив своє функціонування. Це було зумовлено тим, що доступ до Реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру було заблоковано, а також встановлено заборону на формування нових земельних ділянок, безоплатну передачу земель, проведення аукціонів із продажу державних і комунальних сільськогосподарських угідь. А тому, здійснення будь-яких правочинів із землею було юридично неможливим, проте поступово, адаптуючись до умов воєнного стану, вітчизняний агробізнес почав відновлювати свою діяльність, що сприяло поступовому оживленню ринку землі.

В Україні зберігаються значні правові та організаційні труднощі, які ускладнюють повноцінне відновлення ринку землі, незважаючи на ухвалення нових законодавчих актів. Впровадження обов'язкової реєстрації земель у Державному земельному кадастрі стикається з проблемами на етапі практичної реалізації. Робота з кадастровими даними ускладнюється технічними

недоліками, а брак ресурсів у місцевих органах влади перешкоджає ефективному оформленню оренди та купівлі-продажу земельних ділянок. Попри те, що електронні аукціони спрямовані на забезпечення прозорості, низька кількість учасників не завжди сприяє створенню конкурентного середовища. Високі вимоги до документального оформлення є суттєвою перешкодою для багатьох суб'єктів ринку. Для належного функціонування земельного ринку необхідно вдосконалити законодавство та усунути технічні обмеження, що дозволить спростити доступ до земельних ресурсів.

Збройна агресія Росії суттєво вплинула на функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні, спричинивши серйозні перешкоди для реалізації земельної реформи. Окупація окремих регіонів, необхідність розмінування територій, забруднення ґрунтів, вимушене переміщення населення та руйнування аграрної інфраструктури створили значні труднощі для стабільного обігу землі. Водночас, попри ці виклики, земельна реформа зберігає значний потенціал для відновлення ринку землі після завершення війни.

Попри всі труднощі, земельна реформа залишається одним із ключових напрямів розвитку України. Після завершення воєнних дій необхідно буде здійснити масштабні заходи з відновлення постраждалих регіонів та очищення земель від наслідків бойових дій. Водночас подальший розвиток ринку землі визначатиметься не лише процесами відбудови, а й рівнем економічної стабільності та обсягом інвестицій. Важливу роль у цьому процесі відіграватиме модернізація сільськогосподарської інфраструктури, впровадження передових технологій та залучення міжнародного капіталу, що сприятиме ефективному продовженню аграрних перетворень. Однак, перед країною постануть і серйозні виклики, серед яких необхідність гарантування прав власності. Особливо актуальним стане питання втрати або знищення документації, що підтверджує право володіння землею. Крім того, критично важливо створити умови для прозорого та справедливого регулювання земельних відносин, зокрема під час оформлення угод на територіях, які повернуться під контроль держави.

Формування прозорого ринку землі в умовах війни є надзвичайно актуальним і складним завданням. Повномасштабне вторгнення Росії в Україну

суттєво ускладнило функціонування аграрного сектору та призвело до значних втрат, однак ринок землі демонструє стійкість і адаптивність, навіть у кризових умовах. Створення ефективних механізмів для залучення інвестицій, стимулювання приватного сектора та законодавче вдосконалення земельних відносин є ключовими напрямками, які дозволять відновити економічний потенціал агропромислового комплексу. Гармонізація земельного законодавства з нормами Європейського Союзу сприятиме не лише інтеграції України в європейську економічну систему, а й підвищенню конкурентоспроможності аграрного сектору. Необхідно звернути увагу на розширення доступу до фінансових ресурсів для аграрних підприємств, що стане важливим кроком у забезпеченні їхньої стійкості та відновлення. Відкриття ринку для юридичних осіб та іноземних інвесторів дозволить залучити нові технології, капітал та підвищити загальну ринкову капіталізацію. Крім того, важливо зосередитися на підтримці малих фермерських господарств, що дозволить забезпечити продовольчу безпеку та економічну стабільність в післявоєнний період. Встановлення квот для малих агровиробників в рамках міжнародної торгівлі також сприятиме їхньому розвитку та підвищенню фінансової стійкості.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітичний огляд стану земельного ринку в Україні. Червень 2023 р. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/attachment/document/298.023.pdf> (дата звернення: 07.03.2025).
2. Андрушків Б. М., Кирич Н. Б., Тарасюк Г. М. Особливості організації інформаційного забезпечення учасників ринку землі в умовах добровільного об'єднання територіальних громад. Вісник економічної науки України. 2020. № 2. С. 210-220.
3. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. Громадська думка про правотворення. 2019. № 7(172). С. 3-11.
4. Белкін І. В. Аграрний сектор України в умовах війни: проблеми та перспективи розвитку. Наукові перспективи. 2024. № 4 (46). С. 484-498. URL: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/35744.pdf> (дата звернення: 20.02.2025).
5. Білик О. В. Проблеми з документами на землю в умовах війни. Земельна реформа та права власників. Київ, 2023. № 3 (12). С. 114-121. URL: [https://landreform.org.ua/articles/docs\\_land2023](https://landreform.org.ua/articles/docs_land2023) (дата звернення: 12.02.2025).
6. Богіра М. С., Ярмолюк В. І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ: Аграрна освіта, 2011. 416 с.
7. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві: монографія. Київ: ІАЕ, 2011. 316 с.
8. Бондар К. І. Перспективи земельної реформи в умовах післявоєнного відновлення. Аграрний Союз України. Київ, 2023. № 13. С. 59-71. URL: [https://auu.org.ua/publications/land\\_reform2023](https://auu.org.ua/publications/land_reform2023) (дата звернення: 12.02.2025).
9. Борко А. Л. Питання адміністративно-правового забезпечення та контрольної-наглядової діяльності у сфері земельних відносин в Україні. Інновації в суднобудуванні та океанотехніці : XIV Міжнародна науково-технічна конференція : матеріали. Миколаїв : НУК, 2023. С. 610-612. URL:

[https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/56106/1/Materiali-konferencii-ISO-2023\\_1.pdf#page=610](https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/56106/1/Materiali-konferencii-ISO-2023_1.pdf#page=610) (дата звернення: 20.02.2025).

10. Віднянський С. Еволюція взаємовідносин України і Європейського Союзу в умовах війни та їх вплив на трансформацію українського суспільства. Аналітична доповідь. Київ : Інститут історії України НАН України, 2023. 64 с.

11. Волчкова М. І. Правове регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення: європейський досвід та українські реалії. Юридичний науковий електронний журнал. 2021. № 4. С. 359-362.

12. Воронько-Невіднича Т. В. Особливості управління земельними ресурсами у контексті впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення. Східна Європа: економіка, бізнес та управління. 2019. № 1(18). С. 32-36.

13. Голян В., Петруха С., Забловський А. Земельна реформа в Україні: пріоритети та інституційні передумови поглиблення. Економіст. 2020. № 8. С. 8-17.

14. Гонак І. М. Реформування ринку землі в Україні: фінансово-економічні та суспільно-політичні аспекти. Інноваційна економіка. 2020. № 1-2. С. 51-56.

15. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. Юридичний науковий електронний журнал. 2020. №3. С. 174-178.

16. Григор'єва В. В., Дресвяннікова В. Д. Земельна реформа в Україні: ретроспективний огляд і сучасні реалії. Юридичний науковий електронний журнал. 2019. № 6. С. 216-218.

17. Гріненко А. Ю. Формування ринку землі: теорія і практика усунення загроз на шляху європейської трансформації. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія. Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. № 19. С. 97-101.

18. Данилів В. Я. Земельні правовідносини в сільськогосподарських підприємствах : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 21 с.

19. Держгеокадастр запускає онлайн ведення Державного картографо-геодезичного фонду України. URL: <https://minagro.gov.ua/news/derzhgeokadastr-zapuskaye-onlajn-vedennya-derzhavnogo-kartografo-geodezichnogo-fondu-ukrayini> (дата звернення: 17.02.2025).

20. Дорош О., Фоменко В., Третьченко Д. Національні вектори запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2019. № 1. С. 49-57.

21. Дрозд О. Ю. Земля як об'єкт земельних відносин. Адвокат. 2019. № 1. С. 23-26. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/adv\\_2009\\_1\\_4.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/adv_2009_1_4.pdf) (дата звернення: 20.01.2025).

22. Ємець О. І., Григорів О. О., Чумичкіна Е. В. Облік земельних ділянок та раціональне використання землі в сільському господарстві. Інноваційна економіка. № 4. 2022. С. 125-130.

23. Журавльов Д., Петков С., Дрозд О., Дрозд В. Земельна реформа 2021. Регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення: монографія. Київ: Центр навчальної літератури, 2021. 336 с.

24. За час воєнного стану земельні торги вже принесли своїм організаторам майже 400 млн. грн. URL: <https://minagro.gov.ua/news/za-chas-voyennogo-stanu-zemelni-torgi-vzhe-prinesli-svoyim-organizatoram-majzhe-400-mln-grn> (дата звернення: 27.02.2025).

25. Земельна реформа за одну годину: головні цифри і факти. Київ, 2020. 21 с.

26. Земельний кодекс України: Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 20.01.2025).

27. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар / за ред. В. І. Семчика. Київ: Ін-Юре, 2003. 676 с.

28. Зигрій О., Мудрик Р., Садівська Г. Перспективи розвитку ринку землі в Україні. Актуальні проблеми правознавства. 2022. № 4 (12). С. 202-206.
29. Івановський Д. В. Ринок земель в Україні: проблеми законодавчого регулювання. Економіка і суспільство. 2016. № 6. Ч. 2. С. 3-9.
30. Іванюк Т. Л., Баланюк І. Ф. Сутність поняття «земельні відносини». Інноваційна економіка: Науково-виробничий журнал. 2019. № 3-4 (79). С. 52-57. URL: [https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/29426/1/InnEko\\_3-4\\_2019-79-.pdf#page=52](https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/29426/1/InnEko_3-4_2019-79-.pdf#page=52) (дата звернення: 20.01.2025).
31. Касич А. О., Підкуйко О. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2020. № 2. С. 57-62. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565> (дата звернення: 22.01.2025).
32. Київська Школа Економіки. Аналітичний огляд земельного ринку України. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/land\\_report\\_february.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/land_report_february.pdf) (дата звернення: 27.02.2025).
33. Кірейцева О. В. Регулювання земельного ринку. Науковий вісник Національного університету біоресурсів та природокористування України. 2021. № 163/3. С. 288–295.
34. Коваленко Т. Прогалини в земельному праві України: поняття та сутність. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2020. № 85. С. 55-60. URL: [http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbu/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/VKNU\\_Yur\\_2010\\_85\\_16.pdf](http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/VKNU_Yur_2010_85_16.pdf) (дата звернення: 20.01.2025).
35. Ковалів О. І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія. Київ: ДІА, 2016. 416 с.
36. Колесник І. А. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.07.02 . Київ, 2020. 14 с.
37. Корецький М. Х. Державне регулювання аграрної сфери у ринковій економіці: монографія. Київ : УА.ДУ. 2020. 260 с.

38. Красюк Н. І. Земельні відносини в Україні як об'єкт адміністративно-правового регулювання. Науковий вісник Національної академії внутрішніх справ. 2015. № 1. С. 180-189. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/Nvknuvs\\_2015\\_1\\_22.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Nvknuvs_2015_1_22.pdf) (дата звернення: 20.01.2025).
39. Мартин А. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
40. Мельник А. Поняття та сутність правового регулювання земельних відносин, яке здійснюється органами місцевого самоврядування. Теорія і практика інтелектуальної власності. 2023. № 3. С. 85-90.
41. Міністерство аграрної політики та продовольства. Веб-сайт. URL: <https://minagro.gov.ua> (дата звернення: 27.02.2025).
42. Мірошниченко О. С. Адміністративно-правові засоби охорони земельних відносин в Україні : монографія. Харків: Титул, 2018. 176 с.
43. Мірошниченко О. С. Місце та роль державних органів у забезпеченні правової охорони земельних ресурсів. Вісник Національного університету внутрішніх справ. 2023. № 23. С. 271–275.
44. Мороз В. В. Концептуальні аспекти фінансового регулювання земельних відносин в Україні. Економічний аналіз. 2019. № 4. Т. 29. С. 42-50.
45. Новаковська І. О. Економіка землекористування: навч. посіб. Київ. Аграрна наука, 2018. 400 с.
46. Паутова Т.О. Земельна реформа в Україні: актуальність, проблеми та перспективи реалізації. Інвестиції: практика та досвід. 2019. №15. С. 69-73.
47. Пеович Л. Л., Коношенко М. О. Концептуальні засади розвитку ринку землі України в умовах війни. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2025. Т. 10. № 1. С. 61-64. URL: <http://ujae.org.ua/kontseptualni-zasady-rozvytku-rynku-zemli-ukrayiny-v-umovah-vijny/> (дата звернення: 27.02.2025).
48. Перович Л. Л., Чернокоза Ю. Б. Розвиток ринку землі в реаліях сьогодення в Україні. Ольвійський форум – 2024: стратегії країн Причорноморського регіону в геополітичному просторі: XXI Міжнародна

наукова конференція. Миколаїв, 2024. С. 174-176. URL: <https://dspace.chmnu.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/2340/1/ОФ-2024.%20Економічні%20науки.pdf#page=174> (дата звернення: 30.01.2025).

49. Петлюк Ю. С. Земельна реформа в Україні на сучасному етапі: проблеми правового забезпечення. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2024. № 12. С. 63-68.

50. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / за ред. В. М. Єрмоленка. Київ: Магістр – XXI ст., 2018. 384 с.

51. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки: Закон України від 02.05.2023 № 3065-IX / Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, № 69, ст.244. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text> (дата звернення: 27.02.2025).

52. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2023, № 28, ст.97. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 27.02.2025).

53. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 27.02.2025).

54. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 20.02.2025).

55. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2020, № 20, ст.142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

56. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. URL: <https://land.gov.ua/zakon-ukrainy-vid-19-zhovtnia-2022-roku-2698-ikh-pro-vnesennia-zmin-do-deiakikh-zakonodavchikh-aktiv-shchodo-vidnovlennia-systemy-oformlennia-prav-orendy-zemelnykh-dilianok-silskohospodarskoho-pryzn/> (дата звернення: 27.02.2025).

57. Про внесення зміни до Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.11.2022 № 1332. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1332-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 27.02.2025).

58. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України; Методика, Нормативи, Коефіцієнти, Критерії, Заява, Форма типового документа, Витяг, Перелік від 03.11.2021 № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-p#Text> (дата звернення: 27.02.2025).

59. Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення: Указ Президента від 04.02.2000 № 168/2000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/168/2000#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

60. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 № 2480-VI / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 1, ст.1. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text> (дата звернення: 20.01.2025).

61. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10.11.1994 № 666/94. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/666/94#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

62. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 № 1529/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

63. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки: Указ Президента України від 30.05.2001 № 372/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

64. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 № 2200-XII / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 25, ст.355. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

65. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 19.01.1999 № 32/99 із змінами, внесеними згідно з Указом Президента № 399/2000 від 09.03.2000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/32/99#Text> (дата звернення: 30.01.2025).

66. Проект Закону про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо удосконалення ведення Державного земельного кадастру. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=74917](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74917) (дата звернення: 17.02.2025).

67. Регіональна земельна політика / Л. Я. Новаковський, М. І. Шквир. Київ: Урожай, 2016. 136 с.

68. Сахацький М. П., Чернов М. Г., Старчиков А. С. Розвиток ринку землі сільськогосподарського призначення в умовах війни та повоєнний період. Браславські читання. Економіка XXI століття: національний та глобальний виміри. 2024. С. 78-80. URL: [https://www.researchgate.net/profile/Diana-Shelenko/publication/376203088\\_Zbirnik\\_Braslavski\\_citanna\\_2023/links/656e38845985071c7bee624d/Zbirnik-Braslavski-citanna-2023.pdf#page=78](https://www.researchgate.net/profile/Diana-Shelenko/publication/376203088_Zbirnik_Braslavski_citanna_2023/links/656e38845985071c7bee624d/Zbirnik-Braslavski-citanna-2023.pdf#page=78) (дата звернення: 27.02.2025).

69. Сергієнко С. С. Земельні ресурси: поняття, суть, значення. Причорноморські економічні студії. 2019. № 37. С. 121-125. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/bses\\_2019\\_37\\_25.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/bses_2019_37_25.pdf) (дата звернення: 20.01.2025).

70. Сидоренко А., Шаповалова К. Ринок землі в Україні. Матеріали конференцій МЦНД (10.05. 2024; Харків, Україна). 2024. С. 75-80.
71. Ситник В. П. Трансформація АПК України в ринкові умови: монографія. Київ: ІАЕ, 2002. 518 с.
72. Степаненко Д. В. Окупація та руйнування сільськогосподарської інфраструктури. АгроІнформ. Київ, 2024. С. 56-70. URL: [https://agroinform.ua/articles/occupation\\_agriculture2022](https://agroinform.ua/articles/occupation_agriculture2022) (дата звернення: 14.02.2025).
73. Стеценко О. М. Сутність земельних відносин на сучасному етапі аграрної реформи. Економіка та держава. 2020. № 4. С. 64-65. URL: [http://www.economy.in.ua/pdf/4\\_2010/17.pdf](http://www.economy.in.ua/pdf/4_2010/17.pdf) (дата звернення: 20.01.2025).
74. Ступень М., Дума Ю. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. Економіст. 2015. № 4. С. 40-41.
75. Титаренко Т. Г. Поняття державного регулювання і державного управління земельними відносинами. Вісник Чернігівського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. 2021. № 4. С. 72-78.
76. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. Київ: Аграрна наука, 2002. 280 с.
77. Третяк А. М. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика: монографія / Третяк А. М., Дорош Й. М., Дорош О. С., Стецюк М. П.; за ред. А. М. Третяка. Київ: ВІПОЛ, 2012. 252 с.
78. Третяк А., Третяк В. Поняття, сутність та зміст раціонального використання землі: теорія, методологія та практика. Землевпорядний вісник. 2015. № 8. С. 21-25. URL: [http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbu/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/Zv\\_2015\\_8\\_6.pdf](http://www.irbis-nbu.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbu/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Zv_2015_8_6.pdf) (дата звернення: 20.01.2025).
79. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь. Економіка АПК. 2019. № 3. С. 4-18.

80. Царенко О. М. Основи екології та економіка природокористування: курс лекцій. Практикум, навч. посіб. / О.М. Царенко, О.О. Несветов, М.О. Кадацький. Суми: Видавництво «Університетська книга», 2017. 132 с.

81. Шульга М. В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. Вісник Академії правових наук України. 2004. № 1(36). С. 115-124.

82. Land market in the EU: how it works and what Ukraine should pay attention to. URL: [https://eu4ukraine.eu/en/media-en/publications-en/land-market-in-the-eu.html? x tr sl=en& x tr tl=ru& x tr hl=ru& x tr\\_pto=sc](https://eu4ukraine.eu/en/media-en/publications-en/land-market-in-the-eu.html? x tr sl=en& x tr tl=ru& x tr hl=ru& x tr_pto=sc) (дата звернення: 23.03.2025).

83. Pashko O. S. Svitovyy dosvid derzhavnoho rehulyuvannya zemelnykh vidnosyn na rynku zemel silskohoskoho pryznachennya. World experience of state regulation of land relations on the agricultural land market. Sotsialno-humanitarnyy visnyk. 2020. № 36. P. 111–113.

## **БІБЛІОГРАФІЧНА ДОВІДКА**

**Тема бакалаврської роботи:**

### **КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ**

**Обсяг пояснювальної записки: 69 аркушів.**

**26.04.25**

**(дата)**

\_\_\_\_\_  
**(підпис студента)**