

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАДИМА ГЕТЬМАНА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

САЧОК РОСТИСЛАВ ТАРАСОВИЧ

УДК 349.4:332.7(477)

**ДИСЕРТАЦІЯ
ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

Спеціальність – 081 Право

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____ **Р.Т. Сачок**

Науковий керівник – **Чорна Вікторія Григорівна**, доктор юридичних наук, професор

КИЇВ – 2026

АНОТАЦІЯ

Сачок Р. Т. Правове забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право. – Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана», Київ, 2026.

У дисертації проведено теоретико-правове дослідження питань правового регулювання функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, яке відбувається у складному контексті, що поєднує реалізацію земельної реформи, вплив євроінтеграційних процесів та виклики, зумовлені дією воєнного стану.

Зміни, спричинені запровадженням воєнного стану, викликали значні зрушення у правовому режимі земель сільськогосподарського призначення. Дослідження довели, що відміна тривалого мораторію на відчуження таких земель призвела до посилення складності їхнього правового регулювання, розширення кола учасників земельних правовідносин і необхідності розробки збалансованих механізмів для узгодження приватних і публічних інтересів. Підтверджено, що забезпечення ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель неможливе без активної участі держави, яка повинна брати на себе ключову роль у регулюванні ринкових процесів, здійснювати контроль над концентрацією земельних ресурсів, забезпечувати дотримання антимонопольного законодавства, гарантувати прозорість операцій із землею і забезпечувати об'єктивність грошової оцінки земель.

У роботі виявлено системні недоліки нормативної грошової оцінки земель, зумовлені використанням застарілих економічних показників, що не відповідають сучасним ринковим умовам та не забезпечують справедливого фіскального й регуляторного ефекту. Серед важливих викликів пов'язаних з процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні є

застосування тимчасових заходів та обмежень пов'язаних з земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їх власників та користувачів, надання правових гарантів власникам земельних ділянок які тимчасово вилучаються для будівництва ліній укріплень викликаних потребою перебігу бойових дій та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів які знаходяться у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі.

Аналіз розвитку оцінки земель в Україні свідчить про те, що інститут оцінки земель уже сформований. Проте результати цієї оцінки часто не задовольняють ні замовників, ні власників земельних ділянок, ні інших зацікавлених осіб. Основною проблемою в оцінці сільськогосподарських земель є застарілі економічні показники, які потребують термінового оновлення. Ці показники є основою грошової оцінки та планово-економічних розрахунків, необхідних для ефективного регулювання економічних і земельних відносин.

У дисертації проведено всебічне дослідження правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Аналіз ґрунтується на положеннях Конституції України, Земельного, Цивільного та Податкового кодексів, спеціалізованого земельного законодавства, нормативних актів органів публічної влади, судової практики, а також на теоретичних положеннях національної та зарубіжної правової науки. Аналізується, що впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення після тривалого періоду мораторію спричинило суттєві зміни у правовому статусі цієї категорії земель. Зокрема, це призвело до розширення обсягу прав власників і користувачів, водночас підкресливши необхідність посилення публічно-правових механізмів для регулювання обігу земель. Детально висвітлено специфіку формування ринку сільськогосподарських земель як платформи для взаємодії приватних і публічних інтересів. У цих умовах держава зобов'язана забезпечувати збалансоване управління ринковими процесами, попереджати надмірну

концентрацію земельних ресурсів і дотримуватися принципів сталого землекористування.

У дисертаційному дослідженні проведено комплексне узагальнення світового досвіду правового регулювання функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, з особливою увагою до кращих практик зарубіжних країн. Проаналізовано можливості їхньої адаптації до специфічних умов України, враховуючи національні соціально-економічні, правові та безпекові реалії. У рамках дослідження розроблено низку прогресивних рекомендацій щодо вдосконалення чинного земельного законодавства. Ці пропозиції спрямовані на створення умов для забезпечення сталого функціонування, прозорості та соціальної орієнтованості ринку земель сільськогосподарського призначення. Вони також акцентують увагу на зміцненні продовольчої безпеки, підтриманні економічної стабільності та охороні природного середовища, що в сукупності формує основу для всебічної безпеки держави.

У дисертації проаналізовано сучасний стан правового регулювання використання та обігу земель сільськогосподарського призначення, виявлено основні проблеми нормативної грошової оцінки земель, зумовлені застосуванням застарілих економічних показників, а також недоліки механізмів антимонопольного контролю та захисту прав землевласників.

Особливу увагу приділено впливу збройної агресії на правовий режим сільськогосподарських земель. Запропоновано доктринальне визначення поняття «землі сільськогосподарського призначення, що зазнали негативного впливу (постраждали) під час ведення воєнних дій», обґрунтовано необхідність законодавчого закріплення їх особливого правового статусу, тимчасового виведення з господарського обігу, державного обліку, екологічного моніторингу та правових механізмів рекультивациі і компенсації завданих збитків.

За результатами дослідження запропоновано напрями удосконалення правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема шляхом посилення антимонопольних обмежень, удосконалення

процедур перевірки суб'єктів набуття права власності на землю, оновлення підходів до грошової оцінки земель, а також нормативного врегулювання використання сільськогосподарських земель науковими та освітніми установами. Рекомендується враховувати успішний досвід країн-членів Європейського Союзу під час розробки національної моделі правового регулювання ринку земель, беручи до уваги соціально-економічні та безпекові особливості України.

Дисертація має теоретичне і практичне значення для розвитку науки земельного права, удосконалення законодавства України та формування ефективної, прозорої і соціально орієнтованої системи правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: земля, ринок землі, сільськогосподарські землі, земельна реформа, приватні інтереси, публічні інтереси, правочини, рейдерство, використання земель сільськогосподарського призначення, мораторій землі, право власності на землю, природний ресурс, правове забезпечення, індустриальні парки, земельний кадастр, тінізація ринку землі, грошова оцінка земель.

ABSTRACT

Sachok R. T. Legal Regulation of the Agricultural Land Market in Ukraine

– Qualification scientific work in manuscript form.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 081 – Law.

– Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, Kyiv, 2026.

The dissertation emphasizes that during the process of land reform and the opening of the land market, the content of the legal regime of agricultural land has been significantly expanded by introducing provisions related to the abolition of the ban on the alienation of agricultural land. The establishment of an appropriate legislative framework for the formation and functioning of a full-fledged land market is one of the main tasks of the legislator. At the same time, it is particularly important to adhere to

the principle of prioritizing agricultural lands, since they occupy a special place in the structure of the national land fund and the economy of the state.

A distinctive feature of the agricultural land market today is the need to take into account the consequences of the Russian-Ukrainian war, including the withdrawal of part of land resources from circulation due to intensive hostilities or significant contamination of former battlefields with ammunition, mines, other explosive substances, and chemical compounds.

It is noted that in the short term, the agricultural land market in Ukraine appears to be an effective economic mechanism and a sphere where private and public interests intersect. From the perspective of public law regulation, it remains crucial to ensure the manageability of land market development processes, to monitor transactions, to conduct fair regulatory valuation of land (to prevent artificially lowered values), to ensure compliance with existing agreements, and to expand the use of rent as a contractual mechanism for the utilization of agricultural land resources.

Among the key challenges associated with the development of the agricultural land market in Ukraine are the introduction of temporary measures and restrictions regarding land resources in temporarily occupied territories, the protection of the rights of landowners and land users, the establishment of legal guarantees for owners of land plots temporarily withdrawn for the construction of fortifications due to ongoing hostilities, and the normative definition of a special legal status for such lands. Additionally, there is a need to determine the specific features of land use within professional and technical educational institutions where land is used for educational and training purposes.

The study identified systemic shortcomings in the normative monetary valuation of land, caused by the use of outdated economic indicators that do not correspond to current market conditions and fail to ensure fair fiscal and regulatory effects. Among the significant challenges associated with the development of the agricultural land market in Ukraine are the implementation of temporary measures and restrictions concerning land resources in temporarily occupied territories, the protection of the rights of their owners and users, the provision of legal guarantees to owners of land

plots temporarily withdrawn for the construction of defensive lines due to military operations, the regulatory definition of the special legal status of such lands, and the determination of the peculiarities of land use for vocational and technical institutions as educational areas.

The analysis of land valuation development in Ukraine indicates that the institution of land valuation has already been established. However, the results of this valuation often do not satisfy customers, landowners, or other stakeholders. The main problem in the valuation of agricultural land is the use of outdated economic indicators, which require urgent updating. These indicators form the basis for monetary land valuation and planning-economic calculations necessary for effective regulation of economic and land relations. The dissertation provides a comprehensive study of the legal regulation of the agricultural land market in Ukraine. The analysis is based on the provisions of the Constitution of Ukraine, the Land, Civil, and Tax Codes, specialized land legislation, normative acts of public authorities, judicial practice, as well as the theoretical foundations of national and foreign legal scholarship. It is analyzed that the introduction of the agricultural land market after a long period of moratorium caused significant changes in the legal status of this land category. In particular, it led to the expansion of the rights of owners and users while emphasizing the need to strengthen public-law mechanisms for regulating land circulation. The specifics of the formation of the agricultural land market as a platform for interaction between private and public interests are highlighted. In this context, the state is obliged to ensure balanced management of market processes, prevent excessive concentration of land resources, and adhere to the principles of sustainable land use.

The dissertation also presents a comprehensive generalization of global experience in legal regulation of the agricultural land market, with particular attention to best practices of foreign countries. The possibilities of adapting these practices to the specific conditions of Ukraine, taking into account national socio-economic, legal, and security realities, are analyzed. Within the research, a number of progressive recommendations for improving the current land legislation have been developed. These proposals aim to create conditions for sustainable functioning, transparency, and socially

oriented development of the agricultural land market. They also focus on strengthening food security, maintaining economic stability, and protecting the environment, which collectively form the foundation for comprehensive state security. The dissertation analyzes the current state of legal regulation of the use and circulation of agricultural land, identifies the main problems of normative monetary land valuation caused by outdated economic indicators, and highlights shortcomings in antitrust control mechanisms and protection of landowners' rights.

Particular attention is paid to the impact of armed aggression on the legal regime of agricultural lands. A doctrinal definition of the concept of "agricultural land adversely affected (damaged) during military operations" is proposed, substantiating the need for legislative establishment of their special legal status, temporary withdrawal from economic circulation, state registration, ecological monitoring, and legal mechanisms for reclamation and compensation of incurred damages.

Based on the research, directions for improving the legal regulation of the agricultural land market are proposed, in particular through strengthening antitrust restrictions, improving procedures for verifying entities acquiring land ownership rights, updating approaches to land valuation, and regulating the use of agricultural land by scientific and educational institutions. It is recommended to consider the successful experience of European Union member states in developing a national model of legal regulation of the land market, taking into account Ukraine's socio-economic and security-specific conditions. The dissertation has theoretical and practical significance for the development of land law science, the improvement of Ukrainian legislation, and the formation of an effective, transparent, and socially oriented system for the legal regulation of the agricultural land market.

Keywords: Land; Land market; Agricultural land; Land reform; Private interests; Public interests; Legal transactions; Land grabbing; Agricultural land use; Land moratorium; Land ownership rights; Natural resource; Legal framework; Industrial parks; Land cadastre; Shadow land market; Land valuation.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Сачок Р.Т. Міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Іспанії та Італії. *Успіхи і досягнення у науці*. 2025. № 7 (17). С. 155-168. URL: <https://perspectives.pp.ua/index.php/sas/article/view/26764>
DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-7\(17\)-155-168](https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-7(17)-155-168)
2. Сачок Р.Т. Публічні інтереси на ринку сільськогосподарських земель в Україні: законодавчі зміни. *Часопис Київського університету права*. 2024. № 4. С. 80-83. URL: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/article/view/1154>
DOI: 10.36695/2219-5521.4.2024.11
3. Сачок Р.Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Ірпінський юридичний часопис*. 2024. Вип. 2(15). С. 119-126. URL: <https://ojs.dpu.edu.ua/index.php/irplegchr/article/download/230/230>
DOI 10.33244/2617-4154.2(15).2024.119-126
4. Галянтич М., Сачок Р. Правова характеристика договору найму та оренди нерухомого майна. *Право України (україномовна версія)*. 2024. №5. С. 64-75. URL: https://pravoua.com.ua/storage/files/magazines/files/article-pravo_2024_5-s4.pdf
DOI: 10.33498/louu-2024-05-064

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Сачок Р.Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в умовах Європейської інтеграції України. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу : Зб. тез доповідей VI Всеукр. наук. конф. (м. Хмельницький, 17 квітня 2025 р.)*. Хмельницький : ХНУ, 2025. С.179-182.
6. Сачок Р. Т. Правові аспекти використання земельних ресурсів, що постраждали внаслідок війни. *Актуальні проблеми юридичної науки та практики у*

воєнний період: мат. міжн.-наук. практ конф. (м. Львів, 10 жовтня 2025 р.). Львів. С170-172.

7. Сачок Р.Т. Особливості обігу земель сільськогосподарського призначення (міжнародний досвід). *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*. Вип. 4: мат. круглого столу (м. Київ, 6 жовтня 2023 р.). Київ. 2023. С.206-212.

8. Сачок Р.Т. Особливості нормативного врегулювання угод із купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*. Випуск 3: матеріали круглого столу (м. Київ, 6 жовтня 2022 р.). Київ, 2022. С.286-290.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ	12
ВСТУП.....	13
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	24
1.1. Загальні правові обґрунтування стану земель сільськогосподарського призначення в Україні.....	24
1.2. Умови формування та перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні: правовий аналіз.....	45
1.3. Методологія правової оцінки сільськогосподарських земель.....	51
Висновки до розділу 1	62
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	65
2.1. Актуальний стан та перспективи використання сільськогосподарських земель в Україні.....	65
2.2. Міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення.....	85
Висновки до розділу 2	118
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ	120
3.1. Соціально – екологічний та економічний аспекти використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах та їх вплив на формування ринку сільськогосподарських земель.....	120
3.2. Шляхи удосконалення нормативного регулювання використання земель сільськогосподарського призначення.....	152
Висновки до розділу 3	174
ВИСНОВКИ	177
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	187
ДОДАТКИ	206

Перелік умовних позначень

ЗК України – Земельний кодекс України

ПКУ – Податковий кодекс України

ВВП – валовий внутрішній продукт

ВРУ – Верховна Рада України

ЄС – Європейський Союз

ЄСПЛ – Європейський суд з прав людини

КМУ – Кабінету Міністрів України

Мін'юст – Міністерство юстиції України

Міндовкілля – Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України

Держекоінспекція – Державна екологічна інспекція України

ТКЗГ – Трудові кооперативні землеробські господарства

ОСГ – особистісне селянське господарство

НГО – нормативно грошова оцінка

ПДФО – податок на доходи фізичних осіб

Держгеокадастр – Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру України

ДРРП – Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

ДЗЗ – дистанційне зондування землі

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Ринок сільськогосподарських земель в Україні є одним із найбільш значущих сегментів сільського господарства та земельних відносин. В останні роки цей ринок пережив значні зміни через вступ у дію по-справжньому революційних законодавчих та регулятивних актів, а також через реформи в аграрному секторі. До 2020 року в Україні діяв мораторій на продаж сільськогосподарських земель, що обмежувало можливість їхньої вільної купівлі-продажу. Невпевненість у правовому середовищі, а також певні виклики з питань земельних прав і корупції залишалися серйозними проблемами на ринку сільськогосподарських земель в Україні в передвоєнні роки. Водночас цей ринок має також значний потенціал для розвитку, зокрема через високу родючість ґрунтів та стратегічне розташування країни в аграрному вимірі. Це ще раз було доведено вже під час російсько-української війни в контексті боротьби за збереження та підтримання «зернових коридорів». У розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні важливу роль відіграють реформи у сфері земельних відносин, удосконалення земельного законодавства, підвищення правової свідомості сільгоспвиробників та інвесторів, а також створення ефективних механізмів контролю та моніторингу за використанням та обігом земельних ресурсів.

Актуальність наукового дослідження проблематики правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні зумовлена глибинними трансформаціями у земельних відносинах, які відбуваються в умовах становлення відкритого земельного ринку.

По-перше, відкриття ринку сільськогосподарських земель після тривалого мораторію створило нові правові, економічні та соціальні виклики, які потребують доктринального осмислення та нормативного врегулювання.

По-друге, у процесі реалізації земельної реформи виявлено низку суперечностей між чинним законодавством та практичними механізмами його застосування. Серед них недосконалість системи реєстрації прав власності, відсутність дієвих механізмів контролю за концентрацією земель у руках

великих суб'єктів господарювання, а також недостатня правова захищеність дрібних фермерів і власників паїв. Важливим є також правовий аспект екологічної безпеки, адже активне залучення земель до ринкових процесів не повинно порушувати принципів сталого розвитку та раціонального землекористування. Сучасна правова система України потребує оновлення у напрямі створення чіткої, прозорої та узгодженої нормативної бази функціонування ринку сільськогосподарських земель. Проблематика правового забезпечення у цій сфері має стратегічне значення для забезпечення продовольчої, екологічної та економічної безпеки держави. Значну роль відіграє також міжнародний досвід, який засвідчує, що ефективність ринку землі прямо залежить від рівня правової визначеності, стабільності нормативного середовища та державного контролю. Не менш актуальним є питання захисту прав іноземних інвесторів, регулювання доступу до земель стратегічного значення та запобігання тіньовим схемам відчуження земельних ресурсів. В умовах воєнного стану додаткової актуальності набувають питання охорони земель, відновлення порушених ділянок та визначення спеціального правового статусу земель, що зазнали негативного впливу бойових дій. Розроблення ефективних механізмів державного нагляду, нормативної оцінки та правового моніторингу є невід'ємною частиною правового забезпечення ринку земель. Відсутність системного підходу до правового регулювання ринку може призвести до соціальної напруги, зростання корупційних ризиків та втрати довіри до інституту приватної власності на землю. Тому дослідження цієї проблематики є вкрай важливим для формування збалансованої державної політики, що забезпечить правову стабільність, економічну ефективність і соціальну справедливість у сфері земельних відносин.

Стан розробки у вітчизняній та зарубіжній науці. Аналіз наукових праць показує, що в юридичній науці ще не розроблено комплексного підходу до правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення як окремого об'єкта правового регулювання. Деякі важливі питання, такі як системна трансформація правового режиму земель у зв'язку з впровадженням

ринку землі, правові наслідки зміни цільового призначення земель, а також проблеми концентрації земельних ресурсів з точки зору публічного права, залишаються без належної уваги. Наприклад, дослідженню проблем розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні присвячували свої праці В. Андрейцев, Н. Барабаш, А. Мірошніченко, І. Драган, Л. Сенюта, О. Зигрій, А. Корюгін. Значний внесок у дослідження земельної реформи та відновлення якісного стану земель зробила Т. Лісова, яка також розглядає порівняльно-правові аспекти становлення ринку земель сільськогосподарського призначення. Аналіз законодавчого забезпечення та перспектив правового регулювання ринку сільськогосподарських земель здійснюють Т. Ковальченко і О. Бакшієв.

Водночас, питання правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні залишаються практично не дослідженими, не розглядалися, а тому є надзвичайно актуальним, що зумовлює доцільність їх розгляду на рівні дисертаційного дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, грантами.

На виконання основних положень Закону України «Про пріоритетні напрями розвитку науки і техніки» від 11 липня 2001 року № 2623-III; Постанови Кабінету Міністрів України від 7 вересня 2011 р. № 942 «Про затвердження переліку пріоритетних тематичних напрямів наукових досліджень і науково-технічних розробок на період до 2023 року»; Стратегії розвитку наукових досліджень Національної академії правових наук України на 2021 – 2025 роки, затвердженої Постановою загальних зборів Національної академії правових наук України від 26.03.2021 р. № 12–21.

Тема дисертації затверджена Вченою радою Юридичного інституту Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана 27 жовтня 2025 р. №4.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є вирішення комплексу теоретичних і практичних проблем правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні на основі досягнень

юридичної науки, аналізу досвіду Європейського Союзу та національного законодавства України, практики його застосування.

Для досягнення поставленої мети були визначені такі наукові дослідницькі завдання:

розглянути загальні правові обґрунтування стану земель сільськогосподарського призначення в Україні;

розкрити умови формування та перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні: правовий аналіз;

визначити концептуальні положення формування методології правової оцінки сільськогосподарських земель;

вивчити міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення;

розглянути соціально – екологічний та економічний аспекти використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах та їх вплив на формування ринку сільськогосподарських земель;

розкрити шляхи удосконалення нормативного регулювання використання земель сільськогосподарського призначення.

Об’єктом дослідження є суспільні відносини у сфері правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Предметом дослідження є правове забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Методи дослідження. Методологічну основу дисертаційного дослідження становить комплексний підхід, що передбачає поєднання філософських, загальнонаукових та спеціально-юридичних методів пізнання. Застосування зазначених методів забезпечило всебічний і системний аналіз правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, дозволило розкрити його зміст, особливості розвитку, проблеми правового регулювання та напрями вдосконалення.

Діалектичний метод використано впродовж усього дослідження, зокрема у розділах 1–3, для пізнання правового забезпечення ринку земель

сільськогосподарського призначення як динамічного правового явища, що перебуває у постійному розвитку та трансформації під впливом соціально-економічних, політико-правових чинників, у тому числі умов воєнного стану.

Загальнонаукові методи аналізу та синтезу застосовувалися у підрозділах 1.1, 1.2, 2.1 та 3.1 для опрацювання наукових підходів до розуміння сутності ринку сільськогосподарських земель, систематизації доктринальних поглядів учених, а також узагальнення положень чинного законодавства і практики його застосування. Формально-логічний метод використано у підрозділах 1.1, 1.2 та 3.2 з метою уточнення понятійно-категоріального апарату дослідження, зокрема таких понять, як «ринок земель сільськогосподарського призначення», «правове забезпечення ринку землі», «публічні інтереси», «приватні інтереси», «рейдерство земельних ресурсів», а також для логічного структурування теоретичних висновків і пропозицій.

Історико-правовий метод застосовано у підрозділі 1.1 для дослідження етапів становлення та розвитку правового регулювання земельних відносин в Україні, аналізу еволюції підходів до обігу земель сільськогосподарського призначення, у тому числі в контексті дії мораторію та його подальшого скасування.

Аналітичний метод використано у підрозділах 2.1 та 3.2 для дослідження змісту чинного правового регулювання використання та обігу земель сільськогосподарського призначення, виявлення прогалин, колізій і недоліків законодавства, а також оцінки ефективності наявних правових механізмів.

Системно-структурний та системно-логічний методи застосовувалися у підрозділах 1.3, 2.1 та 3.1 для визначення структури правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення, встановлення взаємозв'язків між його елементами, зокрема суб'єктами, об'єктами, правовими засобами та механізмами державного регулювання.

Порівняльно-правовий (компаративістський) метод використано у підрозділі 3.1 для аналізу зарубіжного досвіду правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема в державах – членах

Європейського Союзу, та визначення можливостей його адаптації до правової системи України.

Статистичний метод застосовано у підрозділах 2.1 та 3.1 для аналізу кількісних показників функціонування ринку сільськогосподарських земель, динаміки земельних правочинів, структури землекористування та тенденцій концентрації земельних ресурсів.

Метод правового моделювання використано у підрозділі 3.2 під час розроблення пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, формування рекомендацій щодо змін до земельного законодавства та визначення перспектив його подальшого розвитку.

Нормативно-правовою основою роботи стали положення Конституції України, Земельного, Цивільного, Податкового кодексів України та інші нормативно-правові акти України, а також нормативно-правові акти Президента України, Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади України, законодавство зарубіжних країн у досліджуваній сфері.

Емпіричну базу дослідження склали теоретичні напрацювання вітчизняних науковців у сфері формування системи правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, узагальнення практичної діяльності, статистичні дані офіційних електронних веб-сайтів, суб'єктів публічного адміністрування в Україні та зарубіжних країн, а також довідкові видання у досліджуваній сфері.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дисертація є однією з перших спроб комплексного дослідження правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. В дисертації розкрито теоретичні і практичні проблеми формування системи правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Основними положеннями, що обумовлюють наукову новизну та виносяться на захист, є такі:

вперше:

- сформульовано авторське визначення поняття «землі сільськогосподарського призначення, які зазнали негативного впливу (постраждали) під час ведення воєнних дій» як земельних ресурсів (ділянок) сільськогосподарського призначення, що внаслідок збройної агресії, активних бойових дій або інших форм воєнної активності зазнали безпосереднього чи опосередкованого впливу, який істотно позначився на якості ґрунтів, їх родючості та економічній оцінці, призвів до накопичення небезпечних речовин, спричинив істотне погіршення природних, господарських і екологічних характеристик та зумовив необхідність призупинення господарського використання, виведення з економічного обігу або консервації таких земель;
- обґрунтовано доцільність нормативного врегулювання на рівні окремої глави Земельного кодексу України питань використання земель сільськогосподарського призначення науковими та навчальними закладами, зокрема закладами вищої освіти, фахової передвищої та професійної освіти, науково-дослідними установами, які використовують земельні ресурси для освітніх, науково-практичних та експериментальних цілей, підготовки фахівців і формування сучасної аграрної культури; визначено необхідність закріплення у межах цієї глави принципів і умов землекористування, можливостей залучення іноземних наукових та освітніх інституцій, особливостей проведення експериментальної діяльності, а також відповідальності землекористувачів;
- аргументовано необхідність нормативного закріплення категорії «рейдерство земельних ресурсів» як протиправної діяльності, спрямованої на незаконне заволодіння, користування або розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського чи іншого призначення шляхом використання юридичних, адміністративних, інформаційних або силових механізмів впливу; розкрито його зміст як навмисного порушення прав власників і законних користувачів землі через підроблення правовстановлювальних документів, маніпулювання даними Державного земельного кадастру, незаконну державну реєстрацію прав, неправомірний вплив на органи влади та судові інституції, а

також фізичне захоплення земельних ділянок і пов'язаного з ними майна; обґрунтовано, що рейдерство земельних ресурсів має комплексний соціально-економічний і правовий характер, оскільки підриває засади законності у сфері земельних відносин, створює загрози інвестиційній безпеці аграрного сектору, сприяє тінізації ринку землі та порушує принципи справедливого й прозорого розподілу земельних ресурсів.

удосконалено:

– доктринальне тлумачення сутності категорії «актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні» як комплексної характеристика сучасного функціонування аграрного земельного фонду держави, що відображає сукупність економічних, правових, екологічних та інституційних чинників, які визначають ефективність, структуру і спрямованість землекористування. Для цього стану є характерним високий ступінь розореності земель, що зумовлює надмірне антропогенне навантаження на ґрунтовий покрив, зниження рівня його родючості, деградаційні процеси та зменшення екологічної стійкості агроландшафтів. Водночас на ринку аграрних земель простежується тенденція до монополізації великими сільськогосподарськими підприємствами, зокрема агрохолдингами, які зосереджують значні масиви орендованих чи власних земель, формуючи асиметрію у доступі до земельних ресурсів і впливаючи на цінову та орендну політику в аграрному секторі;

– поняття «соціально-екологічний аспект використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах» як сукупність суспільних і природоохоронних чинників, що визначають взаємозв'язок між якістю аграрного землекористування, станом довкілля та рівнем соціального добробуту сільського населення. Він відображає необхідність гармонізації господарської діяльності з екологічною рівновагою та соціальною справедливістю у розподілі земельних ресурсів. У цьому контексті важливим є забезпечення раціонального використання та відтворення родючості ґрунтів, запобігання їх деградації, збереження біорізноманіття, а також створення умов для сталого розвитку сільських територій;

– тезу, що у короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні виглядає ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних та публічних інтересів. При цьому, з позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керованість» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (аби вона не була штучно занижена), дотримання умов вже укладених договорів, поширення використання ренти як договірної механізму використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення;

дістали подальшого розвитку:

- виокремлення особливостей ринку сільськогосподарських земель, яка полягає у необхідності врахування в процесі прийнятті організаційно-управлінських рішень наслідків російсько-української війни, вилучення частини земельних ресурсів з обігу у зв'язку з веденням інтенсивних бойових дій або значного «засмічення» територій які були полем бою боєприпасами, мінами, іншими вибуховими речовинами, хімічними сполуками та матеріалами;

- положення щодо того, що у законодавстві більшості розвинених країн закріплені спеціальні положення, які зобов'язують власників і користувачів земельних ділянок застосовувати землю раціонально, екологічно безпечно та ефективно. Зазначене дозволило зробити висновок, що у провідних країнах світу відсутнє необмежене право приватної власності на землю, а операції купівлі-продажу земельних ділянок жорстко контролюються;

- положення щодо розуміння проблеми в оцінці сільськогосподарських земель є застарілі економічні показники, які потребують термінового оновлення. Ці показники є основою грошової оцінки та планово-економічних розрахунків, необхідних для ефективного регулювання економічних і земельних відносин. Відповідно, основною метою визначення ціни землі сільськогосподарського призначення є встановлення розміру земельного податку, визначення державного мита при здійсненні операцій обміну, спадкування або дарування

земельних ділянок, а також оцінка втрат у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві.

Практичне значення одержаних наукових результатів полягає у тому, що сформульовані в дисертації положення та висновки можуть бути використані:

- у нормотворчій діяльності, для розробки пропозицій щодо внесення змін до законодавчих актів з питань дослідженням теоретичних і практичних проблем формування системи правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

- правозастосовчій діяльності, для підвищення ефективності діяльності у сфері формування системи правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні;

- в освітній діяльності та навчальному процесі під час підготовки здобувачів вищої освіти за освітніми програмами галузі знань D «Бізнес, адміністрування та право», зокрема під час викладання та навчально-методичного забезпечення таких навчальних дисциплін, як «Земельне право України», «Правове регулювання земельних відносин» у межах спеціальності D8 «Право».

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною, завершеною науковою працею. Сформульовані в ній положення, узагальнення, висновки, рекомендації та пропозиції обґрунтовано на підставі самостійно проведених досліджень. У науковій статті «Правова характеристика договору найму та оренди нерухомого майна» Галянтич М. К. Сачок Р.Т, автором особисто розглянуто нормативну базу, яка формує основу регулювання договору найму та оренди нерухомого майна та проаналізовано понятійне співвідношення категорій. Ідеї та розробки, що належать співавторам, разом з якими були опубліковані наукові статті, в дисертації не використовувалися. Для аргументації окремих положень дисертації використовувалися наукові праці інших учених, на які зроблено посилання.

Апробація результатів дисертації. Теоретичні й практичні результати дослідження, висновки й рекомендації оприлюднено на міжнародних та

всеукраїнських науково-практичних конференціях: «Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу» (м. Хмельницький, 17 квітня 2025 р.); «Актуальні проблеми юридичної науки та практики у воєнний період» (м. Львів, 10 жовтня 2025 р.); «Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану» (м. Київ, 6 жовтня 2023 р.); «Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану» (м. Київ, 6 жовтня 2022 р.).

Публікації. Основні положення, висновки та пропозиції, сформульовані за результатами дисертаційної роботи, відображено у 8 наукових працях, зокрема – 4 наукових статтях у наукових виданнях України, визнаних фаховими з юридичних наук, а також у 4 тезах наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертації. Робота складається із вступу, трьох розділів, що містять сім підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 207 сторінок, з них основний текст 176 сторінок, список використаних - 168 джерел та додатки на 2 сторінках.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

1.1. Загальні правові обґрунтування стану земель сільськогосподарського призначення в Україні

Реформування земельно-правових відносин в Україні вимагає створення і розвитку інститутів, які здатні забезпечити гармонійне узгодження інтересів власників і користувачів земельних ділянок з потребами суспільства в цілому. Земельна ділянка, як визначена територія з певними функціональними характеристиками, має велике значення не лише для власника або спеціального користувача, але й для суспільства загалом. Вона служить не лише для задоволення приватних потреб, але й виконує важливі суспільні функції, такі як забезпечення духовних, естетичних, оздоровчих і рекреаційних потреб населення.

Земельні ділянки також є важливим компонентом у системі загального землекористування, що сприяє реалізації прав громадян. Таким чином, формування приватної власності на землю повинно бути збалансоване таким чином, щоб не обмежувати можливості людей та громадян у вільному використанні земель як основного природного ресурсу та місця їхньої життєдіяльності. Це означає, що земельна реформа повинна підтримувати як інтереси індивідів, так і потреби суспільства, забезпечуючи баланс між приватними правами і суспільними інтересами.

Серед земель України найбільшу площу (40378,2 тис. га) займають *землі сільськогосподарського призначення*, які є найбільш цінним ресурсом держави і забезпечують найголовніші потреби суспільства.

Землями сільськогосподарського призначення визначені статтею 22 Земельного Кодексу України — землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої

інфраструктури або призначені для цих цілей. До земель цієї категорії належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації) [56].

Деякі вітчизняні дослідники висловлюють думку, що поділ земель за цільовим призначенням сьогодні не відповідає потребам часу, особливо в умовах відкриття ринку землі. Як зазначає А.М. Мірошніченко, «правові режими для різних категорій земель часто не мають чіткого нормативного наповнення. Хоча законодавець встановив правило, згідно з яким землі повинні використовуватися відповідно до їх цільового призначення (ст. ст. 91, 96 Земельного кодексу України), він також взяв на себе зобов'язання охопити всі категорії земель в Україні і детально регламентувати правовий режим для кожної з них. Це є складним завданням, і, на наш погляд, незважаючи на тривалий процес правотворчості, воно ще не виконане в повному обсязі. Спеціальна юридична література неодноразово зазначала наявність прогалин у правовому регулюванні різних категорій земель» [76, с. 47].

У правовій доктрині немає єдності щодо визначення поняття «правовий режим земель». Наприклад, Н. Барабаш пропонує таке визначення правового режиму земель: «Правовий режим земель доцільно розглядати як установлений нормами земельного законодавства диференційований порядок, який визначає поведінку суб'єктів земельних правовідносин щодо земель як до об'єкта права власності, користування, управління і правової охорони, [22с. 182].

На думку Л. Сенюти, правовий режим земель визначають норми земельного права, які об'єднані спільним змістом і спільними принципами регулювання та спрямовані на визначення поведінки суб'єктів земельних відносин щодо земельної ділянки окремої цільової категорії [127, с. 20].

Реформування земельно-правових відносин в Україні потребує розвитку інститутів, що забезпечать узгодження інтересів власників та користувачів

земельних ділянок, а також їхню гармонізацію з потребами суспільства. Земельна ділянка не лише задовольняє потреби власника, а й служить загальному добру, будучи частиною земної поверхні, яка може задовольняти духовні, естетичні, оздоровчі та рекреаційні потреби населення, а також забезпечувати засоби сполучення в процесі реалізації права загального землекористування. Становлення відносин приватної власності на землю не повинно обмежувати можливості людей на вільне використання земель як основного природного ресурсу та місця життєдіяльності.

Реформа також передбачає розвиток правових і інституційних механізмів, що включають створення і вдосконалення правової бази для чіткої регламентації прав та обов'язків власників і користувачів земель. Це забезпечить ефективний контроль і моніторинг дотримання земельного законодавства, зокрема через прозорі процедури надання земель у користування або власність і механізми вирішення земельних спорів.

Підвищення прозорості ринку земель є ще одним важливим аспектом, який забезпечить відкритість інформації про земельні ділянки, їх використання, права власності та обмеження. Це дозволить уникнути корупційних практик, спростить процеси купівлі-продажу та оренди земель і забезпечить справедливую оцінку їх вартості.

Екологічна стійкість також повинна бути врахована у реформі. Розробка і впровадження норм і стандартів, що регулюють землекористування з урахуванням екологічних вимог, забезпечить раціональне використання земельних ресурсів і захист природних екосистем.

Важливим є також забезпечення соціальної справедливості. Реформа має сприяти соціальному включенню, забезпечуючи рівний доступ до земельних ресурсів і знижуючи соціальні нерівності. Це передбачає розробку політик, що підтримують потреби соціально уразливих груп населення, таких як фермери та місцеві громади, які залежать від земельних ресурсів для своєї життєдіяльності.

Окрім того, реформа земельних відносин повинна інтегруватися з іншими економічними і соціальними політиками, такими як аграрна, екологічна,

соціальна і економічна політика. Це забезпечить комплексний підхід до управління земельними ресурсами та підвищить ефективність їх використання. Таким чином, реформування земельно-правових відносин є багатогранним процесом, що вимагає інтеграції правових, економічних і соціальних аспектів для забезпечення ефективного та збалансованого використання земельних ресурсів і сталого розвитку країни.

Гармонізація індивідуальних та суспільних інтересів як мета будь-якої земельної реформи [82, с.47] зумовлює гостру потребу детального наукового дослідження та належного законодавчого регулювання *стану земель сільськогосподарського призначення в Україні*. Адже навіть у природньо-правовій доктрині, яка інтерпретує право приватної власності на землю як природне право людини, останнє підпорядковується іншому природному праву всезагальному праву користування землею [99, с.64].

Особливість визначення земель як основного природного ресурсу підкреслює необхідність детального аналізу права загального землекористування громадян. Це право є ключовою умовою для використання інших природних ресурсів, таких як рослинність, водні об'єкти і корисні копалини, які забезпечують життєві потреби людини. Відсутність адекватного законодавчого регулювання права загального землекористування створює серйозні перешкоди для реалізації важливих екологічних прав громадян, зокрема права на загальне природокористування та право на безпечне навколишнє середовище.

Без належного законодавчого забезпечення, забезпечення ефективного використання природних ресурсів стає проблематичним. Це стосується як задоволення фізіологічних потреб людей, так і їх духовних потреб, які залежні від використання природних ресурсів. Належне регулювання права загального землекористування є необхідним для забезпечення збалансованого і безпечного використання природних ресурсів, що сприяє охороні навколишнього середовища і забезпеченню здоров'я і добробуту населення.

Конституцією України визначено право кожного громадянина на користування природними об'єктами (землями, лісами, водами тощо) відповідно до закону (ст.13) [64].

Досить вдалою у цьому зв'язку є законодавча позиція щодо права громадян на загальне та спеціальне використання природних ресурсів [95]. Безсумнівно, конституційне право кожного громадянина на користування природними ресурсами, зокрема землями, реалізується переважно через здійснення права загального землекористування. Це право є основою для доступу до земельних ресурсів, але його ефективна реалізація стикається з проблемами через недостатню визначеність механізмів у Земельному кодексі України [56] та інших нормативно-правових актах [89-111]. Відсутність чітких доктринальних досліджень щодо цього питання створює необхідність комплексного наукового осмислення і вдосконалення законодавства, щоб забезпечити відповідність сучасним вимогам практики та ефективність у сфері землекористування. Проблеми з визначенням і реалізацією права загального землекористування в Україні підкреслюють необхідність оновлення та удосконалення існуючого правового регулювання. Для досягнення цієї мети важливо провести детальне наукове дослідження, яке б охоплювало не тільки юридичні аспекти, а й практичні потреби. Це дозволить створити чіткі механізми для реалізації конституційних прав громадян на землекористування, враховуючи сучасні умови економічного та соціального розвитку.

Зокрема, необхідно переглянути і уточнити положення Земельного кодексу України, розробити нові нормативно-правові акти, які б забезпечили прозорість і ефективність процесів розподілу та використання земельних ресурсів. Важливими є також заходи для забезпечення інтеграції екологічних стандартів у систему землекористування, що допоможе захистити природні ресурси і забезпечити їх стійке використання.

Таким чином, комплексне наукове осмислення та вдосконалення законодавства в сфері землекористування є необхідними для забезпечення реалізації конституційних прав громадян, ефективного управління земельними

ресурсами та підтримки балансу між економічними і екологічними інтересами суспільства.

Розкриваючи узагальнені ознаки землі як правової категорії, відомий дослідник Андрейцев В.І. ще на початку століття вказував, що вона є «базою для формування, розвитку і поширення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин, інших природних компонентів, які за своїми природними властивостями створюють сферу життя і використовуються на праві загального землекористування громадян» [15, с.205].

«Земля є необхідною умовою, джерелом, засобом і місцем забезпечення життєдіяльності, матеріальною і біологічною основою формування сфери життя для людини та інших живих організмів [15, с.207]».

Безспірною є позиція В.І. Семчика, який стверджує, що «Земля – це основа самого існування і буття людини; земля становить просторовий, операційний базис, що використовується для розташування населених пунктів; земля – найважливіший компонент навколишнього природного середовища» [53, с.14-15].

У таких підходах акцентується увага на потенціалі вільного використання різних властивостей землі як важливої частини нашого середовища та місця для життєдіяльності. Це включає можливість задоволення широкого спектра людських потреб, таких як пізнавальні, естетичні, рекреаційні, комунікативні (наприклад, створення шляхів пересування) та інші аспекти життя. Реалізація права загального землекористування дозволяє максимально ефективно використовувати ці можливості.

Зокрема, це право забезпечує доступ до земельних ресурсів, що необхідно для отримання задоволення від природи, розвитку особистих інтересів та соціальної інтеграції. Наприклад, земельні ділянки можуть використовуватися для наукових досліджень, культурних і соціальних заходів, відпочинку та оздоровлення. Також важливо забезпечити доступ до таких земель для транспортних шляхів і комунікацій, які сприяють розвитку інфраструктури та покращенню якості життя населення.

Таким чином, підходи, які акцентують увагу на вільному використанні земельних ресурсів, мають на меті не тільки забезпечення базових потреб, але і підтримку загального добробуту та розвитку суспільства, сприяючи гармонійній інтеграції людини з природним середовищем.

На конституційному рівні визначено, що земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу. Підтримуючи наукову позицію професора В. І. Семчика щодо співвідношення права державної власності на землю та права власності Українського народу, слід зазначити, що ці правові категорії не є тотожними. На думку вченого, Український народ є суб'єктом права власності на всі землі, які формують територію держави, відмежовану державним кордоном і таку, на яку поширюється суверенітет України, незалежно від форм власності на землю, що існують у межах території України [104, с.565].

Аналогічної наукової позиції дотримується й В. В. Носік, який, спираючись на положення Конституції України, стверджує, що земля є власністю Українського народу, а реалізація цього права здійснюється у формах публічної та приватної власності [75, с. 459]. Розвиваючи зазначений підхід, учений зазначає, що публічна форма права власності на землю за своїм змістом охоплює право власності на землю Українського народу, держави та територіальних громад [75, с. 449].

Конституційно-правова модель, на думку Андрейцева В.І., реалізована в ЗК України про те, що земля є основним національним багатством, підкреслює її специфіку як об'єкта права власності, що належить до надбання нації, а отже усього Українського народу, реальне присвоєння корисних властивостей якого спрямоване логічно на задоволення загальнонародного, суспільного, і в той же час індивідуального інтересу кожної людини [18, с.99].

Аналіз чинного законодавства, за твердженням вченого, дає підстави для висновку про те, що реалізацію повноваження користування як елемента змісту права власності українського народу на землю раціональніше передбачити у формі права загального землекористування, яке, зокрема, гарантується всім громадянам України відповідно до приписів ч. II ст. 38 Закону України «Про

охорону навколишнього природного середовища» для задоволення життєво-необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) [18, с.99].

Земля згідно Конституції України визнана основним національним багатством (ст. 14), що встановлює її пріоритетну роль поміж іншими складовими національного багатства [19, с.15], включаючи природні ресурси. Отже, можливість вільного використання природних ресурсів, таких як рекреаційні зони, оздоровчі території, природно-заповідні ділянки, ліси та водні ресурси, тісно пов'язана з реалізацією права загального землекористування. Це право є не лише аспектом земельних відносин, але і складовою частиною екологічних правовідносин у загальному контексті.

Реалізація права загального землекористування забезпечує доступ до важливих природних ресурсів, що є необхідними для задоволення потреб у відпочинку, оздоровленні та взаємодії з природним середовищем. Це право дозволяє використовувати території для рекреаційних і оздоровчих цілей, підтримувати природні екосистеми, а також забезпечувати захист природних заповідників і лісів.

Таким чином, право загального землекористування слід розглядати як ключовий елемент не тільки земельних правовідносин, але і екологічних правових систем. Воно сприяє інтеграції екологічних і земельних інтересів, забезпечуючи збереження природного середовища і підтримку екологічної рівноваги, що має важливе значення для сталого розвитку суспільства.

Землі сільськогосподарського призначення в Україні є однією з найважливіших категорій земель, основною метою використання яких є підтримка сільськогосподарського товаро-виробництва. Це сектор має величезне значення для економіки країни, забезпечуючи не лише продовольчу безпеку, але і підтримуючи численні сектори економіки та забезпечуючи робочі місця. В умовах відкриття ринку землі питання збереження та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення стає надзвичайно важливим.

Сучасна земельна реформа в Україні передбачає значні законодавчі зміни, що стосуються ринку землі, які суттєво вплинуть на правовий режим цих земель. Важливість таких змін обумовлена необхідністю забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського сектора, захисту земельних ресурсів та впровадження механізмів, які сприятимуть їх ефективному використанню та збереженню.

Отже, дослідження аспектів правового режиму земель сільськогосподарського призначення є надзвичайно актуальним для правознавства, оскільки це допоможе краще зрозуміти вплив нових законодавчих ініціатив на структуру ринку земель і забезпечити належний правовий захист для всіх учасників земельних відносин.

Поняття «землі сільськогосподарського призначення» визначається одним із основних принципів земельного законодавства – принципом цільового призначення земель. Цей принцип лежить в основі класифікації земель на різні категорії, що дозволяє встановити відповідний правовий режим для кожної категорії, а також визначає права та обов'язки осіб, які користуються цими землями.

Варто зазначити, що принцип цільового призначення, за яким виділяються землі сільськогосподарського призначення серед інших категорій, бере свій початок у радянському земельному законодавстві і продовжує діяти в сучасному законодавстві України. Цей принцип зберігає свою актуальність і в інших правових системах, які регулюють земельні відносини, незалежно від форм власності на землю. Принцип цільового призначення застосовується як до прав земельної власності, так і до прав землекористування, володіння землею та оренди.

Таким чином, навіть за умов реформування земельних відносин в Україні, принцип цільового призначення залишається ключовим елементом правового регулювання земельних відносин.

Серед інститутів земельного права пріоритетне значення має інститут правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Особливість інституту правового режиму земель сільськогосподарського призначення

передусім зумовлена об'єктом його правового регулювання це землі сільськогосподарського призначення, які перебувають під особливою охороною держави в силу їх значної економічної цінності [102, с. 121].

Землі сільськогосподарського призначення являють собою специфічну категорію земель, які відрізняються особливими природними властивостями, що роблять їх придатними для ведення сільськогосподарського виробництва. Ці землі надаються як фізичним, так і юридичним особам для різноманітних цілей, включаючи виробництво сільськогосподарської продукції, проведення науково-дослідної та навчальної діяльності у сфері сільського господарства, а також для розміщення відповідної інфраструктури, що сприяє ефективному використанню цих земель. Землі сільськогосподарського призначення мають суттєве значення для економіки країни, оскільки вони забезпечують умови для сталого розвитку сільського господарства, що є критично важливим для продовольчої безпеки. Крім того, вони сприяють забезпеченню зайнятості в сільській місцевості, що має позитивний соціально-економічний вплив. Збереження та раціональне використання цих земель є ключовими для підтримки стабільності та розвитку аграрного сектора, що в свою чергу, впливає на загальний рівень добробуту населення та економічну стабільність держави [63, с. 30].

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України «1. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в)землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г)землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісового фонду; є) землі водного фонду; ж)землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» [56].

При визначенні земель сільськогосподарського призначення багато дослідників вважають доцільним використовувати як природні, так і юридичні критерії. Природний критерій передбачає, що ці землі характеризуються особливими природними властивостями, зокрема родючістю, яка є основою для

виращування сільськогосподарських культур, а також для організації пасовищ і сіножатей, які використовуються для тваринництва. Ці землі також відіграють важливу роль у відновленні екосистем. Юридичний критерій, у свою чергу, акцентує на особливій цінності земель сільськогосподарського призначення для економіки держави. Він передбачає необхідність спеціальної правової регламентації, що стосується їх використання та охорони. Таким чином, правове регулювання земель сільськогосподарського призначення визначається саме земельним правом, яке формує правовий режим цих земель [102, с. 121–122].

Правове регулювання земель, призначених для ведення сільського господарства, вирізняється низкою особливих рис, що зумовлено їхнім винятковим значенням у системі земельного фонду України. Законодавець установлює для таких територій особливий пріоритет щодо їх використання (ст. 23 ЗК України). У зв'язку з цим земельні ділянки, природні характеристики яких дозволяють здійснювати виробництво сільськогосподарської продукції, мають передусім надаватися для здійснення саме сільськогосподарської діяльності. [56].

Для розміщення промислових об'єктів, житлової забудови, транспортної інфраструктури (залізничних і автомобільних шляхів), ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших видів діяльності, що не пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, зазвичай використовують землі несільськогосподарського призначення або ж аграрні угіддя зниженої родючості. Закріплений у статті 23 ЗК України принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення забезпечується також рядом інших нормативних положень. Зокрема, це спеціальний порядок їх охорони (ст. 164 ЗК України); запровадження більш суворої процедури вилучення особливо цінних аграрних земель для несільськогосподарських цілей (ст. 150 ЗК України); обов'язковість проведення рекультиваційних заходів після порушення ґрунтового покриву (ст. 166 ЗК України); а також вимога щодо компенсації втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України) та інші норми [56].

Разом із тим чинні механізми охорони земель сільськогосподарського призначення виявляються недостатньо ефективними у випадках реалізації масштабних інфраструктурних та індустріальних проєктів, зокрема створення індустріальних парків. Формальне дотримання процедур зміни цільового призначення та компенсації втрат не завжди забезпечує збереження аграрного потенціалу територій, що свідчить про наявність прогалин у правовому регулюванні [115].

Водночас у сучасних умовах реалізації державної політики економічного відновлення спостерігається тенденція розміщення індустріальних парків на земельних ділянках, які раніше використовувалися або могли використовуватися для сільськогосподарських потреб. Така практика фактично зумовлює зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення та їх виведення з аграрного обігу, що ставить під сумнів реальну дію принципу пріоритетності цих земель і потребує посиленого правового контролю з боку держави.

Зважаючи на те що земля сільськогосподарського призначення функціонує у двох якостях територіальний базис і засіб виробництва, земельні ділянки сільськогосподарського призначення включають не лише сільськогосподарські угіддя, такі як рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, які є основними засобами виробництва в рослинництві завдяки своїм природним властивостям, розташуванню та господарським потребам. До цієї категорії також відносяться несільськогосподарські угіддя, включаючи господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, а також землі, зайняті господарськими будівлями, спорудами та об'єктами інфраструктури. Ці землі виконують роль територіального базису, необхідного для ефективної організації сільськогосподарського виробництва [67, с. 84].

Норми, що встановлюють правовий режим земель сільськогосподарського призначення, містяться в Конституції України, Земельний кодекс України[56], Законах України «Про фермерське господарство» [111], «Про особисте селянське господарство» [94] і багатьох інших нормативно-правових актах.

Один з ключових критеріїв, що відрізняє землі сільськогосподарського призначення від інших категорій, полягає у визначенні їх суб'єктного складу. Це означає, що право власності та право користування цими земельними ділянками можуть набувати лише ті суб'єкти, які займаються сільськогосподарською діяльністю або діяльністю, тісно пов'язаною із сільським господарством. До таких суб'єктів відносяться фермерські господарства, особисті селянські господарства, різні сільськогосподарські підприємства, а також сільськогосподарські науково-дослідні установи, навчальні заклади, сільські професійно-технічні училища і загальноосвітні школи. Окрім цього, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть бути використані несільськогосподарськими підприємствами, установами, релігійними організаціями, об'єднаннями громадян та оптовими ринками сільськогосподарської продукції (стаття 22 ЗК України) [56].

Суб'єктний склад правовідносин щодо земель сільськогосподарського призначення охоплює не лише власників земельних ділянок та землекористувачів, але також і державні органи, наділені повноваженнями щодо відведення цих земель, їхньої державної реєстрації та внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру. До таких органів належать органи місцевого самоврядування, а також виконавчі органи влади, наділені спеціальними функціями управління земельними ресурсами. У контексті відкриття ринку землі в Україні питання правового режиму земель сільськогосподарського призначення набувають особливого значення, адже нові умови обігу земель вимагають перегляду та вдосконалення нормативно-правового регулювання. Це включає як захист прав власників і землекористувачів, так і належний державний контроль за використанням сільськогосподарських угідь. Реформа ринку землі зумовлює необхідність детального аналізу правового статусу всіх учасників цих правовідносин, а також процесуального регулювання відчуження земельних ділянок, їх оцінки, обігу та захисту в рамках нового правового порядку.

У ході реалізації земельної реформи, що активізувалася після набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178-10 [89] та Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [92], відбувається істотна трансформація правового режиму земель сільськогосподарського призначення [87]. Передусім скасування тривалої заборони на відчуження таких земель незалежно від форми власності зумовлює потребу у формуванні модернізованої нормативно-правової бази, яка забезпечуватиме створення та функціонування повноцінного ринку земель [87].

Після відкриття ринку земель зміни торкнуться також кола суб'єктів земельних правовідносин, які набувають право власності на ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема держави, територіальних громад, громадян України, юридичних осіб, іноземних громадян та осіб без громадянства [85]. Слід підкреслити, що юридичні особи інших держав, іноземці та апатриди отримують можливість стати повноправними учасниками таких правовідносин в Україні лише з 1 липня 2021 року [89].

Нововведенням у земельному законодавстві стало встановлення мінімальної стартової ціни для земельних ділянок державної та комунальної власності через механізм земельних торгів. Крім того, запроваджено обмеження на сумарну площу сільськогосподарських земель, що можуть перебувати у власності одного громадянина, юридичної особи або пов'язаних із ними осіб. Також передбачено переважне право орендаря на придбання земельної ділянки та обов'язок занесення інформації про ціну або вартість речових прав до Реєстру речових прав. Громадянам надано право викупу земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, які їм належать на праві постійного користування або довічного успадкованого володіння [87].

Мінімальна стартова ціна для земельних ділянок державної та комунальної власності є ключовим інструментом забезпечення прозорості та економічної обґрунтованості земельних торгів. Її встановлення дозволяє запобігти штучному

заниженню вартості землі та сприяє формуванню справедливої конкуренції серед потенційних учасників аукціону. Належне визначення стартової ціни ґрунтується на нормативній грошовій оцінці земель, що гарантує відповідність їх реальній економічній цінності. Запровадження такого механізму стимулює ефективне використання земельних ресурсів держави та громади. У підсумку, мінімальна стартова ціна виконує важливу регулятивну функцію, забезпечуючи раціональне управління земельним фондом і збільшення надходжень до бюджетів різних рівнів.

У контексті земельної реформи та запровадження ринку землі відбувається суттєве розширення змісту інституту правового режиму земель сільськогосподарського призначення, зокрема через скасування заборони на їх відчуження. Формування відповідної законодавчої бази, яка забезпечує ефективне функціонування повноцінного ринку земель, виступає одним із ключових завдань законодавця. Водночас особлива увага приділяється дотриманню принципу пріоритетного використання земель сільськогосподарського призначення, оскільки вони займають виняткове місце в структурі земельного фонду та відіграють важливу роль в економіці держави [90].

Ринок купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення проявляє стабільність, високий інтерес учасників та перспективи подальшого розвитку. Незважаючи на воєнні дії та тимчасове призупинення роботи Державного земельного кадастру у лютому 2022 року, після відновлення його діяльності у травні того ж року темпи та обсяги укладання угод поступово наближаються до довоєнних показників [112].

Відновлення дії земельного кадастру у 2022 році стало важливим етапом стабілізації системи управління земельними ресурсами в умовах воєнного стану. Це рішення забезпечило подальше функціонування механізмів реєстрації земельних ділянок та підтримало безперервність земельних відносин. Поновлення роботи кадастру сприяло підвищенню прозорості у сфері земельного обліку та унеможливило появу неузгодженостей у даних про

земельні ресурси. Завдяки цьому було створено умови для реалізації громадянами та суб'єктами господарювання своїх прав на землю навіть у складних суспільно-політичних умовах. У цілому, відновлення дії кадастру у 2022 році зміцнило інституційну спроможність держави щодо управління земельним фондом і забезпечення правової визначеності.

Від моменту відкриття ринку вже було укладено понад 145 тис. угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення загальною площею майже 325 тис. гектарів [73].

Таким чином, в обігу перебуває близько 1% сільськогосподарських земель на підконтрольних територіях України, що за масштабами відповідає рівню розвинутих економік. Це свідчить про те, що ринок сільськогосподарських земель в Україні навіть у умовах воєнного стану залишається ліквідним та привабливим для інвестицій. Аналіз показників ліквідності по регіонах, тобто частки земель, що перебувають в обігу, наочно відображає місцевий попит на сільськогосподарські ділянки [14].

Наразі сім регіонів України демонструють частку сільськогосподарських земель, що перебувають в обігу, понад один відсоток. Переважна більшість таких регіонів розташована в центральній частині країни. Беззаперечним лідером є Харківська область, де з моменту запуску ринку в обігу перебуває 1,59% усіх сільськогосподарських земель регіону [85]. Найменші показники обігу спостерігаються на сході України, де землі зазнають тривалого впливу бойових дій ще з 2014 року, а також на заході країни, де розвиток ринку сільськогосподарських земель ускладнений через невеликі розміри ділянок [14].

Угоди з купівлі-продажу на с/г землі укладаються переважно на так звані «товарні землі» (із цільовим призначенням «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва») та землі ОСГ (Для ведення особистого селянського господарства), що демонструє інтерес покупців до с/г земель передусім з метою ведення аграрного виробництва. Ціни купівлі-продажу на с/г землі поволі зростають і у 2023 році склали в середньому 35,4 тис. грн/га (або майже на 22% більше, ніж у 2021 році, і на 13,5% більше ніж у 2022 році).

Ціни на так звану "товарну землю" були дещо вищими, ніж на землі ОСГ. В доларовому еквіваленті динаміка цін дещо інша і знаходиться під значним тиском валютного курсу та величезних збитків, що їх зазнає агросектор від російської війни [1].

У розрізі регіонів найдорожчою у 2023 році була земля в Київській та Львівській областях, що вже традиційно спостерігається навколо привабливих мегаполісів [77], де на ціноутворення суттєво впливає перспектива переведення угідь у несільськогосподарські землі. Серед товарних земель найдорожчими є землі Тернопільської та Івано-Франківської областей, найдешевша товарна земля у Волинській області [14].

В розрахунках регіональних цін не фігурують три області, які значно постраждали від війни (Донецька, Луганська та Херсонська обл.). Попри те, що в кожному з цих регіонів укладались угоди із с/г землями (включно з однією угодою в Луганській обл.) – ціна не була зареєстрована по жодній із цих угод. З поміж 69 угод купівлі-продажу с/г земель, що відбулися в Донецькій області у 2023 році лише одна угода містила відомості щодо ціни, яка була аномально високою та не була включена до аналізу [14].

Реєстрація цін земельних угод – вкрай важливий виклик як для прозорості ринку, так і з точки зору його подальшого розвитку. Наразі доля транзакцій із зареєстрованою ціною становить лише 18,8% від усіх угод купівлі-продажу, укладених у 2023 році. Тобто для чотирьох із п'яти проданих ділянок інформація про ціну відсутня. Для порівняння, у 2022 році ціна транзакції була зазначена для 34,4% спостережень, а у 2021 році ціна транзакцій була зазначена для 55,0% угод [14].

Інший виклик полягає у тому, що у 60% випадків, коли ціна в угоді зазначена, вона знаходиться на рівні нормативної грошової оцінки земельної ділянки (НГО). Тобто нормативна грошова оцінка є фактично основним фактором ціноутворення. Для с/г земель саме НГО встановлює мінімальну ціну купівлі-продажу таких ділянок.

Через низький рівень реєстрації цін та вирішальний вплив НГО на ціноутворення, з наявних даних неможливо зробити висновок про вплив воєнних дій на ринок сільгоспземель. Це питання потребує детальнішого аналізу і буде висвітлене у наступних аналітичних оглядах.

Впровадження пілотного проєкту із масової оцінки земель на основі ринкових цін, передбаченого Законом № 3065-IX від 2 травня 2023 р., має зробити підхід до оцінки бази для оподаткування при укладанні угоди більш гнучким та наближеним до реалій ринку. Однак для цього потрібно якнайшвидше забезпечити обов'язкове внесення цін по усіх земельних транзакціях до Державного реєстру речових прав. Всього у травні 2023 року відбулося 27,6 тис. правочинів із землею с/г призначення, найбільш численним із яких була спадщина [14].

На другому та третьому місцях за кількістю укладених угод перебувають операції купівлі-продажу та дарування відповідно. Особливу значущість набуває розвиток іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок. Так, у травні було зареєстровано укладення іпотечних договорів щодо 15 ділянок загальною площею 17,7 га. Загалом, з моменту відкриття ринку, станом на кінець травня, у якості іпотеки було передано 732 земельні ділянки сумарною площею понад 2,5 тис. га [28].

З жовтня 2021 року земельні торги почали проводитися на платформі «Prozorro.Продажі». Відтоді було успішно передано в оренду 2 451 земельну ділянку комунальної власності загальною площею понад 38 тис. га, що забезпечує громадам щорічний дохід у розмірі 238,86 млн грн [14].

Використання цієї електронної системи підвищило прозорість аукціонних процедур і мінімізувало ризики корупційних проявів. Завдяки цифровим інструментам платформа забезпечила рівний доступ учасників до інформації про лоти та процедуру торгів. Проведення земельних аукціонів у такому форматі сприяло формуванню справедливої ринкової вартості земельних ділянок та ефективному управлінню земельними ресурсами. У підсумку, запровадження

торгів через «Prozorro.Продажі» зміцнило довіру громадян і бізнесу до земельної політики держави.

Медіанна вартість оренди, сплачена переможцями торгів, становила 8,1 тис. грн/га або еквівалентно 220 дол. США/га. Співвідношення між цінами операцій купівлі-продажу та оренди на електронних аукціонах складає приблизно 1:4,5, що є додатковим свідченням значного заниження зареєстрованих цін угод купівлі-продажу – орієнтовно вдвічі (точний рівень заниження потребує проведення більш детального аналізу) [112].

Слід зауважити, що протягом значної частини 2022 року темпи передачі земель комунальної власності через Prozorro. Продажі практично зупинилися. Це пов'язано з тим, що на період воєнного стану були внесені зміни до законодавства, які дозволяли передавати комунальні землі в оренду без проведення електронних аукціонів. Відновлення роботи електронної платформи у повному обсязі відбулося лише в січні 2023 року після прийняття відповідного закону Верховною Радою України (Закон №2698) [93]. За перші місяці 2023 року в оренду було передано 994 земельні ділянки сумарною площею 24,8 тис. га. [112]

Окрім надходжень від передачі комунальних земель в оренду, земельні ресурси також є джерелом інших податкових надходжень громади, зокрема це: земельний податок; єдиний податок четвертої групи для сільгоспвиробників; податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди земельних ділянок; в окремих випадках — дохід від сплати мінімального податкового зобов'язання [14].

У 2022 році сукупні податкові надходження до місцевих бюджетів становили 393,46 млрд грн. Доходи від земельного податку фізичних і юридичних осіб становили 11,12 млрд грн, в той час як доходи від орендної плати склали 18,45 млрд грн. Окремо потрібно відзначити дискусії у Верховній Раді України щодо можливості відновлення безоплатної передачі земель у приватну власність, яка була призупинена на період воєнного стану. Саме цей механізм Національне агентство з питань запобігання корупції визначало як одне із

ключових джерел корупції у земельній сфері. Експерти Агроцентр KSE підготували ґрунтовний аналіз економічних та соціальних аспектів безоплатної передачі земель у приватну власність, де на прикладі даних пояснили, чому відновлювати так звану «безоплатку» категорично не можна, якої шкоди вона вже завдала громадам, та які пріоритетні кроки необхідні для реформування цього інституту [78].

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» № 3065-IX від 02.05.2023 року [94], містив уточнення, що кожен з подружжя може набувати у власність по 100 га в одні руки, а не 100 га на двох. Купувати земельні ділянки для садівництва та особистого селянського господарства в межах населеного пункту стане легше та швидше, оскільки нотаріуси звільнені від проведення численних перевірок та повідомлень сторін. Удосконалено механізм реалізації переважного права на купівлю земельної ділянки та укладання угоди купівлі-продажу. Посилено заборону придбання земель підсанкційними особами [14].

Також було впроваджується публічний Моніторинг земельних відносин. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 474 «Про публічний моніторинг земельних відносин» [105] .

Оскільки наразі відсутня єдина відкрита база даних про стан розвитку земельних відносин у країні, створення комплексної системи публічного земельного моніторингу забезпечить прозорість та доступність інформації про ринок землі та інші важливі аспекти управління земельними ресурсами в Україні. Моніторингова система надасть усім зацікавленим сторонам доступ до ключових показників ринку земель та стану земельних відносин - аж до рівня громад, що сприятиме поліпшенню якості даних в офіційних реєстрах, розширить можливості громад щодо управління своїм земельним банком, забезпечить базу для глибшого статистичного та економічного аналізу, допомагатиме вчасно виявляти вузькі місця та недосконалості у впровадженні земельного законодавства, і в цілому позитивно впливатиме на розвиток ринку земель [14].

Таким чином, правове регулювання ринку землі в Україні в умовах воєнного стану зазнало суттєвих змін, спрямованих на адаптацію земельних відносин до викликів, які виникли у зв'язку з війною. З метою збереження національної економіки та продовольчої безпеки, державна політика в земельній сфері зосереджена на запобіганні неконтрольованому відчуженню земельних ресурсів, захисті прав власників та користувачів земельних ділянок, а також забезпеченні стратегічного управління використанням земельних угідь.

Одним із ключових елементів правового регулювання ринку землі в умовах воєнного стану є запровадження тимчасових обмежень на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Такі обмеження зумовлені необхідністю попередити ризики масового викупу стратегічно важливих земель, що може поставити під загрозу продовольчу безпеку країни в часи конфлікту. Крім того, були внесені зміни до процедури укладання договорів оренди та відчуження земельних ділянок, що стосуються спрощення бюрократичних процедур і можливості дистанційного управління земельними активами в умовах бойових дій.

Окремої уваги заслуговує питання захисту прав власників земель, які опинилися на тимчасово окупованих територіях або в зоні активних бойових дій. Враховуючи особливі умови воєнного стану, законодавство України передбачає тимчасове призупинення правочинів, пов'язаних із землею на цих територіях, що спрямоване на недопущення незаконного захоплення чи відчуження земельних ділянок. Додатково були впроваджені заходи для захисту власників, які через воєнні дії не можуть повноцінно використовувати свої земельні активи.

Регуляторна політика в земельній сфері під час воєнного стану також враховує необхідність ефективного управління земельними ресурсами для забезпечення військових та гуманітарних потреб. У цьому контексті уряд має право здійснювати тимчасову реквізицію земельних ділянок для розміщення військових баз, логістичних центрів, об'єктів цивільного захисту та іншої інфраструктури, необхідної для захисту держави.

Отже, правове регулювання ринку землі в Україні в умовах воєнного стану передбачає впровадження тимчасових заходів, що покликані захистити національні інтереси та забезпечити збереження земельних ресурсів. Водночас держава прагне дотримуватися балансу між інтересами власників земель і загальнодержавними інтересами, зберігаючи при цьому правопорядок та стабільність у земельних правовідносинах навіть в умовах воєнного конфлікту.

1.2. Умови формування та перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні: правовий аналіз

У сучасних умовах трансформації економічної системи України земля дедалі більшою мірою постає не лише як природний ресурс, а як багатофункціональний фактор соціально-економічного поступу, що інтегрує в собі екологічні, економічні, правові та суспільні виміри. До 2020 року в Україні діяв мораторій на продаж сільськогосподарських земель, що обмежувало можливість їх вільної купівлі-продажу. Невпевненість у правовому середовищі, а також певні виклики з питань земельних прав та корупції залишаються серйозними проблемами на ринку сільськогосподарських земель в Україні у передвоєнні роки. Водночас, цей ринок також має значний потенціал для розвитку, зокрема через високу родючість ґрунтів та стратегічне розташування країни в аграрному вимірі. Зазначене ще раз було доведено вже під час російсько-української війни у контексті боротьби за збереження та підтримання «зернових коридорів».

У розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні важливу роль відіграють реформи у сфері земельних відносин, вдосконалення земельного законодавства, підвищення правової свідомості сільгоспвиробників та інвесторів, а також створення ефективних механізмів контролю та моніторингу за використанням та обігом земельних ресурсів.

Український ринок землі продовжує працювати в екстремальних умовах російської агресії проти України, яка ведеться з початку 2022 року. Початковий

шок незабаром після початку російської військової агресії змінила певна стабілізація на ринку продажу землі [30].

До моменту початку повномасштабного вторгнення країни-агресора в Україну було підписано понад 102 000 угод, відчужено 245 000 га із приблизно 32,5 млн. га сільськогосподарських земель. Середньозважена ціна гектара за цей період становила 37,9 тис. грн. Зважаючи на стан і хід війни, цифри не особливо вражають. Ціни на землю мали зрости на 15% у 2022 році, але були скориговані через війну. Проте з 24 лютого по 2 березня 2023 року на ринку землі було здійснено вже 52 693 угоди на площу 99 534 га. Найбільш активними регіонами (за площею зареєстрованих для торгівлі земель) були Дніпропетровська (10,2 тис. га), Полтавська (10 тис. га), Кіровоградська (10 тис. га), Вінницька (9,9 тис. га) та Хмельницька (9,7 тис. га) області. Загалом за весь час існування ринку землі здійснено 153 659 земельних операцій площею 344 061 га. Сьогодні середня ціна одного гектара землі в Україні становить 39 тис. грн. Цей показник отримано на підставі 125 397 договорів купівлі-продажу землі на площі 284 483 га. У лютому 2023 року найвища ціна за гектар землі була у Івано-Франківській (167 900 грн.), Львівській (128 143 грн.), Київській (74 573 грн.), Вінницькій (60 805 грн.) та Закарпатській (50 264 грн.) областях [68].

Водночас, війна може мати неочікуваний вплив на динаміку продажів і вимагає систематичного моніторингу, щоб уникнути небажаних подій, таких як вимушений продаж за заниженими цінами або надмірна концентрація земель. Для цього аналітикам потрібна надійна система моніторингу, яка базується на даних про операції із землею та право власності [60].

Проблематика визначення перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні є предметом досліджень економістів, управлінців та науковців-правників. Наприклад, дослідженню проблем розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні присвячували свої праці: М. В.Гладій, Ю. Лузан [34], І. Драган, Л. Сергієнко [45], О. Зигрій [57, 58], А. Корюгін, Т. Лобунець [63], О. Літошенко [67], М. Мартинюк [70], І.Удовенко,

М. Шемякін [112], Д. Філюк, М. Дзямулич [113] Ю. Шпак [120], О. Шульга [121].

Водночас, питання проблематика визначення перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні у контексті періоду війни та повоєнної відбудови практично не дослідженими.

За час незалежності Україна пройшла складний шлях економічних реформ від командно-адміністративної системи з державною власністю на землю та майно до ринкових відносин. Важливою складовою цих реформ є запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні [29]. Земельна реформа також розпочалася в Україні з моменту проголошення незалежності. Проте, останніми роками реформування українського законодавства вийшло на новий рівень, що дозволяє сподіватися на значні досягнення для держави та громадян у майбутньому. Історично так склалося, що саме ця галузь господарства для населення нашої країни є вкрай важливою, тому її реформування є надто болісним та дискусійним. Приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує діючий ринок землі, де першочерговим є стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, відповідність цін на землю до її реальної вартості. Адже запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу [57].

За визначенням В. В. Носіка, ринок землі – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття і реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного

регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівні, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [74, с. 503].

Лише 31 березня 2020 року ВРУ ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [91]. Відповідно до п. 14⁻¹ «Перехідних положень» цього законодавчого акту було встановлено заборону «...відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)» [91].

З 1 липня 2021 року до 2024 року право купівлі земель сільськогосподарського призначення мали лише фізичні особи – громадяни України. Максимальний розмір земельної ділянки – 100 га на людину (це перший етап відкриття ринку землі), а з 1 січня 2024 року землю сільськогосподарського призначення можливості купувати отримують і юридичні особи з обмеженням до 10 тис га в одні руки (другий етап відкриття ринку землі). Іноземці зможуть купувати українські землі сільськогосподарського призначення тільки після ухвалення відповідного рішення на загальнонаціональному референдумі [61]. Таким чином, продаж земель державної та комунальної власності, а також продаж земель іноземним громадянам досі під заборонаю. Це питання має бути врегульоване тільки після відповідного всеукраїнського референдуму, який очевидно неможливо провести під час війни [72].

За інформацією Міністерства аграрної політики та продовольства України, до 2023 року здійснено понад 142,9 тис. трансакцій на майже 322,2 тис. га сільгосп земель – це площа розміром майже в чотири Києва. Відповідно до звіту «Український ринок продажу сільськогосподарської землі підчас війни Росії проти України» за час повномасштабного вторгнення надалі продовжувалася лібералізація ринку, зокрема: «...Закон 2698-IX від 19.10.2022 забезпечив можливість викупу землекористувачами земельних ділянок державної та комунальної власності, які знаходились у постійному користуванні, за ціною нормативної грошової оцінки (НГО) та Закон 3065-IX від 02.05.2023 спростив операції з дрібними ділянками для особистих селянських господарств та ділянками для садівництва, скасувавши дорогі нотаріальні перевірки для покупців» [29]. Загалом, з 1 липня 2021 року до 1 липня 2023 року близько 0.81% усіх сільськогосподарських угідь були в обороті купівлі-продажу (бл. 341 тис. га) [29].

Навіть в умовах війни можна відзначити певні позитивні зміни ринку землі в умовах війни, які насамперед полягають у: відновленні системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконаленні законодавства щодо охорони земель; автоматизації нормативної грошової оцінки землі, яку можна отримати в електронному вигляді в особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру; можливості отримання топографічних карт та карт в повному масштабі від 1:500 до 1:1000000 через геоінформаційні системи в онлайн режимі; спрощенні процесу прийому картографічних матеріалів, що у перспективі дозволить швидко та зручно отримувати доступ до картографічних матеріалів [106].

З іншого боку на перспективність розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні впливають багаточисельні чинники негативного характеру породжені війною. Так, В. Недашківський наголошує, що до таких необхідно віднести забруднення землі вибухонебезпечними предметами, ризики окупації, руйнування інфраструктури та засобів агровиробництва, обмеження можливостей для імпорту й експорту. Частково ці проблеми вже вирішуються

створенням ринку операторів протимінної діяльності, дипломатичними переговорами та побудовою альтернативних шляхів експорту, розвитком переробки. За розрахунками KSE, через вторгнення РФ не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га. Отже, втрати ринку сягнули 325 млн дол. США або 12,4 млрд грн. [74]

У підсумку наголосимо, що у короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні виглядає ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних та публічних інтересів. При цьому, з позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керованість» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (аби вона не була штучно занижена), дотримання умов вже укладених договорів, поширення використання ренти як договірної механізми використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Серед важливих викликів пов'язаних з процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні є застосування тимчасових заходів та обмежень пов'язаних з земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їх власників та користувачів, надання правових гарантів власникам земельних ділянок які тимчасово вилучаються для будівництва ліній укріплень викликаних потребою перебігу бойових дій та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів які знаходяться у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі.

Важливим елементом ринок сільськогосподарських земель в Україні, також є неухильне дотримання антимонопольного законодавства. Удосконаленню підлягають чинні нормативні акти та процедури, спрямовані на покращення механізму перевірки нових власників землі й обмеження концентрації земель в руках одного суб'єкта.

1.3 Методологія правової оцінки сільськогосподарських земель

Земля і її родючість є не тільки ключовим засобом виробництва в сільському господарстві, але і важливим активом, який активно використовується в аграрному секторі. Тому земля потребує оцінки, як будь-який інший актив. Це питання стає особливо актуальним у контексті децентралізації влади, яка передбачає, що територіальні громади мають управляти землями, що їм належать. В Україні наразі формуються ринки земель сільськогосподарського призначення. У ситуації, коли прозорість земельного ринку залишає бажати кращого, господарюючі суб'єкти потребують точних оцінок земель. Якісна оцінка не лише надає державі достовірну інформацію про якісний і кількісний склад земель сільськогосподарського призначення, але також допомагає захищати законні інтереси держави та інших учасників правовідносин у сферах оподаткування та земельного ринку.

Відповідно до ЗУ «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими та затвердженими нормативами [101].

Оцінка земель здійснюється з метою проведення порівняльного аналізу та прогнозування ефективності використання земель як природного ресурсу і ключового засобу виробництва. Вона також є необхідною під час укладання цивільно-правових договорів, для розрахунку розміру земельного податку, компенсації втрат у сільськогосподарському та лісовому господарствах, справляння державного мита, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

З переходом до ринкових відносин потреба у розробленні нових напрямів формування ціни на землю, зокрема сільськогосподарського призначення, є нагальною, адже саме визначення реальної, справедливої ціни становить найбільшу практичну складність, належить до найдискусійніших питань та посідає найголовніше місце в економічному регулюванні земельних відносин. Це пов'язано із її специфічними особливостями, адже земля є природним

творінням, через відсутність аналогів незамінним засобом і предметом праці, може використовуватись безкінечно, а її потенційна вартість підвищується в результаті зростання дефіциту [60].

Відповідно до Закону України «Про оцінку земель» [94], об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

У ст. 22 ЗК України визначено, що до складу земель сільськогосподарського призначення входять: сільськогосподарські угіддя, землі, зайняті будівлями і спорудами, використовуваними для виробництва, зберігання та первинної переробки сільськогосподарської продукції, господарські шляхи і прогони, землі тимчасової консервації тощо [56].

У наукових колах землі сільськогосподарського призначення трактують як природний ресурс та об'єкт, що має багатоцільове використання і є складовою земельних відносин. З огляду на це, при оцінюванні їх вартості необхідно враховувати одночасне використання всіх функцій структурних елементів цих земель, а також індивідуальні характеристики кожного окремого об'єкта. Процес оцінки сільськогосподарських земель розпочинається з визначення мети оцінювання, що залежить від того, хто є ініціатором встановлення вартості землі.

Держава відіграє ключову роль у процесі оцінки земель з метою забезпечення належного контролю за їх використанням, сплатою податків, а також для ведення обліку земельних ресурсів. Через свої нормативно-правові акти та державні програми держава підкреслює важливість збереження та відновлення родючості ґрунтів, захисту земель і підвищення ефективності їх використання. Це обумовлено тим, що при правильному та раціональному використанні земель, їх якість не погіршується, що дозволяє задовольняти потреби як сучасних, так і майбутніх користувачів.

Державні органи впроваджують заходи для підтримання сталого землекористування, підкреслюючи, що збереження родючості ґрунтів є основою

для забезпечення продовольчої безпеки країни, підвищення екологічної стабільності та ефективного використання природних ресурсів. У цьому контексті держава проводить заходи для стимулювання охорони земель через регулювання податкових зобов'язань і впровадження системи санкцій для тих суб'єктів, які не дотримуються вимог щодо збереження земель.

Однак господарюючі суб'єкти, які орендують земельні ділянки, часто не приділяють належної уваги питанням раціонального використання та збереження земельних ресурсів. Їхня основна мета полягає у максимізації прибутків за рахунок зниження виробничих витрат, у тому числі мінімізації земельного податку. Це призводить до того, що орендарі намагаються отримати якомога більше вигоди у короткостроковій перспективі, ігноруючи довгострокові наслідки для якості земель та можливість їхнього виснаження.

Така ситуація вимагає активнішого втручання з боку держави, спрямованого на вдосконалення механізмів контролю та стимулювання господарюючих суб'єктів до екологічно відповідального землекористування. Важливо розробляти системи заохочення, які б мотивували орендарів інвестувати в підвищення родючості ґрунтів та їх збереження, адже лише таким чином можна досягти сталого розвитку та забезпечити збереження цього важливого природного ресурсу для майбутніх поколінь.

Оцінка земель в Україні є складовою державного земельного кадастру та поділяється на такі види: бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка земельних ділянок. Землеоцінювальні роботи розпочались іще в 60-х роках внаслідок масового перерозподілу земель у зв'язку зі скасуванням кріпосного права [60].

Методику для оцінки земель запропонував В.В. Докучаєв, яка, не зважаючи на недоліки, найповніше враховує якість ґрунтів і застосовується нині та носить назву бонітування ґрунтів. Бонітування ґрунтів — порівняльна оцінка ґрунтів за їх якістю, що дає змогу спланувати розміщення посівів та урожайність сільськогосподарських культур, спрогнозувати затрати на вирощування, можливий обсяг урожаю та прибуток від його реалізації. Бонітування ґрунтів

проводять методом порівняння якісних характеристик сільськогосподарських земель, які корелюють з урожайністю, з еталонними ділянками за 100-бальною шкалою. Відповідно землі, які мають кращі природні властивості та більшу природну продуктивність, стають еталонними і їм присвоюється 100 балів. Ці бонітування ґрунтів покладені в основу економічної й грошової оцінки і розглядаються як єдиний землеоцінювальний процес [28].

Методологічна основа економічної оцінки сільськогосподарських земель базується на ключових поняттях родючості ґрунту та диференціальної ренти. Родючість визначає здатність ґрунтів підтримувати ефективне виробництво сільськогосподарської продукції, що є одним із головних природних показників якості земель. Диференціальна рента, в свою чергу, відображає різницю у доходах, яку отримують власники земельних ділянок завдяки природним або економічним перевагам їхнього розташування.

Процес оцінки земельних ресурсів враховує комплекс показників, серед яких якісна оцінка ґрунтів (бонітування), що дає змогу визначити їх потенційну продуктивність. Бонітування дозволяє класифікувати землі за їх природними властивостями та ступенем придатності для певних видів сільськогосподарського виробництва, що є важливим елементом у визначенні їх ринкової та економічної вартості.

Оцінка місця розташування земельних ділянок також відіграє ключову роль, оскільки впливає на доступність інфраструктури, ринків збуту, водних і енергетичних ресурсів. Землі, розташовані ближче до транспортних вузлів або великих аграрних центрів, мають переваги в умовах реалізації продукції та отримання вищих доходів.

Крім цього, економічні фактори, такі як рівень затрат на обробку землі, вартість праці, технологій та ресурсів, також враховуються при оцінюванні вартості земель. Оцінка земель як засобу виробництва в сільському господарстві проводиться на основі розрахунків диференціального доходу – різниці між доходом від вирощування сільськогосподарської продукції та витратами на її

виробництво. Цей підхід дає змогу встановити економічну ефективність використання земельної ділянки і визначити її ринкову цінність.

Таким чином, економічне оцінювання сільськогосподарських земель – це багатогранний процес, який включає в себе аналіз природних властивостей ґрунтів, оцінку їх розташування та врахування економічних чинників, що впливають на продуктивність та прибутковість земельних ділянок.

Основна відмінність економічної оцінки земель сільськогосподарського призначення від бонітування ґрунтів полягає в тому, що при бонітуванні земля розглядається як природний ресурс з відповідними властивостями, які впливають на величину врожаю, не враховуючи при цьому умов виробництва, затрат праці на одиницю площі, місце їх розташування, точки реалізації продукції та інші умови виробництва, які натомість враховує економічна оцінка.

Для економічної оцінки сільськогосподарських земель традиційно застосовуються показники, затверджені ще у 1974 році, зокрема: врожайність, вартість валової продукції, окупність витрат та диференціальний дохід. Варто зауважити, що показник врожайності відображає землю як засіб праці, тоді як витрати живої та уречевленої праці характеризують предмет праці. Похідні економічні показники, що формуються на основі цих двох критеріїв, слугують оцінкою землі як засобу виробництва. Окрім того, при проведенні оцінки необхідно враховувати форму використання земель сільськогосподарського призначення, види аграрної діяльності, які можуть становити загрозу забруднення територій, а також методи захисту від шкідників і бур'янів.

Дослідження методів проведення економічної оцінки землі та їх результати показали, що в умовах сучасного ринку ці підходи потребують вдосконалення. Це зумовлено економічною ситуацією, що склалася після впровадження приватної власності на землю, зростаючим попитом на високоякісну і конкурентоспроможну сільськогосподарську продукцію, вимогами щодо раціонального використання та покращення родючості ґрунтів. Крім того, зміни в технологічних характеристиках земель та методах

виращування основних сільськогосподарських культур також впливають на якісну й кількісну оцінку земельних угідь.

Варто врахувати і те, що востаннє економічну оцінку земель в Україні проводили ще в 1988 р., результати якої ми й досі використовуємо при визначенні показників грошової оцінки земель (усупереч Закону України "Про оцінку земель", в якому закріплено необхідність проведення економічної оцінки не рідше як один раз на 7 років) [61].

Однак, обраний курс України на європейську інтеграцію зумовлює необхідність запровадження нових стандартів оцінки земель в умовах формування та запровадження вільного ринку земель. На відміну від економічної оцінки земель грошова оцінка спрямована на визначення вартості земельної ділянки як нерухомості на певний (поточний) момент її використання, тоді як економічна пов'язує вартість землі з рентабельністю виробництва і дозволяє спрогнозувати одержання потенційного доходу [62].

Згідно зі статтею 5 Закону, грошова оцінка земельних ділянок може здійснюватися у двох формах — нормативній та експертній, залежно від їх призначення та способу проведення. Нормативна оцінка служить підставою для визначення розмірів орендної плати, земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні або даруванні ділянок. Вона проводиться на землях усіх категорій і форм власності за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування, а також може виконуватися на договірній основі [86].

На підставі цієї оцінки визначалися значення нормативної грошової оцінки одного гектара різних видів угідь (ріллі, перелогів, багаторічних насаджень, природних сіножатей та пасовищ) на рівні України, Автономної Республіки Крим, областей, адміністративних районів та сільськогосподарських підприємств. РВР постановою № 1185 від 31 жовтня 2011 року вніс зміни до Методики, згідно з якими з 1 січня 2012 року до показників нормативної оцінки ріллі станом на 1 липня 1995 року (з урахуванням індексації) застосовується коефіцієнт рентного доходу 1,756 [86].

З цього періоду Україні історично склалися три окремі методичні підходи до проведення нормативної грошової оцінки земель, а саме: нормативна грошова оцінка земель населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213); нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278); нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831) [73].

В залежності від цілей і методів проведення, існують різні види оцінки земель: бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель і грошова оцінка земельних ділянок. Бонітування ґрунтів є важливою частиною державного земельного кадастру і служить основою для економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Воно враховує екологічну придатність ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також дозволяє оцінити втрати в сільськогосподарському та лісogосподарському виробництві.

Незважаючи на те, що Законом України «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів має проводитись не рідше ніж один раз на 7 років, останній раз воно було проведене у 1993 р. Відповідно до ст. 200 Земельного кодексу України економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання, а дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення [56].

Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі [56]. Статтею 17 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення проводиться не рідше одного разу на рік [110]. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 5 Закону України «Про оцінку земель»

використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [110].

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів незалежно від їхнього цільового призначення та ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років, а земельних ділянок несільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, – не рідше ніж один раз на 7-10 років [94].

По суті, нині нормативна грошова оцінка використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законодавством, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників і механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель [56].

Грошова оцінка земель є ключовим економічним інструментом для визначення плати за землекористування і регулювання земельних відносин, зокрема в контексті оподаткування та укладання цивільно-правових угод. Вона є частиною єдиної системи державного земельного кадастру. Основою для грошової оцінки є земельна рента, яка представляє собою різницю між очікуваним валовим доходом від продукції, отриманої з даної земельної ділянки, витратами на виробництво та прибутком виробника. Земельна рента є економічною формою власності, що забезпечує основу для оцінки.

Система платежів за землю являє собою сукупність методів впливу на суб'єкти земельних відносин з метою економічно ефективного та екологічно безпечного використання землі як найважливішого ресурсу країни. Так,

наприклад, земельний податок та орендна плата за використання сільськогосподарських угідь забезпечує підприємствам агропромислового комплексу рівні умови для ведення сільськогосподарського виробництва оскільки враховує якість та місце розташування земель. Джерелом поповнення бюджету є здійснення операцій із збору податку при спадкуванні чи даруванні земельних ділянок.

Штрафні платежі за погіршення якості земельних ресурсів у процесі виробництва сільськогосподарської продукції, стимулюють природоохоронну діяльність. Для встановлення ринкової вартості земельної ділянки нормативної оцінки недостатньо, тому для цього використовують експертну грошову оцінку. У Законі України «Про оцінку земель» зазначено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок — це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних із нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту [110].

Останнє проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь в Україні відбулося у 1995 році відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Коректна оцінка земельних ділянок є важливою не лише для розвитку аграрного сектору, а й для економіки держави в цілому, оскільки вона розглядає землю як засіб виробництва, джерело доходу та повинна враховувати як природні, так і економічні чинники [32].

Міжнародна практика демонструє значний досвід економічної оцінки земель. Наприклад, у Швеції сільськогосподарські землі оцінюються за капіталізацією чистого прибутку після проведення агрокліматичної оцінки, тоді як несільськогосподарські земельні ділянки визначають за ринковою вартістю. У США застосовується економічна класифікація земель з метою визначення найбільш продуктивних ділянок, що здатні приносити дохід, і оцінка здійснюється на рівні адміністративних округів [32]. Головним завданням

економічної класифікації земель є встановлення їхньої придатності для сільськогосподарського використання. Зазвичай така класифікація проводиться на рівні адміністративних округів і дозволяє виділяти ділянки, де раціональне землекористування сприяє підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва в регіоні. Тісно з цим пов'язане питання економічної оцінки земель, яка у США базується на визначенні впливу різних типів ґрунтів на рівень доходу від вирощування сільськогосподарських культур [36].

Світовий досвід свідчить, що у більшості розвинутих країн земля та поліпшення розглядаються як єдиний об'єкт оцінки та оподаткування, що гарантує ефективність і справедливість системи. На відміну від України, де оподаткування та оцінка землі та поліпшень проводяться окремо, у зарубіжних країнах об'єкти сільської, приміської або міської нерухомості оподатковуються на основі їх ринкової вартості, яка відображає відносну цінність різних видів нерухомості [27]. Незважаючи на різноманіття методів оцінки земель у різних країнах, більшість дослідників сходяться на думці, що основою оцінки сільськогосподарських земель є агрокліматична оцінка. Вона передбачає аналіз температурного режиму, типу та якості ґрунтів, врожайності та формує підґрунтя для економічної класифікації земельних угідь. На ринкову ціну землі впливають такі фактори, як фізичні характеристики ґрунту, кліматичні умови, продуктивність діяльності землекористувачів, наявність інфраструктури, регіональні перспективи розвитку та обсяги інвестицій [27].

Важливу роль відіграє також рівень ефективності землекористувачів, який відображає можливість отримання стабільного економічного результату. Наявність транспортної, виробничої та соціальної інфраструктури істотно підвищує привабливість земельних ділянок. Регіональні перспективи розвитку та масштаби інвестицій доповнюють цю систему факторів, формуючи підсумкову ринкову вартість земельних ресурсів.

Подальший розвиток положень щодо нормативної грошової оцінки земель закріплений у Постанові Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 земельних ділянок» [97]. Ця постанова передбачає запровадження єдиної

уніфікованої методики замість усіх попередніх, спрощує процедуру оцінки та усуває неоднозначності у тлумаченні положень. Оцінка здійснюється одночасно для всієї території новоутвореної громади та охоплює всі земельні ділянки. Результати оцінки вносяться до геоінформаційної системи Державного земельного кадастру, що забезпечує швидкий доступ до оціночної інформації для всіх зацікавлених осіб [27].

Огляд зарубіжного досвіду підтверджує наявність значної інформаційно-методичної бази, яка може бути використана для вдосконалення вітчизняної методики оцінки земель. Підхід нової методики щодо оновлення нормативної грошової оцінки можна розглядати як консервативну модернізацію: середній рівень оцінок у межах громади залишатиметься стабільним, водночас з'являються можливості для більш об'єктивної диференціації вартості окремих земельних ділянок [27].

Підсумовуючи результати проведених досліджень, можна відзначити, що існує безліч підходів і методів для визначення вартості землі. Зокрема, ці методи зазвичай враховують ключові чинники, такі як природні особливості (наприклад, родючість ґрунту) і економічні умови виробництва культур на конкретних земельних ділянках.

Аналіз розвитку оцінки земель в Україні свідчить про те, що інститут оцінки земель уже сформований. Проте результати цієї оцінки часто не задовольняють ні замовників, ні власників земельних ділянок, ні інших зацікавлених осіб. Основною проблемою в оцінці сільськогосподарських земель є застарілі економічні показники, які потребують термінового оновлення. Ці показники є основою грошової оцінки та планово-економічних розрахунків, необхідних для ефективного регулювання економічних і земельних відносин.

Отже, основною метою визначення ціни землі сільськогосподарського призначення є встановлення розміру земельного податку, визначення державного мита при здійсненні операцій обміну, спадкування або дарування земельних ділянок, а також оцінка втрат у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві. Крім того, вартість землі враховується при

розрахунках рентабельності в аграрній сфері та розробці показників і механізмів раціонального землекористування. Варто зазначити, що для цих цілей використовують нормативну грошову оцінку, яка базується на застарілих нормативно встановлених показниках та коефіцієнтах. Вони не враховують сучасні економічні реалії та зміни у використанні сільськогосподарських угідь, що відбулися протягом останніх років. Окрім того, при оренді, обміні або іпотеці землі застосовують експертну грошову оцінку. Хоча цей метод є більш гнучким і адаптивним, він також має свої переваги та недоліки, зокрема щодо точності оцінки вартості в умовах змінного ринкового середовища.

Для подальшого вдосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення доцільно здійснити сучасне бонітування ґрунтів та враховувати характеристики земель як просторового базису при визначенні їхньої нормативної вартості. Не менш важливо розробити ефективні механізми стимулювання раціонального землекористування та підтримання родючості ґрунтів на основі результатів нормативної грошової оцінки. Визначення вартості земель є складним та багатоплановим процесом, від правильності якого залежить розвиток ринку землі. Подальші наукові дослідження повинні бути спрямовані на удосконалення методології оцінки сільськогосподарських земель з урахуванням актуальних економічних та політичних умов. Це забезпечить формування конкурентного середовища на земельному ринку, підвищить об'єктивність оцінки та сприятиме збільшенню надходжень до державного бюджету [27].

Висновки до Розділу 1

1. У процесі земельної реформи та відкриття ринку землі значно розширюється зміст інституту правового режиму земель сільськогосподарського призначення за рахунок норм, що стосуються скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Створення відповідної законодавчої бази для формування й функціонування повноцінного ринку земель

є одним із основних завдань законодавця. При цьому особливо важливо дотримуватися принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, адже землі сільськогосподарського призначення посідають особливе місце в структурі земельного фонду й в економіці нашої держави.

Особливість ринку сільськогосподарських земель вже полягає у необхідності врахування наслідків російсько-української війни, вилучення частини земельних ресурсів з обігу у зв'язку з веденням інтенсивних бойових дій або значного «засмічення» територій які були полем бою боєприпасами, мінами, іншими вибуховими речовинами, хімічними сполуками та матеріалами.

2. У підсумку наголосимо, що у короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні виглядає ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних та публічних інтересів. При цьому, з позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керованість» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (аби вона не була штучно занижена), дотримання умов вже укладених договорів, поширення використання ренти як договірної механізму використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Серед важливих викликів пов'язаних з процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні є застосування тимчасових заходів та обмежень пов'язаних з земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їх власників та користувачів, надання правових гарантів власникам земельних ділянок які тимчасово вилучаються для будівництва ліній укріплень викликаних потребою перебігу бойових дій та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів які знаходяться у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі.

Важливим елементом ринок сільськогосподарських земель в Україні, також є неухильне дотримання антимонопольного законодавства.

Удосконаленню підлягають чинні нормативні акти та процедури, спрямовані на покращення механізму перевірки нових власників землі й обмеження концентрації земель в руках одного суб'єкта.

3. Підсумовуючи результати проведених досліджень, можна відзначити, що існує безліч підходів і методів для визначення вартості землі. Зокрема, ці методи зазвичай враховують ключові чинники, такі як природні особливості (наприклад, родючість ґрунту) і економічні умови виробництва культур на конкретних земельних ділянках.

Аналіз розвитку оцінки земель в Україні свідчить про те, що інститут оцінки земель уже сформований. Проте результати цієї оцінки часто не задовольняють ні замовників, ні власників земельних ділянок, ні інших зацікавлених осіб. Основною проблемою в оцінці сільськогосподарських земель є застарілі економічні показники, які потребують термінового оновлення. Ці показники є основою грошової оцінки та планово-економічних розрахунків, необхідних для ефективного регулювання економічних і земельних відносин.

Отже, основною метою визначення ціни землі сільськогосподарського призначення є встановлення розміру земельного податку, визначення державного мита при здійсненні операцій обміну, спадкування або дарування земельних ділянок, а також оцінка втрат у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві. Крім того, вартість землі враховується при розрахунках рентабельності в аграрній сфері та розробці показників і механізмів раціонального землекористування. Варто зазначити, що для цих цілей використовують нормативну грошову оцінку, яка базується на застарілих нормативно встановлених показниках та коефіцієнтах. Вони не враховують сучасні економічні реалії та зміни у використанні сільськогосподарських угідь, що відбулися протягом останніх років. Окрім того, при оренді, обміні або іпотеці землі застосовують експертну грошову оцінку. Хоча цей метод є більш гнучким і адаптивним, він також має свої переваги та недоліки, зокрема щодо точності оцінки вартості в умовах змінного ринкового середовища.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО СТАНУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Актуальний стан та перспективи використання сільськогосподарських земель в Україні

Проблематика земельних відносин тісно пов'язана з особливим статусом землі як основного виробничого ресурсу у сфері сільського господарства. Земля є базовим чинником для вирощування продовольчої продукції, кормів для тварин і забезпечення сировиною різноманітних галузей промисловості. Саме тому землі сільськогосподарського призначення повинні мати спеціальний правовий статус, який передбачає їх раціональне використання та захист. Вкрай важливо встановити такі умови обігу і використання цих земель, які б гарантували їх збереження, підвищення родючості ґрунтів, а також недопущення вилучення із сільськогосподарського обороту. Порушення цих принципів може створити серйозні загрози для економічної та продовольчої безпеки держави.

Земля це не лише головний економічний ресурс, але й стратегічний чинник, що безпосередньо впливає на формування державної політики, економічного розвитку та соціальної стабільності. Вона має ключове значення у соціально-економічному житті суспільства та є унікальним і обмеженим ресурсом, що потребує постійної уваги та ефективного регулювання з боку держави.

Україна володіє потужним земельним ресурсом, що є важливою складовою її національного багатства. На початок 2020 року загальна площа земельного фонду України становила 60,3 млн га, що дорівнює приблизно 6% усієї території Європи. При цьому площа сільськогосподарських угідь складає близько 41,4 млн га, з яких рілля займає 32,7 млн га. Це становить близько 19% сільськогосподарських угідь та 27% ріллі, наявної в межах європейського континенту.

У структурі власності значна частина земель перебуває в приватній власності — близько 31 млн га, тоді як у державній та комунальній власності

знаходиться 10,4 млн га. Важливою особливістю земельного фонду України є наявність великих площ чорноземів, які займають понад 60% території країни, що становить орієнтовно 24 млн га. Ці ґрунти відомі у світі своєю високою родючістю, і подібні ресурси є рідкісними або відсутніми в інших країнах.

Таким чином, раціональне використання земельних ресурсів, ефективне управління ринком земель та запровадження належних правових механізмів охорони ґрунтів є не лише економічною, але й національною потребою. Враховуючи обмеженість земель і їхню роль у продовольчій безпеці, держава має розробити комплекс заходів, що запобігатимуть виснаженню ґрунтів, їхньому нецільовому використанню та концентрації у руках монополістів. Земельна політика повинна забезпечити інтереси як суспільства загалом, так і фермерів та майбутніх поколінь. На цьому наголошують сучасні науковці у сфері як правового так і економічного аналізу стану та перспектив розвитку використання сільськогосподарських земель в Україні [104], [110], [68], [108], [49], [44].

О.І. Дребот, В.А. Тарнавський наголошують, що аграрний сектор є однією з найважливіших і традиційно розвинених галузей національної економіки України, що ґрунтується на ефективному використанні земель сільськогосподарського призначення для досягнення високих економічних результатів. Сільськогосподарське виробництво займає ключове місце у структурі бізнесової діяльності країни, оскільки не лише забезпечує внутрішній ринок якісною та доступною продукцією, а й відіграє значущу роль у вирішенні глобальної продовольчої проблеми шляхом експорту значних обсягів аграрної продукції на світові ринки [49].

Сільське господарство України є джерелом стійких валютних надходжень, сприяє економічному зростанню, створенню робочих місць та зміцненню соціальної стабільності сільських територій. Окрім економічного значення, аграрний сектор виконує також важливу гуманітарну місію, оскільки забезпечує внесок України у світову боротьбу з дефіцитом продовольства та загрозами

голоду, що набувають особливої актуальності в умовах сучасних глобальних викликів.

Основною опорою для розвитку аграрної сфери є високоякісні земельні ресурси, які створюють конкурентні переваги для України на міжнародному рівні. Проте ефективне використання цих земель потребує раціонального підходу, підвищення рівня ефективності та стійкості аграрного виробництва, що має ґрунтуватися на принципах збереження та охорони землі.

За даними Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру України (Держгеокадастру), землі сільськогосподарського призначення займають близько 49% території країни, що підтверджує їх критичне значення для економіки. Серед них переважну частку становлять орні землі (рілля), які охоплюють близько 79% усіх сільськогосподарських угідь, і є основою для виробництва продовольства.

Разом з тим, ступінь розораності земель в Україні є одним із найвищих у світі, що ставить перед державою виклик щодо необхідності впровадження нових підходів до розвитку аграрної галузі, зокрема, у напрямі підвищення інтенсивності та ефективності землекористування. Високий рівень експлуатації земельних ресурсів загострює питання відновлення родючості ґрунтів, боротьби з деградацією, збереження екологічної рівноваги та впровадження сталих агротехнологій.

На сучасному етапі особливої ваги набуває впровадження екологічно орієнтованих технологій, органічного сільського господарства, систем захисту та відновлення ґрунтів, що є важливими напрямками інноваційного розвитку аграрного сектору. Здійснення заходів з екологізації аграрного виробництва сприятиме не лише підвищенню якості сільськогосподарської продукції, а й забезпечить довгострокове збереження земельного потенціалу.

Створення індустріальних парків в Україні має безпосередній вплив на правовий режим земель сільськогосподарського призначення, оскільки в більшості випадків передбачає зміну їх цільового призначення та вилучення з аграрного обігу. Така трансформація зумовлює необхідність переосмислення

співвідношення приватного інвестиційного інтересу та публічного інтересу у сфері забезпечення продовольчої безпеки, охорони земель і сталого землекористування.

Результати аналізу свідчать про наявність позитивних зрушень у використанні сільськогосподарських земель, зокрема, зростання виробництва продукції, розвиток орендних відносин, покращення соціальної інфраструктури на сільських територіях. Водночас, одним із викликів, що постають перед аграрною сферою, є тенденція до концентрації земель у руках великих аграрних підприємств, що призводить до укрупнення площ землекористування та монополізації агровиробництва агрохолдингами.

Дослідження показують, що поряд із позитивними ефектами укрупнення агровиробництва, такими як підвищення ефективності, використання сучасної техніки, інвестиції, існують і негативні наслідки — зменшення кількості дрібних фермерських господарств, обмеження доступу сільського населення до землі, проблеми з забезпеченням питною водою, посилення соціальної напруги в громадах.

Автори також визначають основні напрями розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні, серед яких: оптимізація структури землекористування з урахуванням екологічних і економічних чинників; розвиток сімейних фермерських господарств як основи сталого аграрного сектору; забезпечення балансу між великотоварним і дрібнотоварним виробництвом; впровадження інноваційних агротехнологій та точного землеробства; розробка ефективних механізмів державного контролю за обігом земель та захист прав власників.

Також наголошено на необхідності удосконалення правових механізмів ринку землі, включаючи прозору систему укладання угод, реєстрацію прав, а також захист інтересів селян, фермерів та громад.

Таким чином, розвиток аграрної сфери України повинен базуватися на гармонійному поєднанні економічних, екологічних та соціальних чинників, що дозволить не лише забезпечити продовольчу безпеку країни та її

конкурентоспроможність на міжнародному ринку, але й зберегти унікальні природні ресурси для майбутніх поколінь.

Суттєві трансформації в аграрному секторі України розпочалися на початку 90-х років XX століття, коли країна почала відходити від радянської командно-планової моделі, що базувалася на виключно державній формі власності на землю, і рухатися в напрямку ринкової економіки. Цей перехід передбачав запровадження різних форм власності на землю, зокрема: приватної, комунальної та державної. Реформування аграрної сфери спричинило ліквідацію державної монополії на землю, роздержавлення 12 421 колективного сільськогосподарського підприємства та радгоспу, розпаювання земель серед членів цих господарств, а також масштабну приватизацію земельних ділянок. Окрім того, було сформовано резервний фонд земель і фонд земель запасу, які стали основою для подальшого розподілу земельних ресурсів серед громадян і громад [48].

Процес передачі земельних ділянок між різними формами власності триває й нині. На сьогодні Україна є державою, площа якої становить близько 6 % території Європи, і має 41,3 млн га сільськогосподарських угідь, що відповідає приблизно 19 % від загальноєвропейської площі. З цієї кількості рілля займає 32,7 млн га, або 27 % території Європи [48].

Що стосується забезпеченості населення землею, показник в Україні у 0,9 га на одного мешканця більш ніж удвічі перевищує середньоєвропейський (0,44 га). Таким чином, країна посідає провідні позиції за кількісними площинними характеристиками в Європі та є значущим учасником міжнародного ринку сільськогосподарської продукції. Водночас структура земельних угідь в Україні з моменту початку земельної реформи залишалася стабільною, на відміну від змін у формах власності на землю [48].

Попри це, певні зміни в структурі земельного фонду України все ж відбувалися, зокрема за рахунок подальшого розорювання земель, переведення пасовищ і сіножатей у рілля, а також внаслідок урбанізації, що сприяло зростанню вартості земельних ділянок у передмістях. Окрім того, мали місце

процеси зміни угідь — ріллі, пасовищ, сіножатей — на багаторічні насадження, зокрема сади. Аналізуючи динаміку структури земельного фонду України у розрізі сільськогосподарських угідь із початку земельної реформи (з 1994 по 2020 роки), коли країна фактично підійшла до етапу запуску ринку сільськогосподарських земель, можна зробити висновок, що загальна площа сільськогосподарських угідь скоротилася на 1% — з 41 890,4 тис. га до 41 310,9 тис. га. Водночас площа земель, вкритих лісом, у структурі земельного фонду зросла на 0,6%. Сільськогосподарські землі — це ті земельні ділянки, які призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення наукових досліджень і освітньої діяльності у сфері сільського господарства, а також розміщення відповідної виробничої інфраструктури або інших об'єктів, необхідних для розвитку аграрного сектору [56].

Переважну більшість сільськогосподарських земель України займає рілля, яка становить близько 79 % усіх угідь, тоді як показник розораності сільськогосподарських територій сягає 78 %, що є найвищим серед європейських країн. Така ситуація є наслідком екстенсивної аграрної політики, що панувала в Україні в період радянської епохи. Інші категорії земель — сіножаті, пасовища та перелоги — займають відповідно 6 %, 13 % та менше 1 %, при цьому простежується тенденція до їх подальшого скорочення [48].

Узагальнення результатів наукового дослідження О. І. Дребот та В. А. Тарнавського, присвяченого аналізу сучасного стану й тенденцій розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні, дає підстави погодитися з висновками авторів щодо наявності істотних структурних диспропорцій у системі використання земельних ресурсів. Як аргументовано доводять науковці, у структурі земельного фонду та практиці землекористування сформувалися дисбаланси, збереження яких у середньо- та довгостроковій перспективі може призвести до негативних екологічних, соціальних і економічних наслідків, що безпосередньо позначається на ефективності господарської діяльності, рівні добробуту населення та забезпеченні сталого розвитку національної економіки [48].

Поділяючи наукову позицію зазначених авторів, доцільно наголосити, що сучасний стан земельних відносин в Україні об'єктивно зумовлює потребу у їх системному вдосконаленні та комплексній оптимізації структури земельного фонду. У цьому контексті особливої актуальності набуває питання виведення з інтенсивного сільськогосподарського використання деградованих, малопродуктивних та екологічно вразливих земель. До таких земель, зокрема, належать угіддя з низьким рівнем природної родючості, подальше використання яких за основним сільськогосподарським призначенням є економічно неефективним і водночас спричиняє погіршення якісного стану ґрунтового покриву.

У зазначеному контексті висновки О. І. Дребот та В. А. Тарнавського [49] набувають важливого значення для розвитку наукової дискусії, оскільки акцентують увагу на необхідності трансформації земельної політики від екстенсивної моделі землекористування до моделі, що ґрунтується на засадах екологічної доцільності, економічної ефективності та довгострокової стійкості. Врахування цих положень, на наш погляд, є необхідною передумовою формування ефективного фінансово-правового механізму регулювання землекористування, зокрема у частині диференціації податкового навантаження залежно від якісних характеристик і фактичного способу використання земельних ресурсів. У цьому контексті висновки О. І. Дребот та В. А. Тарнавського [49] мають важливе значення для подальшого розвитку наукової дискусії, оскільки акцентують увагу на необхідності переорієнтації земельної політики з екстенсивної моделі землекористування на модель, засновану на принципах екологічної доцільності, економічної ефективності та довгострокової стійкості. Вбачається, що врахування цих положень є необхідною передумовою формування ефективного фінансово-правового механізму регулювання землекористування, зокрема у частині диференціації податкового навантаження залежно від якості та фактичного використання земельних ресурсів.

Розвиток аграрного сектору України потребує комплексного підходу, який базуватиметься на інтеграції економічних, екологічних та соціальних чинників.

Стратегічний напрямок має включати впровадження інноваційних технологій, захист земельних ресурсів, а також підтримку малих та середніх фермерських господарств. Важливим є також забезпечення балансу між великими агропідприємствами та малими фермерськими господарствами, що дозволить зберегти соціальну рівновагу на селі та стимулювати ефективне використання землі в інтересах розвитку країни.

Розвиток аграрної сфери України, враховуючи її важливість для світової продовольчої безпеки, потребує стабільного та системного підходу до використання земельних ресурсів, що забезпечить стабільне виробництво сільськогосподарської продукції, економічний розвиток та збереження природних ресурсів для майбутніх поколінь.

Відповідно до законодавства земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть використовуватися їх власником, землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких земельних ділянок. (ч. 1 ст.37¹ ЗКУ) [56]. Відомості про масив земель, що мають сільськогосподарське призначення, вносяться до Державного земельного кадастру безоплатно на основі технічної документації із землеустрою, складеної за результатами інвентаризації земель.

До земель сільськогосподарського призначення належать земельні ділянки, що використовуються або призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, проведення науково-дослідних і навчальних робіт у сфері сільського господарства, а також для розміщення необхідної виробничої інфраструктури, включаючи інфраструктуру оптових ринків сільськогосподарської продукції.

Сільськогосподарськими вважаються також землі, відведені для перелічених вище цілей. До складу земель сільськогосподарського призначення відносяться:

а) сільськогосподарські угіддя, до яких належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги;

б) несільськогосподарські угіддя, що використовуються для забезпечення сільськогосподарської діяльності. До таких належать господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження (крім тих, які віднесені до інших категорій земель), земельні ділянки під господарськими будівлями та дворами, під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, під об'єктами з виробництва біометану, які є складовими комплексів з вирощування, переробки та зберігання аграрної продукції, а також землі тимчасової консервації та інші подібні угіддя.

Набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення можливе лише з дотриманням вимог, встановлених Земельним кодексом України [56].

Землі, придатні для використання у сільському господарстві (крім земель, що самотійно заросли лісом), повинні передусім надаватися для таких потреб: ведення сільськогосподарської діяльності; ведення лісового господарства; створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Визначення земель, які підходять для сільськогосподарських цілей, здійснюється на основі інформації, що міститься в Державному земельному кадастрі.

Для розміщення промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального призначення, залізниць, автомобільних доріг, ліній електропередачі, мереж електронних комунікацій, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом, мають використовуватися, у першу чергу, несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя, які мають низьку якість.

Прокладання ліній електропередачі, електронних комунікацій та інших комунікацій здійснюється переважно вздовж уже наявних доріг, трас та інших шляхів.

Державні та комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації отримують земельні ділянки сільськогосподарського призначення із земель державної або комунальної власності в постійне користування. Ці ділянки надаються для розміщення і обслуговування об'єктів нерухомості (будівель, споруд), а також у випадках, передбачених частиною четвертою статті 92 Земельного кодексу України.

Крім того, державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації мають право орендувати земельні ділянки незалежно від форми власності.

У разі ліквідації державного або комунального підприємства, установи чи організації, земельні ділянки, які перебували в їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, передаються до земель запасу або можуть бути надані іншим громадянам чи юридичним особам для подальшого використання відповідно до їх цільового призначення. При цьому орендні договори на такі земельні ділянки припиняють свою дію [56].

Власники земельних ділянок будь-якої форми власності, що розташовані в межах масиву земель сільськогосподарського призначення, мають право обмінюватися такими ділянками.

Обмін (міна) земельних ділянок державної або комунальної власності, що знаходяться у масиві земель сільськогосподарського призначення, на інші земельні ділянки в межах цього ж масиву допускається лише за умови, якщо нормативна грошова оцінка обох ділянок є однаковою або різниця між ними не перевищує 10% [56].

Крім того, власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які знаходяться в одному масиві, можуть на час дії договору оренди обмінюватися своїми правами користування такими ділянками шляхом укладення між собою договорів оренди або суборенди відповідних земель.

Особа, яка має право користування значною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, може орендувати або суборендувати інші

земельні ділянки в межах цього масиву. Якщо ж ці ділянки вже передані в оренду, така особа має право укласти договір суборенди. Водночас вона зобов'язана надати власнику або орендарю цих ділянок у користування (оренду чи суборенду) іншу рівноцінну земельну ділянку в тому ж масиві на аналогічний строк і на однакових умовах. Це правило застосовується у разі, якщо черезсмування або інше незручне розташування земельних ділянок перешкоджає ефективному використанню земель, що вже перебувають у користуванні цієї особи. Право оренди землі набувається в порядку, встановленому Законом України "Про оренду землі". (ч. 4 ст.37¹ ЗКУ) [56].

Об'єднані територіальні громади. Також необхідно згадати розпорядженні Кабінету Міністрів України від 31.01.2018 № 60-р «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад». Слід зазначити, що видання Урядом розпорядження № 60-р є дієвим способом стимулювання територіальних громад до об'єднання, що в найближчому майбутньому вірогідно призведе до прискорення реформи децентралізації [37].

При цьому створені ОТГ мають змогу отримати все те, на що вони так довго сподівалися — земельний ресурс у своє розпорядження, хоча й не в тому обсязі, в якому вони могли б очікувати, якби законодавець вирішив питання передачі земельних ділянок шляхом внесення відповідних змін до Земельного кодексу України. Так, в Україні станом на 01.02.2018 було створено 665 ОТГ, яким може бути передано, за попередньою оцінкою, близько 759 тис. га земель сільськогосподарського призначення державної власності. За Планом-графіком передачі земельних ділянок ОТГ у 2018 році, розміщеному на спеціально створеній сторінці в мережі Інтернет otg.land.gov.ua, до кінця цього року заплановано передати 662 ОТГ земель державної власності сільськогосподарського призначення [37].

Наукові установи. Сільськогосподарські землі, що перебувають у користуванні наукових установ в Україні, мають особливий правовий статус і є важливим ресурсом для проведення наукових досліджень, випробувань та

впровадження новітніх аграрних технологій. Основними користувачами таких земель є установи Національної академії аграрних наук України, профільні науково-дослідні інститути, заклади вищої освіти аграрного спрямування, дослідні станції та навчально-дослідні господарства.

Землі, які передані у користування науковим установам, використовуються для вирішення стратегічних завдань аграрного сектору, зокрема: розробки і випробування нових сортів рослин, удосконалення методів обробітку ґрунту, агротехнічних рішень, систем удобрення, меліорації та заходів з охорони ґрунтів. Вони слугують також базою для проведення експериментальних робіт, апробації сучасної сільськогосподарської техніки, організації практичної підготовки майбутніх фахівців аграрної сфери.

Загалом в Україні науковими установами використовується понад 300 тисяч гектарів сільськогосподарських земель, серед яких значна частина — це орні землі, пасовища, сіножаті, багаторічні насадження. Ці площі дають змогу проводити фундаментальні та прикладні наукові дослідження, забезпечувати національне виробництво якісним насіннєвим та племінним матеріалом, а також розвивати інноваційні підходи у сфері органічного виробництва, екологічного землеробства та біобезпеки.

Разом з тим, у процесі трансформації земельних відносин в Україні наукові установи стикаються з низкою проблем, серед яких — ризики втрати частини земель через недостатній правовий захист, складнощі в реєстрації прав користування, обмежене фінансування на утримання та розвиток навчально-дослідних господарств. Крім того, через недостатнє оновлення матеріально-технічної бази ускладнено впровадження нових технологій та проведення масштабних експериментальних робіт.

З огляду на ці виклики, необхідним є розроблення та запровадження дієвих механізмів збереження та ефективного використання сільськогосподарських земель наукового призначення. Йдеться, зокрема, про забезпечення законодавчого закріплення за установами права постійного користування або

спеціальних форм довгострокової оренди земель, оновлення кадастрових даних, створення державних програм підтримки аграрної науки та інновацій.

Особливої уваги заслуговує питання збереження ґрунтового покриву та запровадження екологічно безпечних методів господарювання на цих землях, адже результати досліджень безпосередньо впливають на розвиток всього аграрного сектору держави.

Таким чином, ефективне використання сільськогосподарських земель науковими установами є ключовим чинником забезпечення науково-технічного прогресу в аграрній сфері, підвищення конкурентоспроможності національного аграрного виробництва, продовольчої безпеки держави та її інтеграції у світовий ринок сільськогосподарської продукції.

Навчальні установи. Сільськогосподарські землі, які перебувають у користуванні закладів освіти аграрного профілю, відіграють надзвичайно важливу роль у підготовці висококваліфікованих фахівців аграрної сфери, проведенні наукових досліджень, практичній підготовці студентів, впровадженні інновацій у сільське господарство. В Україні низка закладів вищої та фахової передвищої освіти мають у своєму користуванні значні площі сільськогосподарських земель, які використовуються для навчальних, дослідницьких, виробничих і демонстраційних цілей. Вони стають базою для проведення агротехнічних, агрономічних, екологічних і зоотехнічних досліджень, випробування новітніх технологій та підготовки майбутніх фахівців до практичної діяльності. Основними напрямками використання цих земель є проведення навчальних практик для студентів аграрних спеціальностей, наукові дослідження з удосконалення технологій вирощування сільськогосподарських культур, органічного землеробства, охорони ґрунтів, створення демонстраційних ділянок для ознайомлення студентів і аграріїв із новими сортами рослин і сучасними системами обробітку ґрунту, виробнича діяльність, зокрема вирощування продукції для потреб закладу, а також розвиток матеріальної бази для практичного навчання. Наприклад, Національний університет біоресурсів і природокористування України має у своєму користуванні значний земельний

фонд, зокрема навчально-дослідне господарство "Великоснітинське ім. О.В. Музиченка", яке обробляє понад 3 тисячі гектарів землі. Тут студенти проходять практики, а також проводяться дослідження з агрономії, ґрунтознавства, рослинництва. Подільський державний університет у Кам'янці-Подільському має близько 600 гектарів сільськогосподарських земель, які активно використовуються для підготовки фахівців з агрономії, агроінженерії, ветеринарії. Львівський національний аграрний університет має у розпорядженні близько 1 тисячі гектарів земель, на яких функціонує навчально-дослідне господарство. Слухачі проходять практику, вирощуються різноманітні культури, функціонують тваринницькі ферми.

Сумський національний аграрний університет активно використовує навчально-виробничі площі для практичних занять, виробничих практик та випробування нових технологій. Білоцерківський національний аграрний університет володіє кількома сотнями гектарів сільськогосподарських земель, де працюють навчально-дослідні ферми та поля. Однак, у процесі використання цих земель існують певні проблеми, зокрема недостатнє фінансування та застаріла матеріально-технічна база навчально-дослідних господарств, проблеми з правовим оформленням земель, загроза втрати земель через конкуренцію з приватними аграрними структурами, а також необхідність впровадження сучасних технологій точного землеробства.

Таким чином, сільськогосподарські землі, які перебувають у користуванні закладів освіти, є важливим елементом національної аграрної системи, забезпечують практичний компонент підготовки фахівців і розвиток аграрної науки. Водночас ці землі потребують належного правового захисту, інвестицій у матеріально-технічну базу та державної підтримки. Посилення ролі навчальних закладів у розпорядженні земельними ресурсами дозволить Україні підготувати конкурентоспроможних фахівців для аграрного сектору та підвищити ефективність використання земель.

Землі пошкодженні під час війни. З початком повномасштабної військової агресії проти України значних руйнувань зазнали не лише інфраструктурні

об'єкти, а й сільськогосподарські землі, які є основою продовольчої безпеки держави. Масштаби пошкодження земель сільськогосподарського призначення становлять суттєву загрозу для економіки країни та стабільності аграрного сектору.

Сільськогосподарські землі, пошкоджені внаслідок бойових дій, характеризуються різними видами руйнувань. Серед основних видів пошкоджень слід виокремити: замінування територій, що унеможливило їхнє використання за призначенням упродовж тривалого часу; воронки, траншеї, окопи та інші фортифікаційні споруди, які порушують цілісність ґрунтового покриву; забруднення токсичними речовинами, зокрема залишками вибухових речовин, важкими металами, нафтопродуктами, що виникли внаслідок вибухів боєприпасів, ракетних ударів та спалення техніки; засолення ґрунтів внаслідок затоплень, підриву гідротехнічних споруд, зокрема дамб, або пошкодження водогосподарської інфраструктури; випалення полів внаслідок бойових дій та обстрілів, що знищує не тільки рослинний покрив, а й погіршує структуру ґрунту.

За даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, станом на кінець 2023 року приблизно 8-10 млн гектарів сільськогосподарських земель опинилися в зоні бойових дій, тимчасової окупації або під загрозою небезпечного забруднення.

За оцінками Держгеокадастру, близько 30% орних земель на території України постраждали від війни. Особливо значних руйнувань зазнали регіони з високим аграрним потенціалом, зокрема Харківська, Херсонська, Миколаївська, Донецька, Запорізька, Луганська області. Окрім того, станом на 2024 рік, за даними Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН (FAO), понад 2,5 млн гектарів сільськогосподарських земель потребують розмінування та відновлення.

Водночас оцінити точні масштаби пошкоджень надзвичайно складно через активні бойові дії та мінну небезпеку. Сільськогосподарські землі, які зазнали пошкоджень, потребують комплексної рекультивації, яка включає очищення від

вибухонебезпечних предметів; відновлення ґрунтового покриву та його родючості; ліквідацію токсичного забруднення; відновлення меліоративних та іригаційних систем; відновлення екологічної рівноваги земель. З огляду на значні втрати аграрного потенціалу, відновлення сільськогосподарських земель є одним із пріоритетних напрямів державної політики у післявоєнний період, оскільки саме ці землі мають забезпечувати продовольчу безпеку як України, так і світу. Для реалізації цих завдань необхідне залучення як внутрішніх, так і міжнародних ресурсів, програм допомоги та інвестицій. Таким чином, війна завдала величезної шкоди сільськогосподарським землям України, і відновлення їх продуктивності потребуватиме значних зусиль, часу та коштів.

Нормативно-правове регулювання використання сільськогосподарських земель які зазнали негативного впливу під час ведення воєнних дій наразі практично відсутнє. Зазначене дає нам можливість запропонувати доктринальну категорію *«землі сільськогосподарського призначення які зазнали негативного впливу (постраждали) під час ведення воєнних дій»* - це земельні ресурси (ділянки) сільськогосподарського призначення, які внаслідок збройної агресії, активних бойових дій або інших форм воєнної активності зазнали безпосереднього чи опосередкованого впливу, що істотно вплинуло на якість ґрунту, його родючість, економічну оцінку, призвело до накопичення негативних речовин, спричинив істотне погіршення їх природних, господарських і екологічних характеристик та необхідності призупинення їх активного господарського використання, виведення з економічного обігу або консервування.

Землі сільськогосподарського призначення, що зазнали негативного впливу під час ведення воєнних дій, це особлива нормативна категорія земель, що поєднує правовий, екологічний і економічний виміри, відображаючи специфіку воєнно зумовлених змін у структурі та якості земельного фонду держави. Такі землі можуть розташовуватися безпосередньо на лінії фронту, у зонах бойових зіткнень або поблизу територій, на які здійснювалися ракетно-бомбові удари, падали уламки засобів повітряного ураження чи вибухонебезпечні предмети, що

призвело до механічного пошкодження ґрунту, його ущільнення, руйнування орного шару або втрати родючості. Унаслідок тривалого перебування під впливом військової техніки, вибухових речовин, продуктів згоряння та розкладу боєприпасів у ґрунті накопичуються важкі метали, токсичні сполуки, паливно-мастильні матеріали та інші небезпечні для біосфери компоненти, що зумовлюють деградацію ґрунтового покриву та формування стійких зон екологічного ризику. Економічна оцінка таких земель істотно знижується через втрату продуктивності, підвищення вартості їх очищення та рекультивації, а також неможливість тимчасового використання для виробництва сільськогосподарської продукції. З огляду на це, землі, що зазнали воєнного ураження, набувають особливого правового статусу — вони залишаються землями сільськогосподарського призначення, однак тимчасово виводяться з активного господарського обігу до моменту проведення відновлювальних заходів. Їх правовий режим має визначатися системою норм, спрямованих на державний облік, екологічний моніторинг, визначення ступеня ураження, розрахунок завданих збитків, а також розроблення механізмів компенсації втрат та рекультивації. У доктринальному розумінні ця категорія відображає новий тип правовідносин, що формується на перетині земельного, екологічного та воєнного права, і потребує нормативного закріплення у спеціальному законодавстві. Вона є складовою концепції відновлення аграрного потенціалу держави в умовах післявоєнної трансформації та забезпечення екологічної безпеки сільськогосподарських територій.

Підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності є важливим аспектом аграрної політики України. Зважаючи на значні обсяги земель, що належать державі, а також на необхідність збереження природних ресурсів та забезпечення продовольчої безпеки країни, впровадження ефективних заходів є важливим завданням.

Серед основних напрямів, які сприяють покращенню ефективності використання таких земель, слід виокремити наступні:

- розробка та реалізація ефективної стратегії управління земельними ресурсами. Державні землі повинні бути передані в користування за чіткими та прозорими правилами. Важливо створити єдину базу даних, що дозволить централізовано та ефективно контролювати використання земель. Впровадження сучасних інформаційних технологій для моніторингу земель дозволить своєчасно виявляти порушення та реагувати на зміни;

- аграрна реформа та передача земель в оренду. Замість безпосереднього використання державою землі, її ефективніше передавати в оренду аграріям або агрохолдингам, які мають можливість належним чином її обробляти та використовувати. Орендні умови повинні бути прозорими, з чіткими зобов'язаннями орендаря щодо забезпечення високої якості земель і дотримання екологічних норм;

- інвестиції в інфраструктуру та аграрні технології. Для підвищення ефективності землекористування необхідно модернізувати інфраструктуру сільськогосподарських земель, зокрема збудувати сучасні системи зрошення, дренажу та зберігання водних ресурсів. Впровадження новітніх технологій в агровиробництво дозволить підвищити продуктивність земель і зменшити витрати на виробництво;

- використання землі для сільськогосподарських досліджень та інновацій. Землі державної власності можуть бути ефективно використані для науково-дослідницької діяльності, тестування нових сільськогосподарських культур і технологій, розробки нових методів вирощування та захисту рослин. Спільно з науковими установами та аграрними університетами можна створювати дослідницькі сільськогосподарські підприємства;

- підвищення екологічних стандартів і збереження родючості земель. Важливим кроком є введення обов'язкових екологічних стандартів для землекористувачів, які використовують землі державної власності. Це включає контроль за сівозмінами, утриманням зелених зон, мінімізацією використання хімічних добрив та пестицидів. Програми з охорони ґрунтів, боротьби з ерозією

та впровадження органічного землеробства допоможуть зберегти родючість земель на довгострокову перспективу;

- підтримка малих і середніх фермерських господарств. Замість великомасштабних агрохолдингів, державі слід сприяти розвитку малих та середніх фермерських господарств, що орендують державні землі. Це дозволить більш раціонально використовувати землю, збільшити виробництво різноманітної продукції та покращити соціальну ситуацію в сільських регіонах;

- проведення моніторингу та оцінки ефективності використання земель. Постійний контроль і моніторинг за станом державних земель є необхідними для запобігання їх неефективному використанню або переведення їх у нецільове призначення.

Оцінка ефективності повинна здійснюватися через встановлення критеріїв успішності оренди, таких як продуктивність, екологічні стандарти та соціальні умови. Забезпечення ефективного використання земель сільськогосподарського призначення державної власності має важливе значення для сталого розвитку аграрного сектору України. Впровадження комплексних заходів, включаючи модернізацію управлінських процесів, підтримку інновацій та екологічну орієнтацію, дозволить підвищити продуктивність і зберегти природні ресурси для майбутніх поколінь.

На цьому фоні привертає до себе увагу Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» від 27 липня 2023 року № 3272-IX [93].

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності" передбачає низку змін, спрямованих на оптимізацію управління земельними ресурсами, що належать державі. Основною метою є підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення шляхом покращення організаційних і правових механізмів їх використання та контролю. Закон встановлює прозорі

процедури передачі земель державної власності в оренду, а також механізми їх використання для сільськогосподарських потреб. Зокрема, передбачено запровадження конкурентних умов для орендарів та встановлення чітких норм для визначення орендної плати за земельні ділянки. Закон також передбачає створення єдиної бази даних про земельні ділянки державної власності, що дозволить ефективно контролювати використання земель.

Однією з важливих новацій є посилення вимог щодо екологічного стану земель, що дозволяє зберегти родючість ґрунтів та зменшити їх деградацію. Закон передбачає також підтримку малих та середніх фермерських господарств шляхом сприяння оренді земель державної власності та впровадження пільгових умов для таких фермерів.

Окрім того, зміни стосуються також регулювання оренди земель сільськогосподарського призначення державної власності, в тому числі надання можливості для укладання довгострокових договорів оренди з обов'язковим контролем за їх виконанням. Закон має на меті зменшити випадки нецільового використання земель та забезпечити їх більш ефективно та раціональне використання для виробництва сільськогосподарської продукції. Впровадження цих змін покликане забезпечити сталий розвиток аграрного сектору, підвищити конкурентоспроможність українських фермерів і аграріїв на міжнародному ринку.

Таким чином, у підсумку наголосимо, що актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні — це комплексна характеристика сучасного функціонування аграрного земельного фонду держави, що відображає сукупність економічних, правових, екологічних та інституційних чинників, які визначають ефективність, структуру і спрямованість землекористування. Для цього стану є характерним високий ступінь розореності земель, що зумовлює надмірне антропогенне навантаження на ґрунтовий покрив, зниження рівня його родючості, деградаційні процеси та зменшення екологічної стійкості агроландшафтів. Водночас на ринку аграрних земель простежується тенденція до монополізації великими сільськогосподарськими підприємствами, зокрема

агрохолдингами, які зосереджують значні масиви орендованих чи власних земель, формуючи асиметрію у доступі до земельних ресурсів і впливаючи на цінову та орендну політику в аграрному секторі. У структурі землекористування також важливе місце посідають наукові установи, які мають у користуванні або власності земельні ділянки для проведення дослідницьких і експериментальних робіт, упровадження інноваційних технологій та розроблення ефективних методів раціонального землекористування. Окрему категорію становлять навчальні заклади — університети та професійні установи аграрного профілю, що використовують земельні ресурси для освітніх і практичних цілей, підготовки фахівців і формування сучасної аграрної культури. Таким чином, актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні характеризується поєднанням надмірної інтенсивності експлуатації, концентрації земель у великих корпоративних структурах та одночасною наявністю освітньо-наукового потенціалу, здатного забезпечити перехід до більш збалансованої, екологічно орієнтованої і науково обґрунтованої моделі землекористування.

2.2 Міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення

Ринок землі в Україні наразі перебуває на етапі становлення та активного розвитку. У зв'язку з цим особливо актуальним є вивчення та аналіз міжнародного досвіду у сфері регулювання земельних відносин, адже в багатьох країнах світу вже давно сформовані ефективні механізми управління та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Вивчення цих підходів дозволяє краще зрозуміти, які саме інструменти та правові механізми можуть бути ефективними для України в процесі вдосконалення земельної політики. У науковій літературі та практичній діяльності простежуються різні напрями такого міжнародного досвіду, зокрема щодо обмеження концентрації земель у власності однієї особи, встановлення

спеціальних правил для іноземців, а також запровадження систем контролю за цільовим використанням земель.

Особливої уваги заслуговує те, що в більшості країн світу земельна політика спрямована на забезпечення найбільш раціонального та ефективного розподілу земельних ресурсів між тими користувачами, які здатні забезпечити високий рівень продуктивності сільськогосподарських угідь. Такий підхід дозволяє уникати хаотичної передачі земель у власність або користування особам, які не мають необхідних ресурсів чи знань для їх обробітку. Водночас варто пам'ятати, що земля в аграрному секторі — це не просто територія, а головний і незамінний засіб виробництва, від стану та ефективності використання якого залежить продовольча безпека держави.

На відміну від земель промисловості, транспорту або інших сфер, сільськогосподарські землі безпосередньо пов'язані з життєдіяльністю мільйонів людей, що підкреслює особливу соціальну значущість правильного регулювання цього ринку. Разом із тим, існують певні ризики, які супроводжують становлення ринку землі в Україні, зокрема небезпека його монополізації великими аграрними корпораціями та іноземними компаніями. Недостатньо чітко врегульовані механізми державного контролю за обігом земель можуть призвести до концентрації великих масивів сільськогосподарських земель у руках вузького кола осіб, що, у свою чергу, може негативно вплинути на розвиток фермерства та малих сільськогосподарських виробників.

Тому важливою складовою сучасної земельної політики має стати розробка таких правових норм і економічних інструментів, які дозволять забезпечити баланс інтересів держави, громади та приватних власників землі. Зокрема, доцільно передбачити ефективні механізми протидії спекуляціям землею та вжити заходів для стимулювання передачі земель тим суб'єктам, які дійсно планують її обробляти. Сучасний ринок землі повинен бути прозорим, відкритим і підзвітним суспільству, щоб запобігти зловживанням і сприяти сталому розвитку сільських територій. Таким чином, запозичення та адаптація кращих міжнародних практик, поряд із розвитком національної нормативної

бази, є необхідною умовою формування справедливого та ефективного ринку землі в Україні.

Україна займає провідне місце у світовому рейтингу країн за часткою орних земель у співвідношенні до загальної площі держави — цей показник становить рекордні 71,87%. Такий високий відсоток орних земель свідчить про величезний аграрний потенціал країни, що зумовлює важливість ефективного та збалансованого регулювання ринку землі. Оскільки Україна офіційно задекларувала європейський напрямок розвитку внутрішньої та зовнішньої політики, особливо актуальним для неї є вивчення і адаптація досвіду тих європейських країн, які мають подібні до українських показники щодо обсягу земельних ресурсів.

Аналіз регулювання ринку землі Європи та світу виділяє чотири основні типи, які відображають ступінь реалізації права власності на земельну ділянку та рівень її ринкової лібералізації.

Закритий ринок характеризується фактичною відсутністю повної реалізації власником свого права на земельну ділянку. У цьому правовому режимі власник максимально обмежений у розпорядженні, зводячи можливі операції переважно до передачі землі в оренду. Варто зазначити, що у таких країнах, як Білорусь та Китай, близько 98% земель перебуває у державній власності. Хоча теоретично громадяни можуть купувати землю, а іноземці — орендувати, домінуючий державний контроль суттєво обмежує ринкові механізми [37].

Відкритий ринок з обмеженнями є найбільш поширеним типом регулювання. Він передбачає, що ринок є відкритим, у тому числі для іноземців, проте як для громадян, так і для нерезидентів встановлюється низка обмежувальних умов. Ці обмеження можуть стосуватися мінімальної чи максимальної площі, що може бути передана у власність; вимог щодо місця проживання покупця, його освіти чи кваліфікації; або необхідності отримання спеціального державного дозволу на продаж. Поширеність цього типу зумовлена тим, що він дозволяє державі гнучко коригувати ринкові умови відповідно до

потреб виробництва у галузі. До країн із цією моделлю відносять: Аргентину, Болгарію, Бразилію, Гватемалу, Гондурас, Грецію, Грузію, Данію, Канаду, Латвію, Литву, Мексику, Польщу, Румунію, Словаччину, Туреччину, Угорщину, Фінляндію, Францію, Швейцарію та Японію. Наприклад, у Скандинавських країнах, зокрема Данії, де активно підтримується сімейне фермерство, ключовою умовою для придбання сільськогосподарської землі є відповідна освіта та професійна кваліфікація покупця [37].

Відкритий (лібералізований) ринок є найбільш ліберальною моделлю, на якій практично відсутні будь-які юридичні обмеження. Усі фізичні та юридичні особи, включно з іноземцями, мають повні права щодо використання та вільного продажу сільськогосподарських земель. Цей тип ринку є високо привабливим для залучення інвестицій та спрощує використання землі як застави. Він притаманний державам із високорозвиненою економікою, зокрема: Австралії, Австрії, Бельгії, Великій Британії, Домініканській Республіці, Естонії, Ірландії, Іспанії, Італії, Нідерландам, Німеччині, Португалії, США та Чехії [37].

Серед держав — членів Європейського Союзу, що входять до числа двадцяти найбільш забезпечених орними землями країн світу, слід відзначити Францію та Іспанію. Саме ці країни мають розвинені земельні ринки, ефективні механізми регулювання земельних відносин і значний досвід у забезпеченні раціонального використання сільськогосподарських угідь. Їхній приклад є цінним для України, яка лише розпочинає активну фазу впровадження цивілізованих правил обігу землі.

Наприклад, вивчення моделей регулювання ринку орних земель у Франції та Іспанії може допомогти Україні розробити власну ефективну земельну політику, що відповідатиме не лише економічним, але й соціальним інтересам суспільства. Крім того, важливо враховувати, що обидві ці країни мають напрацьовані підходи до запобігання концентрації земель у руках великих корпорацій, що є надзвичайно актуальним і для українського контексту. Вони також мають розвинуту систему державного контролю та моніторингу

використання земель, що забезпечує збереження родючості ґрунтів і захист аграрного середовища.

Таким чином, аналізуючи досвід Франції та Іспанії, Україна може запозичити ефективні правові, економічні та організаційні механізми, що дозволять забезпечити прозорий і справедливий ринок землі. Це особливо важливо для запобігання соціальним конфліктам, забезпечення прав фермерів і власників землі, а також для стимулювання сталого розвитку сільських територій. Саме тому детальне вивчення цих моделей є обґрунтованим та необхідним кроком у процесі формування українського ринку земель сільськогосподарського призначення.

Земельний фонд держав, особливо землі сільськогосподарського призначення, становить одну з найважливіших складових національного багатства та потребує підвищеного рівня охорони з боку державних органів. Рациональне та ефективне управління такими землями має не лише зберігати їх родючість, а й забезпечувати зростання продуктивності сільськогосподарського виробництва за рахунок впровадження новітніх технологій, інноваційних рішень, сучасної агротехніки. Крім того, грамотне використання сільськогосподарських угідь сприяє створенню робочих місць, розвитку сільських територій та підвищенню добробуту населення. Значення земель як джерела продовольчих ресурсів підкреслює необхідність забезпечення країни якісними продуктами харчування та зміцнення її продовольчої безпеки. Водночас розвиток аграрного сектору на основі ефективного використання земель відкриває можливості для нарощення експорту аграрної продукції та зміцнення економіки. Особливої уваги заслуговує питання запобігання виснаженню та деградації ґрунтів, що можливе лише за умов дотримання сталих принципів землекористування. Окрім цього, правильне управління землею дозволяє залучати інвестиції у сільське господарство, стимулює розвиток суміжних галузей та сприяє інтеграції України у світові ринки.

Це законодавче закріплення створило важливу конституційну основу для всієї подальшої правової системи Чехії. Зокрема, воно забезпечило юридичні

передумови для переходу до ринкового, високоефективного та конкурентоспроможного на світових ринках агропромислового комплексу [109].

Земельна реформа в Чеській Республіці була офіційно започаткована в 1991 році із прийняттям двох ключових нормативно-правових актів — Закону про землю та Закону про трансформацію колективних господарств. Ці закони заклали основи для масштабної перебудови системи земельних відносин, яка існувала за часів соціалістичного режиму. Уже в 1992 році для реалізації положень реформ було створено спеціальний державний орган — Земельний фонд, якому були передані всі кооперативні господарства для подальшого управління і розпорядження. Варто зазначити, що процес повернення земель попереднім власникам (реституція) був обмежений лише тими особами, які мали громадянство Чехії, що дозволяло уникнути надмірного тиску з боку іноземних претендентів і зберігати контроль над земельними ресурсами в межах країни.

У випадках, коли повернення земель колишнім власникам створювало загрозу нормальному функціонуванню кооперативів, Земельний фонд пропонував таким особам грошову компенсацію замість фактичного повернення земельної ділянки. Якщо сторони не доходили згоди щодо умов компенсації або повернення, спірні питання передавалися на розгляд суду. За період із 1991 по 2012 рік суди Чехії розглянули понад 420 тисяч таких справ, що свідчить про значну складність і масштабність процесу земельного перерозподілу [46].

Внаслідок реформи, яка триває вже понад три десятиліття, значна кількість колишніх кооперативів була реорганізована у середні та великі фермерські господарства, здатні працювати за ринковими правилами. Власники, які вирішили залишити кооперативи, мали змогу отримати відповідні компенсаційні виплати або, за власним бажанням, передати свої земельні паї новоствореним фермерським підприємствам на умовах довгострокової оренди. Такий підхід дозволив забезпечити плавний перехід від колективної до приватної моделі аграрного господарювання, зберігши при цьому стабільність у сільському господарстві.

Важливим етапом стало відкриття ринку землі для іноземців у 2011 році. Відтоді іноземні громадяни отримали право вільно купувати земельні ділянки в Чехії, що стало одним із зобов'язань країни у рамках інтеграції до Європейського Союзу. При цьому ціна на землю не підлягає державному регулюванню — вартість визначається виключно за домовленістю сторін. Для контролю над ринком земельних операцій запроваджено податок на продаж сільськогосподарських земель у розмірі 3% від суми угоди, що також є джерелом надходжень до державного бюджету [46].

Досвід Чеської Республіки демонструє, що успішна земельна реформа потребує комплексного підходу, включаючи правову, економічну та організаційну підтримку. Важливим фактором стало поєднання ринкових механізмів із державною участю в процесах регулювання та контролю за обігом земель. Така модель може бути корисною і для України з точки зору побудови ефективної системи управління землями та реалізації земельної реформи, орієнтованої на захист національних інтересів і забезпечення стабільного розвитку аграрного сектору.

Земельна реформа в Словаччині відбувалася за подібним сценарієм, як і в Чеській Республіці, і має багато спільних рис із чеським досвідом. Зокрема, було успішно реалізовано процес приватизації земельних паїв, що дозволило передати землю у приватну власність громадян. Одночасно вдалося створити і зберегти мережу середніх та великих фермерських господарств, які стали основними суб'єктами сучасного аграрного виробництва. Ці господарства, як правило, орендують значні масиви приватних паїв, і в багатьох випадках загальна площа орендованих земель досягає кількох сотень паїв, що забезпечує ефективне та рентабельне ведення сільськогосподарської діяльності [46].

Для реалізації земельної реформи та управління державними і невитребуваними землями в країні функціонує спеціальний орган — *Земельний фонд Словаччини*, який виконує аналогічні функції, як і Земельний фонд Чехії. Його завданнями є управління державними земельними ресурсами, підтримка

аграрних підприємств і врегулювання правових питань, що виникають у сфері земельних відносин.

Особливістю земельної політики Словаччини є обмеження доступу іноземців — як фізичних, так і юридичних осіб — до ринку сільськогосподарських земель. Законодавство встановлює суворі умови і бар'єри для купівлі землі нерезидентами, що спрямовано на захист національних інтересів та недопущення масового скуповування земель іноземними компаніями. Таким чином, країна прагне зберегти контроль за своїми стратегічними земельними ресурсами у руках громадян і резидентів держави.

Крім того, законодавство регулює не тільки питання власності, але й умови оренди земель, що дозволяє уникнути надмірної концентрації землі в руках одного власника та забезпечує рівний доступ до землі місцевих фермерів. Важливо, що поряд із приватизацією паїв держава активно підтримує розвиток аграрного сектору через систему кредитних і податкових стимулів для фермерів. Словаччина також проводить політику, спрямовану на екологічно безпечне і раціональне використання земель, що є важливим чинником довгострокового сталого розвитку сільського господарства.

Досвід Словаччини показує, що успішна земельна реформа можлива лише за умови чіткої державної стратегії, яка поєднує інтереси власників, орендарів і суспільства загалом, забезпечуючи ефективне та справедливе використання земельних ресурсів. Цей підхід може слугувати цінним прикладом для країн, які перебувають на етапі активної трансформації земельних відносин.

Коло завдань земельної реформи в Чехії і Словаччині, вирішених у рамках перехідного періоду, обмежувався реституцією, тобто відновленням права приватної власності на землю колишніх власників і їх спадкоємців, реорганізацією селянських і державних господарств.

Розглядаючи питання про відновлення та оновлення права приватної власності на землю, необхідно насамперед звернути увагу на те, на яких принципах повинна здійснюватись реприватизація конфіскованих в післявоєнний час земель. Це питання було предметом гострих дискусій в період

підготовки проекту закону від 21 травня 1991 р. «Про регулювання майнових відносин землі та іншої сільськогосподарської діяльності» між депутатами Цивільного Форуму, Комуністичної партії, Національних Зборів і Уряду Чехословаччини. У кінцевому рахунку законодавець став на позицію Уряду і закріпив положення про повернення колишнім власникам земель і іншого сільськогосподарського майна, переданого єдиним сільськогосподарським кооперативам і державним господарствам у період з 24 лютого 1948 до 31 грудня 1989 р .

Право на реституцію землі мають громадяни, які постійно проживають на території Чехії і Словаччини і володіють цією землею. Реституція в Чехії носить широкомасштабних характер як за складом повернення майна (земля, інвентар, худоба, споруди тощо), так і по часовим рамкам. Земельна і майнова реституція здійснювалась безкоштовно та переважно в натурі.

Земельна реформа в результаті такого перерозподілення досягла своїх цілей. Вона дозволила створити на базі реформованих сільськогосподарських кооперативів і державних господарств великі високоефективні і конкурентноспроможні кооперативи нового типу із загальною площею до 1,4 тис. га. Переважна частина таких земель, за свідченням закріплена за кооперативами - добровільними об'єднаннями приватних земельних власників, яким гарантовано право вільного вступу та виходу з кооперативу із земельним паєм.

У процесі застосування законодавства про земельну реформу практика підтвердила також життєздатність заходів щодо вдосконалення аграрної структури, пов'язаної з створенням великих сімейних фермерських господарств з земельною часткою від 100 до 880 га. На їх частку припадає до 85% земель, що належать фермерам на праві приватної власності.

Можна виділити чотири етапи земельної реституції. По-перше, колишній власник земельної ділянки пред'являє земельному відомству і зобов'язаній особі вимогу про реституцію. По-друге, земельне відомство погоджує угоду зобов'язаного і правомочної особи про повернення земельної ділянки. По-третє,

у разі відмови земельного відомства задовольнити вимогу про реституцію права власності на земельну ділянку колишнього власника, особа звертається до суду. У разі відмови суду затвердити угоду правомочної і зобов'язаної особи право власності на земельну ділянку колишнього власника може бути посвідчене земельним відомством. По-четверте, за рішенням суду може бути встановлений або скасований майновий податок на передану нерухомість, обмежене право користування земельною ділянкою для здійснення заходів з охорони навколишнього середовища або забезпечення законних інтересів інших власників.

Відсутність механізму реалізації права колишніх власників земельних ділянок на реституцію, труднощі виявлення первісних власників нерухомого майна не дозволяють повною мірою використовувати можливості адміністративної та судової процедури для відновлення прав колишніх власників землі. У жовтні 1992 р. з 170 тис. поданих громадянами претензій по земельній реституції суди розглянули лише 15 тис. позовних заяв.

Чеський і Словацький шлях реструктуризації земельної власності можна характеризувати як тривалий процеси поетапних перетворень, пов'язаних з переходом до приватної власності фермерських господарств та загальної особливості членів нових кооперативів. З точки зору загальних підходів до відокремлення об'єктів приватизації, умов і способів приватизації законодавство і практика займають в цьому питанні ті ж позиції, які характерні для законодавства інших країн Центральної та Східної Європи, орієнтованого на випробувань в світі модель аграрного ладу з переважанням приватного землеволодіння селян. Чеський законодавець вважає також пріоритетне завдання внутрішньої приватизації сільськогосподарських земель і виробничих фондів усередині сільськогосподарських кооперативів.

Чеський і Словацький законодавець виявив, необхідністю відродження приватної власності селян на землю, яка незважаючи на формальне визначення законодавством 1948-1990 рр., фактично мала символічне значення. За раніше діючого законодавства кооперовані селяни, які передали свої земельні паї

сільськогосподарським кооперативам, були позбавлені економічної та юридичної можливості розпоряджатися земельною ділянкою як об'єктом приватної власності і господарювання.

Основним змістом земельної реформи є перетворення сільськогосподарських виробничих кооперативів у кооперативи нових власників землі і майна при відновленні економічних і правових засад реалізації приватної власності. Вже в 1993 р. 95% колишніх виробничих кооперативів Чехії були перетворені в добровільні кооперативи приватних землевласників.

Однією з важливих особливостей земельних відносин у Польщі є те, що протягом усього післявоєнного періоду близько 75% сільськогосподарських земель перебували в приватній власності і належали індивідуальним фермерським господарствам. Саме завдяки збереженню приватної власності на землю польські фермери змогли забезпечити стійке виробництво сільськогосподарської продукції навіть у період централізованої економіки. Лише на півночі та північному заході країни, які приєдналися до Польщі після Другої світової війни в 1945 році, землі були розподілені між переселенцями з південно-східних регіонів, і саме там частково розвивалася кооперативна форма господарювання. Однак кооперативний сектор ніколи не домінував у сільському господарстві Польщі, і приватний сектор залишався провідним [46].

Після 1991 року Польща розпочала активну фазу формування національного ринку сільськогосподарських земель, що стало одним із пріоритетів земельної реформи. Для ефективного управління державними землями та регулювання земельного ринку було створено Аграрний фонд власності, який об'єднав функції земельного фонду і земельного банку. Цей державний орган отримав повноваження не лише продавати, але й купувати земельні ділянки, що дозволило гнучко реагувати на коливання ринку, скуповуючи землю в періоди низького попиту та виставляючи її на продаж під час активізації ринку.

З часу створення фонд здійснив продаж понад 2,2 мільйонів гектарів земель, що стало важливим чинником формування сучасного аграрного сектору

Польщі. Окрім того, фонд має виняткове право викупу земельних ділянок у тих власників, які набули землю менше ніж за 5 років до моменту її перепродажу. Це право запроваджене з метою запобігання спекулятивним операціям із землею та недопущення її надмірної концентрації в руках окремих осіб або компаній.

Також, законодавством Польщі передбачені обмеження для іноземних фізичних і юридичних осіб, які хочуть придбати сільськогосподарські землі. Це обмеження введено для того, щоб убезпечити національний ринок від масового скуповування землі іноземцями та зберегти її у власності громадян Польщі. Іноземці можуть купувати землю тільки за спеціальним дозволом, отриманим у відповідному державному органі, і цей процес передбачає ретельну перевірку підстав для придбання.

Важливим завданням державної політики Польщі у сфері земельних відносин є створення рівних можливостей для доступу до землі малих і середніх фермерів, що має на меті підтримку розвитку сімейних фермерських господарств як основи аграрної економіки. З цією метою запроваджені державні програми кредитування і дотацій, які дозволяють фермерам купувати землю на вигідних умовах. Крім того, фермери отримують пільгові кредити на розвиток аграрного виробництва, оновлення техніки та впровадження інноваційних технологій.

Окремо варто підкреслити, що польське законодавство суворо регулює цільове призначення сільськогосподарських земель — зміна призначення можлива лише за згодою відповідних державних органів. Такий підхід сприяє збереженню сільськогосподарського потенціалу земель і не допускає їх неконтрольованого переведення під забудову чи інші види використання.

Польща також активно впроваджує електронні системи земельного кадастру, які значно спрощують доступ до інформації про земельні ділянки, їх власників, історію переходу прав власності та обмеження у використанні. Це підвищує прозорість ринку землі та дозволяє запобігати корупційним схемам.

Не менш важливою складовою земельної політики є захист навколишнього природного середовища. Законодавство передбачає, що власники землі зобов'язані дотримуватися норм екологічного землеробства та зберігати

родючість ґрунтів. Власники, які порушують ці вимоги, можуть бути оштрафовані або навіть позбавлені права користування землею.

Окрім продажу земель, Аграрний фонд власності також активно передає землі в оренду фермерам, особливо тим, хто прагне розширити своє господарство, але не має достатніх коштів для викупу. Ця практика дозволяє молодим і початківцям фермерам входити в аграрний бізнес без великих початкових витрат.

Ще одним напрямом діяльності фонду є забезпечення земельними ділянками осіб, які займаються виробництвом органічної продукції, що підтримує розвиток екологічного землеробства. Для цього запроваджено спеціальні програми і конкурси на оренду чи купівлю землі з пільговими умовами для виробників органічної продукції.

Також у Польщі активно діє система підготовки та підвищення кваліфікації фермерів, що включає в себе навчальні курси, семінари та консультації щодо ефективного використання земельних ресурсів і впровадження сучасних технологій у виробництво.

Загалом земельна реформа в Польщі показала, що поєднання приватної власності на землю з ефективним державним контролем і підтримкою може забезпечити сталий розвиток сільського господарства. Польща змогла уникнути багатьох проблем, пов'язаних із неконтрольованим продажем земель іноземцям і створенням великого землеволодіння, завдяки чітким правовим механізмам.

Досвід цієї країни є цінним прикладом для України, яка нині перебуває на етапі формування власного ринку сільськогосподарських земель. Раціональна комбінація приватних і державних інтересів, прозора політика, підтримка фермерів і захист національного ринку — ті принципи, які можуть лягти в основу успішної земельної реформи в Україні.

Обмеження щодо набуття права власності на сільськогосподарські землі іноземцями в Польщі були встановлені Законом "Про формування аграрного устрою" (польською — "Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego") від 11 квітня 2003 року (зі змінами, зокрема, важливими змінами 2016 року) [12].

Цей закон запроваджує низку обмежень і умов для набуття земель сільськогосподарського призначення, серед яких:

- право купувати землю мають, передусім, польські фермери (особи, які займаються сільським господарством і мають відповідну кваліфікацію та досвід);
- іноземці, тобто фізичні та юридичні особи, які не є громадянами Польщі або не мають там постійного місця проживання/реєстрації, можуть купувати землю лише з дозволу Міністерства внутрішніх справ (до 2016 року також погодження Міністерства оборони в окремих випадках);
- встановлено переважне право викупу земель для Агентства сільськогосподарської нерухомості (Agencja Nieruchomości Rolnych — зараз Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa — KOWR);
- мінімальний термін володіння землею перед можливим перепродажем — 5 років (винятки — тільки за спеціальним дозволом).

Таким чином, "Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego" є основним нормативно-правовим актом, який обмежує вільний обіг сільськогосподарських земель і встановлює обмеження для іноземців.

Щодо ідеї трансформації земельного ладу, заснованого на постулатах націоналізації землі, одержавлення сільськогосподарського кооперативного сектора, підійшло аграрне законодавство Болгарії першої половини 90-х років. Його головна стратегія на першому етапі земельної реформи в період з 1991 по 1994 рр.. полягала в тому, щоб забезпечити безальтернативну натуральну реституцію для всіх колишніх власників і їхніх спадкоємців, повсюдний, нерідко і примусовий, вихід селян з колективних та державних господарств, незалежно від їхньої економічної життєздатності.

Хоча в Болгарії повна націоналізація землі не проводилася, фактично в цій країні вже в перші післявоєнні роки було здійснено усупільнення землі як об'єкта господарювання в межах кооперативного господарства. Закон 1946 р. «Про трудову земельну власність», передбачав значне розширення та збільшення державної земельної власності, формування значного державного земельного

фонду. До його складу в перші повоєнні роки були включені лише землі лісового та водного фондів, а також сільськогосподарські угіддя. Згодом у земельний фонд увійшли всі державні польові угіддя за межею населених пунктів та інші державні сільськогосподарські угіддя.

Землі державного земельного фонду аграрним законодавством Болгарії періоду колективізації сільського господарства поділялися на три категорії: 1) ті, що підлягають розподілу між трудовими кооперативними землеробськими господарствами (ТКЗГ) на основі титулу безстрокового безоплатного користування; 2) підлягають закріпленню за державними сільськогосподарськими підприємствами і організаціями на основі титулу безстрокового безоплатного користування; 3) виділені раніше селянам-одноосібникам, які мали право на безкоштовний земельний наділ.

Суб'єктом права власності земель державного земельного фонду, наданих у користування ТКЗГ і державним сільськогосподарським підприємствам і організаціям, залишалася держава. Інший правовий режим встановлювався для земель селян-одноосібників, усупільнених при створенні ТКЗГ. Так, закон 1945 р. «Про трудові кооперативи землеробських господарствах» передбачав збереження за селянами при об'єднанні їх у кооперативи права власності на землю, внесену для кооперативного господарювання.

Так, примірний Статут ТКЗГ 1967 закріплював за членами кооперативу можливість передавати право власності на внесену ними в загальне користування землю тільки кооперативу, членами якого вони є. Встановлюючи обмеження у праві розпорядження земельною ділянкою, що належить членові кооперативу на праві власності, законодавство 60-х років передбачало також право члена кооперативу на відмову від земельної власності на користь держави. В результаті справедливі ідеї про збереження за кооперованими селянами права приватної власності на землю втратили реальне значення при перших спробах болгарського законодавця провести часткову націоналізацію землі, розширити державний земельний фонд за рахунок фактичного усупільнення землі

кооперованих селян, встановити обмеження правомочностей членів ТКЗГ за розпорядженням землею.

Істотно змінилися конституційні положення про державну власність, яка традиційно розглядалась як загальнонародна, вища форма соціалістичної власності. Змінилися і традиційні уявлення, згідно з якими держава є єдиним суб'єктом права державної власності на землю. Інша важлива сторона зміни конституційного регулювання відносин державної власності пов'язана з обмеженням кола об'єктів державної власності. Її винятковими об'єктами виступають багатства надр, природні джерела енергії, ядерна енергія, залізничний транспорт, пошта, телеграф, телефон, радіо і телебачення, а також ліси, води, дороги, парки, природні і археологічні заповідники - тільки ті, які мають національне значення (ст. 18 Конституції).

Після ухвалення нової Конституції Болгарії у липні 1991 року в країні чітко окреслилася тенденція докорінної трансформації земельних відносин та соціально-економічної структури аграрного сектору. Ці перетворення були сфокусовані на відродженні кооперативної власності та формуванні приватної власності на землю. Реформи ґрунтувалися на створенні сучасного ринково-орієнтованого правового механізму, ключовою функцією якого було забезпечення надійного правового захисту кооперативних і селянських господарств від будь-якого втручання з боку державних органів у їхню господарську діяльність. Правовим відображенням і рушійною силою цієї тенденції став закон «Про власність і користування сільськогосподарськими землями» (надалі – закон «Про землю»), ухвалений Великими Народними Зборами Болгарії 22 травня 1991 року.

Основні положення зазначеного закону, пов'язані з проведенням земельної реформи, зводяться до наступного. Перш за все суб'єктами права власності на землю визнаються громадяни, юридичні особи і держава. Що стосується власності громадських організацій на землю, то вона не передбачена законом «Про землю». Більш того, в законі зазначено, що політичні партії та громадські організації не можуть бути суб'єктами права власності на землю.

Власність інших держав, іноземних юридичних осіб та юридичних осіб з іноземною участю на сільськогосподарські землі не допускається. Саме тому в законі «Про землю» і не передбачені випадки виникнення власності інших держав та іноземних юридичних осіб на сільськогосподарські землі. Що стосується власності на землю іноземних громадян та болгарських громадян, які постійно проживають за кордоном, то вона може виникнути тільки у випадках, передбачених законом. До таких випадків належить, наприклад, успадкування земельної ділянки за законом. Закон «Про землю» відтворює конституційні положення ст. 22 Конституції 1991 р., зобов'язує болгарського громадянина, який постійно проживає за кордоном, укласти угоду про передачу своєї власності. Особам, яким належить земля у спадщину, зобов'язані передати її протягом трьох років окремим особам, громаді або державі. У 1992 р. в закон «Про землю» 1991 р. внесені зміни і доповнення. Болгарським громадянам, які проживають за кордоном, надано право власності на землю та використання її на свій розсуд. За певних умов іноземці та іноземні юридичні особи можуть набувати право користування, право на забудову та інші речові права.

Сучасне аграрне законодавство Угорщини визнає за кожним членом сільськогосподарського кооператива реальне право вільно розпоряджатися своєю земельною часткою і майновим паєм, включаючи виділення його конкретної пайової участі в спільних фондах і спільному виробництві, а також забезпечення можливості виходу з кооперативу і ведення індивідуальної господарської діяльності на даній земельній ділянці.

Виробничі сільськогосподарські кооперативи були зобов'язані встановити індивідуальну частку (пай) кожного учасника в загальній майновій вартості, а також у земельному наділі. Розмір цієї частки залежав від тривалості роботи у кооперативі та специфіки виконуваної діяльності. Законодавство встановило квоти: не менше 40% від усієї кооперативної власності, включаючи земельні ресурси, підлягало розподілу між членами, зважаючи на кількість відпрацьованих років та характер праці. Додатково, щонайменше 20% майна

розподілялося, враховуючи особистий внесок кожного члена у спільну сумісну власність виробничого сільськогосподарського кооперативу [121].

Законодавчим актом про кооперативи було встановлено граничний термін (до 15.06.1992), протягом якого всі виробничі сільськогосподарські кооперативи мушили на зборах учасників прийняти рішення щодо організаційно-правової моделі подальшої аграрної діяльності. Кооперативам було надано вибір: вони могли припинити функціонування, провести розділ на приватні господарства з подальшою трансформацією у господарське товариство приватних осіб, або зберегти свою попередню організаційно-правову форму кооперативу [117].

Угорський законодавець розглядає ці існуючі форми кооперативів як проміжні моделі аграрного підприємництва. Передбачається, що на завершальному етапі приватизації землі будуть формуватися вертикальні структури кооперації на базі великих фермерських господарств, яким належать земельні наділи площею до 50 га. Такі організаційно-правові формати аграрного бізнесу можуть виступити конкурентами виробничим кооперативам[117].

Історичною особливістю Східної Німеччини є націоналізація земель під час радянської окупації. А потім, після об'єднання Німеччини була проведена тристадійна земельна реформа, що полягала в наступному: перша стадія полягала в реституції частини націоналізованих земель, оскільки велика частина німецького населення Східної Німеччини була переселена з земель, що ввійшли до складу Польщі та РФ. Таким чином 45% земель були передані членам кооперативів разом з усіма основними фондами. Решту 55% продавали за пільговими цінами колишнім власникам. Такий процес тривав в період з 1992 по 2012 роки В результаті у держави залишилось 3,2 млн гектарів у резервному фонді. Основними формами агропромислового виробництва у Східній Німеччині стали середні та великі кооперативи. Ринок землі в Німеччині ліберальний та відкритий. Водночас в деяких районах існують обмеження, встановлені місцевою владою на покупку землі (від 12 соток до 2 гектарів). У зв'язку з цим, а також ураховуючи високу вартість землі, більша частина території знаходиться в оренді [46].

Закон ФРН 1991 р. «Про адаптацію сільського господарства (колишньої НДР) до ринкових умов» закріплює не тільки особливості приватизації народних наділів, які підлягають реорганізації в товариства з обмеженою відповідальністю, але й встановлює перелік тих народних наділів, приватизація яких заборонена. До числа таких державних господарств, які залишаються тимчасово в власності держави, відносяться народні наділи, орієнтовані на розвитку насадництва, селекції та племінної справи та ін.

Необхідною умовою здійснення приватизації землі виступає реституція (повернення землі її колишнім власникам). Для попередження тривалого блокування господарського розвитку в нових федеральних землях закон ФРН «Про майно» встановлює ряд обов'язкових умов реституції. При цьому законодавець враховує і те, що на обробку та з'ясування заявлених претензій колишніх власників знадобилися б десятиліття.

Головною проблемою земельної реформи в східних землях Німеччини є питання про відновлення права приватної власності на землю кооперованих селян. Слід підкреслити, що близько 70% сільськогосподарських земель колишньої НДР формально залишалися в приватній власності селян і передавалася СГВК на основі інституту права кооперативного землекористування. Закон НДР від 1 травня 1989 р. «Про сільськогосподарські виробничі кооперативи», примірні статuti СГВК, примірні статuti спеціалізованих СГВК характеризували право кооперативного землекористування як «повне право користування», яке не може бути обмежене правом приватної власності на земельні ділянки селян-кооператорів, громадян- правонаступників - власників, які отримали речові права внаслідок успадкування або придбання земельної ділянки.

За роки свого існування законодавство про приватизації сільськогосподарських земель зазнало значних змін як за кількістю, видами і обсягом часткою членських прав, які члени кооперативу повинні отримати в результаті перетворень кооперативних організацій, так і вимог, встановлених для розпуску СГВК, звільнення членів кооперативу, розгляду майнових спорів з

СГВК , попереднього врегулювання володіння, користування і керування земельною ділянкою, системи землеустрою і перевлаштування земель, правового режиму лісових земель.

Незмінним, однак, залишалося відношення законодавця до питання про повернення кооперованим селянам втрачених ними права приватної власності на землі, внесені в СГВК. Вперше норма, яка закріпила право членів СГВК на повернення земельних ділянок та садиб при виході з кооперативу, з'явилася в законі НДР від 17 червня 1990 р. «Про структуру приведення сільського господарства у відповідність з соціальною та ринковою економікою в НДР» (§ 45 розділу 6). В абзаці першому § 44 закону ФРН 1991 р. «Про адаптацію сільського господарства (колишньої НДР) до ринкових умов» з невеликими уточненням закріплений порядок повернення кооперованим селянам втраченого ними права приватної власності на землю, який був введений в 1990 р. Цей порядок зводиться до наступного.

Основним змістом земельної реформи в східних землях Німеччини є перетворення СГВК в кооперативи нових власників землі та майна чи розпуск СГВК. Законом про адаптацію сільського господарства регулювати методи реорганізації, поділ, злиття, розпуск кооперативу. Якщо до 31 грудня 1991 СГВК не був перетворений в одну з організаційно-правових форм, передбачених цивільним законодавством, кооперативів за законом визнавався розпущеним. Законодавство вимагає виділення в натурі який виходить зі СГВК члену кооперативу земельної ділянки, яку раніше селянин-кооператор вніс у кооператив. Крім цього, за кожним членом кооперативу закріплюється право вирішувати, яким шляхом розпоряджатись своєю часткою у майні СГВК. Претендент на частку у власності може взяти участь у перетворенні СГВК і вступити разом зі своєю часткою в члени організованого нового підприємства. Найбільшою популярністю на практиці користуються зареєстроване кооперативне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю, акціонерне товариство.

В ході структурних перетворень в сільському господарстві східних земель Німеччини виникло також 246000 селянських господарств і 2300 об'єднань фізичних осіб. У їх власність було передано 25% перерозподілених земель реформованих СГВК. Середній розмір земельної власності фермерського господарства в східних землях Німеччини майже в п'ять разів перевищує відповідний показник земельної власності фермерських господарств в «старих» землях Німеччини.

Важлива особливість приватноправового режиму земельної власності в період проведення в східних землях Німеччини земельної реформи полягає в розширенні сфери дії правового інституту оренди сільськогосподарських земель. Частка переданих в оренду сільськогосподарських земель в східних землях Німеччини складає більше 95%.

Фахівці по німецькому праву і аграрної економіки пояснюють цей феномен трьома причинами. По-перше, тривалістю процесу перетворень земельної власності реформуються СГВК і формуванням нової ринкової структури сільського господарства. По-друге, посиленням конкурентної боротьби за земельні ділянки між особами, що вирішили створити одноособові господарства. По-третє, нові кооперативи, правові форми товариств і товариств на основі капіталу (договірне товариство (повне і змішане), товариство з обмеженою відповідальністю, командитне товариство) не можуть не рахуватися з тим, що власниками сільськогосподарських земель є колишні члени СГВК, що виступають як орендодавці таких земель.

Земельна реформа в більшості колишніх соціалістичних країн Південно-Східної Європи відбулася переважно у 1990-х роках. Її особливістю стала реституція — процес відновлення майнових прав на землю, нерухомість та засоби виробництва для колишніх власників, їхніх нащадків чи правонаступників, чиє майно було раніше націоналізовано, конфісковано або примусово вилучено державою. Хоча реституція уповільнювала реформування аграрного сектора, цей підхід виявився виправданим з огляду на необхідність уникнення соціальних потрясінь та відновлення історичної справедливості. У

Болгарії на реституцію було відведено 2 роки, при цьому встановлено ліміт землі на родину у 30 га. Крім того, в країні дозволили оренду та здавання землі в оренду без будь-яких обмежень [50, с 14].

Сільськогосподарські землі європейських країн є найбільш освоєними й розораними у світі, їх площа становить понад 140 млн. га., з них орних понад 126 млн. га. Форми власності та використання сільськогосподарських земель, а також способи управління ними, різняться. Правове регулювання земельних питань у країнах-членах ЄС відбувається на національному рівні. Іспанія.

Серед країн-членів ЄС у загальносвітовому рейтингу орних земель Іспанія посідає 16 місце, а за співвідношенням орних земель до загальної площі країни – 2 місце із показником 62,83%, тобто більш ніж половина території цієї країни – найцінніший земельний ресурс. Щодо форм власності на землю, то в Іспанії, яка характеризується найбільшими показниками нерівномірності володіння земельними ресурсами в Європі, майже 70% сільськогосподарських земель, за даними звіту Міністерства сільського господарства, рибальства і продовольства за 2018 р., належать фізичним особам, 7,43% – державі, 11,14% – комерційним компаніям, 2,61% – кооперативам [6].

Згідно з іспанським законодавством, сільськогосподарські ферми класифікуються залежно від розміру земельної ділянки: до малих належать ферми площею до 5 гектарів, середні займають від 5 до 500 гектарів, а великі – це ферми з площею понад 500 гектарів. Подібна класифікація дає змогу більш чітко оцінювати структуру аграрного сектору та ефективніше розробляти державну політику у сфері сільського господарства. При дослідженні ринку землі Іспанії аналітики, як правило, орієнтуються на статистичні дані аграрних переписів, що проводилися у 1999 та 2009 роках.

Дані цих переписів відображають основні кількісні та якісні зміни у структурі сільськогосподарських господарств. Водночас, кількісні показники фермерських господарств в Іспанії загалом узгоджуються із загальноєвропейськими тенденціями розвитку аграрного ринку. Так, модернізація та індустріалізація аграрного сектору сприяли розширенню

розмірів ферм, зростанню рівня механізації виробництва, концентрації земельних ресурсів у руках великих виробників. У результаті цього процесу спостерігається істотне скорочення кількості малих фермерських господарств, які часто не здатні конкурувати з великими агрохолдингами через обмеженість ресурсів. Зокрема, у період з 1999 по 2009 рік загальна кількість фермерських господарств в Іспанії зменшилася на 23,2%.

Найбільше постраждали саме малі ферми, чисельність яких за вказаний період скоротилася на понад 300 тисяч одиниць. Це свідчить про серйозні виклики для дрібних фермерів в умовах ринкової конкуренції та зростання вимог до ефективності виробництва. Крім того, зникнення малих фермерських господарств впливає на соціальну структуру сільських регіонів, призводячи до зменшення чисельності сільського населення, втрати традиційного укладу життя, а також загострення проблеми депопуляції сільських територій. Варто зазначити, що подібні процеси характерні не лише для Іспанії, а й для більшості країн Європейського Союзу, де домінуючою стає модель великотоварного виробництва.

Разом із тим, у країнах ЄС здійснюються спроби підтримати малих фермерів через відповідні програми фінансування, субсидії, пільгові кредити та освітні ініціативи. Важливою є також державна підтримка кооперативного руху, який дає змогу малим фермерам об'єднувати зусилля для спільного вирішення економічних та виробничих проблем. В Іспанії діють численні фермерські асоціації та кооперативи, які допомагають малим виробникам зберігати конкурентоспроможність на внутрішньому та зовнішньому ринках. У сучасних умовах ефективний розвиток сільського господарства потребує балансування між підтримкою великих ефективних виробництв і збереженням малого фермерства як основи продовольчої безпеки та соціальної стабільності в сільській місцевості [9].

Є тенденція збільшення кількості середніх ферм: від 3,99% ферм, які у 1999 р. контролювали 38,5% сільськогосподарських земель, до 7,3% у 2009 р.,

що становить 46% сільськогосподарських земель. У цей період на 18% збільшився середній розмір ферм, що складає приблизно 22 га [9].

У країні спостерігається нерівність з точки зору землекористування, оскільки великі ферми концентрують багато землі у порівнянні з малими сільськими господарствами, при цьому існує тенденція збільшення торговельних підприємств, які володіють землею: з 6097 у 1982 р., до 21352 у 2009 р. з більш ніж 2,6 млн. га землі. Однією з причин зменшення кількості малих ферм є тенденція старіння власників сільськогосподарських земель, зокрема 61% з них старше 55 років, і тільки 4% фермерів молодших за 35 років, які володіють при цьому приблизно 6% земель сільськогосподарського призначення [4].

У результаті такої ситуації власники земель пенсійного віку переважно не поспішають продавати свої ділянки, а віддають їх в оренду іншим фермерським господарствам, здебільшого сусідам або великим агропідприємствам. Це призводить до подальшого зосередження значних площ земель у руках обмеженого кола орендарів, що посилює процес концентрації земельних ресурсів і зменшує загальну кількість самостійних фермерських господарств. Такі тенденції викликають занепокоєння, оскільки скорочення кількості ферм може негативно позначатися на соціально-економічному розвитку сільських територій і загрожувати сталому розвитку аграрного сектору. Крім того, ринок земель сільськогосподарського призначення в Іспанії регулюється як загальнонаціональними законами, так і нормами земельного законодавства, прийнятими автономними регіонами, що надає можливість враховувати специфіку кожного регіону. Відповідно до статті 148 Конституції Іспанії, питання, пов'язані з землеробством та управлінням земельними ділянками, належать до компетенції автономних співтовариств, які мають право самостійно вирішувати окремі аспекти земельної політики у межах загальних норм державного законодавства. Така система розмежування повноважень дозволяє ефективніше адаптувати земельне регулювання до конкретних умов та потреб регіонів, однак одночасно потребує координації між центральною владою та автономіями для уникнення правових колізій [11].

Іспанія за своєю формою територіально-державного устрою є державою автономій, яких нараховується сімнадцять. У зв'язку з цим, як слушно підкреслює М. М. Авер'янова, конституційні моделі земельно-правового устрою зарубіжних країн формуються на основі тієї суспільно-економічної системи, яка склалася в конкретній державі. Це зумовлено тим, що земельні відносини, зокрема право власності на землю та гарантії його реалізації, нерозривно пов'язані з політичним і економічним ладом держави, що існує на певному етапі її історичного розвитку. Таким чином, саме специфіка державного устрою та рівень економічного розвитку країни визначають особливості правового регулювання земельних відносин, включаючи питання власності, оренди, використання і охорони земельних ресурсів. У випадку Іспанії автономний характер державного устрою обумовлює те, що земельна політика здійснюється як на національному рівні, так і на рівні автономних співтовариств, які мають власні компетенції у сфері регулювання земельних відносин.

Основою земельного законодавства Іспанії щодо врегулювання питань права власності на землю є Королівський законодавчий декрет № 7/2015 від 30 жовтня, також відомий як Земельний закон № 7/2015. Цей закон регулює всі аспекти, пов'язані з правами власності на землю, включаючи її покупку, продаж, оренду та використання. Відповідно до цього законодавства, встановлюються чіткі вимоги до реєстрації земельних ділянок та прав на них у реєстрі, що забезпечує прозорість та правову визначеність у земельних відносинах. Закон також включає положення, які сприяють захисту прав власників землі та забезпечують відповідність земельних угод вимогам державної політики щодо земельних ресурсів. Крім того, Земельний закон № 7/2015 встановлює правила щодо використання земель сільськогосподарського призначення, їх охорони та збереження родючості ґрунтів. Закон передбачає можливість для іноземців володіти земельними ділянками в Іспанії, але з певними обмеженнями для запобігання монополізації земельної власності. Важливим аспектом цього закону є регулювання прав на землі, що належать державі та місцевим органам влади, зокрема щодо передачі їх у приватне користування або оренду. Закон також

звертає увагу на необхідність забезпечення соціально-економічної стабільності в сільськогосподарському секторі через регулювання земельних угод і активізацію використання інноваційних агротехнологій. Завдяки цьому законодавчому актові Іспанія має чітку правову базу для управління земельними ресурсами, що дозволяє ефективно керувати цією цінною частиною національного багатства. [8].

Землі сільськогосподарського призначення в Іспанії відіграють надзвичайно важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки країни та розвитку аграрного сектору економіки. В Іспанії аграрні землі використовуються для вирощування зернових культур, овочів, фруктів, технічних культур, винограду та оливкових дерев. Важливим напрямом є також тваринництво, що базується на використанні пасовищ та кормових угідь. Особливу увагу в Іспанії приділяють раціональному використанню земель із урахуванням кліматичних умов, адже значна частина території країни відноситься до зон ризикованого землеробства через нестачу опадів.

Система зрошення в багатьох регіонах є необхідною умовою ведення сільського господарства, і держава активно підтримує програми модернізації іригаційних систем. Земельне законодавство Іспанії встановлює чіткі правила використання земель, спрямовані на збереження їх родючості та недопущення деградації. Власники земель мають право обробляти їх самостійно або передавати в оренду, однак такі угоди підлягають контролю з боку держави та автономних регіонів. Значна частина аграрних земель обробляється саме сімейними фермерськими господарствами, що сприяє розвитку сільських територій.

Окремо варто відзначити розвиток органічного землеробства в Іспанії, яке стало одним із пріоритетних напрямів аграрної політики країни. Власники земель можуть отримувати державні субсидії за впровадження екологічних технологій обробітку. Законодавство також забороняє вилучення сільськогосподарських угідь із обігу без відповідних дозволів і дотримання процедури, що сприяє збереженню аграрного потенціалу. Крім того,

регулюється можливість зміни цільового призначення земель, що дозволяється лише у виняткових випадках.

В Іспанії активно діють кооперативи, які об'єднують фермерів для спільного обробітку земель, збуту продукції та використання новітніх аграрних технологій. Власники земельних ділянок можуть також здавати землі в довгострокову оренду, що дозволяє забезпечити сталість ведення сільського господарства. Велике значення надається запобіганню монополізації земель ринком великих корпорацій, адже збереження малого і середнього фермерства є запорукою продовольчої безпеки. Земельна політика Іспанії також стимулює молодих фермерів і підтримує програми передачі земель новим поколінням аграріїв. Одним із викликів залишається збереження родючих ґрунтів в умовах інтенсивного використання, що вирішується за рахунок впровадження агроекологічних заходів.

Таким чином, використання земель сільськогосподарського призначення в Іспанії базується на принципах ефективності, екологічної безпеки та соціальної справедливості. Державна політика спрямована на збереження аграрного потенціалу країни, підтримку фермерства та розвиток сільських громад.

Що стосується формування в Іспанії цін на землі сільськогосподарського призначення, то середня ціна у 2017 р. складала 10082 євро/га (у 2012 р. – 9700 євро/га), при цьому розподіл цін на землю серед територіальних співтовариств нерівномірний. Що стосується прав іноземців на купівлю земель сільськогосподарського призначення, то іспанське законодавство у цьому питанні громадянам та іноземцям надає рівні права. Однак існують певні обмеження, оскільки, наприклад, на прибережну зону поширюється виняткове право державної власності, тобто ці ділянки землі повинні знаходитися не ближче, ніж за 150 метрів від берега моря [35].

В Іспанії іноземні громадяни мають можливість використовувати землі сільськогосподарського призначення, але з певними обмеженнями та вимогами, що визначаються національним і регіональним законодавством. Іноземці можуть володіти земельними ділянками, однак для цього необхідно дотримуватися

певних процедур, зокрема, отримання дозволу на покупку землі, якщо площа ділянки перевищує встановлений ліміт. У випадку покупок землі в сільськогосподарському секторі, іноземці мають право брати участь у довгострокових орендних угодах або укладати договори з місцевими фермерами для спільного використання землі.

Для того, щоб іноземці могли придбати землю сільськогосподарського призначення, вони повинні довести, що мають необхідний досвід у сільському господарстві та здатні ефективно використовувати землю для аграрних потреб. Законодавство Іспанії також визначає обмеження на кількість землі, яку можуть придбати іноземці, щоб уникнути концентрації земель у руках великих корпорацій або іноземних інвесторів. Ці обмеження особливо актуальні для захисту національних інтересів у сфері сільського господарства та забезпечення продовольчої безпеки країни.

Іноземці, які мають намір використовувати сільськогосподарські землі, повинні дотримуватися вимог щодо охорони навколишнього середовища та підтримки родючості ґрунтів. В Іспанії активно підтримують екологічне землеробство, і іноземні власники земель можуть отримати державні субсидії для впровадження органічних технологій обробітку. Для цього вони повинні пройти процедуру сертифікації та дотримуватися екологічних стандартів.

Ще однією важливою можливістю для іноземних громадян є участь у сільськогосподарських кооперативах, що дозволяє знижувати витрати на обробіток землі та підвищувати ефективність аграрних процесів. Задля розвитку сільського господарства держава підтримує іноземців у модернізації агротехніки та розвитку інфраструктури на сільськогосподарських землях. Інвестиції іноземців в аграрний сектор є важливими для розвитку місцевих громад, зокрема через створення нових робочих місць та залучення технологічних інновацій.

Однак існують певні ризики, пов'язані з можливістю монополізації сільськогосподарських земель іноземними корпораціями, що може спричинити негативні наслідки для місцевих фермерів. Тому, незважаючи на відкритість ринку для іноземних інвесторів, Іспанія зберігає контроль над використанням

земель сільськогосподарського призначення, щоб не допустити витіснення місцевих аграріїв. Таким чином, іноземні громадяни мають можливість використовувати земельні ділянки в Іспанії, однак це пов'язано з певними юридичними та економічними вимогами.

Державна політика щодо регулювання ринку землі в Іспанії спрямована, перш за все, на запобігання надмірної концентрації землі і не допущення надмірного подрібнення ділянок землі. Відповідно до Земельного закону Іспанії, забороняється отримувати в оренду понад 50 га зрошуваних земель або 1 тис. га екстенсивних пасовищ. В оренді перебуває майже 20% земельних ділянок, мінімальний термін оренди становить 6 років, максимальний – 15 років [36].

Розмір орендної плати орієнтований на стандарти, встановлені владою. Особлива увага при купівлі/продажу приділяється питанням збереження цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, також висуваються професійні вимоги до власників земель. В Іспанії право на земельні ділянки реєструється у Поземельному реєстрі, але перехід цього права, як і у Франції, здійснюється за допомогою договору, а не реєстрації права. Регіональні автономні співтовариства здійснюють подальшу розробку положень Земельного закону 2015 р. з урахуванням історичних особливостей та місцевих традицій землекористування [36].

Прикладом розробки правової бази регулювання земельних відносин на місцевому рівні є закон Андалусії «Про планування» від 17 грудня 2002 р. Також заслуговує на інтерес досвід Галісії, яка розробила довгостроковий план оптимізації використання земельних ресурсів. Основний елемент цього плану – заснування Державного земельного банку (BanTeGal – Бантегал) з онлайн системою торгів (Закон 2007 р. «Про Земельний банк»), основним завданням якого була мобілізація занедбаних земель. Успішна реалізація цього пілотного проекту на окремих територіях Галісії зумовила інтеграцію Бантегала в Агенцію Галісії з розвитку сільських територій – Агадери (Закон Галісії «Про мобільність земель» 2011 р.) [35].

Основним елементом системи Агадера є електронна платформа для проведення онлайн-торгів, яка була розроблена з метою автоматизації процесу адміністрування земельних транзакцій. Система земельних відносин, що функціонує в Галісії, має свої як позитивні, так і негативні аспекти. До переваг цієї системи можна віднести можливість держави здійснювати довгострокові структурні зміни у земельних відносинах, створення ефективного ринку земель у регіоні, вирішення проблеми неефективного використання земель, скорочення площ запустіння, а також поліпшення управління землями. Крім того, значним досягненням є контроль за використанням земельних ділянок та оновлення кадастру. Водночас існують і недоліки, серед яких відзначаються повільний процес оновлення бази даних щодо земельних ділянок, недостатня кооперація між кваліфікованими органами, що ускладнює швидке та ефективне управління системою. Одним із суттєвих недоліків є також складнощі у забезпеченні прозорості та доступу до інформації про земельні ділянки для громадян та потенційних інвесторів [113].

Питання оподаткування земельних відносин віднесені до компетенції муніципальних органів. З п'яти податків, які формують дохідну частину муніципальних бюджетів, два безпосередньо пов'язані з землею: податок на нерухоме майно та податок на приріст вартості земельних ділянок у межах міста. Так, в Іспанії з несільськогосподарських земель сплачують поземельний податок у розмірі 0,4% від їх вартості, з сільськогосподарських земель – 0,3%.

Законодавче регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в Італії є важливою частиною національної політики щодо управління земельними ресурсами. Італійське законодавство передбачає чіткі норми для регулювання прав власності, оренди та передачі земель сільськогосподарського призначення. Основним актом, що регулює це питання, є Закон № 590 від 18 травня 2001 року, який визначає принципи використання земель у сільському господарстві та надає органам влади повноваження щодо моніторингу та контролю за землекористуванням.

Згідно з цим законодавством, землі сільськогосподарського призначення мають використовуватися в інтересах стабільного виробництва продовольчих товарів та забезпечення продовольчої безпеки країни. Італія також приділяє значну увагу охороні земельних ресурсів, зокрема родючих ґрунтів, що потребують спеціального догляду і збереження. Важливим елементом законодавчої політики є заохочення сталого землекористування, що включає інтеграцію сучасних агротехнологій і методів обробітку землі.

Окремо регулюється питання використання земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами, що потребує дотримання певних умов, аби уникнути монополізації земель. Законодавство Італії також передбачає процедури для отримання дозволів на покупку земель іноземцями, включаючи вимогу, що іноземці повинні мати конкретні економічні зв'язки з сільським господарством країни.

Системи податкового та фінансового стимулювання, такі як субсидії та пільги, також визначаються законодавчими актами для підтримки сільськогосподарського виробництва та заохочення ефективного використання земель. Водночас, земельне законодавство Італії містить обмеження на перетворення сільськогосподарських земель на нерухомість для житлового або комерційного використання, що є важливою складовою для збереження природного середовища та забезпечення продовольчої стабільності.

Таким чином, законодавче регулювання земель сільськогосподарського призначення в Італії спрямоване на забезпечення ефективного та сталого використання земельних ресурсів, збереження природного балансу та підтримку сільськогосподарського сектору країни.

В Італії використання земель сільськогосподарського призначення регламентується кількома законодавчими актами, зокрема Закон № 590 від 18 травня 2001 року (Legge n. 590/2001). Цей закон встановлює основи для використання земель сільськогосподарського призначення, їх обробки та охорони, а також визначає умови для отримання прав на землю, включаючи обмеження на її передачу та використання [7].

Окрім цього, в Італії діють інші нормативно-правові акти, що регулюють землекористування в сільському господарстві, такі як Законодавчий декрет № 228 від 18 травня 2001 року, що стосується "сільськогосподарських підприємств" (Legge n. 228/2001), і який також визначає умови для підтримки сільськогосподарської діяльності та регулює земельні відносини в аграрному секторі [2].

Також важливим є Законодавчий декрет № 99/2004, який має відношення до земельної політики та визначає принципи використання сільськогосподарських земель для забезпечення продовольчої безпеки та сталого розвитку аграрного сектору. Ці закони забезпечують стабільне використання земель сільськогосподарського призначення в Італії, сприяючи ефективному землекористуванню та охороні земельних ресурсів [2].

У світі накопичено значний досвід здійснення земельних реформ, які проводилися в різні історичні періоди та умовах. Земельний ринок є об'єктивно необхідною складовою ринкової економіки. Водночас кожна держава має власний, унікальний підхід до регулювання земельних відносин, оскільки універсальної моделі для всіх країн не існує. Проте формування ринку землі у всіх державах супроводжувалося певними труднощами і завжди перебувало в полі особливої уваги державної влади. Створення ефективного ринку земель в Україні сприятиме покращенню земельних відносин та розвитку аграрного сектору.

Світова практика доводить, що ринок землі може повноцінно функціонувати лише за умов існування дієвих правових механізмів захисту власності і прав фермерів, наявності системної державної підтримки, ефективного регулювання ринку і забезпечення конкуренції. Лише за таких обставин можливе досягнення продовольчої безпеки та сталого розвитку агропромислового комплексу. Основні підходи до формування ринку земель сільськогосподарського призначення, які застосовувалися у різних країнах, наведено у таблиці вище. Аналіз цього досвіду свідчить, що, попри різні моделі державного управління, у більшості країн простежуються спільні риси у

підходах, які спрямовані на захист національного виробника та забезпечення ефективного функціонування земельного ринку.

На основі аналізу зарубіжного досвіду проведення земельних реформ можна зробити низку важливих висновків. У законодавстві більшості розвинених країн закріплені спеціальні положення, які зобов'язують власників і користувачів земельних ділянок застосовувати землю раціонально, екологічно безпечно та ефективно. У провідних країнах світу відсутнє необмежене право приватної власності на землю, а операції купівлі-продажу земельних ділянок жорстко контролюються. Формування ринку землі відбувається поступово та виважено: поетапно знімаються обмеження на обіг земель, встановлюються оптимальні межі землеволодінь. Запроваджуються різноманітні економічні механізми регулювання земельного ринку, зокрема податкові інструменти. Законодавчо передбачено можливість повернення земельних ділянок попереднім власникам або їхнім спадкоємцям (реституція). Для сільськогосподарських виробників передбачені кредитні та податкові пільги, а також створюються стимули для розвитку конкурентоспроможного виробництва. Крім того, закон встановлює обов'язкове цільове використання земель сільськогосподарського призначення, зміна якого дозволяється лише за погодженням із відповідними органами влади. Важливим напрямом є також послідовна робота з концентрації земельних ділянок для підвищення ефективності аграрного виробництва.

Поступово вдосконалюється система грошової оцінки земель, а державна політика більшості країн орієнтована на те, щоб земля, незалежно від форми власності, ефективно використовувалася на благо суспільства. Досвід проведення земельних реформ у різних країнах світу слугує важливим орієнтиром для розроблення ефективного механізму регулювання земельних відносин в Україні. Це дозволяє врахувати як позитивні, так і негативні сторони зарубіжного досвіду та уникнути поширених помилок під час планування і реалізації земельної реформи. Запровадження найкращих міжнародних практик сприятиме створенню прозорої, справедливої і функціональної системи управління землями сільськогосподарського призначення, яка забезпечить їх

раціональне використання та належний захист. Впровадження дієвого контролю за ринком землі дозволить запобігти надмірній концентрації земель у руках обмеженого кола осіб і захистити інтереси місцевих громад.

Крім того, надзвичайно важливо сформувати дієвий державний нагляд за дотриманням екологічних стандартів використання земель. Запровадження сучасних інструментів моніторингу дасть змогу ефективно відслідковувати зміни у земельних відносинах і своєчасно реагувати на виклики. Велике значення має також розвиток земельного кадастру, який повинен стати надійною основою для управління землею та забезпечення публічного доступу до інформації про земельні ресурси. Важливим аспектом є підтримка малих і середніх сільськогосподарських виробників, які мають отримати рівний доступ до земельних ресурсів і ринку. Лише за умови комплексного підходу до вирішення проблем у сфері земельних відносин Україна зможе сформувати справедливий, відкритий та ефективний ринок сільськогосподарських земель.

Висновки до Розділу 2

1. Наголосимо, що актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні — це комплексна характеристика сучасного функціонування аграрного земельного фонду держави, що відображає сукупність економічних, правових, екологічних та інституційних чинників, які визначають ефективність, структуру і спрямованість землекористування. Для цього стану є характерним високий ступінь розореності земель, що зумовлює надмірне антропогенне навантаження на ґрунтовий покрив, зниження рівня його родючості, деградаційні процеси та зменшення екологічної стійкості агроландшафтів. Водночас на ринку аграрних земель простежується тенденція до монополізації великими сільськогосподарськими підприємствами, зокрема агрохолдингами, які зосереджують значні масиви орендованих чи власних земель, формуючи асиметрію у доступі до земельних ресурсів і впливаючи на цінову та орендну політику в аграрному секторі. У структурі землекористування також важливе

місце посідають наукові установи, які мають у користуванні або власності земельні ділянки для проведення дослідницьких і експериментальних робіт, впровадження інноваційних технологій та розроблення ефективних методів раціонального землекористування. Окрему категорію становлять навчальні заклади — університети та професійні установи аграрного профілю, що використовують земельні ресурси для освітніх і практичних цілей, підготовки фахівців і формування сучасної аграрної культури. Таким чином, актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні характеризується поєднанням надмірної інтенсивності експлуатації, концентрації земель у великих корпоративних структурах та одночасною наявністю освітньо-наукового потенціалу, здатного забезпечити перехід до більш збалансованої, екологічно орієнтованої і науково обґрунтованої моделі землекористування.

2. Світова практика доводить, що ринок землі може повноцінно функціонувати лише за умов існування дієвих правових механізмів захисту власності і прав фермерів, наявності системної державної підтримки, ефективного регулювання ринку і забезпечення конкуренції. Лише за таких обставин можливе досягнення продовольчої безпеки та сталого розвитку агропромислового комплексу. Основні підходи до формування ринку земель сільськогосподарського призначення, які застосовувалися у різних країнах, наведено у таблиці вище. Аналіз цього досвіду свідчить, що, попри різні моделі державного управління, у більшості країн простежуються спільні риси у підходах, які спрямовані на захист національного виробника та забезпечення ефективного функціонування земельного ринку.

На основі аналізу зарубіжного досвіду проведення земельних реформ можна зробити низку важливих висновків. У законодавстві більшості розвинених країн закріплені спеціальні положення, які зобов'язують власників і користувачів земельних ділянок застосовувати землю раціонально, екологічно безпечно та ефективно. У провідних країнах світу відсутнє необмежене право приватної власності на землю, а операції купівлі-продажу земельних ділянок жорстко контролюються. Формування ринку землі відбувається поступово та

виважено: поетапно знімаються обмеження на обіг земель, встановлюються оптимальні межі землеволодінь. Запроваджуються різноманітні економічні механізми регулювання земельного ринку, зокрема податкові інструменти. Законодавчо передбачено можливість повернення земельних ділянок попереднім власникам або їхнім спадкоємцям (реституція). Для сільськогосподарських виробників передбачені кредитні та податкові пільги, а також створюються стимули для розвитку конкурентоспроможного виробництва. Крім того, закон встановлює обов'язкове цільове використання земель сільськогосподарського призначення, зміна якого дозволяється лише за погодженням із відповідними органами влади. Важливим напрямом є також послідовна робота з концентрації земельних ділянок для підвищення ефективності аграрного виробництва.

РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

3.1. Соціально – екологічний та економічний аспекти використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах та їх вплив на формування ринку сільськогосподарських земель

Земельні ресурси є однією з найважливіших складових національного багатства будь-якої країни. Особливе значення має раціональне використання земель сільськогосподарського призначення, яке безпосередньо впливає на продовольчу безпеку, екологічну стабільність і соціально-економічний розвиток сільських територій. В умовах трансформації економіки України, децентралізації управління, відкриття ринку землі та змін клімату виникає необхідність комплексного аналізу соціально-екологічних і економічних аспектів використання цих земель.

У сучасних умовах посилюється необхідність збалансованого підходу до землекористування, що враховує інтереси держави, громади, аграрного бізнесу

та екології. Саме тому важливо дослідити, як соціальні, екологічні та економічні чинники взаємодіють між собою в процесі використання сільськогосподарських земель і яким чином це впливає на формування та функціонування ринку землі в Україні.

Землі сільськогосподарського призначення це землі, які використовуються для ведення сільського господарства, вирощування сільськогосподарських культур, тваринництва, садівництва, виноградарства, а також для обслуговування цих потреб.

Соціальні аспекти землекористування включають питання зайнятості сільського населення, соціальної справедливості в доступі до землі, збереження традиційного способу життя та демографічної стабільності сільських територій.

Екологічні аспекти стосуються впливу сільськогосподарської діяльності на довкілля: деградації ґрунтів, втрати біорізноманіття, забруднення водних ресурсів та атмосферного повітря.

Економічні аспекти пов'язані з ефективністю використання земель, їх ринковою вартістю, інвестиційною привабливістю та фінансовою стійкістю аграрного сектору.

У сучасних умовах землекористування надзвичайно важливо розглядати екологічні та економічні аспекти у взаємозв'язку. Сільськогосподарська діяльність, яка є основою продовольчої безпеки, одночасно чинить значний вплив на навколишнє природне середовище, формуючи цілий спектр екологічних ризиків. Натомість, екологічна стабільність — це передумова довгострокової економічної стійкості аграрного сектору.

Серед основних екологічних загроз, що супроводжують сільськогосподарське виробництво, — деградація ґрунтів, зниження родючості, забруднення водних ресурсів і атмосферного повітря, а також зниження рівня біорізноманіття. Надмірне та неконтрольоване використання мінеральних добрив, пестицидів, гербіцидів і агрохімікатів призводить до хімічного забруднення ґрунтів, утворення важких металів, накопичення нітратів і

пестицидів у продуктах харчування. Це негативно впливає як на довкілля, так і на здоров'я населення.

Деградація ґрунтів набуває особливої гостроти в Україні, де значна частина чорноземів перебуває під загрозою ерозії, виснаження, вторинного засолення. Інтенсивне землеробство без дотримання сівозміни, без відновлення органічної речовини в ґрунті призводить до втрати родючості — ключового ресурсу для сталого аграрного виробництва. За даними Інституту ґрунтознавства ім. О.Н. Соколовського, щорічні втрати гумусу в Україні сягають 0,6–0,8 тонни з 1 гектара.

Ще однією важливою проблемою є забруднення водних ресурсів, зокрема нітратами та фосфатами, які надходять у водойми зі стоками з полів. Це провокує евтрофікацію, погіршення якості питної води, загибель водних екосистем. Атмосферне повітря забруднюється викидами від сільгосптехніки, аміачними парами з гноєсховищ, пиловими бурями з неукріплених ділянок.

Втрата біорізноманіття, що відбувається внаслідок перетворення природних територій на поля, вирубки полезахисних лісосмуг, зменшення середовищ існування запилювачів — бджіл, метеликів, диких птахів — має довгострокові наслідки. Біорізноманіття є фундаментом стабільності екосистем і запорукою адаптації до змін клімату.

Водночас економічні аспекти використання сільськогосподарських земель включають ефективність виробництва, прибутковість, рентабельність, інвестиційну привабливість та фінансову стійкість аграрного бізнесу. Земля є не лише природним ресурсом, а й активом, який має ринкову вартість і може бути об'єктом інвестування, оренди, продажу, застави [39].

Висока ефективність землекористування досягається за рахунок модернізації виробництва, впровадження точного землеробства, інноваційних технологій, автоматизації та оптимального використання ресурсів. У сучасних умовах важливу роль відіграє аграрна економіка знань — здатність фермерів приймати обґрунтовані рішення на основі даних.

Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення залежить від низки факторів: правової визначеності, прозорості ринку, наявності інфраструктури, гарантій захисту прав власності, фінансової доступності кредитування. Земельні активи мають довгостроковий характер і часто є основою кредитної політики банків у сільському господарстві.

Однак варто пам'ятати, що економічна ефективність не може існувати без екологічної стабільності. Виснажена земля втрачає свою ринкову цінність. Забруднення довкілля тягне за собою зростання витрат на відновлення ресурсів, проблеми з експортом продукції через невідповідність екологічним стандартам.

Отже, стратегія сталого розвитку сільського господарства має поєднувати екологічну відповідальність із економічною доцільністю. Тільки гармонійне поєднання екологічних і економічних підходів до землекористування дозволить зберегти природний потенціал для наступних поколінь і забезпечити стабільне функціонування аграрного сектору в умовах глобальних викликів.

Одним із ключових викликів сучасного сільського господарства в Україні є пошук балансу між економічною доцільністю аграрного виробництва та збереженням екологічної стійкості. У процесі ринкової трансформації агросектору значна увага приділялася зростанню продуктивності, розширенню посівних площ, максимізації прибутків. Проте інтенсивні методи господарювання не завжди враховували екологічні обмеження та здатність агроєкосистем до самовідновлення.

Ця думка чітко відображає один із фундаментальних ризиків: короткострокова вигода, досягнута за рахунок виснаження ґрунтів, забруднення вод і повітря, зрештою трансформується у довгострокові втрати — і економічні, і соціальні. Інтенсифікація часто супроводжується надмірним використанням мінеральних добрив, хімічних засобів захисту рослин, щільним обробітком ґрунту без сівозмін. Це призводить до деградації родючого шару, зменшення вмісту гумусу, втрати ґрунтової біоти та порушення гідрологічного балансу на полях.

Такі процеси мають прямий вплив не лише на зниження продуктивності землі, а й на здоров'я людей: через забруднення води нітратами, накопичення залишків пестицидів у харчових продуктах, підвищення рівня алергічних та онкологічних захворювань серед сільського населення. Відбувається порушення базових засад екологічної безпеки, і ці наслідки відчувають не лише аграрії, а й споживачі сільськогосподарської продукції по всій країні.

Нарешті, втрата екологічної рівноваги в агроекосистемах знижує здатність сільського господарства адаптуватися до викликів зміни клімату. Землі, що деградували, мають меншу водоутримувальну здатність, схильні до ерозії та дефляції, що підвищує вразливість до засух, злив і температурних коливань.

Таким чином, висновок, зроблений науковцем Грещук, підкреслює необхідність перегляду філософії землекористування в Україні. Потрібно поступово переходити до моделей сталого господарювання, що враховують екологічні межі виробництва, пріоритети охорони ґрунтів, біорізноманіття, водних ресурсів і здоров'я населення. У цьому контексті важливу роль мають відігравати наука, агроосвіта, цифрові технології та державна політика, зорієнтована на довготривалу перспективу.

Ефективне землекористування вимагає не лише дотримання правових норм та економічної доцільності, а й екологічної збалансованості сільськогосподарських ландшафтів. Проте, як зауважує Барвінський, «існуюча структура земельних угідь в сільськогосподарських підприємствах різних організаційно-господарських форм не відповідає принципам раціонального природокористування через екологічну незбалансованість» [14].

Ця теза стосується глибшої проблеми: в Україні протягом останніх десятиліть переважно домінує орієнтація на економічну вигоду, часто без належного урахування екологічних особливостей територій. Землі використовуються без належного зонування, планування і оцінки навантаження на природне середовище. Через це в багатьох регіонах порушено природну мозаїчність ландшафтів — лісосмуги знищено, заплавні землі осушено, балки

переорано, що призвело до інтенсифікації ерозійних процесів, втрати гумусу, погіршення водного балансу.

Проблема полягає і в переважанні ріллі в загальній структурі сільськогосподарських угідь. Часто частка ріллі сягає 80–90%, тоді як пасовища, сіножаті, полезахисні лісосмуги залишаються занедбаними або зникають зовсім. Це порушує екологічну рівновагу, негативно впливає на біорізноманіття та знижує загальну стійкість агроландшафтів.

Крім того, сільськогосподарські підприємства різних форм власності — як великі агрохолдинги, так і дрібні фермери — часто не мають спільної стратегії просторового розвитку. Це призводить до фрагментованого використання земель, що ускладнює реалізацію ландшафтно-екологічного підходу до землекористування.

Наявна система не враховує потенціал відновлення природних екосистем. Наприклад, деградовані або малопродуктивні землі замість консервації продовжують оброблятися, що лише посилює їх виснаження. Водночас відсутність планування спричиняє хаотичну зміну цільового призначення земель, включаючи забудову орних площ у зонах інтенсивного землеробства.

Вирішення цієї проблеми передбачає:

- запровадження принципів ландшафтного планування на рівні громад та регіонів;
- відновлення структури угідь: збільшення площ лісосмуг, пасовищ, сіножатей;
- екологічне зонування територій із урахуванням ґрунтових, кліматичних, гідрологічних та біотичних факторів;
- розробку державної політики просторового землекористування, яка б базувалась на інтеграції економічних і екологічних цілей.

Таким чином, твердження Барвінського підкреслює необхідність комплексного перегляду підходів до організації структури землекористування. Лише при гармонійному поєднанні продуктивності та екологічної

збалансованості можливо досягти довгострокової ефективності у сфері аграрного виробництва.

Соціальні аспекти землекористування займають важливе місце в загальній системі сталого розвитку сільських територій. Використання земель сільськогосподарського призначення безпосередньо впливає на рівень зайнятості сільського населення, розвиток інфраструктури, соціальну мобільність, а також збереження культурної спадщини.

Одним із ключових чинників є забезпечення справедливому доступу до землі. В умовах відкриття ринку сільськогосподарських земель виникає ризик монополізації земельними ресурсами з боку великих агрохолдингів, що може призвести до соціального напруження та маргіналізації малих фермерських господарств. На думку І.П. Ковальчука, «нерівномірність розподілу земель є соціально-небезпечним чинником, який може стати джерелом конфліктів на місцях» [52].

Також варто відзначити, що ефективне використання сільськогосподарських земель створює додаткові робочі місця, сприяє розвитку соціальної інфраструктури, освіти, охорони здоров'я в сільській місцевості. Проте, без належної державної підтримки та сприятливого законодавчого середовища, дрібні фермери залишаються вразливою категорією населення.

Історія земельних відносин в Україні має складний характер. У радянські часи земля належала державі, а приватна власність була заборонена. Після здобуття незалежності розпочався тривалий процес трансформації земельних відносин. У 1990-х роках відбулася масова передача земель колишніх колгоспів селянам у формі земельних паїв. Проте повноцінний ринок землі не був сформований, оскільки з 2001 року було запроваджено мораторій на продаж сільськогосподарських земель.

Мораторій, який діяв майже 20 років, суттєво обмежував права власників паїв, сприяв тінізації земельних відносин і затримував розвиток аграрного сектору. Лише у 2020 році було ухвалено Закон «Про обіг земель

сільськогосподарського призначення», який поступово скасував обмеження на купівлю-продаж земель.

У процесі децентралізації важливу роль відіграють об'єднані територіальні громади, які отримали повноваження з управління землями за межами населених пунктів. Це відкриває можливості для більш справедливого й ефективного використання земель з урахуванням місцевих соціальних потреб.

Таким чином, соціальні аспекти є невід'ємною частиною стратегії раціонального землекористування та потребують постійного моніторингу, наукової підтримки та участі громадськості.

Сільське господарство, як один з найдавніших видів людської діяльності, має суттєвий вплив на стан довкілля. У сучасних умовах інтенсивного землеробства, активного використання добрив, пестицидів та техніки, постає проблема збереження природних ресурсів, у першу чергу ґрунтів, води та біорізноманіття.

Однією з головних екологічних загроз є деградація ґрунтів, що проявляється у вигляді ерозії, виснаження, вторинного засолення та забруднення. За даними Інституту ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського, близько 30% орних земель в Україні перебувають у стані середнього або сильного ступеня деградації.

Інтенсивне застосування агрохімікатів, особливо на великих агропідприємствах, призводить до накопичення токсичних речовин у ґрунті, що, своєю чергою, впливає на якість продукції та здоров'я населення.

Ще однією актуальною проблемою є зміна клімату, яка призводить до збільшення ризиків посух, зниження врожайності, зміщення агрокліматичних зон. Це вимагає впровадження адаптаційних стратегій: зокрема, агролісомеліорації, біологічного землеробства, збереження ґрунтового покриву.

Також слід згадати про забруднення водних ресурсів нітратами, пестицидами, а також стічними водами від тваринницьких комплексів. Все це створює небезпеку для водопостачання та функціонування екосистем.

Порушення природного середовища спричиняє зменшення біорізноманіття, включаючи зникнення видів флори і фауни, важливих для аграрного середовища.

В умовах сталого розвитку важливо забезпечити екологізацію аграрного виробництва, тобто впровадження технологій, які дозволяють зберігати довкілля та підтримувати природну родючість земель. Зокрема, це мінімальний обробіток ґрунту, сівозмінна, сидерація, органічне землеробство.

Отже, екологічні аспекти повинні бути не менш важливими за економічні, оскільки саме вони забезпечують довгострокову здатність сільськогосподарських земель виконувати свої функції.

У контексті сучасних викликів, пов'язаних із погіршенням стану природного середовища, зміною клімату та деградацією природних ресурсів, зростає значення не лише технологічних і нормативних інструментів регулювання, а й людського капіталу. Як слушно зазначає Демченко, «в умовах сучасних екологічних викликів, таких як деградація ґрунтів, забруднення водних ресурсів та зниження біорізноманіття, особливого значення набуває розвиток людського капіталу на сільських територіях» [40].

Ця думка акцентує на тому, що вирішення екологічних проблем в аграрному секторі є неможливим без участі кваліфікованих, свідомих, освічених і соціально відповідальних учасників сільськогосподарського виробництва. Саме розвиток людського капіталу — тобто системи знань, навичок, цінностей та професійної компетентності — є основою для переходу до екологічно безпечного і соціально орієнтованого землекористування.

Проблема полягає в тому, що значна частина сільського населення України стикається з обмеженим доступом до якісної аграрної освіти, сучасних знань у сфері екології, цифрових технологій і ринкових механізмів. Молодь часто виїжджає з села, не вбачаючи там перспектив, а ті, хто залишаються, не завжди мають ресурси для підвищення кваліфікації. У результаті це веде до закріплення застарілих методів господарювання, відсутності культури сталого землекористування і недостатньої адаптації до викликів клімату та ринку.

Розвиток людського капіталу має включати:

- аграрну просвіту — як у формі шкільної освіти, так і в рамках системи фахової підготовки, курсів, тренінгів для фермерів і громад;
- підтримку молодих спеціалістів — шляхом стипендій, пільгових програм, стажувань, надання земельних ділянок або кредитів для започаткування власної справи;
- інституційну підтримку — через діяльність дорадчих служб, обмін досвідом, партнерство з аграрними вишами та науковими установами;
- цифрову грамотність — формування навичок роботи з електронними реєстрами, агрогіс-системами, онлайн-аукціонами, моніторинговими платформами.

Особливо важливим є формування екологічної свідомості — розуміння причинно-наслідкових зв'язків між землекористуванням і станом довкілля. Освічений аграрій не тільки підвищує врожайність, а й бере на себе відповідальність за довкілля, зберігає родючість ґрунтів, піклується про водні ресурси та ландшафтне різноманіття.

Таким чином, без інвестицій у людський капітал будь-які реформи в аграрному секторі залишатимуться поверхневими. Саме люди — носії знань, ідей, досвіду — є головним активом у побудові сталого, справедливого і продуктивного ринку сільськогосподарських земель.

Економічна ефективність використання земель сільськогосподарського призначення є одним із головних чинників розвитку аграрного сектору. Земля, як основний засіб виробництва в сільському господарстві, має прямий вплив на формування доходів сільськогосподарських підприємств, фінансову стабільність сільських громад і продовольчу безпеку країни.

Одним із показників економічної доцільності є рентабельність використання землі, яка залежить від її якості, розташування, способу обробітку, структури посівів та рівня застосування інноваційних технологій. В Україні наявний дисбаланс між високим природним потенціалом ґрунтів і фактичним економічним ефектом від їх використання. За статистикою Мінагрополітики, лише близько 50% господарств забезпечують прибуткове ведення виробництва.

Розвиток ринку сільськогосподарських земель також має значний економічний вимір. Після скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в 2021 році з'явилися нові можливості для інвестування, але водночас виникли і нові виклики. Зокрема, проблемою залишається недосконалість інфраструктури ринку, недостатня кількість кредитних механізмів для малих і середніх фермерів, а також нерівномірний доступ до інформації про реальну вартість земель.

Інвестиційна привабливість сільськогосподарських земель прямо залежить від правової визначеності, рівня інституційного розвитку та наявності захисту прав власників і користувачів землі. Для активізації ринку необхідно створити сприятливе середовище для інвестицій, запровадити фінансові інструменти підтримки фермерства, страхування ризиків та податкові стимули для ефективного використання землі.

Не менш важливим є розвиток кооперації, що дозволяє дрібним сільгоспвиробникам об'єднувати ресурси для підвищення конкурентоспроможності. Крім того, цифровізація аграрного сектору відкриває нові можливості для моніторингу стану земель, оптимізації витрат та підвищення врожайності, що кардинально змінює підхід до ведення сільського господарства.

У першу чергу, моніторинг стану земель із використанням цифрових технологій передбачає застосування супутникових знімків, дронів, сенсорів та IoT-пристроїв. Ці засоби дають змогу аграріям у реальному часі отримувати точну інформацію про температуру, вологість, рівень рН, щільність і структуру ґрунту на окремих ділянках поля. Це дозволяє виявляти проблемні зони, планувати точкове внесення добрив або вологозберігаючі заходи, вчасно реагувати на ознаки ерозії чи зараження шкідниками.

З іншого боку, оптимізація витрат досягається завдяки застосуванню інноваційного обладнання для точного землеробства: трактори з GPS-навігацією, автоматичні сівалки, системи керування ірригацією. Такі рішення дозволяють уникнути надлишкового використання пального, мінімізувати витрати добрив, знизити кількість обприскувань, скоротити людські ресурси. Економія в розрізі

одного господарства може становити десятки або навіть сотні тисяч гривень на сезон, залежно від розмірів і культури вирощування.

Що стосується підвищення врожайності, цифрові інструменти дозволяють краще розуміти умови росту культур, аналізувати історичні дані, прогнозувати найкращі строки посіву, обробки і збору врожаю. За допомогою аналітики великих даних (Big Data) і моделей машинного навчання, фермери можуть приймати зважені рішення щодо сортування культур, планування сівозмін, визначення оптимальної густоти посіву, а також уникнення помилок минулих років.

Сучасне агровиробництво дедалі більше ґрунтується на прогнозуванні та моделюванні, де кожна ділянка землі аналізується як унікальний актив з індивідуальними характеристиками. Це дозволяє не лише досягати високих показників урожайності, а й підтримувати екологічну рівновагу — знижуючи хімічне навантаження на землю та зберігаючи її родючість у довгостроковій перспективі.

Таким чином, цифровізація — це не просто впровадження нових технологій, а глибока трансформація парадигми землеробства, яка перетворює аграрний сектор на високотехнологічну галузь економіки. Її потенціал дозволяє забезпечити стале землекористування, фінансову ефективність та екологічну безпеку.

Отже, економічні аспекти використання земель повинні розглядатися у тісному взаємозв'язку з соціальними та екологічними чинниками, що дозволить забезпечити сталий розвиток сільського господарства України.

Соціологічні дослідження останніх років свідчать про наявність доволі стриманого, а іноді й негативного ставлення значної частини населення України до питання відкриття ринку сільськогосподарських земель. Така позиція зумовлена сукупністю глибоких соціальних, психологічних та політико-економічних чинників, які формувались в українському суспільстві протягом тривалого історичного періоду, зокрема в умовах радянського минулого, тривалої невизначеності із правами на землю та економічної нестабільності.

Однією з ключових причин скептичного ставлення є стійка недовіра до органів державної влади та до самої системи державного управління земельними ресурсами. Частина населення переконана, що ринок сільськогосподарських земель відкриває нові можливості не стільки для пересічних громадян, скільки для великих агрохолдингів та впливових економічних груп. У свідомості багатьох українців переважає уявлення, що нова система може призвести до втрати контролю над національними ресурсами, особливо у разі участі в угодах великих бізнес-структур або іноземних інвесторів.

Крім того, значну тривогу викликає потенційна концентрація земель у руках обмеженої кількості осіб або компаній. Монополізація аграрного ринку, на думку багатьох громадян, загрожує як економічній стабільності регіонів, так і соціальному добробуту сільського населення, що традиційно є більш вразливим. Зростають побоювання, що дрібні та середні фермерські господарства не витримають конкуренції, будуть поглинені або витіснені з ринку, що призведе до посилення безробіття, зниження рівня життя та занепаду сільських територій.

Ще однією критично важливою проблемою є загальна необізнаність громадян щодо механізмів функціонування земельного ринку. Значна частина населення не має чіткого уявлення про те, як саме здійснюються операції купівлі-продажу земель, які документи необхідні для оформлення угод, які податкові наслідки має продаж чи придбання землі, як захистити свої права у разі конфліктів. Такий низький рівень правової культури є наслідком слабкої інформаційної роботи з боку держави та недостатньої підтримки з боку місцевих органів влади.

Згідно з результатами репрезентативного соціологічного опитування, проведеного Київським міжнародним інститутом соціології (КМІС) у 2021 році, 64% респондентів висловили недовіру до процесу відкриття ринку сільськогосподарських земель. Цей показник є яскравим свідченням домінування сумнівів та страхів у громадській думці. Особливо помітною така тенденція є серед мешканців сільських територій, де земля не просто економічний ресурс, а основа традиційного укладу життя.

У зв'язку з цим, першочерговим завданням держави має стати активна просвітницька кампанія, спрямована на підвищення рівня обізнаності громадян щодо їхніх прав, можливостей та ризиків на ринку земель. Необхідно створювати доступні інформаційні ресурси, організовувати освітні заходи, залучати громадські організації, засоби масової інформації та органи місцевого самоврядування до поширення знань про земельну реформу. Надзвичайно важливо також посилити юридичний захист малозахисених верств населення — власників земельних паїв, які можуть стати жертвами шахрайства або тиску.

Таким чином, соціальна легітимність та стабільність земельної реформи залежать від рівня довіри громадян, їхньої обізнаності, участі у процесах прийняття рішень. Формування відкритого, прозорого, справедливого ринку сільськогосподарських земель має ґрунтуватися не лише на економічних чинниках, а й на глибокому розумінні соціального контексту, у якому цей ринок функціонує.

Формування ринку сільськогосподарських земель в Україні є важливим етапом земельної реформи та модернізації аграрного сектору. Після багаторічного мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення, який було скасовано з 1 липня 2021 року, країна вступила у нову фазу розвитку земельних відносин.

Перший етап відкриття ринку передбачав можливість купівлі земель лише фізичними особами-громадянами України з обмеженням до 100 га в одні руки. З 2024 року запроваджено другий етап, коли юридичні особи можуть набувати право власності на землю за умови, що всі засновники є громадянами України, з лімітом у 10 000 га. Це поступове відкриття мало на меті забезпечити контрольований розвиток ринку та запобігти спекуляціям.

Попри обережний підхід, ринок землі все ще стикається з рядом проблем. По-перше, існує значна недовіра з боку населення до прозорості земельних угод. По-друге, інфраструктура ринку перебуває на початковій стадії формування: бракує ефективної кадастрової інформації, незалежної оцінки вартості земель,

системи аграрних банків. По-третє, значна частина сільськогосподарських угідь продовжує використовуватись на умовах оренди, а не у власності.

Реєстрація угод купівлі-продажу земель відбувається через Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав. Проте не всі ділянки були своєчасно внесені до кадастру, що створює ризики для прав власності та гальмує розвиток вторинного ринку.

Додатковим чинником, що впливає на формування ринку, є значна регіональна нерівномірність цін на землю. У центральних і західних регіонах, де ґрунти є більш родючими і логістика краща, ціни є вищими, ніж у південних або східних регіонах. Це створює спекулятивний інтерес і змушує фермерів конкурувати з великими агрохолдингами.

Позитивним зрушенням є запровадження електронних аукціонів для оренди державних і комунальних земель, що підвищує прозорість та конкурентність процесу. Проте для повноцінного функціонування ринку необхідно також створити систему страхування аграрних ризиків, спростити доступ до фінансування, запровадити пільгове оподаткування для малих фермерів.

Таким чином, ринок сільськогосподарських земель в Україні перебуває в стані становлення. Його ефективність залежить від здатності держави забезпечити рівні правила гри, доступ до ресурсів та гарантії прав власності.

Попри потенційні вигоди, пов'язані з відкриттям та функціонуванням ринку сільськогосподарських земель, цей процес супроводжується значними ризиками, які вимагають ретельного вивчення та відповідного реагування з боку держави. Успішна реалізація земельної реформи неможлива без системного аналізу загроз, які можуть негативно вплинути на ринок, учасників земельних відносин і, ширше — на економічну стабільність країни.

Однією з найгостріших проблем залишається явище рейдерства — незаконного заволодіння земельними ділянками, що нерідко здійснюється за допомогою підроблених документів, змови з реєстраторами або через прогалини у законодавстві. Рейдерські атаки не лише завдають шкоди власникам, а й

підривають довіру до державних реєстрів, ускладнюють інвестиційний клімат, стримують розвиток малого та середнього фермерства.

Ще одним серйозним викликом є надмірна концентрація земель у власності вузького кола економічно потужних осіб або компаній. Така ситуація призводить до формування земельних олігополій, які здатні впливати на цінову політику, обмежувати доступ до ресурсів іншим учасникам ринку, а також порушувати принципи справедливого розподілу національного багатства. У довгостроковій перспективі це може сприяти посиленню соціального розшарування, депопуляції сільських територій і зменшенню зайнятості.

Високий ризик становить також примусове відчуження землі у разі боргових зобов'язань. У ситуаціях, коли власник землі не здатен повернути кредит або інші фінансові зобов'язання, земля може стати об'єктом стягнення. Це особливо небезпечно для малих фермерів, які не мають фінансової подушки безпеки. Такий механізм може призвести до втрати засобу виробництва і подальшої маргіналізації цілих соціальних груп.

Додатковою загрозою є можливість спекулятивних операцій з землею. В умовах недостатнього контролю держава може зіткнутися з ситуацією, коли сільськогосподарські землі скуповуються не для виробництва, а з метою перепродажу за вищою ціною, що викривлює ринок і призводить до зростання цін без реального підвищення продуктивності.

Питання продажу земель іноземним громадянам залишається одним із найконтroversійніших у суспільному дискурсі. Більшість громадян висловлюються проти цієї можливості, побоюючись втрати національного контролю над стратегічним ресурсом. З одного боку, іноземні інвестори можуть принести капітал, технології та ноу-хау. З іншого — існує ризик масового скуповування земель, особливо в умовах обмеженої прозорості угод і слабких інституцій.

Окрему загрозу становить зміна цільового призначення сільськогосподарських земель. У разі відсутності належного контролю органів місцевого самоврядування та державного нагляду може виникнути тенденція до

масової забудови цінних аграрних угідь. Така практика призводить до скорочення земельного фонду, втрати родючих ґрунтів, зниження виробництва продовольства, а також загострення екологічних проблем — зокрема, ерозії, порушення гідрологічного балансу та втрати біорізноманіття.

Усі зазначені ризики вимагають системного аналізу та превентивних заходів. Необхідне посилення державного контролю, запровадження ефективного моніторингу, удосконалення законодавства та формування правової культури серед учасників ринку. Лише за умов балансу між відкритістю ринку та забезпеченням публічних інтересів можлива довгострокова стабільність у земельних відносинах.

Для більш повного розуміння особливостей функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні доцільно звернутися до аналізу конкретних практичних прикладів та статистичних даних. Це дозволяє не лише оцінити загальну ефективність реформи, а й виявити регіональні дисбаланси, соціальні наслідки та можливості для удосконалення системи земельних відносин.

З моменту офіційного відкриття ринку землі в Україні 1 липня 2021 року і до кінця 2023 року, за даними Міністерства аграрної політики та продовольства, в Україні було укладено понад 160 тисяч угод купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Це свідчить про високий рівень інтересу до участі в ринку як з боку власників земельних паїв, так і з боку потенційних покупців — фермерів, підприємців та місцевих інвесторів.

Середня вартість 1 гектара сільськогосподарської землі станом на кінець 2023 року становила приблизно 38 000 гривень. Однак варто наголосити, що ця цифра є усередненим показником, який суттєво варіюється залежно від регіону, якісних характеристик ґрунтів, наближеності до транспортної інфраструктури, кліматичних умов та рівня розвитку аграрного бізнесу в конкретній місцевості. Наприклад, у центральних областях — Полтавській, Вінницькій, Черкаській — середня вартість 1 га могла сягати 50–55 тис. грн, тоді як у південних регіонах

(Одеська, Херсонська області) ціни були значно нижчими — на рівні 25–30 тис. грн.

Такий регіональний дисбаланс обумовлюється також рівнем аграрного розвитку території. У районах із потужними агрохолдингами, інвестиціями в інфраструктуру, сучасними технологіями — земля є ціннішим ресурсом, що створює підвищений попит та, відповідно, вищу вартість. У менш розвинених регіонах, де сільське господарство орієнтоване переважно на дрібні фермерські господарства, вартість землі залишається нижчою [51].

Важливою проблемою, що впливає з аналізу практичних кейсів, є нерівність стартових можливостей учасників ринку. Великі аграрні компанії, зокрема агрохолдинги, володіють суттєвими перевагами у доступі до фінансових ресурсів, кредитування, юридичної підтримки та ринкової інформації. Вони можуть купувати великі масиви землі за вигідними умовами, створюючи економічний тиск на малі та середні господарства, які, зі свого боку, залежать від підтримки місцевих громад, програм державного субсидування та грантового фінансування.

Приклади з регіонів свідчать, що у багатьох випадках саме агрохолдинги стали основними гравцями на ринку, скуповуючи паї або оформлюючи довгострокові договори оренди на вигідних для себе умовах. Натомість малі фермери часто не мали змоги скористатися своїм переважним правом викупу земель через відсутність коштів, невизначений правовий статус або юридичну необізнаність. Це створює потенційні соціальні конфлікти та викликає недовіру до механізмів ринку.

Деякі громади, втім, реалізували успішні кейси підтримки локального фермерства: наприклад, організовували спільні закупівлі техніки, створювали кооперативи, забезпечували юридичний супровід угод для місцевих жителів. Такі практики заслуговують на поширення та інституційну підтримку з боку держави.

Отже, аналіз конкретних прикладів функціонування ринку землі підтверджує наявність активного попиту, але також виявляє суттєві дисбаланси

в доступі до земельних ресурсів. Це вимагає вдосконалення державної політики у сфері підтримки фермерів, розвитку ринку кредитування та запровадження механізмів соціального вирівнювання.

Світовий досвід демонструє різноманітність підходів до регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення. У країнах Європейського Союзу, США, Канади, Латинської Америки та Азії діють різні моделі земельних ринків, які формувалися з урахуванням історичних, соціальних, економічних та екологічних умов.

У Німеччині, наприклад, діє жорсткий контроль за концентрацією земель у власності однієї особи. Операції з купівлі-продажу проходять через спеціальні органи, що мають право заблокувати угоду, якщо вона суперечить суспільним інтересам. Важливу роль відіграє підтримка дрібних фермерів та система аграрних субсидій ЄС.

У Франції існує спеціальне агентство SAFER (*Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural*), яке має пріоритетне право на придбання сільськогосподарських земель і перерозподіл їх між сільгоспвиробниками з метою запобігання спекуляціям та збереження сільського простору.

У США ринок сільськогосподарських земель є відкритим, однак держава забезпечує фермерам доступ до довгострокового кредитування, програми страхування врожаю та технічну підтримку. Також діє ефективна система оцінки вартості землі, яка є публічною та регулярно оновлюється.

Канада поєднує ринковий підхід із законодавчими обмеженнями щодо купівлі земель іноземцями. В деяких провінціях, зокрема у Саскачевані, іноземні особи не мають права володіти сільськогосподарськими землями без дозволу регулятора.

У Польщі, яка має подібний до України аграрний профіль, з 2016 року діють обмеження на купівлю землі нефермерськими структурами. Держава стимулює розвиток сімейного фермерства, надає фінансову підтримку молодим аграріям та захищає національні інтереси в аграрному секторі.

Досвід Литви також заслуговує уваги: після вступу до ЄС країна впровадила ринок земель, водночас залишивши контроль за концентрацією земель у руках великих компаній та підтримуючи фермерів через спрощені кредити та пільгове оподаткування.

Міжнародна практика свідчить про те, що ефективне функціонування ринку сільськогосподарських земель вимагає балансу між ринковими механізмами та державним регулюванням. Основними компонентами такого регулювання є:

- правовий захист фермерів;
- контроль за монополізацією земель;
- підтримка молодих та малих виробників;
- прозора система оцінки землі;
- доступ до фінансування та страхування.

Для України важливо враховувати ці практики під час удосконалення власної моделі ринку земель, орієнтуючись на поєднання відкритості ринку та соціальної справедливості [30].

Питання перспектив розвитку земельних відносин в Україні є вкрай актуальним у контексті завершення першої фази земельної реформи, відкриття ринку сільськогосподарських земель, а також з урахуванням викликів, спричинених повномасштабною війною, змінами клімату, демографічними зрушеннями та необхідністю інтеграції в європейський простір.

Одним з ключових напрямів майбутнього розвитку є активне впровадження сучасних цифрових технологій у систему управління земельними ресурсами. Вже сьогодні Україна робить кроки у бік цифровізації, проте потенціал цього напрямку залишається значною мірою нереалізованим. Найбільш перспективними є наступні інструменти:

- дистанційне зондування землі (remote sensing), що дозволяє в режимі реального часу оцінювати стан ґрунтів, виявляти порушення цільового призначення, моніторити врожайність та зміни ландшафтів;

- геоінформаційні системи (GIS), які забезпечують зручний облік і аналіз земельних ділянок, інтеграцію даних з кадастрів, реєстрів прав власності, агрохімічних показників тощо;

- електронні платформи для торгівлі землею, зокрема онлайн-аукціони державних і комунальних земель через систему «Прозорро.Продажі», які підвищують прозорість, конкурентність та доступність ринку для широкого кола учасників;

- системи моніторингу врожайності, вологості, родючості на базі IoT, штучного інтелекту та аналітики великих даних.

Окрему нішу у цьому контексті займають агротехнічні стартапи (AgTech), які впроваджують інноваційні рішення для оптимізації посівів, догляду за культурами, обліку земельних ресурсів, прогнозування кліматичних ризиків. Підтримка таких ініціатив через венчурні інвестиції, державні гранти чи партнерства з аграрними університетами може стати потужним драйвером розвитку сучасного сільського господарства.

Ще одним важливим напрямом є розширення доступу до ринку земель для ширшого кола учасників. Йдеться не лише про скасування тимчасових обмежень, а й про створення рівних умов для всіх — незалежно від масштабу господарства, місця проживання чи рівня доходів. У перспективі розглядається питання допуску іноземців до ринку — за умови прозорого контролю, обмежень щодо площ, національного законодавства та гарантій захисту інтересів громад. У цьому контексті важливо вивчати досвід країн ЄС, які поєднують відкритість із суворими регуляторними механізмами.

Не менш важливою є фінансова інфраструктура земельного ринку. Передбачається розвиток спеціалізованих аграрних банків, які б надавали пільгові кредити під заставу землі або врожаю, запровадження механізмів державного страхування аграрних ризиків, розширення доступу до фінансових інструментів для малих та середніх фермерів. Це дозволить подолати бар'єри входу на ринок, мінімізувати ризики та підвищити інвестиційну привабливість агросектору.

Іще одним перспективним напрямом є державне регулювання цінової політики на землю. Це може включати створення прозорих механізмів оцінки вартості земельних ділянок, мінімізацію цінових спекуляцій, введення обмежень на спекулятивні операції та встановлення регіональних індикативних цін.

Усі ці напрямки мають бути узгоджені в єдиній стратегії сталого розвитку земельних відносин, яка враховуватиме екологічні, соціальні та економічні аспекти. Україна має унікальну можливість створити сучасну, ефективну, цифрову та справедливую модель ринку сільськогосподарських земель, яка базується на принципах відкритості, інноваційності та стійкості.

Правове регулювання у сфері земельних відносин відіграє ключову роль у забезпеченні справедливого, прозорого та ефективного функціонування ринку сільськогосподарських земель. Від якості нормативної бази, її узгодженості, стабільності та ефективного правозастосування залежить не лише рівень захищеності прав власників і користувачів земель, а й інвестиційна привабливість аграрного сектору в цілому.

Основою правового регулювання в Україні є Земельний кодекс України, прийнятий у 2001 році, а також низка спеціальних законів, серед яких Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про державний земельний кадастр», «Про оренду землі» та інші нормативно-правові акти. У 2021 році Україна офіційно відкрила ринок земель, що стало історичним етапом у трансформації земельних відносин. Проте правове забезпечення цього процесу продовжує залишатися предметом активної дискусії.

Однією з ключових проблем є забезпечення правової визначеності. В Україні ще досі трапляються випадки подвійної реєстрації прав власності, відсутності чіткої інформації у кадастрі, суперечностей між паперовими та електронними документами. Це створює ризики для інвесторів, ускладнює укладення угод і породжує численні судові спори.

Важливою ланкою в управлінні земельними ресурсами є робота Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Їх ефективна синхронізація, прозорість і відкритість доступу до

даних мають вирішальне значення для забезпечення правової чистоти угод із землею.

Особливу увагу необхідно приділяти проблемі рейдерства — незаконного заволодіння земельними ділянками шляхом підробки документів, внесення змін до реєстрів або тиску на нотаріусів і суддів. Ця проблема особливо гостро стоїть у регіонах із високою конкуренцією за земельні ресурси. Для її вирішення потрібне посилення кримінальної відповідальності, цифровізація процесів і активне залучення правоохоронних органів.

Також правовим викликом є врегулювання відносин оренди, зокрема в частині реєстрації договорів, обліку орендних платежів, правового статусу спадкоємців орендодавців, а також механізмів вирішення спорів. Важливою є проблема масового невиконання умов договорів або їх фіктивного характеру, що підриває довіру до ринку.

Роль нотаріусів у забезпеченні прозорості та законності угод також є надзвичайно важливою. Вони виступають гарантом перевірки правовстановлюючих документів, посвідчення договорів і внесення змін до державних реєстрів. Необхідне постійне підвищення кваліфікації нотаріусів та стандартизація їхніх дій у сфері земельних правочинів.

У перспективі необхідно:

- розробити єдину цифрову платформу для управління земельними ресурсами;
- інтегрувати реєстри прав, кадастрові карти, судові рішення та нотаріальні дії;
- впровадити механізми медіації у земельних спорах;
- активізувати юридичну освіту селян та власників паїв.

Таким чином, правова система має стати не лише арбітром у вирішенні спорів, а й проактивним інструментом підтримки ефективного та справедливого землекористування. Тільки за умови правової визначеності й прозорості можна забезпечити довготривалу стійкість ринку земель сільськогосподарського призначення.

З початком повномасштабної збройної агресії проти України проблема збереження сільськогосподарських земель набула особливої актуальності. Активні бойові дії суттєво трансформують соціально-економічні процеси в державі та водночас справляють критичний вплив на стан довкілля, насамперед на структуру й якість земельного фонду. Науковий колектив у складі Р. Ступеня, З. Рижок та О. Ступень, досліджуючи наслідки воєнних дій для землекористування, обґрунтовано зазначає, що «активні бойові дії спричиняють масштабне фізичне пошкодження земельних угідь, яке проявляється не лише у механічних руйнуваннях, а й у забрудненні ґрунтів хімічними речовинами, важкими металами, нафтопродуктами та вибухонебезпечними предметами, що залишаються після обстрілів». [113].

Механічне пошкодження земель охоплює вибухові вирви, утворення траншей, знищення покриву ґрунту, руйнування меліоративної та іригаційної інфраструктури. Військова техніка ущільнює ґрунт, зменшуючи його водо- та повітропроникність, що призводить до погіршення умов для росту сільськогосподарських культур. Крім того, значні площі родючих чорноземів перебувають під замінуванням, що унеможлиблює обробку полів і створює тривалу загрозу для життя людей.

Окрему загрозу становить хімічне забруднення, яке відбувається внаслідок розриву снарядів, потрапляння в ґрунт залишків вибухових речовин, металів, пального, а також зруйнованої техніки. Такі речовини, як тротил, гексоген, важкі метали (кадмій, свинець, мідь, цинк) здатні проникати у ґрунтові води та харчовий ланцюг, становлячи небезпеку для здоров'я людини. Особливо небезпечними є вибухонебезпечні залишки війни, які можуть перебувати в ґрунті протягом десятиліть і унеможливлювати його господарське використання.

Нафтопродукти, що витікають з підбитої техніки або зруйнованих складів ПММ, забруднюють верхній шар ґрунту, змінюючи його фізико-хімічні властивості. Це спричиняє зменшення біологічної активності ґрунту, загибель мікроорганізмів, зниження гумусного горизонту.

Загалом, можна виокремити декілька ключових наслідків бойових дій для земельного фонду:

- втрата родючості ґрунтів;
- непридатність земель для сільськогосподарського використання на роки вперед;
- погіршення структури ґрунту та водного балансу;
- необхідність проведення масштабної рекультивації.

У зв'язку з цим, після завершення бойових дій важливим завданням стане оцінка забруднення, встановлення рівнів токсичності, ідентифікація небезпечних ділянок, а також розробка державної програми з відновлення та рекультивації земель, яка повинна включати участь екологів, агрономів, геологів і міжнародних експертів.

Твердження, висловлені Р. Ступенем, З. Калиною, З. Рижок та О. Ступень, переконливо засвідчують, що війна є не лише гуманітарною та економічною катастрофою, а й має системний екологічний вимір, наслідки якого є тривалими та складно зворотними. Масштабне фізичне пошкодження земельних угідь, їх хімічне й техногенне забруднення, а також наявність вибухонебезпечних залишків війни істотно знижують якісні характеристики ґрунтів і обмежують можливості їх подальшого сільськогосподарського використання. У зв'язку з цим відновлення земельного потенціалу України у післявоєнний період об'єктивно потребуватиме не одного десятиліття системної, цілеспрямованої діяльності, значних фінансових ресурсів та залучення інституційних механізмів державної підтримки й міжнародної допомоги.

Повномасштабне вторгнення російської федерації на територію України у 2022 році зумовило глибокі трансформації практично в усіх сферах суспільного життя, зокрема в аграрному секторі та системі земельних відносин. Воєнні дії призвели не лише до безпосередніх матеріальних втрат руйнування об'єктів інфраструктури, знищення сільськогосподарської техніки та втрати врожаїв, а й поставили під загрозу стабільність правового, економічного та екологічного балансу у сфері землекористування. За таких умов загострюються проблеми

забезпечення раціонального використання земель, охорони ґрунтів, дотримання екологічних стандартів та ефективного правового регулювання земельних відносин, що вимагає переосмислення чинних підходів і формування комплексної післявоєнної стратегії відновлення земельних ресурсів.

Однією з найсерйозніших проблем стала фізична деградація сільськогосподарських угідь у зонах бойових дій. Мільйони гектарів родючої землі були заміновані, зазнали бомбардувань, вирв, пожеж та забруднення нафтопродуктами й важкими металами. Значна частина територій стала непридатною до обробітку, що ставить під загрозу продовольчу безпеку як України, так і світу адже Україна є ключовим постачальником зернових на глобальному ринку.

Крім того, через окупацію частини територій власники земель втратили доступ до своїх ділянок. Це створює юридичну колізію — право власності формально залишається чинним, однак реалізувати його неможливо. У таких випадках необхідні зміни до законодавства, які б дозволили тимчасове управління або збереження прав у форматі «заморожених активів».

Війна також ускладнила роботу Державного земельного кадастру, особливо в регіонах, де реєстри були частково знищені або втрачено доступ до них. Це породжує нові ризики рейдерства, подвійної реєстрації, втрати інформації про правовий статус ділянок.

Особливо вразливою виявилася система оренди. Через тимчасову окупацію або руйнування господарств багато договорів не можуть виконуватися, а механізм компенсацій зазнав перевантаження. У таких випадках виникає необхідність у перегляді умов форс-мажору в договорах та розробці нових державних механізмів компенсацій для орендодавців та фермерів.

Удар було завдано й по ринку земель: обсяги угод скоротилися, кредитування зменшилось, інвестори стали обережнішими. Проте водночас спостерігається і активізація місцевих громад, які намагаються зберегти доступ до землі для місцевих фермерів, підтримують переселенців, організовують кооперативи та надають пріоритет місцевим ініціативам.

З екологічної точки зору, масштабні забруднення, вирубки, пожежі та порушення ґрунтового покриву потребують довгострокової стратегії рекультивації. Національна стратегія відновлення має включати окремий блок — реабілітацію аграрних ландшафтів, що передбачає очищення, моніторинг та відновлення ґрунтів.

Ще один важливий аспект відтік робочої сили із села. Мобілізація, еміграція та загибель людей призвели до дефіциту кадрів, що загрожує ефективності обробітку землі навіть у безпечних регіонах. Потрібно розробити програми повернення працівників у село, залучення молоді, пільгового житла для спеціалістів агросектору.

Таким чином, війна створила безпрецедентний виклик для земельних відносин в Україні. Водночас, це шанс для держави переглянути політику землекористування в умовах кризи, закласти основи для більш стійкої, справедливої та безпечної моделі аграрного розвитку в післявоєнний період.

У сучасних умовах глобальної нестабільності, кліматичних викликів, продовольчої кризи та збройних конфліктів роль земельних ресурсів виходить за межі суто економічної категорії. Вона стає ключовим чинником національної безпеки. Як наголошують Гринчук Ю, Шкапенко Т. та Шемігон О, «забезпечення національної безпеки неможливе без збереження основного національного багатства країни – землі» [37]..

Проблема збереження та раціонального використання земельних ресурсів є глобальною з кількох причин. По-перше, земля є обмеженим та невідновним ресурсом, який забезпечує продовольчу безпеку населення, а відтак стабільність соціально-економічних систем держав. По-друге, глобальні кліматичні зміни посухи, повені, ерозія ґрунтів призводять до деградації земель, зниження їх родючості та втрати продуктивних площ, що стає проблемою не лише окремих держав, а й міжнародної продовольчої системи. По-третє, збройні конфлікти у різних регіонах світу демонструють, що контроль над земельними ресурсами та їх пошкодження безпосередньо впливають на безпеку держав, створюють економічну нестабільність і загрозу міграційним потокам.

Таким чином, збереження земельних ресурсів є не лише національним, а й глобальним пріоритетом, оскільки забезпечує стійкість продовольчих ланцюгів, сприяє пом'якшенню наслідків кліматичних катастроф та є фундаментом для підтримки мирного розвитку суспільства. Забезпечення їх раціонального використання та відновлення деградованих площ потребує міжнародного співробітництва, наукових досліджень і впровадження сучасних технологій управління землею, що робить цю проблему ключовою у глобальному контексті. [37].

Це твердження є надзвичайно актуальним для України, де понад 70% території становлять землі сільськогосподарського призначення, зокрема унікальні за якістю чорноземи. Саме ці ресурси формують основу продовольчої самодостатності держави, забезпечують валютні надходження через експорт аграрної продукції, підтримують зайнятість у сільській місцевості та сприяють розвитку суміжних галузей. Утім, ці ж землі стають об'єктом економічного, геополітичного та військового інтересу, що значно підвищує їхню стратегічну цінність.

Національна безпека у широкому розумінні передбачає:

- продовольчу безпеку — стабільне забезпечення населення якісними продуктами харчування;
- економічну безпеку — збереження контролю над ресурсами та інфраструктурою виробництва;
- екологічну безпеку — збереження функціонального стану ґрунтів, водних ресурсів і біорізноманіття;
- соціальну безпеку — зайнятість, розвиток територій, зменшення міграції.

Втрата контролю над сільськогосподарськими землями (через монополізацію, недосконале управління або військову агресію) ставить під загрозу всі ці складові. Саме тому, збереження і раціональне використання земель — це не лише вимога аграрної політики, а й ключовий елемент державного суверенітету.

Стан земельного фонду безпосередньо впливає на стійкість економіки. У країнах, де аграрний сектор є одним із провідних (як в Україні), деградація ґрунтів, нераціональна структура угідь, втрата контролю над землекористуванням спричиняють загальнодержавні загрози. Це виявляється у зменшенні обсягів експорту, втраті робочих місць, зниженні податкових надходжень, соціальній напрузі у сільських громадах.

Крім того, в умовах війни та окупації окремих територій, питання захисту земельних ресурсів набуває нових вимірів: від юридичної фіксації прав власності до відновлення родючості після деокупації. Земля стає не лише об'єктом власності чи виробництва, а й символом державності, права на розвиток, гарантії майбутнього поколінням.

Однією з ключових причин погіршення стану земельних ресурсів в Україні є недостатність ефективних правових та економічних механізмів стимулювання раціонального землекористування. Як слушно зазначає Дранус Л.С., «відсутність в Україні належного правового та економічного механізмів стимулювання раціонального землекористування призвели до значного погіршення якісного стану земельних ресурсів, зокрема до погіршення екологічного стану ґрунтів, родючість яких знижується» [48].

Проблематика цього явища є багатогранною. По-перше, правові механізми регулювання землекористування залишаються фрагментарними і не завжди стимулюють власників та користувачів земель до раціонального та сталого використання. Відсутність чітких нормативів щодо обмеження надмірного використання ґрунтів, контролю за їх деградацією та відновленням призводить до ситуацій, коли власники земель зацікавлені лише в короткостроковому прибутку, нехтуючи довгостроковою якістю ресурсів.

По-друге, економічні стимули для раціонального землекористування є недостатніми. Відсутність системи фінансових заохочень, пілг, грантів або страхових механізмів, які б підтримували відновлення родючості ґрунтів, обмежує мотивацію фермерів і орендарів дбати про довгострокову продуктивність земель. В результаті знижується родючість ґрунтів, погіршується

їх структура та екологічний стан, що безпосередньо впливає на продовольчу безпеку та економічну стабільність аграрного сектору.

По-третє, відсутність інтегрованого підходу до поєднання правових та економічних механізмів ускладнює контроль за дотриманням стандартів охорони ґрунтів і веденням екологічно безпечного землекористування. Недосконалість нормативно-правової бази в поєднанні з обмеженими фінансовими стимулюючими інструментами призводить до системної деградації земельних ресурсів та зростання негативних наслідків для довкілля.

Таким чином, проблема погіршення стану земельних ресурсів в Україні є не лише природною, а й правово-економічною, що вимагає розробки комплексної системи регулювання, яка поєднувала б законодавчі норми з економічними стимулюючими механізмами для забезпечення сталого землекористування та відновлення родючості ґрунтів.

Ситуація ускладнюється тим, що впродовж тривалого часу держава не забезпечувала достатньої підтримки для тих землевласників і землекористувачів, які прагнули впроваджувати сталі екологічні практики. Законодавча база хоч і передбачає основи охорони земель, однак у реальному секторі аграрного виробництва це не супроводжується конкретними інструментами економічної вигоди для екологічно відповідальних господарств.

Фермери, особливо малі та середні, опиняються перед вибором: або використовувати інтенсивні методи господарювання з мінімальними витратами часу і ресурсів, або вкласти кошти в екологічно чисте землеробство без гарантії фінансової віддачі. У результаті більшість обирає перший варіант, що призводить до надмірного виснаження ґрунтів, ерозії, втрати гумусу, зниження природної родючості та інших деградаційних процесів.

Крім того, відсутність мотивації до дотримання сівозмін, залишення стерні, використання сидератів чи органічних добрив у поєднанні з надмірним внесенням мінеральних добрив та пестицидів порушує баланс поживних речовин у ґрунті. Зменшується його біологічна активність, відновлювальні властивості, погіршується водопроникність і структура.

Негативно впливає і недосконала система контролю за якістю землекористування. У багатьох випадках не проводиться агрохімічна паспортизація ґрунтів, немає регулярного моніторингу екологічного стану угідь, що унеможливлює своєчасне реагування на загрози.

Відсутність ринкових стимулів, таких як податкові пільги для екологічно відповідальних фермерів, програми дотацій на рекультивацію, страхування екологічних ризиків — усе це створює ситуацію, за якої раціональне землекористування стає фінансово не вигідним.

Таким чином, висновок Дрануса Л.С. підтверджує: без належного законодавчого забезпечення, фінансових інструментів підтримки та контролю з боку держави, збереження ґрунтового покриву і підвищення родючості залишатимуться на маргінесі аграрної політики. Тільки поєднання правових зобов'язань і економічної вигоди здатне сформувати в Україні культуру відповідального землекористування, орієнтованого на довготривалий екологічний результат.

На основі проведеного дослідження можна зробити низку важливих висновків щодо соціально-екологічних та економічних аспектів використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах та їх впливу на формування ринку сільськогосподарських земель в Україні.

По-перше, раціональне використання земель сільськогосподарського призначення є основою сталого розвитку сільських територій. Соціальні аспекти, такі як забезпечення справедливого доступу до землі, підтримка малих фермерів, розвиток сільської інфраструктури — мають бути інтегровані в державну політику.

По-друге, екологічна безпека аграрного виробництва потребує нагального вирішення. Виснаження ґрунтів, забруднення водних ресурсів, зниження біорізноманіття є результатами недбалого землекористування. Необхідно впроваджувати екологічно орієнтовані підходи: органічне землеробство, агролісомеліорацію, мінімальний обробіток ґрунту.

По-третє, економічна ефективність використання земель напряму залежить від розвитку інфраструктури ринку, доступу до кредитів, страхування ризиків, впровадження цифрових технологій. Формування ринку землі має здійснюватися з урахуванням інтересів фермерів і запобігання надмірній концентрації земель у руках великих корпорацій.

По-четверте, міжнародний досвід підтверджує доцільність поєднання ринкових механізмів з державним контролем і підтримкою. Найбільш успішні моделі — це ті, де активно розвивається фермерство, існує контроль за ринком та державні програми фінансування аграріїв.

Зазначене доводить необхідність подальшого удосконалення законодавчої бази у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечивши прозорість та справедливість угод та створення дієвого механізму підтримки дрібних та середніх фермерів через державні дотації, кредитування, податкові пільги.

Важливим також залишається впроваджувати екологічні стандарти землекористування на державному рівні, розвивати програми сталого сільського господарства, розвивати цифрову інфраструктуру ринку землі: кадастри, платформи онлайн-аукціонів, бази даних про угіддя та проводити роз'яснювальну роботу серед населення щодо прав і можливостей на ринку землі, підвищуючи правову обізнаність громадян.

Підсумовуючи, наголосимо, що *соціально-екологічний аспект використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах* — це сукупність суспільних і природоохоронних чинників, що визначають взаємозв'язок між якістю аграрного землекористування, станом довкілля та рівнем соціального добробуту сільського населення. Він відображає необхідність гармонізації господарської діяльності з екологічною рівновагою та соціальною справедливістю у розподілі земельних ресурсів. У цьому контексті важливим є забезпечення раціонального використання та відтворення родючості ґрунтів, запобігання їх деградації, збереження біорізноманіття, а також створення умов для сталого розвитку сільських територій. Соціально-

екологічний підхід передбачає орієнтацію аграрної політики на екологічно безпечне виробництво, підвищення рівня зайнятості у сільській місцевості, підтримку малих і середніх виробників та формування системи екологічної відповідальності землекористувачів. Його вплив на формування ринку сільськогосподарських земель проявляється у стимулюванні прозорих, соціально відповідальних і екологічно обґрунтованих форм землекористування, що сприяють сталому розвитку аграрного сектору.

Водночас, економічний аспект використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах — це система економічних відносин, механізмів і стимулів, що формують ефективність використання земельних ресурсів, визначають їхню ринкову вартість і впливають на динаміку земельних трансакцій. Він охоплює процеси оренди, купівлі-продажу, оцінки земель, розподілу прибутку від їх використання, а також державного регулювання земельних відносин. Економічний аспект зумовлює необхідність забезпечення балансу між прибутковістю аграрного виробництва та збереженням природної основи землеробства. У сучасних умовах ринок сільськогосподарських земель формується під впливом ринкових механізмів, інвестиційної активності, концентрації капіталу у великих аграрних структурах та фінансових можливостей дрібних фермерів. Саме економічна складова визначає реальну цінність земельних ресурсів, їх привабливість для інвесторів і стабільність земельних відносин, водночас потребує інтеграції з соціально-екологічними принципами, щоб забезпечити справедливий, прозорий і сталий розвиток ринку сільськогосподарських земель в Україні.

3.2. Шляхи удосконалення нормативного регулювання використання земель сільськогосподарського призначення

Земля традиційно розглядається не лише як територіальна основа для здійснення господарської діяльності, а й як стратегічний актив держави, що забезпечує продовольчу, економічну та екологічну безпеку. Водночас,

трансформаційні процеси в економіці та потреба у швидкому відновленні інфраструктури вимагають гнучкого механізму зміни цільового призначення земель, зокрема сільськогосподарських. Саме для цього законодавець запровадив низку спрощень, що дозволяють адаптувати земельні процедури до сучасних потреб воєнного часу та періоду відновлення.

Поняття цільового призначення земельної ділянки є базовим для всього земельного права України. Згідно зі статтями 19 та 20 Земельного кодексу України, цільове призначення визначає правовий режим використання земельної ділянки, тобто встановлює, для яких суспільно-корисних цілей вона може бути використана. Усі землі держави поділяються на дев'ять основних категорій від сільськогосподарських до земель промисловості, транспорту, оборони тощо. Віднесення земельної ділянки до тієї чи іншої категорії не є лише технічним питанням: воно визначає податкове навантаження, порядок забудови, обмеження у використанні, а також права та обов'язки власника або користувача. Зміна цільового призначення земельної ділянки фактично означає перехід до іншого виду правового режиму, тому потребує спеціальної процедури, що гарантує законність та врахування інтересів громади і держави.

До нещодавнього часу процедура зміни цільового призначення була досить складною, багаторівневою і тривалою. Традиційно, аби змінити цільове призначення, потрібно було пройти багатоступеневий процес: врахування містобудівної документації (генеральний план, план зонування, комплексний план просторового розвитку території громади), підготовка проекту землеустрою, погодження з архітектурними й містобудівними органами, прийняття рішення місцевою радою чи іншим компетентним органом, внесення змін до кадастру, оформлення прав користування чи власності тощо.

Цей класичний порядок часто займав місяці й навіть роки, що ставало вузьким місцем у реалізації інвестиційних проектів, особливо на фоні відбудови та швидких темпів розвитку.

Поділяючи наукову позицію професора Т. В. Лісової, слід наголосити на доцільності системного аналізу зарубіжного досвіду як необхідної передумови

подальшого розвитку національної системи земельних відносин. У цьому контексті особливого значення набуває удосконалення земельного законодавства, посилення правових гарантій права власності та оренди на землю, а також формування ефективних механізмів державного та публічного контролю за використанням земельних ресурсів. Важливим напрямом також є забезпечення прозорості земельних трансакцій і підвищення ефективності функціонування ринку земель як чинника сталого розвитку аграрного сектору [67].

У своїх наукових працях Т. В. Лісова окреслює перспективні напрями подальших досліджень, пов'язані з комплексним аналізом впливу правового регулювання Європейського Союзу та України на продуктивність сільськогосподарського виробництва й екологічну стійкість землекористування. Реалізація такого підходу, на думку дослідниці, створює методологічне підґрунтя для розроблення науково обґрунтованих стратегій ефективного та сталого використання земельних ресурсів в українських реаліях [67].

Суттєвий прорив у цьому напрямі забезпечило ухвалення Закону України № 3563-IX від 6 лютого 2024 року[93]. Цим актом запроваджено спрощений порядок зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення. Основна мета змін зменшення бюрократичних бар'єрів, прискорення процесів, підвищення гнучкості земельного адміністрування в умовах воєнного стану та в перехідний період після нього. Закон вносить суттєві корективи у Земельний кодекс, Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон «Про Державний земельний кадастр» та інші нормативно-правові акти.

Закон має на меті створення більш гнучкої нормативної бази для залучення інвестицій і швидкої відбудови України. У прикінцевих положеннях Земельного кодексу (підпункт «г» пункту 27 розділу X) визначено, що до припинення або скасування воєнного стану, а також протягом п'яти років після цього, допускається зміна цільового призначення земельних ділянок без дотримання вимог щодо наявності містобудівної документації. Це дозволяє ухвалювати

рішення про зміну призначення земель навіть тоді, коли не розроблено комплексні плани просторового розвитку територій або генеральні плани населених пунктів.

Таким чином, власник або користувач земельної ділянки може змінити її призначення з сільськогосподарського на інше (наприклад, промислове, транспортне, енергетичне) без розроблення документації із землеустрою. Для цього достатньо подати заяву до органу, який веде Державний земельний кадастр, та отримати мотивований висновок від уповноваженого органу містобудування та архітектури про можливість розміщення запланованого об'єкта. Висновок має містити обґрунтування, що зміна призначення не суперечить законодавству і не порушує публічних інтересів.

Спрощений порядок стосується насамперед земельних ділянок за межами населених пунктів, на яких передбачається будівництво промислових і складських будівель, об'єктів інфраструктури, трубопроводів, ліній електропередач, електронних комунікацій тощо. Відтепер не вимагається погодження проекту землеустрою із землекористувачами чи землевласниками суміжних ділянок, що значно прискорює процес.

Проте, Закон обмежує перелік об'єктів, для яких можна змінювати призначення за спрощеною схемою. Це можуть бути: промислові та складські будівлі; нежитлові сільськогосподарські будівлі; трубопроводи, лінії електронних комунікацій та електропередачі, за винятком магістральних нафтопроводів чи газопроводів; комплексні споруди промислових об'єктів, з обмеженням на споруди, що пов'язані з ядерною діяльністю, сміттєспаленням, атомними станціями тощо.

Отже, не всяка земельна ділянка сільськогосподарського призначення може бути переведена в іншу категорію за спрощеною процедурою лише під певні види об'єктів.

Алгоритм дій у межах спрощеної процедури виглядає так: власник готує заяву про внесення відомостей до кадастру, отримує висновок архітектурного органу, подає документи до територіального підрозділу Державного земельного

кадастру, після чого реєстратор вносить відповідні зміни. Процедура є адміністративною за своєю природою і не потребує рішення місцевої ради чи іншого колегіального органу. Саме це забезпечує її оперативність — зміна призначення може бути оформлена за кілька тижнів, тоді як раніше цей процес тривав пів року і більше.

Водночас законодавець визначив низку обмежень. Спрощений порядок не поширюється на землі природно-заповідного фонду, історико-культурного, оздоровчого чи рекреаційного призначення, на землі водного та лісгосподарського фондів, а також на особливо цінні землі, визначені статтею 150 Земельного кодексу України. Крім того, категорично заборонено змінювати призначення земель оборони, особливо тих, що віднесені до цієї категорії після набрання чинності Законом України «Про удосконалення механізму забезпечення землями сил оборони». Такі запобіжники покликані убезпечити державу від нераціонального чи незаконного вилучення стратегічних земель.

Крім введення нових підпунктів у розділі «Перехідні положення», закон також доповнює статтю 118 ЗК України частиною десятою, яка зобов'язує:

- реєструвати клопотання про розроблення документації із землеустрою та саму документацію в день надходження до компетентного органу;
- розглядати такі документи за черговістю їх надходження. Ця норма покликана знизити втручання суб'єктивного порядку в обробку документів та підвищити прозорість процедур.

Важливою новелою також є створення *державного реєстру забруднених територій*, у який вноситимуться дані про землі, потенційно забруднені вибухонебезпечними предметами або токсичними речовинами. Цей інструмент сприятиме кращому контролю за безпечним використанням земель і стане основою для прийняття рішень щодо їх подальшої експлуатації чи рекультивації.

Економічно-правові наслідки впровадження спрощеного порядку є багатовимірними. З одного боку, дерегуляція сприяє розвитку підприємництва, скорочує бюрократичні бар'єри, стимулює інвестиції та прискорює відновлення

інфраструктури, що особливо важливо для післявоєнного періоду. З іншого боку, існує ризик зловживань зміна цільового призначення без належної екологічної оцінки може призвести до деградації ґрунтів, зменшення площі сільськогосподарських угідь і порушення балансу між економічними та екологічними інтересами. Тому практична реалізація цих норм має супроводжуватися підвищенням рівня державного контролю та посиленням відповідальності за нецільове використання земель.

У перспективі правове регулювання має бути спрямоване на подальшу *цифровізацію земельних процедур*. Доцільно створити єдиний електронний реєстр рішень про зміну цільового призначення земельних ділянок, який дозволить забезпечити прозорість, відкритість даних та можливість громадського контролю. Крім того, важливо забезпечити гармонізацію національного земельного законодавства з нормами Європейського Союзу, зокрема у частині сталого землекористування, захисту ґрунтів і збереження аграрного потенціалу.

Підсумовуючи, слід зазначити, що спрощений порядок зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, запроваджений Законом № 3563-ІХ, є важливим інструментом модернізації земельних відносин в Україні. Він відкриває нові можливості для інвестицій, сприяє оперативній реалізації відбудовних проектів, підвищує економічну активність територіальних громад. Разом із тим, ефективність цього механізму залежить від того, наскільки держава зможе забезпечити баланс між економічними інтересами, правами власників землі та екологічною безпекою.

Раціональне використання земельних ресурсів є не лише правовою, а й стратегічною метою державної політики. Від того, наскільки виважено та справедливо буде реалізовано новий спрощений порядок, залежить не лише темп відбудови України, а й довіра інвесторів, стабільність земельного ринку та майбутнє українського села як соціально-економічного фундаменту держави.

Питання оцінки негативного впливу війни на якість земельних ресурсів За час незалежності Україна пройшла складний шлях економічних реформ від

командно-адміністративної системи з державною власністю на землю та майно до ринкових відносин. Важливим складником цих реформ є запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні [61]. Земельна реформа також розпочалася в Україні з моменту проголошення незалежності.

Проте в останні роки реформування українського законодавства вийшло на новий рівень, що дає змогу сподіватися на значні досягнення для держави та громадян у майбутньому. Історично так склалося, що саме ця галузь господарства для населення нашої країни є вкрай важливою, тому її реформування є надто болісним та дискусійним. Приватна власність на землю в будь-якій країні стимулює її економічне зростання завдяки ефективному використанню наявних земельних ресурсів. Переваги приватної власності стають очевидними, коли існує чинний ринок землі, де першочерговим є стабільність прав власності, можливість передачі їх від однієї особи до іншої, відповідність цін на землю до її реальної вартості. Адже запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення означає обіг земельних ділянок для забезпечення вільного руху капіталу [58].

Відповідно до загального визначення терміна «публічний інтерес» можна зазначити, що публічні інтереси в контексті земельного права це сукупність загальнозначущих потреб суспільства, які пов'язані з використанням та охороною земель. Це ширше поняття, ніж інтереси окремих осіб або груп, і воно спрямоване на забезпечення сталого розвитку соціальної справедливості та збереження природних ресурсів.

Публічний інтерес у поєднанні з поняттям «<ринок землі>» становить надважливу ситуацію, оскільки земля є обмеженим ресурсом, на відміну від інших товарів і послуг, тому її використання має бути максимально ефективним і відповідальним. Варто також нагадати, що земля має багатофункціональне значення, вона може використовуватися як для комерційного, так і не для комерційного використання.

За визначенням В.В. Носіка, ринок землі це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення

органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені українського народу, а також набуття й реалізації фізичними та юридичними особами, державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування та функціонування інфраструктури ринку землі, державного та самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному й місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [77, с. 503].

Лише 31 березня 2020 року ВРУ ухвалила Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [90]. Відповідно до п. 14-1 «Перехідних положень» цього законодавчого акта було встановлено заборону «...відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток(паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (зокрема, довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення)» [90].

З 1 липня 2021 року до 2024 року право купівлі земель сільськогосподарського призначення мали лише фізичні особи громадяни України. Максимальний розмір земельної ділянки 100 га на людину (це перший етап відкриття ринку землі), а з 1 січня 2024 року землю сільськогосподарського призначення можливості купувати отримують і юридичні особи з обмеженням до 10 тис. га в одні руки (другий етап відкриття ринку землі). Іноземці зможуть купувати українські землі сільськогосподарського призначення тільки після

ухвалення відповідного рішення на загальнонаціональному референдумі [29]. Отож продаж земель державної та комунальної власності, а також продаж земель іноземним громадянам досі під заборонаю. Це питання має бути врегульоване тільки після відповідного всеукраїнського референдуму, який, очевидно, неможливо провести під час війни [72].

У цьому випадку фігурує також публічний інтерес, оскільки якщо говорити про роботу ринку сільськогосподарської землі, то він є складним і багатогранним поняттям. Для повного врегулювання потрібно забезпечити законодавчу базу свіжими нормативно-правовими актами та постійно врегульовувати питання, з якими стикаються учасники ринку сільськогосподарської землі.

За інформацією Міністерства аграрної політики та продовольства України, до 2023 року здійснено понад 142,9 тис. транзакцій на майже 322,2 тис. га сільгоспземель – це площа розміром майже як чотири Києва. Відповідно до звіту «Український ринок продажу сільськогосподарської землі під час війни росії проти України» за час повномасштабного вторгнення надалі продовжувалася лібералізація ринку, зокрема: «Закон 2698-IX від 19.10.2022 забезпечив можливість викупу землекористувачами земельних ділянок державної та комунальної власності, які перебували у постійному користуванні, за ціною нормативної грошової оцінки (НГО) та Закон 3065-IX від 02.05.2023 спростив операції з дрібними ділянками для особистих селянських господарств і ділянками для садівництва, скасувавши дорогі нотаріальні перевірки для покупців» [29].

Загалом з 1 липня 2021 року до 1 липня 2023 року близько 0,81 % усіх сільськогосподарських угідь були в обігу купівлі-продажу (близько 341 тис. га) [29].

Навіть в умовах війни можна відзначити певні позитивні зміни ринку землі в умовах війни, які насамперед полягають у відновленні системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та вдосконаленні законодавства щодо охорони земель; автоматизації нормативної грошової оцінки землі, яку можна отримати в електронному вигляді в

особистому кабінеті на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру; можливості отримання топографічних карт і карт у повному масштабі від 1:500 до 1:1 000 000 через геоінформаційні системи в онлайн-режимі; спрощенні процесу прийому картографічних матеріалів, що в перспективі дасть змогу швидко та зручно отримувати доступ до картографічних матеріалів [115].

З іншого боку, на перспективність розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні впливають багаточисельні чинники негативного характеру, породжені війною.

В. Недашківський наголошує, що до таких необхідно віднести забруднення землі вибухонебезпечними предметами, ризики окупації, руйнування інфраструктури та засобів агровиробництва, обмеження можливостей для імпорту й експорту. Частково ці проблеми вже розв'язуються створенням ринку операторів протимінної діяльності, дипломатичними перемовинами та побудовою альтернативних шляхів експорту, розвитком переробки. За розрахунками KSE, через вторгнення РФ не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га. Отже, втрати ринку сягнули 325 млн дол. США або 12,4 млрд грн [75].

У підсумку наголосимо, що в короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні є ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних і публічних інтересів. Водночас із позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керівність» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (аби вона не була штучно занижена), дотримання умов уже укладених договорів, поширення використання ренти як договірної механізми використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення. Зокрема, якщо говорити про публічні інтереси в земельному праві, ринку землі сільськогосподарського призначення, то це поняття є важливим елементом забезпечення сталого розвитку суспільства.

Їх захист вимагає збалансованого поєднання інтересів держави, громадянського суспільства та окремих власників землі.

Серед важливих викликів, пов'язаних із процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, є застосування тимчасових заходів та обмежень, пов'язаних із земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їхніх власників та користувачів, надання правових гарантів власникам земельних ділянок, тимчасово вилучених для будівництва ліній укріплень, зумовлених потребою перебігу бойових дій, та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів, які перебувають у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі. Важливим елементом ринку сільськогосподарських земель в Україні також є неухильне дотримання антимонопольного законодавства. Удосконаленню підлягають чинні нормативні акти та процедури, спрямовані на покращення механізму перевірки нових власників землі й обмеження концентрації земель у руках одного суб'єкта.

Пошкодження земельного фонду має комплексний характер: воно включає фізичне руйнування ґрунтового покриву, механічну деградацію, хімічне забруднення вибуховими речовинами, нафтопродуктами, важкими металами, засмічення уламками військової техніки та боєприпасів, а також вторинне забруднення вод і біоти. Такі наслідки мають довготривалий ефект — у деяких випадках забруднення може зберігатися десятиліттями, знижуючи родючість, біологічну продуктивність і економічну вартість земель.

Визначення обсягу шкоди, завданої земельним ресурсам України, має подвійне значення. По-перше, це необхідна умова формування доказової бази для майбутнього міжнародного відшкодування збитків. По-друге, оцінка шкоди є підґрунтям для розроблення національних програм рекультивації та відновлення земель після завершення бойових дій.

Нормативно-правове регулювання процесу визначення збитків є комплексним і ґрунтується на низці актів Кабінету Міністрів України та

галузових міністерств. Базовим документом є *Постанова КМУ від 20 березня 2022 р. № 326 «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації»* (зі змінами). Вона встановлює єдиний підхід до збору, фіксації, оцінки та узагальнення даних про збитки в усіх сферах, зокрема у сфері земельних відносин.

Відповідно до Порядку № 326, визначення шкоди земельному фонду віднесено до окремого напрямку, який охоплює:

- втрату родючості ґрунтів;
- хімічне забруднення небезпечними речовинами;
- засмічення земель сторонніми предметами;
- порушення структури, профілю та гідрологічного режиму ґрунтів;
- необхідність витрат на рекультивацію і відновлення.

Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Міндовкілля) та Державна екологічна інспекція України (Держекоінспекція) – здійснюють фіксацію екологічної шкоди, заподіяної забрудненням та засміченням земель, відповідно до *Методики визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану* (Наказ Міндовкілля від 4 квітня 2022 р. № 167 зареєстрований в Міністерстві юстиції України 11 квітня 2022 р. за № 406/37742).

Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики) – відповідає за розрахунок економічних збитків агровиробників, зокрема втрат урожаю, витрат на відновлення меліоративних систем, розмінування полів – діє на підставі *Наказу № 295 від 18 травня 2022 р.*, яким затверджено Методику визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії російської федерації.

Обласні військові адміністрації та органи місцевого самоврядування – здійснюють первинну фіксацію пошкоджень, збір актів обстеження, формування баз даних і подання їх до центральних органів виконавчої влади. – забезпечують

координацію дій із територіальними підрозділами Держекоінспекції та аграрними управліннями.

Процедура оцінки шкоди земельному фонду є багаторівневою, охоплює як первинну фіксацію наслідків, так і проведення експертиз, лабораторних досліджень та економічних розрахунків.

Етап 1 – Фіксація факту пошкодження

Фіксація здійснюється одразу після виявлення факту впливу бойових дій на земельні ділянки. До основних інструментів належать: візуальні обстеження уповноваженими представниками Держекоінспекції, місцевих адміністрацій, військових формувань; фото- та відеофіксація місць вибухів, знищення родючого шару, наявності уламків боєприпасів; використання супутникових знімків (дані дистанційного зондування Землі – ДЗЗ) для виявлення змін у структурі землекористування, кольорового складу поверхні, глибини вирв.

У разі наявності замінування доступ здійснюється лише після підтвердження безпеки саперами або фахівцями ДСНС.

Етап 2 – Лабораторні дослідження

На підставі Методики № 167 проводиться **відбір проб ґрунту**, визначається вміст важких металів (свинець, мідь, кадмій, ртуть, цинк), залишків вибухових речовин, паливно-мастильних матеріалів. Порівняння з фоновими ділянками дозволяє встановити причинно-наслідковий зв'язок між бойовими діями та змінами у складі ґрунту.

Результати досліджень оформлюються лабораторним висновком, який є невід'ємною частиною акту екологічного обстеження.

Етап 3 – Розрахунок шкоди

Визначення розміру шкоди здійснюється за формулами, встановленими у відповідних Методиках (накази № 167 та № 295). Розрахунок базується на таких показниках:

- площа ураженої території;
- вид і рівень забруднення (за ГДК);
- нормативна грошова оцінка земельної ділянки (НГО);

- коефіцієнти індексації, кратності, рекультивації тощо.

Для сільськогосподарських земель додатково враховується упущена вигода від неможливості проведення посівних і збиральних робіт, а також витрати на відновлення агровиробничого потенціалу.

Етап 4 – Узагальнення та документування

Результати оцінки оформлюються у вигляді Звіту або Акту оцінки шкоди, що передається обласним адміністраціям для узагальнення. Узагальнені дані надалі спрямовуються до Міндовкілля, Мінагрополітики та Кабінету Міністрів для включення до загального Реєстру збитків, який Україна готує для подання до міжнародних структур, зокрема Реєстру збитків, завданих агресією проти України, створеного під егідою Ради Європи.

Український досвід фіксації екологічних збитків унаслідок війни є унікальним і може слугувати моделлю для інших держав, які постраждали від збройних конфліктів. Важливо, що підхід до оцінки шкоди поєднує правові, екологічні та економічні елементи.

Згідно зі статтями 35 та 55 Додаткового протоколу I до Женевських конвенцій 1949 року, державам заборонено використовувати методи ведення війни, які можуть спричинити широкомасштабні, довготривалі або серйозні пошкодження природного середовища.

Крім того, Римський статут Міжнародного кримінального суду відносить умисне завдання шкоди навколишньому середовищу до воєнних злочинів. Тому результати оцінки шкоди ґрунтам можуть слугувати доказами для переслідування конкретних посадових осіб держави-агресора. В ЄС діє *Директива 2004/35/ЄС «Про екологічну відповідальність»*, яка встановлює принцип «забруднювач платить» і визначає механізми компенсації за шкоду довкіллю, включно з ґрунтами. Україна, як держава-кандидат до ЄС, імплементує ці стандарти у своє законодавство.

В контексті воєнної агресії важливим є адаптація положень Директиви до умов форс-мажору, коли забруднювачем виступає інша держава.

Сучасна наука розглядає оцінку шкоди ґрунтам не лише як економічне, а й еколого-геохімічне завдання. Необхідним є врахування: глибини проникнення забруднюючих речовин; трансформації органічної речовини ґрунту; відновлюваної здатності екосистем; втрат біорізноманіття та змін у мікробіологічному складі.

Врахування цих чинників забезпечує комплексну оцінку, що може бути прийнята міжнародними експертами як доказова база. Незважаючи на наявність розгалуженої системи нормативного регулювання, процедура оцінки збитків стикається з рядом проблем. До таких ми можемо віднести наступні.

1. Існуючі методики переважно орієнтовані на забруднення та засмічення, не враховуючи у повному обсязі механічну деградацію (ущільнення, змішування шарів, руйнування структури ґрунтів).

2. Недостатній доступ до всіх уражених в результаті війни територій.

3. Велика частина сільськогосподарських угідь залишається замінованою або окупованою, що унеможливорює проведення натурних обстежень. Є потреба у використанні супутникових технологій, аерофотозйомки та моделювання збитків на основі часткових даних.

4. Різні відомства використовують власні методики, що створює ризики дублювання або прогалин у звітності. Необхідно забезпечити єдину цифрову платформу обліку екологічних збитків з відкритим доступом для міжнародних експертів.

5. Проблема верифікації даних. Для міжнародного рівня відшкодування потрібні максимально достовірні докази, тому має бути розроблено механізм незалежного екологічного аудиту, який підтверджуватиме результати українських експертиз.

6. Недостатнє нормативне врегулювання рекультивації. На даний момент Україна не має комплексної програми післявоєнного відновлення земель. Україна вже ініціювала створення *Міжнародного компенсаційного механізму*, який включає три елементи: Реєстр збитків (створений у межах Ради Європи); Міжнародну компенсаційну комісію – для розгляду конкретних заяв про

відшкодування; Компенсаційний фонд, який буде наповнюватися за рахунок конфіскованих російських активів.

Дані про шкоду земельним ресурсам є невід'ємною частиною цього процесу і формують доказову базу для пред'явлення претензій державі-агресору.

Проблема оцінки шкоди земельному фонду України внаслідок війни є міждисциплінарною, об'єднуючи правові, екологічні, агрономічні та економічні аспекти. В Україні вже створено фундаментальну правову основу, представлена Постановою КМУ № 326 та наказами Міндовкілля № 167 і Мінагрополітики № 295. Проте практика їх застосування потребує постійного вдосконалення.

Чи є державна політика бачення що робити із землями сільськогосподарського призначення що постраждали від війни (або знаходяться на лінії фронту чи на окупованій території). Питання використання та відновлення земель сільськогосподарського призначення, що зазнали руйнувань унаслідок збройної агресії Російської Федерації, набуло особливого значення у системі сучасної державної політики України. В умовах воєнного стану, коли мільйони гектарів орних земель опинилися на лінії фронту, під окупацією або були забруднені вибухонебезпечними предметами, держава формує комплексну політику, спрямовану на збереження прав власників, правову фіксацію завданих збитків, розмінування територій і поступове відновлення аграрного виробництва.

Земля є основним ресурсом аграрного сектору, що формує продовольчу безпеку держави, забезпечує валютні надходження та робочі місця у сільській місцевості. Втрата доступу до значних масивів орних земель становить не лише економічну, а й екологічну та соціальну загрозу. Саме тому державна політика у цій сфері має стратегічне значення, оскільки поєднує правові, економічні, безпекові та екологічні інструменти управління.

Державна політика України щодо земель, які постраждали внаслідок війни, базується на їхньому правовому статусі, закріпленому у спеціальних нормативно-правових актах. Згідно із Законом України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території

України», право власності та інші речові права на землю, набуті згідно із законодавством України, зберігаються за власниками та користувачами, а будь-які угоди, укладені в порушення цього режиму, вважаються недійсними.

На тимчасово окупованих територіях державна політика виходить із принципу невизнання будь-яких актів або рішень, виданих окупаційними адміністраціями. Усі права власності, оренди чи користування землею, оформлені відповідно до українського законодавства, залишаються чинними, навіть якщо фактично реалізувати їх тимчасово неможливо.

На цих землях діє *мораторій* на проведення реєстраційних дій, зміну цільового призначення ділянок або укладення будь-яких угод. Такий підхід забезпечує правову консервацію земельних відносин до моменту повної деокупації.

Після відновлення контролю держава передбачає верифікацію прав власності та притягнення до відповідальності осіб, які незаконно користувалися або відчужували земельні ресурси під час окупації. Ці процеси регламентуватимуться спеціальними відновними процедурами, що передбачають відновлення правових документів, кадастрових записів та компенсацію завданих збитків.

На територіях, де тривають або нещодавно завершилися бойові дії, застосовується *спеціальний режим використання земель*. Основна вимога — повна заборона сільськогосподарської діяльності на ділянках, де існує загроза підризу на вибухонебезпечних предметах. Згідно з вимогами та стандартів протимінної діяльності, на сільськогосподарських землях, які ідентифіковані як потенційно або фактично засмічені ВМП, діє повна заборона на ведення будь-якої господарської діяльності (зокрема, обробки ґрунту) до завершення процедури гуманітарного розмінування та отримання сертифікату очищення. Це є пріоритетом державної політики у сфері безпеки та відновлення.

Саме з метою відновлення безпечного землекористування урядом запроваджено *Державну програму компенсації витрат для аграріїв на гуманітарне розмінування земель*, яка є ключовим інструментом реалізації

державної політики у цій сфері. Метою програми є стимулювання очищення земель від вибухонебезпечних предметів та повернення їх до господарського обігу. Її реалізація покликана не лише забезпечити безпеку, а й сприяти продовольчій стабільності, відновленню експорту та залученню інвестицій у сільське господарство.

Щоб отримати компенсацію, аграрій подає заявку через державний аграрний реєстр (ДАР) або відповідну регіональну військову адміністрацію, додаючи необхідні документи.

Після перевірки поданих даних комісія при Мінагрополітики ухвалює рішення про надання компенсації.

Компенсація здійснюється після фактичного виконання робіт з гуманітарного розмінування та підтвердження їхнього завершення актом обстеження території. Розмір компенсації становить до 80% фактичних витрат на проведення робіт, але не більше встановленої державою граничної суми за 1 гектар очищеної землі (орієнтовно 20–25 тисяч гривень). Решту коштів може покривати сам землекористувач або міжнародні донори, які співфінансують проєкт. Виплати здійснюються за рахунок коштів державного бюджету, міжнародних грантів та благодійних фондів, які беруть участь у фінансуванні програми.

Фінансування здійснюється за рахунок державного бюджету, а також міжнародних грантів та технічної допомоги (ЄС, ООН, FAO, уряди Канади, Нідерландів, Японії, Норвегії тощо). Завдяки цій співпраці формується *система спільного фінансування*, у межах якої міжнародні донори покривають частину витрат на проведення розмінування або забезпечують операторів сучасним обладнанням. Це дає змогу значно розширити обсяг робіт без перевантаження державного бюджету.

Відповідно до розпоряджень Державної служби України з надзвичайних ситуацій та Міністерства оборони, землі, потенційно забруднені боєприпасами, визнаються такими, що мають обмежений статус до моменту розмінування. Це

стосується не лише ріллі, а й лісосмуг, меліоративних систем, польових доріг, які забезпечують доступ до ділянок.

Відновлення сільськогосподарських земель є одним із ключових напрямів державної політики у післявоєнний період. Основна мета — повернення деградованих або забруднених територій до господарського обігу з дотриманням екологічних стандартів і принципів сталого землекористування.

Гуманітарне розмінування визначене як пріоритет №1 у процесі відновлення аграрного сектору. Роботи з обстеження та очищення територій здійснюються за участі ДСНС, Збройних Сил України та акредитованих міжнародних операторів протимінної діяльності.

Державна програма розмінування, затверджена Урядом, передбачає залучення міжнародної технічної допомоги (зокрема через ООН, ЄС, USAID, уряди Канади та Японії). У рамках Плану відновлення України створюються національні потужності для системного обстеження й очищення мільйонів гектарів потенційно небезпечних земель.

Важливо, що процес розмінування не обмежується технічними роботами — він включає *реєстрацію і картографування небезпечних ділянок*, створення єдиної бази даних і взаємодію з місцевими громадами.

Після очищення земель держава реалізує заходи з рекультивації та екологічного відновлення ґрунтів. До них належать видалення хімічних забруднювачів, відновлення структури ґрунтів, впровадження сівозмін, відновлення зрошувальних систем.

Таким чином, екологічне відновлення набуває не лише господарського, а й правового значення, оскільки стає частиною доказової бази для міжнародних процесів із відшкодування завданої шкоди.

Для стимулювання повернення постраждалих земель у виробничий обіг уряд реалізує *компенсаційні та підтримувальні механізми*, спрямовані на допомогу аграріям.

Органи влади, зокрема військові адміністрації та Державна екологічна інспекція, здійснюють *фіксацію збитків* власників і користувачів

сільськогосподарських угідь. На час активних бойових дій і окупації уряд передбачив звільнення від *орендної плати* за земельні ділянки державної та комунальної власності, які фактично не можуть бути використані. Це положення захищає фермерів від додаткових фінансових зобов'язань у надзвичайних умовах.

Водночас Міністерство аграрної політики та продовольства має право ініціювати тимчасову передачу в користування очищених земель для забезпечення продовольчої безпеки. Це дозволяє оптимізувати використання земельного фонду навіть у період відновлення.

Сучасна державна політика щодо постраждалих земель поєднує юридичну, економічну та міжнародну компоненти. Її ефективність залежить від узгодженої роботи центральних органів виконавчої влади, місцевих адміністрацій, міжнародних партнерів і громадянського суспільства.

Одним із пріоритетів на найближчі роки є створення *єдиного цифрового реєстру постраждалих земель*, що міститиме кадастрову, екологічну та правову інформацію. Це сприятиме прозорому обліку збитків, плануванню розмінування й залученню інвестицій у відновлення аграрного сектору. Також держава формує нову модель агроекологічного моніторингу, яка дозволить відстежувати зміни у стані ґрунтів і попереджати подальшу деградацію.

Земельне питання в умовах війни стало не лише економічною, а й правовою та гуманітарною проблемою, оскільки йдеться про основне джерело існування мільйонів громадян і продовольчу безпеку держави. Ключовим принципом державної політики України є невизнання будь-яких рішень окупаційних адміністрацій, що гарантує збереження прав українських громадян на землю. Водночас держава створює юридичні, процедурні та міжнародні механізми, які дозволяють відновити порушені права власників після деокупації територій і зафіксувати завдані збитки з метою подальшої компенсації.

Правовий режим тимчасово окупованих територій України базується на законодавчому принципі недійсності усіх правочинів, рішень чи актів, прийнятих незаконними органами влади. Відповідно до Закону України «Про

забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», будь-які угоди щодо земельних ділянок, укладені окупаційними адміністраціями, вважаються нікчемними з моменту їх ухвалення. Це означає, що вони не створюють, не змінюють і не припиняють жодних правових наслідків для громадян України. Таким чином, право власності або користування земельними ділянками, зареєстроване відповідно до українського законодавства до моменту окупації, залишається чинним. Навіть якщо особа втратила фізичний доступ до своєї землі, її юридичні права зберігаються, що має вирішальне значення для подальшого відновлення.

Важливим елементом правової стратегії держави є мораторій на реєстраційні дії щодо земель на тимчасово окупованих територіях і в зонах активних бойових дій. Відповідні постанови Кабінету Міністрів України встановлюють заборону на здійснення державної реєстрації, зміну цільового призначення або перереєстрацію прав, щоб запобігти спробам незаконного відчуження чи «перепису» земель агресором. Для забезпечення особистого правового захисту держава рекомендує власникам вживати низку *превентивних заходів*:

Збереження правовстановлюючих документів — державних актів, витягів із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП), договорів оренди, рішень органів місцевого самоврядування. Їх варто зберігати в оригіналі або у вигляді нотаріально завірених копій, а також мати цифрові скан-копії.

Фіксація втрат і шкоди після деокупації необхідно звернутися до уповноважених органів (військових адміністрацій, поліції, Держекоінспекції) для складання актів про завдані збитки. Цей підхід формує основу для подальшої компенсації збитків власникам земель як на національному, так і на міжнародному рівнях. На територіях, де українська влада зберігає контроль, але тривають або нещодавно завершилися бойові дії, захист прав громадян на землю набуває *практичного, документально-фіксуючого характеру*. Основна мета — запобігти втраті права власності, зберегти можливість користування та забезпечити підстави для майбутньої компенсації.

Кодекс цивільного захисту України [65] надає державі право тимчасово обмежувати використання земельних ділянок через небезпеку, зокрема мінне забруднення, наявність вибухонебезпечних предметів чи руйнування інфраструктури. Такі обмеження мають тимчасовий і захисний характер, адже спрямовані передусім на збереження життя людей. Водночас законодавство передбачає, що власники або орендарі таких земель мають право на компенсацію упущеної вигоди, оскільки вони позбавлені можливості користуватися своїм майном не з власної вини.

Відповідно до рішень уряду та органів місцевого самоврядування, орендарі державних і комунальних земель, які не можуть здійснювати господарську діяльність через війну, звільняються від орендної плати на час, коли ділянка непридатна до використання. Це дозволяє зменшити економічний тиск на аграріїв і зберегти чинність договірних відносин до моменту повного відновлення безпеки. Формування доказової бази є центральним елементом механізму захисту прав власників. Таким чином, юридична фіксація збитків перетворює індивідуальне право власника на частину колективної доказової бази України у міжнародних позовах.

Україна активно використовує міжнародно-правові механізми для захисту прав своїх громадян на землю. Зокрема, держава подає позови до Міжнародного суду ООН, Європейського суду з прав людини та арбітражних інституцій, вимагаючи відшкодування збитків, спричинених агресією.

Важливо, що *індивідуальні акти фіксації збитків* це не лише внутрішні документи, а й *юридичні докази у міжнародних справах*, що підкріплюють вимоги України як держави. Таким чином, навіть власник невеликої ділянки стає учасником загального процесу міжнародного захисту прав українців на землю. На рівні держави реалізуються програми, спрямовані на *економічну підтримку постраждалих власників земель*. Однією з таких є державна ініціатива «Робота», що передбачає надання грантів на розвиток садівництва, тепличного господарства.

Крім того, в межах Плану відновлення України запроваджується *Державна програма компенсації витрат на гуманітарне розмінування*, яка дозволяє аграріям безоплатно або частково за кошти бюджету очистити свої поля та повернути їх до обігу. Це є практичною формою реалізації конституційного права громадян на володіння, користування та розпорядження своєю землею.

Захист прав власників земель, пошкоджених або окупованих унаслідок війни, є одним із найважливіших напрямів державної політики України у сфері післявоєнного відновлення. Українська держава не лише юридично консервує право власності, але й створює механізми для фактичного відновлення цих прав після деокупації через фіксацію збитків, міжнародні механізми компенсації та державні програми підтримки.

Висновки до розділу 3

На основі проведеного дослідження можна зробити низку важливих висновків щодо соціально-екологічних та економічних аспектів використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах та їх впливу на формування ринку сільськогосподарських земель в Україні.

По-перше, раціональне використання земель сільськогосподарського призначення є основою сталого розвитку сільських територій. Соціальні аспекти, такі як забезпечення справедливому доступу до землі, підтримка малих фермерів, розвиток сільської інфраструктури — мають бути інтегровані в державну політику.

По-друге, екологічна безпека аграрного виробництва потребує нагального вирішення. Виснаження ґрунтів, забруднення водних ресурсів, зниження біорізноманіття є результатами недбалого землекористування. Необхідно впроваджувати екологічно орієнтовані підходи: органічне землеробство, агролісомеліорацію, мінімальний обробіток ґрунту.

По-третє, економічна ефективність використання земель напряму залежить від розвитку інфраструктури ринку, доступу до кредитів, страхування

ризиків, впровадження цифрових технологій. Формування ринку землі має здійснюватися з урахуванням інтересів фермерів і запобігання надмірній концентрації земель у руках великих корпорацій.

По-четверте, міжнародний досвід підтверджує доцільність поєднання ринкових механізмів з державним контролем і підтримкою. Найбільш успішні моделі — це ті, де активно розвивається фермерство, існує контроль за ринком та державні програми фінансування аграріїв.

Зазначене доводить необхідність подальшого удосконалення законодавчої бази у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечивши прозорість та справедливість угод та створення дієвого механізму підтримки дрібних та середніх фермерів через державні дотації, кредитування, податкові пільги. Важливим також залишається впроваджувати екологічні стандарти землекористування на державному рівні, розвивати програми сталого сільського господарства, розвивати цифрову інфраструктуру ринку землі: кадастри, платформи онлайн-аукціонів, бази даних про угіддя та проводити роз'яснювальну роботу серед населення щодо прав і можливостей на ринку землі, підвищуючи правову обізнаність громадян.

Особливу увагу необхідно приділяти проблемі рейдерства — незаконного заволодіння земельними ділянками шляхом підробки документів, внесення змін до реєстрів або тиску на нотаріусів і суддів. Ця проблема особливо гостро стоїть у регіонах із високою конкуренцією за земельні ресурси. Для її вирішення потрібне посилення кримінальної відповідальності, цифровізація процесів і активне залучення правоохоронних органів.

Рейдерство земельних ресурсів — це протиправна діяльність, спрямована на незаконне заволодіння, користування або розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського чи іншого призначення шляхом використання юридичних, адміністративних, інформаційних або силових механізмів впливу. Воно полягає у навмисному порушенні прав власників і законних користувачів землі через підроблення документів, маніпулювання даними державного земельного кадастру, незаконну реєстрацію права власності чи оренди, тиск на

органи влади або судові інституції, а також шляхом застосування фізичного захоплення об'єктів і майна. Рейдерство земельних ресурсів має комплексний соціально-економічний та правовий характер, оскільки підриває засади законності у сфері земельних відносин, створює загрозу інвестиційній безпеці аграрного сектору, сприяє тінізації ринку землі та порушує принципи справедливого і прозорого розподілу земельних благ. У сучасних умовах воно розглядається як форма економічної злочинності, що вимагає системного державного контролю, посилення правових гарантій власності та вдосконалення механізмів захисту прав землевласників і землекористувачів.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження, здійсненого на підставі аналізу норм законодавства України, практики його реалізації, здобутків сучасної юридичної науки, запропоновано вирішення наукового завдання, яке полягає у визначенні правового забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, відповідно до якого сформульовано низку висновків та пропозицій.

1. У дисертаційному дослідженні обґрунтовано, що в процесі реалізації земельної реформи та запровадження ринку землі правовий режим земель сільськогосподарського призначення зазнає суттєвого розширення змістовного наповнення. Це спричинено появою нових нормативно-правових положень, спрямованих на регламентацію механізмів зняття заборони щодо їх відчуження. Формування та належне функціонування повноцінного ринку сільськогосподарських земель визначено одним із пріоритетних напрямів законодавчої діяльності держави. Водночас акцентовано на необхідності забезпечення пріоритетності земель зазначеної категорії, оскільки вони є ключовим компонентом земельного фонду та відіграють істотну роль у соціально-економічному розвитку країни.

Особливість ринку сільськогосподарських земель вже полягає у необхідності врахування наслідків російсько-української війни, вилучення частини земельних ресурсів з обігу у зв'язку з веденням інтенсивних бойових дій або значного «засмічення» територій які були полем бою боєприпасами, мінами, іншими вибуховими речовинами, хімічними сполуками та матеріалами. Окремої уваги потребує проблема використання земель сільськогосподарського призначення для розміщення індустріальних парків, що в умовах воєнного стану та післявоєнної відбудови посилює ризики необґрунтованого скорочення сільськогосподарських угідь.

2. У підсумку наголосимо, що у короткостроковій перспективі ринок сільськогосподарських земель в Україні виглядає ефективним економічним механізмом та сферою поєднання приватних та публічних інтересів. При цьому,

з позицій публічно-правового регулювання важливим залишається «керованість» процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні, здійснення моніторингу укладення відповідних правочинів та здійснення визначення нормативно-правової оцінки землі (аби вона не була штучно занижена), дотримання умов вже укладених договорів, поширення використання ренти як договірної механізми використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення.

Серед важливих викликів пов'язаних з процесами розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні є застосування тимчасових заходів та обмежень пов'язаних з земельними ресурсами на тимчасово окупованих територіях України, забезпечення прав їх власників та користувачів, надання правових гарантів власникам земельних ділянок які тимчасово вилучаються для будівництва ліній укріплень викликаних потребою перебігу бойових дій та нормативно-правове визначення особливого правового статусу цих земель, визначення особливостей використання земельних ресурсів які знаходяться у розпорядженні професійно-технічних закладів як навчальні площі.

Важливим елементом ринок сільськогосподарських земель в Україні, також є неухильне дотримання антимонопольного законодавства. Удосконаленню підлягають чинні нормативні акти та процедури, спрямовані на покращення механізму перевірки нових власників землі й обмеження концентрації земель в руках одного суб'єкта.

3. Підсумовуючи результати проведених досліджень, можна відзначити, що існує безліч підходів і методів для визначення вартості землі. Зокрема, ці методи зазвичай враховують ключові чинники, такі як природні особливості (наприклад, родючість ґрунту) і економічні умови виробництва культур на конкретних земельних ділянках.

Аналіз розвитку оцінки земель в Україні свідчить про те, що інститут оцінки земель уже сформований. Проте результати цієї оцінки часто не задовольняють ні замовників, ні власників земельних ділянок, ні інших зацікавлених осіб. Основною проблемою в оцінці сільськогосподарських земель

є застарілі економічні показники, які потребують термінового оновлення. Ці показники є основою грошової оцінки та планово-економічних розрахунків, необхідних для ефективного регулювання економічних і земельних відносин.

Отже, основною метою визначення ціни землі сільськогосподарського призначення є встановлення розміру земельного податку, визначення державного мита при здійсненні операцій обміну, спадкування або дарування земельних ділянок, а також оцінка втрат у сільськогосподарському та лісгосподарському виробництві. Крім того, вартість землі враховується при розрахунках рентабельності в аграрній сфері та розробці показників і механізмів раціонального землекористування. Варто зазначити, що для цих цілей використовують нормативну грошову оцінку, яка базується на застарілих нормативно встановлених показниках та коефіцієнтах. Вони не враховують сучасні економічні реалії та зміни у використанні сільськогосподарських угідь, що відбулися протягом останніх років. Окрім того, при оренді, обміні або іпотеці землі застосовують експертну грошову оцінку. Хоча цей метод є більш гнучким і адаптивним, він також має свої переваги та недоліки, зокрема щодо точності оцінки вартості в умовах змінного ринкового середовища.

4. Актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні — це комплексна характеристика сучасного функціонування аграрного земельного фонду держави, що відображає сукупність економічних, правових, екологічних та інституційних чинників, які визначають ефективність, структуру і спрямованість землекористування. Для цього стану є характерним високий ступінь розореності земель, що зумовлює надмірне антропогенне навантаження на ґрунтовий покрив, зниження рівня його родючості, деградаційні процеси та зменшення екологічної стійкості агроландшафтів. Водночас на ринку аграрних земель простежується тенденція до монополізації великими сільськогосподарськими підприємствами, зокрема агрохолдингами, які зосереджують значні масиви орендованих чи власних земель, формуючи асиметрію у доступі до земельних ресурсів і впливаючи на цінову та орендну політику в аграрному секторі. У структурі землекористування також важливе

місце посідають наукові установи, які мають у користуванні або власності земельні ділянки для проведення дослідницьких і експериментальних робіт, упровадження інноваційних технологій та розроблення ефективних методів раціонального землекористування. Окрему категорію становлять навчальні заклади — університети та професійні установи аграрного профілю, що використовують земельні ресурси для освітніх і практичних цілей, підготовки фахівців і формування сучасної аграрної культури. Таким чином, актуальний стан використання сільськогосподарських земель в Україні характеризується поєднанням надмірної інтенсивності експлуатації, концентрації земель у великих корпоративних структурах та одночасною наявністю освітньо-наукового потенціалу, здатного забезпечити перехід до більш збалансованої, екологічно орієнтованої і науково обґрунтованої моделі землекористування.

З початком повномасштабної військової агресії проти України значних руйнувань зазнали не лише інфраструктурні об'єкти, а й сільськогосподарські землі, які є основою продовольчої безпеки держави. Масштаби пошкодження земель сільськогосподарського призначення становлять суттєву загрозу для економіки країни та стабільності аграрного сектору.

Нормативно-правове регулювання використання сільськогосподарських земель які зазнали негативного впливу під час ведення воєнних дій наразі практично відсутнє. Зазначене дає нам можливість запропонувати доктринальну категорію «землі сільськогосподарського призначення які зазнали негативного впливу (постраждали) під час ведення воєнних дій» - це земельні ресурси (ділянки) сільськогосподарського призначення, які внаслідок збройної агресії, активних бойових дій або інших форм воєнної активності зазнали безпосереднього чи опосередкованого впливу, що істотно вплинуло на якість ґрунту, його родючість, економічну оцінку, призвело до накопичення негативних речовин, спричинив істотне погіршення їх природних, господарських і екологічних характеристик та необхідності призупинення їх активного господарського використання, виведення з економічного обігу або консервування.

Землі сільськогосподарського призначення, що зазнали негативного впливу під час ведення воєнних дій, це особлива нормативна категорія земель, що поєднує правовий, екологічний і економічний виміри, відображаючи специфіку воєнно зумовлених змін у структурі та якості земельного фонду держави. Такі землі можуть розташовуватися безпосередньо на лінії фронту, у зонах бойових зіткнень або поблизу територій, на які здійснювалися ракетно-бомбові удари, падали уламки засобів повітряного ураження чи вибухонебезпечні предмети, що призвело до механічного пошкодження ґрунту, його ущільнення, руйнування орного шару або втрати родючості. Унаслідок тривалого перебування під впливом військової техніки, вибухових речовин, продуктів згоряння та розкладу боєприпасів у ґрунті накопичуються важкі метали, токсичні сполуки, паливно-мастильні матеріали та інші небезпечні для біосфери компоненти, що зумовлюють деградацію ґрунтового покриву та формування стійких зон екологічного ризику. Економічна оцінка таких земель істотно знижується через втрату продуктивності, підвищення вартості їх очищення та рекультивації, а також неможливість тимчасового використання для виробництва сільськогосподарської продукції. З огляду на це, землі, що зазнали воєнного ураження, набувають особливого правового статусу — вони залишаються землями сільськогосподарського призначення, однак тимчасово виводяться з активного господарського обігу до моменту проведення відновлювальних заходів. Їх правовий режим має визначатися системою норм, спрямованих на державний облік, екологічний моніторинг, визначення ступеня ураження, розрахунок завданих збитків, а також розроблення механізмів компенсації втрат та рекультивації. У доктринальному розумінні ця категорія відображає новий тип правовідносин, що формується на перетині земельного, екологічного та воєнного права, і потребує нормативного закріплення у спеціальному законодавстві. Вона є складовою концепції відновлення аграрного потенціалу держави в умовах післявоєнної трансформації та забезпечення екологічної безпеки сільськогосподарських територій.

5. У світі накопичено значний досвід здійснення земельних реформ, які проводилися в різні історичні періоди та умовах. Земельний ринок є об'єктивно необхідною складовою ринкової економіки. Водночас кожна держава має власний, унікальний підхід до регулювання земельних відносин, оскільки універсальної моделі для всіх країн не існує. Проте формування ринку землі у всіх державах супроводжувалося певними труднощами і завжди перебувало в полі особливої уваги державної влади. Створення ефективного ринку земель в Україні сприятиме покращенню земельних відносин та розвитку аграрного сектору.

Світова практика доводить, що ринок землі може повноцінно функціонувати лише за умов існування дієвих правових механізмів захисту власності і прав фермерів, наявності системної державної підтримки, ефективного регулювання ринку і забезпечення конкуренції. Лише за таких обставин можливе досягнення продовольчої безпеки та сталого розвитку агропромислового комплексу. Основні підходи до формування ринку земель сільськогосподарського призначення, які застосовувалися у різних країнах, наведено у таблиці вище. Аналіз цього досвіду свідчить, що, попри різні моделі державного управління, у більшості країн простежуються спільні риси у підходах, які спрямовані на захист національного виробника та забезпечення ефективного функціонування земельного ринку.

На основі аналізу зарубіжного досвіду проведення земельних реформ можна зробити низку важливих висновків. У законодавстві більшості розвинених країн закріплені спеціальні положення, які зобов'язують власників і користувачів земельних ділянок застосовувати землю раціонально, екологічно безпечно та ефективно. У провідних країнах світу відсутнє необмежене право приватної власності на землю, а операції купівлі-продажу земельних ділянок жорстко контролюються. Формування ринку землі відбувається поступово та виважено: поетапно знімаються обмеження на обіг земель, встановлюються оптимальні межі землеволодінь. Запроваджуються різноманітні економічні механізми регулювання земельного ринку, зокрема податкові інструменти.

Законодавчо передбачено можливість повернення земельних ділянок попереднім власникам або їхнім спадкоємцям (реституція). Для сільськогосподарських виробників передбачені кредитні та податкові пільги, а також створюються стимули для розвитку конкурентоспроможного виробництва. Крім того, закон встановлює обов'язкове цільове використання земель сільськогосподарського призначення, зміна якого дозволяється лише за погодженням із відповідними органами влади. Важливим напрямом є також послідовна робота з концентрації земельних ділянок для підвищення ефективності аграрного виробництва.

Поступово вдосконалюється система грошової оцінки земель, а державна політика більшості країн орієнтована на те, щоб земля, незалежно від форми власності, ефективно використовувалася на благо суспільства. Досвід проведення земельних реформ у різних країнах світу слугує важливим орієнтиром для розроблення ефективного механізму регулювання земельних відносин в Україні. Це дозволяє врахувати як позитивні, так і негативні сторони зарубіжного досвіду та уникнути поширених помилок під час планування і реалізації земельної реформи. Запровадження найкращих міжнародних практик сприятиме створенню прозорої, справедливої і функціональної системи управління землями сільськогосподарського призначення, яка забезпечить їх раціональне використання та належний захист. Впровадження дієвого контролю за ринком землі дозволить запобігти надмірній концентрації земель у руках обмеженого кола осіб і захистить інтереси місцевих громад.

Крім того, надзвичайно важливо сформулювати дієвий державний нагляд за дотриманням екологічних стандартів використання земель. Запровадження сучасних інструментів моніторингу дасть змогу ефективно відслідковувати зміни у земельних відносинах і своєчасно реагувати на виклики. Велике значення має також розвиток земельного кадастру, який повинен стати надійною основою для управління землею та забезпечення публічного доступу до інформації про земельні ресурси. Важливим аспектом є підтримка малих і середніх сільськогосподарських виробників, які мають отримати рівний доступ до земельних ресурсів і ринку. Лише за умови комплексного підходу до вирішення

проблем у сфері земельних відносин Україна зможе сформувати справедливий, відкритий та ефективний ринок сільськогосподарських земель.

Так, наприклад, вивчення моделей регулювання ринку орних земель у Франції та Іспанії може допомогти Україні розробити власну ефективну земельну політику, що відповідатиме не лише економічним, але й соціальним інтересам суспільства.

Аналізуючи досвід Франції та Іспанії, Україна може запозичити ефективні правові, економічні та організаційні механізми, що дозволять забезпечити прозорий і справедливий ринок землі. Це особливо важливо для запобігання соціальним конфліктам, забезпечення прав фермерів і власників землі, а також для стимулювання сталого розвитку сільських територій. Саме тому детальне вивчення цих моделей є обґрунтованим та необхідним кроком у процесі формування українського ринку земель сільськогосподарського призначення. Досвід Чеської Республіки демонструє, що успішна земельна реформа потребує комплексного підходу, включаючи правову, економічну та організаційну підтримку. Важливим фактором стало поєднання ринкових механізмів із державною участю в процесах регулювання та контролю за обігом земель. Така модель може бути корисною і для України з точки зору побудови ефективної системи управління землями та реалізації земельної реформи, орієнтованої на захист національних інтересів і забезпечення стабільного розвитку аграрного сектору.

6. Соціально-екологічний аспект використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах — це сукупність суспільних і природоохоронних чинників, що визначають взаємозв'язок між якістю аграрного землекористування, станом довкілля та рівнем соціального добробуту сільського населення. Він відображає необхідність гармонізації господарської діяльності з екологічною рівновагою та соціальною справедливістю у розподілі земельних ресурсів. У цьому контексті важливим є забезпечення раціонального використання та відтворення родючості ґрунтів, запобігання їх деградації, збереження біорізноманіття, а також створення умов

для сталого розвитку сільських територій. Соціально-екологічний підхід передбачає орієнтацію аграрної політики на екологічно безпечне виробництво, підвищення рівня зайнятості у сільській місцевості, підтримку малих і середніх виробників та формування системи екологічної відповідальності землекористувачів. Його вплив на формування ринку сільськогосподарських земель проявляється у стимулюванні прозорих, соціально відповідальних і екологічно обґрунтованих форм землекористування, що сприяють сталому розвитку аграрного сектору.

Економічний аспект використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах — це система економічних відносин, механізмів і стимулів, що формують ефективність використання земельних ресурсів, визначають їхню ринкову вартість і впливають на динаміку земельних трансакцій. Він охоплює процеси оренди, купівлі-продажу, оцінки земель, розподілу прибутку від їх використання, а також державного регулювання земельних відносин. Економічний аспект зумовлює необхідність забезпечення балансу між прибутковістю аграрного виробництва та збереженням природної основи землеробства. У сучасних умовах ринок сільськогосподарських земель формується під впливом ринкових механізмів, інвестиційної активності, концентрації капіталу у великих аграрних структурах та фінансових можливостей дрібних фермерів. Саме економічна складова визначає реальну цінність земельних ресурсів, їх привабливість для інвесторів і стабільність земельних відносин, водночас потребуючи інтеграції з соціально-екологічними принципами, щоб забезпечити справедливий, прозорий і сталий розвиток ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Особливу увагу необхідно приділяти проблемі рейдерства — незаконного заволодіння земельними ділянками шляхом підробки документів, внесення змін до реєстрів або тиску на нотаріусів і суддів. Ця проблема особливо гостро стоїть у регіонах із високою конкуренцією за земельні ресурси. Для її вирішення потрібне посилення кримінальної відповідальності, цифровізація процесів і активне залучення правоохоронних органів.

7. Рейдерство земельних ресурсів , це протиправна діяльність, спрямована на незаконне заволодіння, користування або розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського чи іншого призначення шляхом використання юридичних, адміністративних, інформаційних або силових механізмів впливу. Воно полягає у навмисному порушенні прав власників і законних користувачів землі через підроблення документів, маніпулювання даними державного земельного кадастру, незаконну реєстрацію права власності чи оренди, тиск на органи влади або судові інституції, а також шляхом застосування фізичного захоплення об'єктів і майна. Рейдерство земельних ресурсів має комплексний соціально-економічний та правовий характер, оскільки підриває засади законності у сфері земельних відносин, створює загрозу інвестиційній безпеці аграрного сектору, сприяє тінізації ринку землі та порушує принципи справедливого і прозорого розподілу земельних благ. У сучасних умовах воно розглядається як форма економічної злочинності, що вимагає системного державного контролю, посилення правових гарантій власності та вдосконалення механізмів захисту прав землевласників і землекористувачів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Agricultural War Damages, Losses and Needs Review, KSE Agrocenter, <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/05/RDNA2.pdf>. (дата звернення: 05.06.2024).
2. Decreto Legislativo n. 228 del 18 maggio 2001. <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2001-05-18;228> (дата звернення: 19.02.2025).
3. Decreto Legislativo n. 99 del 2004. <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2004-03-29;99~art1> (дата звернення: 19.02.2025).
4. Estructura de la propiedad de la tierra en España. Concentración y acaparamiento. 2016 / Fundación Mundubat y Revista Soberanía Alimentaria, Biodiversidad y Culturas. URL: <https://regiondemurcia.podemos.info/wp-content/uploads/2016/12/Estudio-Estructura-de-lapropiedad-de-tierras-en-Espan> .. (дата звернення: 19.02.2025).
5. Hreshchuk H. Methodological approaches to assessment of the sustainability of agricultural land use. AGRARIAN ECONOMY. 2019. T. 12, № 3. С. 25–32. URL: <https://doi.org/10.31734/agrarecon2019.03.025> (дата звернення: 19.02.2025).
6. Informe Anual de la publicación Análisis y Prospectiva serie_Indicadores correspondiente al año 2018 / Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. 2019. Madrid, 220 p. URL: https://www.mapa.gob.es/es/ministerio/servicios/analisis-y-prospectiva/informe_anual_indicadores2018__tcm30-513683 (дата звернення: 19.02.2025).
7. Legge n. 590 del 18 maggio 2001. https://www.consiglioregionale.calabria.it/upload/istruttoria/D%20Lgs%20228_2001
8. Ley de Suelo y Rehabilitación Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 201. URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/31> . (дата звернення: 19.02.2025).

9. Soler C. La concentración de tierras en España. Revista Soberanía Alimentaria, Biodiversidad y Culturas. 2014 (octubre). URL: <https://www.soberaniaalimentaria.info/publicados/numero-18/139-la-concentracion-de-tierras-en-espana> (дата звернення: 19.02.2025).
10. Soler C., Fernández F. Estructura de la propiedad de la tierra en el Estado Español. Concentración y acaparamiento. URL: <http://elikadura21.eus/wp-content/uploads/2017/04/17-Soler-y-Fernandez> . (дата звернення: 19.02.2025).
11. Spanish Constitution of 1978 (англ.). Сайт Конгресса депутатов. — «Constitution passed by the Cortes Generales in plenary meetings of the Congress of Deputies and the Senate held on October 31, 1978. Ratified by referendum of the Spanish People on December 7, 1978. Sanctioned by his majesty the King before the Cortes Generales on December 27, 1978.
12. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Закон від 11 квітня 2003 року "Про формування аграрного устрою").
13. Аграрне господарство України: Кредитна програма 5-7-9 та соціально-екологічні покращення. URL: <https://kse.ua/ua/center-for-food-and-land-use-research-c4flure-dashboards> (дата звернення 15.03.2025 року).
14. Аналітичний огляд стану земельного ринку в Україні. Аналітичний звіт. URL: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/06/Analitichnii---oglyad-stanu-zemelnoho-rinku-v-Ukrai--ni-6.pdf> (дата звернення 15.03.2025 року).
15. Андрейцев В.І. Екологічне право: Особлива частина: Підруч. для студ. юрид. вузів / За ред. акад. АПрН В.І. Андрейцева. К.: Істина, 2001. 544с.
16. Андрейцев В.І. Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2003. № 53. С.55-58.
17. Андрейцев В.І. Конституційно-правові імперативи використання власності на землю. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2004. № 58-59. С. 96-99; 140-143.

18. Андрейцев В.І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом. *Законодавство України. Науково-практичні коментарі*. №2. 2002. С.3-19.
19. Арнаут А., Каракаш І. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аспект. *Право України*. 2005. №11. С. 141-144
20. Бабміндра Д.І. Трансформація існуючих і формування нових землекористувань на екологічних засадах. *Землевпорядний вісник*. 2006. №1. — С.26-28.
21. Балян А. В. Земельні реформи у постсоціалістичних країнах Східної Європи. *Економіка АПК*. 2001. № 11. С. 115-118.
22. Барабаш Н. Поняття правовий режим земель: підходи до тлумачення. *Вісник Львівського національного університету. Серія «Юридична»*. 2009. Вип. 49. С. 179-189.
23. Береговий В. Земельна реформа та формування конкурентного поля в сільському господарстві України. *Соборність*. 2002. № 1. С. 82 – 90
24. Боклаг В. А. Державне регулювання земельних відносин в Україні / Теорія та практика державного управління : зб. наук. пр. – Х. : Вид-во Хар РІ НАДУ “Магістр”, 2008. № 1 (20). С. 354–360.
25. Боклаг В. А. Зарубіжний досвід створення інформаційних систем щодо управління земельними ресурсами. *Держава та регіони*. 2008. № 6. С. 23-28.
26. Борденюк О.В . Правові аспекти здійснення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. *Juris Europensis Scientia*. (2), 50-53. URL.: http://jes.nuoua.od.ua/archive/2_2022/11.pdf (дата звернення: 05.06.2024) .
27. Будзилович І., Юрченко А. Конституція України і деякі проблеми земельного законодавства. *Право України*.1997. №11. С. 17-23.
28. Булигін, С., Вітвіцький С.В., Кучер Л.І. та Вітвіцька О.І. (2020). Концепція оцінки якості та охорони земель в Україні. *Рослинництво та*

грунтознавство , 11(2), 30-38. <https://doi.org/10.31548/agr2020.02.030> (дата звернення: 05.09.2024) .

29. В Україні вже зареєстрували понад 145 тисяч земельних угод – KSE. 2023. URL:<https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3726832-v-ukraini-vze-zareestruvali-ponad-145-tisac-zemelnih-ugod-kse.html> (дата звернення: 05.06.2024)

30. Відкриття другого етапу ринку землі для юридичних осіб: думки та ризику. <https://ecoaction.org.ua/druhy-etap-rynku-zemli-iurosib.html> (дата звернення: 25.06.2025)

31. Гайдуцький П. І. Аграрна реформа: міфи й істина. *Економіка АПК*. 2003. № 9. С. 3-9.

32. Гамова, О., Дуков, А., Павленко, А. (2024). Ринок землі: перспективи розвитку та особливості ціноутворення. *Фінансові стратегії інноваційного розвитку економіки*, №4 (60). С.86-90. <https://doi.org/10.26661/2414-0287-2023-4-60-15>

33. Гарбуз М. Формування і розвиток ринку землі в процесі проведення земельної реформи. *Економіст*. 2001. № 9. С. 42 – 45

34. Галянтич М. К. Сачок Р.Т .Правова характеристика договору найму та оренди нерухомого майна. *Юридичний журнал «Право України»* (україномовна версія). 2024. №5. С. 64 – 75. DOI: 10.33498/lopu-2024-05-064

35. Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 6–19.

36. Голік Г. К. Правові засади реформування земельних відносин в аграрно-промисловому комплексі. *Економіка. Фінанси. Право*. 2004. № 2. С. 26

37. 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. URL:http://lsej.org.ua/3_2020/ . (дата звернення: 19.02.2025).

38. Гринчук Ю. С., Шкапенко Т. О., Шемігон О. І. Управління землями сільськогосподарського призначення як новою складовою ринку землі в Україні:

передумови становлення й проміжні результати. *Efektivna ekonomika*. 2023. № 11. URL: <https://doi.org/10.32702/2307-2105.2023.11.19>

39. Губар Ю., Хавар Ю., Гулько О., Івахнюк Х. Аналіз світового досвіду для формування ринку землі в Україні. *Аграрна економіка*. 2021. Т. 14, №1–2. С. 27–35

40. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування / В. Даугуль, А. Алексенко. Х. : Фактор, 2018. 176 с.

41. Демченко О. Екологічна характеристика сільських територій України: сучасні реалії. *Економіка та суспільство*. 2024. № 66. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-66-20>

42. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегія розвитку (аналітичні матеріали). *Національна безпека і оборона*. 2009. № 3 (107). С. 2-31.

43. Дехтяренко Ю. Регулювання земельних відносин у місті / Ю. Дехтяренко, О. Драпиковський, І. Іванова. К. : Основи, 1997. 139 с.

44. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. URL: <https://zakon.cc/law/document/read/413-2017> . (дата звернення: 19.02.2025).

45. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах К. Урожай, 2006. 268 с.

46. Добряк Д.С., Мартин А.Г., Євсюков Т.О., Кузін Н.В. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 4. С. 80–85.

47. Досвід впровадження земельних реформ на прикладі сусідніх із Україною державах. Центр зовнішньополітичних досліджень Національного інституту стратегічних досліджень. <https://niss.gov.ua/sites/default/files/2020-04/land-reform.pdf> (дата звернення: 19.02.2025).

48. Драган І. О., Сергієнко, Л. В., Шпак, Ю. В. Специфіка розвитку ринку землі сільськогосподарського призначення: досвід Європи та країн Центральної Азії. *Економіка, управління та адміністрування*. 2023, №2 (104), 129–136. URL: [https://doi.org/10.26642/ema-2023-2\(104\)-129-136](https://doi.org/10.26642/ema-2023-2(104)-129-136). (дата звернення 25.02.2024 р.)
49. Дранус Л. С. Управління аграрними підприємствами на засадах соціальної відповідальності. *Agrosvit*. 2024. № 16. С. 66–70. URL: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2024.16.66>
50. Дребот О.І. Тарнавський В.А. Сучасний стан та тенденції розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні. *Агроекологічний журнал*. 2022. №2.С. 46–54.
file:///C:/Users/%D0%BA%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%87/Downloads/263316-%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%96-610608-1-10-20220919 . (дата звернення: 19.02.2025).
51. Дребот О.І., Добряк Д.С., Мельник П.П., Сахарницька Л.І. Наукові засади формування та розвиток сільськогосподарського землекористування на основі трансформації земельних відносин. Збалансоване природокористування. 2021. № 4. С. 5–13.
52. Жмуцький В. У Європі земельна реформа пройшла ще в 90-ті. Україна пасе задніх. 2012. URL: https://gazeta.ua/articles/volodimir-zhmuckij/_u-evropi-zemelna-reforma-projshla-sche-v-90ti-ukrayina-pase-zadnih/422948
53. Екологічна безпека агропромислового виробництва: монографія / за ред. О. І. Фурдичка. Київ: Аграрна наука, 2013. 384 с.
54. Екологічні аспекти оптимізації сільськогосподарського землекористування. Сучасна землевпорядна наука: сьогодення та перспективи розвитку : матеріали Міжн. наук. конф. Біла церква, 2020. С. 3–6.
55. Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинича. К.: Ін Юре, 2001. 424с.

56. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#> (дата звернення 25.02.2025 р.)
57. Зигрій О. В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*, 2016. Вип. 3 (7). С. 64–68.
58. Зигрій О. В. Перспективи розвитку ринку землі в Україні . *Актуальні проблеми правознавства*, по. 4, 2018, рр. 202-206. URL: <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/228> . дата звернення 25.02.2024 р.)
59. Зигрій О.В. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3 (7). С. 64–68.
60. Канааш О.П. Принципи класифікації земель як основи раціонального використання земельних ресурсів. *Вісник аграрної науки*. 2002. № 3. С. 63-66.
61. Касперевич Л. В. Особливості оцінки сільськогосподарських земель в умовах ринкових відносин. *Агросвіт*. 2018. № 19. С. 3–10. <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2018.19.3> (дата звернення: 05.06.2024).
62. Квартюк В., Мартин А. Український ринок продажу сільськогосподарської землі підчас війни Росії проти України. Звіт з аграрної політики. https://apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales_market/sales_market_ukr_fin_cor.pdf . (дата звернення 25.02.2024 р.)
63. Коваленко Ю. Особливості аграрних реформ в державах Центральної та Східної Європи і в Україні. *Економіка України*. 2003. № 9. С. 79.
64. Конституція України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Ст. 141.
65. Кодекс цивільного захисту України від 02.10.2012 № 5403-VI. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5403-17#Text>

66. Колба Д. В. Судовий захист прав на землю в Україні: теоретичні та практичні аспекти // Підприємництво, господарство і право. – 2019. – № 3. Доступно за посиланням: isnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2024/09/28(дата звернення 25.02.2024 р.)

67. Корольова В. В. Земельні спори в Україні: проблеми юрисдикції та способів захисту прав // Право України. – 2020. – № 6. – С. 98–107.

68. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. URL: <http://www.economyandsociety.in.ua/index.php> . (дата звернення 25.02.2024 р.)

69. Костяшкін І.О. Землі сільськогосподарського призначення. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. / Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і прав ім. В.М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т 56 ім. Ярослава Мудрого. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.В. Кулинич (заст. голови) та ін. Харків : Право, 2019.

70. Лісова Т. Б. Порівняльний аналіз земельного законодавства України та Канади на використанні закону про землю північно-західних територій та Нунавуту Канади 1985 року: спільні та відмінні аспекти. Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. 2023. № 39, 507-514 URL. <https://nzlubp.org.ua/index.php/journal/article/view/1158>

71. Лісова Т. Б.. Порівняльний аналіз правового регулювання земельних відносин: досвід країн Європейського Союзу для України. Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. 2024. № 40, 402-408. URL. <https://nzlubp.org.ua/index.php/journal/article/view/1159>

72. Літошенко О. С. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Підприємництво, господарство і право. 2017. № 8. С. 83–87. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2016/08/17.pdf> с.84 (дата звернення: 05.06.2024).

73. Літошенко О.С., Удовенко І.О., Шемякін М.В. Перспективи впровадження земельної реформи в Україні. Науково-практичний журнал

«Прикарпатський юридичний вісник». Випуск 1 (48), 2023. Одеса, 2023. С. 46-51. . URL: <https://lib.udau.edu.ua/items/18dafa46-b8a4-490f-b291-17aced71565>

74. Мартин А. Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України. Матеріали міжнародної наукової конференції, (20 березня 2009 р., м. Київ) : У 3-х частинах / РВПС України НАН України. К. : РВПС України НАН України, 2009. Ч. 3 С. 289-292.

75. Мартинюк М. Ринок землі в Україні: три можливі моделі запуску та їх наслідки. *Дзеркало тижня*. 24 вересня, 2016. URL: <https://dt.ua/macrolevel/rinok-zemli-v-ukrayini-tri-mozhlivi-modeli-zapuskuta-yih-naslidki-.html> (дата звернення: 25.02.2024).

76. Мірошніченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2005. № 12. С. 42–51

77. Мірошніченко А. Правові аспекти земельних реформ в країнах Азії та Африки. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 4. С.69–72

78. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за ред. А. М. Мірошніченка, Р. І. Марусенка. 5-те вид. Київ: Алерта, 2013. 544 с.

79. Недашківський В. Зміни на ринку землі: чому це важливо. *Finance.ua*. 08.02.2022. URL: <https://finance.ua/ua/goodtok> (дата звернення: 25.09.2024).

80. Нова методика нормативної грошової оцінки земель: ключові зміни. URL: <https://agropolit.com/blog/490-nova-metodika-normativnoyi-groshovoyi-otsinkizemel-klyuchov> . (дата звернення: 05.06.2024)

81. Носік В. В. Право власності на землю українського народу : монографія. К. : Юрінком Інтер, 2006 544 с.

82. Носік В.В. Право власності на землю в Україні // Право власності в Україні: Навч. посіб. / За заг. ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2000. С.432-499

83. Обух В. Україна готується до чергового «герцю за землю». URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-polytics/2853814-ukraina-gotuetsado-cergovogo-gercu-za-zemlu.html> (дата звернення: 19.02.2025).

84. Огляд стану земельних відносин. в Україні, січень 2022 р., KSE Агроцентр https://kse.ua/wpcontent/uploads/2022/02/land_monitoring_jan2022.pdf (дата звернення: 05.06.2024).
85. Осипчук С.О. Природно-сільськогосподарське районування України К.: Урожай, 2008. 192 с.
86. Осташко Т. О. Аграрні трансформації в перехідних економіках: перспективи для України. *Економіка і прогнозування*. 2003. № 1. С.–69.
87. Осіян, О. (2022). Фактична практика розгляду земельних спорів. Спори, що виникають із договорів оренди землі [українською мовою]. https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/2022_prezent/Prezent_Zemeln_sporu_1.pd
88. Оцінка земель і картографічне забезпечення функціонування територіальних громад: монографія. У 2 т. / за ред. І. П. Ковальчука. – Київ: Центр учбової літератури, 2020. – Т. 1. – 492 с.
89. Пейчев К. Обмеження права власності на земельні ділянки: окремі питання. *Право України*. 2002. № 8. С.47-49
90. Пересоляк В. Ю. Формування механізму державного управління земельними ресурсами населених пунктів : автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр. Львів, 2006. 20 с.
91. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17, ст. 11. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 05.06.2025).
92. Правдюк А. Л. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення в умовах відкриття ринку землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 6. С. 103-105.
93. Правові засади оцінки земель. 2016. URL: <https://chernihivska.land.gov.ua/info/pravovi-zasady-otsinky-zemel/>
94. Присяжнюк М. Земельна політика України: стан, законодавче забезпечення, стратегічне планування. *Національна безпека і оборона*. 2009. № 3. С. 54–57

95. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Проект Закону України № 2178-10. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059 (дата звернення: 05.06.2024).

96. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення 25.02.2024 р.)

97. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності: Закон України від 27 липня 2023 року № 3272-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20#Text> (дата звернення 25.02.2025 р.)

98. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України. Закон України від 06.02.2024 N 3563-IX URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MN028042>

99. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 05.06.2024).

100. 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 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20/card2>

101. 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. <https://ips.ligazakon.net/document/T233065?an=1>

102. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/ed20221119>

103. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennya-metodiki-normativnoyi-groshovoyiocinki-zemelnih-dilyanok-1147-0311> (дата звернення: 05.06.2024). т

104. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки: Указ Президента України від 3.12.1999 р. No 1599/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>

105. Про публічний моніторинг земельних відносин. Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 474. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2023-%D0%BF#Text>

106. Про правовий режим воєнного стану. Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII .Із змінами, внесеними згідно із Законами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19>

107. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15 травня 2003 року № 742-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws> (дата звернення: 05.06.2024).

108. Про охорону навколишнього природного середовища. Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 05.06.2023).

109. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 05.06.2023).

110. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws> (дата звернення: 05.06.2024).

111. Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 року № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/> (дата звернення: 05.06.2024).

112. Проект Концепції розвитку сільських територій [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://minagro.gov.ua/apk?nid=10183>

113. Рабинович С.П. Право приватної власності на землю у контексті соціальної доктрини католицької церкви. *Забезпечення законності у сфері земельних правовідносин*: Зб. мат. міжвузівської наук.-практ. конф. молодих науковців. Львів, 2003. 106 с.

114. Прус Ю.О. Роль дорадництва в консолідації земель. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/159845597.pdf>

115. Пунда О. О. Арзянцева Д. А. Індустріальні парки як інструмент забезпечення інвестиційної безпеки та відновлення економіки регіону. Актуальні питання у сучасній науці № 9(39) 2025. URL: <https://elar.khmnu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/ec25d09f-8cfb-46b7-9dcf-8476f40406d6/content>

116. Ринок землі в Україні. Опендатабот. URL: <https://opendatabot.ua/open/land>

117. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1706> (дата звернення: 19.02.2025).

118. Савчук, Д., та Редька, Р. (2021). Договір оренди сільськогосподарської землі. Як орендар може зберегти право користування та не потрапити в біду? [українською мовою]. https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA015188

119. Сачок Р.Т. Міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Іспанії та Італії. *Успіхи і досягнення у науці*. 2025. № 7 (17). С. 155-168. URL: DOI : [https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-7\(17\)-155-168](https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-7(17)-155-168)

120. Сачок Р.Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Ірпінський юридичний часопис: науковий журнал*. 2024. Вип. 2 (15). С. 119-126. DOI 10.33244/2617-4154.2(15).2024.119-126

121. Сачок Р.Т. Публічні інтереси на ринку сільськогосподарських земель в Україні: законодавчі зміни. *Часопис Київського університету права*. 2024. № 4. С. 97-110. DOI: 10.36695/2219-5521.4.2024.11

122. Сачок Р.Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в умовах Європейської інтеграції України. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу* : 3б. тез доповідей VI Всеукр. наук. конф. (м. Хмельницький, 17 квітня 2025 р.). Хмельницький : ХНУ, 2025. С.179-182. URL: https://pravo.khmnmu.edu.ua/wp-content/uploads/sites/26/zbirnyk_17.04.2025.pdf

123. Сачок Р.Т. Правові аспекти використання земельних ресурсів, що постраждали внаслідок війни. *Актуальні проблеми юридичної науки та практики у воєнний період*: мат. міжн.-наук. практ конф. (м. Львів, 10 жовтня 2025 р.). Львів. С.170-172.

124. Сачок Р.Т. Особливості обігу земель сільськогосподарського призначення (міжнародний досвід). *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*. Випуск 4: матеріали круглого столу (м. Київ, 6 жовтня 2023 року). Київ. 2023. URL: https://kup.edu.ua/wp-content/uploads/2024/03/Aktualni-problemy-suchasnoi-iurydychnoi-nauky-ta-praktyky-v-umovakh-voiennoho-stanu_Vypusk-4-2023-r.pdf

125. Сачок Р.Т. Особливості нормативного врегулювання угод із купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*. Випуск 3: матеріали круглого столу (м. Київ, 6 жовтня 2022 року). Київ, 2022. URL:https://kup.edu.ua/wp-content/uploads/2023/11/Zbirnyk-naukovykh-prats-molodykh-vchenykh-ta-aspirantiv_2022-rik.pdf

126. Семчик В.І. Український народ як суб'єкт права власності на землю. *Вісник Академії правових наук України*. 2003. №2(33). №3(34). С.558-566.

127. Сенюта Л.Б. Система земельного права України як галузі права : дис. ... канд. юрид. наук / Львівський національний університет імені Івана Франка

Міністерства освіти і науки України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2019. 236 с.

128. Седов А.О. Земельно-ресурсний потенціал як основа ефективного сільськогосподарського підприємства. *Інноваційна економіка*. 2012. № 11(37). С. 154–160.

129. Ставнюк, В., та Третяк, Т. (2020). Правова природа оренди землі та її вплив на процедуру захисту прав орендаря. *Юридичні науки*, 3 (114), 49–59 [українською мовою]. DOI: 10.17721/1728-2195/2020/3.114-11

130. Стецюк М.П. Основні напрями регулювання охорони земель в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2005. № 2. С. 74-82.

131. Стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій України до 2030 року : Схвалена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.12.2020 № 1605-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1163-2024-%D1%80#Text>

132. Стріяшко, Г. М. Принципи забезпечення інформаційної безпеки в реєстрі прав власності на нерухоме майно. *Ірпінський юридичний часопис*, (1(14), 89–96. [https://doi.org/10.33244/2617-4154-1\(14\)-2024-89-96](https://doi.org/10.33244/2617-4154-1(14)-2024-89-96)

133. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. *Голос України*. 2019. 4 жовт. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 19.02.2025).

134. Ступень Р., Рижок З., Ступень Н., Ступень О., Дудич Г. (2022). Методи побудови цифрової моделі рельєфу з використанням геоінформації. Міжнародна конференція молодих спеціалістів GeoTerrace 2022. URL: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2022590013> . (англійською мовою).

135. Третяк А. М. Теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні / А. М. Третяк, В. М. Третяк // *Агросвіт*. - 2021. - № 1-2. - С. 3-11. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/agrosvit_2021_1-2_3

136. Удовенко І.О., Шемякін М.В. Ринок землі: досягнення в умовах війни. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. Випуск №1, 2023. С 235-

238. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55>. (дата звернення 25.02.2024 р.)

137. Устименко В., Джабраїлов Р. Особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об'єднань: науково-правова оцінка законопроекту №6013. Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса. 2021. №2. С.85–96.

138. Уркевич В. Правові аспекти створення та функціонування сімейних фермерських господарств. Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. 2016. Вип. 243. С. 67–75

139. В. В. Филоненко, В. Г. Чорна. «Електронний суд» як новітня перспективна система ведення судочинства в Україні. Актуальні проблеми держави і права. Актуальні проблеми держави і права, 2018. <http://www.apdp.in.ua/v80/one.pdf#page=180>

140. Філюк Д., Дзямулич М. Формування ринку земельних ресурсів в Україні. *Економічний форум*. 2022. № 3. С. 9–14.

141. Фірсова, Н. В. (2021). Проблеми правового регулювання використання аграрних розписок. Часопис цивілізації, 41, 45–50. DOI <https://doi.org/10.32837/chc.v0i41.421>

142. Фурдичко О.І., Нагорнюк О.М., Палапа Н.В. та ін. Підвищення екологічної культури сільського населення України в умовах децентралізації влади: порівняння з європейським досвідом. *Агроекологічний журнал*. 2021. № 4. С. 6–11.

143. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення: стан та перспективи. URL: <https://www.niss.gov.ua/doslidzhennya/ekonomika/funktsionuvannya-rynku-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennya-standa-perspektyvy> (дата звернення: 25.09.2025)

144. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Херсон: Гельветика, 2020. С. 201

145. Харитонов Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Одеса: Юрид. літ-ра, 2016. С. 24
Хартія основних прав і свобод Чеської Республіки від 16 грудня 1992 року <https://www.psp.cz/docs/laws/constitution.html>. (дата звернення: 19.09.2025).

146. Ходаківська О. В. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві / О. В. Ходаківська [Електронний ресурс] : (Круглий стіл 25 червня 2015 р.). URL:: <http://imfgroup.com.ua/uk/2015/06/26>.

147. Ходаковська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу сільськогосподарського призначення у Франції. Економіка та держава. 2018. № 3. С. 17–21.

148. Хомінець С. В. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів: монографія / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків, 2015. 169 с.

149. Цивільний кодекс України від 16.01.2003. № 435-IV. Редакція: 18.11.2025. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/T030435>

150. Чи є електронні земельні аукціони орієнтиром справедливої вартості землі. 2023. URL: <https://news.finance.ua/ua/chy-ye-elektronni-zemel-ni-aukciony-oriyentyrom-spravedlyvoi-vartosti-zemli>

151. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. С. 145

152. Чирик А. О. Окремі особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. Юридичний науковий електронний журнал. 2022. № 1. С. 165 – 167.

153. Чирик А.О. До питання про припинення спільної часткової власності на земельну ділянку. Scientific Collection «Inter Conf», (117): with the Proceedings of the 3rd International Scientific and Practical Conference «Scientific Goals and Purposes in XXI Century» (July 19- 20, 2022). Seattle, USA: ProQuest LLC, 2022. P. 160-169

154. Швець В. Д. Характеристика та класифікація прав та обов'язків суб'єктів землекористування. Наше право. 2014. № 7. С. 163–167.

155. Шпак Ю.В. Особливості функціонування ринку землі в кранах що розвиваються: африканський досвід. *Держава та регіони. Серія : Публічне управління і адміністрування*. 2022. № 3 (77). С. 95–99.

156. Шульга О. А. Ринок землі: реалії та перспективи. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2021. № 7. С. 7–16. Юридичні моделі реформування земельних відносин у державах Східної Європи та країнах Балтії. URL: <https://studfile.net/preview/10802030>

157. Шульга М. В. Адміністративно-правові способи захисту прав у сфері земельних відносин. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2019. № 2. С. 112–121.

158. Щодо вдосконалення агроекологічних умов функціонування сільського господарства: аналітична записка Національного інституту стратегічних досліджень при Президентові України. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/1437/>

159. Щодо ефективного способу захисту порушених прав орендодавця у разі невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки після закінчення строку договору оренди. Огляд судової практики Верховного Суду у сфері земельних правовідносин. URL: <https://court.gov.ua/storage/portal/sud5023/SCzem.pdf>

160. Щодо державної підтримки розвитку сільськогосподарського дорадництва в Україні: Національний інститут стратегічних досліджень при Президентові України. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/1521/>

161. Щодо розбудови механізмів державної підтримки сільськогосподарського виробництва в Україні: аналітична записка Національного інституту стратегічних досліджень при Президентові України. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/910/>

162. Югас Е.Ф. Розширення несільськогосподарського сегмента економіки – об'єктивна основа розвитку трудового потенціалу села. *Університетські наукові записки. Часопис Хмельницького університету управління та права*. 2003. Вип. 3. С. 152.

163. Яворська О. Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільгосп потреб. Підприємництво, господарство і право. 2019. № 6. С. 120–124

164. Ярмолюк, О., Суліменко, Л. Оподаткування як інструмент регулювання ринку сільськогосподарських земель. Економіка та суспільство, (78). DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-78-133>

165. Янковський В.А. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, 2023. Серія ПРАВО. Випуск 80: частина 1. DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2023.80.1.59>

166. Янковський В.А. Право оренди користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в сучасних умовах. (2024). *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні студії*, 127 (1), 91-94. <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2024/1.127-15>

167. Янковський В. Забезпечення економічної безпеки у сфері користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Матер. VIII Міжнар. наук.-практ. конф. (ДДУВС, 15.03.2024). Ч. II. С. 283-286. URL: <https://er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/14248/1/126>

168. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2019. 227 с.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Сачок Р.Т. Міжнародний досвід правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Іспанії та Італії. *Успіхи і досягнення у науці*. 2025. № 7 (17). С. 155-168. URL: <https://perspectives.pp.ua/index.php/sas/article/view/26764>

DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-7\(17\)-155-168](https://doi.org/10.52058/3041-1254-2025-7(17)-155-168)

2. Сачок Р.Т. Публічні інтереси на ринку сільськогосподарських земель в Україні: законодавчі зміни. *Часопис Київського університету права*. 2024. № 4. С. 80-83. URL: <https://chasprava.com.ua/index.php/journal/article/view/1154>

DOI: 10.36695/2219-5521.4.2024.11

3. Сачок Р.Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Ірпінський юридичний часопис*. 2024. Вип. 2(15). С. 119-126. URL: <https://ojs.dpu.edu.ua/index.php/irplegchr/article/download/230/230>

DOI 10.33244/2617-4154.2(15).2024.119-126

4. Галянтич М., Сачок Р. Правова характеристика договору найму та оренди нерухомого майна. *Право України (україномовна версія)*. 2024. №5. С. 64-75. URL: https://pravoua.com.ua/storage/files/magazines/files/article-pravo_2024_5-s4.pdf

DOI: 10.33498/louu-2024-05-064

які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Сачок Р.Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в умовах Європейської інтеграції України. *Гармонізація законодавства України з правом Європейського Союзу : 3б. тез доповідей VI Всеукр. наук. конф. (м. Хмельницький, 17 квітня 2025 р.)*. Хмельницький : ХНУ, 2025. С.179-182.

6. Сачок Р. Т. Правові аспекти використання земельних ресурсів, що постраждали внаслідок війни. *Актуальні проблеми юридичної науки та практики у воєнний період*: мат. міжн.-наук. практ конф. (м. Львів, 10 жовтня 2025 р.). Львів. С170-172.

7. Сачок Р.Т. Особливості обігу земель сільськогосподарського призначення (міжнародний досвід). *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*. Вип. 4: мат. круглого столу (м. Київ, 6 жовтня 2023 року). Київ. 2023. С.206-212.

8. Сачок Р.Т. Особливості нормативного врегулювання угод із купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми сучасної юридичної науки та практики в умовах воєнного стану*. Випуск 3: матеріали круглого столу (м. Київ, 6 жовтня 2022 року). Київ, 2022. С.286-290.