МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму

Кваліфікаційна робота

магістра

на тему: «Економіка та управління ринком земель сільськогосподарського призначення »

Виконав: студент 2 курсу, групи 8.0514-ерз
Спеціальності 051 «Економіка»
Освітньо-професійної програми «Економіка та управління ринком землі»
Хосровян Маіс Саркісович

Керівник: професор кафедри міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму, д.е.н., Бабміндра Д.І.

Рецензент: професор кафедри міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму, д.е.н., Гамова О.В.

Запоріжжя
2025 рік

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет економічний
Кафедра міжнародної економіки, природних ресурсів та економіки міжнародного туризму
Рівень вищої освіти другий (магістерський)
Спеціальність 051«Економіка»
Освітньо-професійна програма «Економіка та управління ринком землі»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри _____О.В.Гамова
«____»_____ року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Хосровян Маісу Саркісовичу

1.Тема роботи: «Економіка та управляння ринком земель сільськогосподарського призначення»
керівник роботи: Бабміндра Дмитро Іванович, д.е.н., професор
затверджені наказом ЗНУ від «25» березня 2025 р. № 439-с
2. Строк подання студентом роботи: 05 грудня 2025

3. Вихідні дані до роботи (проекту) інформаційна база законодавчих та нормативних урядових актів, матеріали Державної служби статистики України, публікації у фахових журналах, монографії, електронні економічні публікації, Інтернет ресурси

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що належить розробити)
1.Теоретичні основи функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.
2 Особливості організації ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.
3.Правові, організаційно-економічні механізми управління ринком землі.
5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень). Графічний матеріал використано у другому розділі при аналізі стану і тенденції використання земельних ресурсів світу та України.
6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання	Завдання

		видав	прийняв
1	Бабміндра Д.І., д.е.н., проф.	05.08.2025 р.	05.08.2025 р.
2	Бабміндра Д.І., д.е.н., проф	09.09.2025р.	09.09.2025 р.
3	Бабміндра Д.І., д.е.н., проф	03.10.2025р.	03.10.2025 р.

7. Дата видачі завдання 25листопада 2024 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми	06.11.2024 – 18.12.2024	виконано
2.	Складання робочого плану	24.06.2025-15.07.2025	виконано
3.	Підбір літератури та вивчення літературних джерел	22.07.2025 р. – 30.07.2025 р.	виконано
4.	Складання плану	01.08.2025 – 04.08.2025	виконано
5.	Виконання вступу	05.08.2025 р. – 08.09.2025 р.	виконано
6.	Виконання розділу 1	09.09.2025 р. – 02.10.2025 р.	виконано
7.	Виконання розділу 2	03.10.2025 р. – 20.10.2025 р.	виконано
8.	Виконання розділу 3	21.10.2025 р. – 27.10.2025 р.	виконано
9.	Формулювання загальних висновків	28.10.2025р. – 10.11.2025 р.	виконано
10.	Подання роботи на кафедру на передзахист	18.11.2025	виконано
11.	Попередній захист роботи на кафедрі	06.11.2025-30.11.2025	виконано
12.	Оформлення роботи та проходження нормоконтролю	01.12.2025 р. – 05.12.2025 р	виконано
13.	Одержання відгуку та рецензії	01.12.2025 р. – 05.12.2025 р.	виконано
14.	Подання остаточного варіанту роботи на кафедру	05.12.2025р.	виконано

Студент – дипломник _____ М.С.Хосровян
(підпис) (ініціали та прізвище)

Керівник роботи _____ Д.І. Бабміндра
(підпис) (ініціали та прізвище)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ А.В.Селіщева
(підпис) (ініціали та прізвище)

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота: 127 с., 17 рис., 2 табл., 7 додатків, 58 джерел.

Робота присвячена комплексному дослідженню економічних і управлінських аспектів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах реалізації земельної реформи та трансформації земельних відносин. Актуальність обраної теми зумовлена необхідністю формування ефективного, прозорого й соціально орієнтованого ринку землі, здатного забезпечити сталий розвиток аграрного сектору, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства та раціональне використання земельних ресурсів.

Ринок земель сільськогосподарського призначення є особливою складовою національної економіки, що поєднує економічні, правові, соціальні та екологічні елементи. Його ефективне функціонування значною мірою залежить від якості державного управління, рівня розвитку інституційного середовища, досконалості нормативно-правового забезпечення та застосування сучасних організаційно-економічних механізмів регулювання. У цьому контексті дослідження економіки та управління ринком земель набуває особливої ваги, зважаючи на сучасні виклики, пов’язані з воєнним станом, післякризовим відновленням економіки та євроінтеграційними процесами.

Об’єктом дослідження є ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні як складна соціально-економічна система.

Предметом дослідження є сукупність економічних, правових та організаційно-управлінських відносин, що виникають у процесі формування,

функціонування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Метою дипломної роботи є обґрунтування теоретичних положень і розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення економіки та системи управління ринком земель сільськогосподарського призначення в Україні з урахуванням сучасних умов та перспектив розвитку.

Для досягнення поставленої мети в роботі передбачено розв'язання таких основних завдань:

–розкрити теоретичні основи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та його роль у розвитку аграрної економіки України;

– проаналізувати економічну сутність земельних відносин, землеволодіння та землекористування в умовах ринкових трансформацій;

– дослідити особливості організації ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, його сучасний стан і тенденції розвитку;

– визначити основні проблеми та обмеження функціонування ринку землі;

– охарактеризувати правові та організаційно-економічні механізми управління ринком земель;

– обґрунтувати напрями вдосконалення системи управління ринком земель сільськогосподарського призначення.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціальні методи пізнання, зокрема: аналіз і синтез, індукція та дедукція, системний і структурно-функціональний підходи, економіко-статистичний аналіз, порівняльний метод, графічні та табличні способи узагальнення інформації. У роботі також використано методи логічного узагальнення, групування та прогнозування.

Інформаційну базу дослідження складають законодавчі та нормативно-правові акти України у сфері земельних відносин, офіційні статистичні дані органів державної влади, матеріали міжнародних організацій, наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених, аналітичні звіти та публікації.

Структурно дипломна робота складається з трьох розділів. У першому розділі розглянуто теоретичні основи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, розкрито економічну природу землі як особливого ресурсу та визначено роль ринку землі в аграрній економіці. Другий розділ присвячено аналізу особливостей організації ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, оцінці його сучасного стану, динаміки та проблем розвитку. У третьому розділі досліджено правові та організаційно-економічні механізми управління ринком землі та запропоновано напрями їх удосконалення.

У роботі здійснюється аналіз сучасного стану ринку землі в Україні, окреслюються основні проблеми та виклики, що виникають у процесі його функціонування. Особливу увагу приділено дослідженню системи контролю та управління земельними ресурсами як важливого чинника забезпечення прозорості розвитку земельних відносин. Розглядаються ключові аспекти реформування механізмів управління ринком землі, спрямованих на підвищення відкритості та ефективності цього процесу. Окремо акцентується значення формування некорупційних земельних відносин як необхідної умови стабільного та результативного функціонування ринку земель у державі.

ЗЕМЛЯ, ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА, РИНОК ЗЕМЛІ, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ,МОРАТОРІЙ, МЕХАНІЗМИ РЕГУЛЮВАННЯ , ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

SUMMARY

Qualification work: 127 pages, 17 figures, 2 tables, 7 appendices, 58 sources.

The diploma thesis is devoted to a comprehensive study of the economic and managerial aspects of the functioning of the agricultural land market in Ukraine under the conditions of land reform implementation and the transformation of land relations. The relevance of the chosen topic is determined by the need to form an efficient, transparent, and socially oriented land market capable of ensuring sustainable development of the agricultural sector, increasing investment attractiveness, and promoting the rational use of land resources.

The agricultural land market is a specific component of the national economy that integrates economic, legal, social, and environmental elements. Its effective functioning largely depends on the quality of public administration, the level of institutional development, the adequacy of the regulatory and legal framework, and the application of modern organizational and economic regulatory mechanisms. In this context, the study of the economics and management of the land market is of particular importance, especially in light of current challenges related to martial law, post-crisis economic recovery, and European integration processes.

The object of the study is the agricultural land market in Ukraine as a complex socio-economic system.

The subject of the study is the set of economic, legal, and organizational-managerial relations arising in the process of formation, functioning, and development of the agricultural land market.

The aim of the diploma thesis is to substantiate theoretical provisions and develop practical recommendations for improving the economy and management system of the agricultural land market in Ukraine, taking into account current conditions and development prospects.

To achieve this aim, the following key objectives are addressed in the thesis:

-to reveal the theoretical foundations of the functioning of the agricultural land market and its role in the development of Ukraine's agricultural economy;

-to analyze the economic essence of land relations, land ownership, and land use under market transformations;

-to examine the specific features of the organization of the agricultural land market in Ukraine, its current state, and development trends;

-to identify the main problems and limitations of land market functioning;

-to characterize the legal and organizational-economic mechanisms of land market management;

-to substantiate directions for improving the management system of the agricultural land market.

The methodological framework of the study is based on general scientific and special research methods, including analysis and synthesis, induction and deduction, systemic and structural-functional approaches, economic and statistical analysis, comparative analysis, and graphical and tabular methods of data presentation. Methods of logical generalization, grouping, and forecasting are also applied.

The information base of the study consists of legislative and regulatory acts of Ukraine in the field of land relations, official statistical data of public authorities, materials of international organizations, scientific works of domestic and foreign scholars, analytical reports, and publications.

Structurally, the diploma thesis consists of three chapters. The first chapter examines the theoretical foundations of the functioning of the agricultural land market in Ukraine, reveals the economic nature of land as a specific resource, and determines the role of the land market in the agricultural economy. The second chapter focuses on the analysis of organizational features of the agricultural land market in Ukraine, assessment of its current state, dynamics, and development problems. The third chapter investigates legal and organizational-economic mechanisms of land market management and proposes directions for their improvement.

The thesis analyzes the current state of the land market in Ukraine and outlines the main problems and challenges arising in its functioning. Special attention is paid to the study of land resource control and management systems as a key factor in ensuring transparency in the development of land relations. Key aspects of reforming land market management mechanisms aimed at increasing openness and efficiency are examined. Particular emphasis is placed on the formation of corruption-free land relations as a necessary condition for the stable and effective functioning of the land market in the state.

LAND, LAND REFORM, LAND MARKET, LAND RESOURCES, LAND USE, MORATORIUM, REGULATORY MECHANISMS, AGRICULTURAL LAND

ЗМІСТ

Завдання на кваліфікаційну роботу……. 2

Реферат…… 4

Summary……... 7

Перелік умовних посилань, символів, одиниць, скорочень і термінів…..... 12

ВСТУП ……... 13

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ…… 17

1.1. Поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення..... 17

1.2 Правові механізми регулювання ринку землі в Україні ……. 26

1.3 Державні стандарти як інструментарій управління земельними ресурсами …….. 37

Висновки до розділу 1……... 46

РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ..... 47

2.1 Етапи реформування ринку землі в Україні ……..... 47

2.2 Оцінка ринку землі в Україні: сучасний огляд……. …….. 59

2.3 Соціально- економічні проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні ……. 72

Висновки до розділу 2……... 79

РОЗДІЛ 3. ПРАВОВІ , ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ РИНКОМ ЗЕМЛІ…… 80

3.1. Організаційно-економічні механізми ……... 80

3.2. Стимулювання раціонального використання та охорони земель…….. 96

3.3. Організаційно- правові засади регулювання ринку земель…… 105

Висновки до розділу 3…….. 108
ВИСНОВКИ…….. 110
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……..... 113
Додаток А. Основні етапи запровадження ринку землі……. 120
Додаток Б.Чинники, які стримують розвиток ринку землі в Україні…… 121
Додаток В.Перший етап становлення ринку землі…… 122
Додаток Г. Перехідний етап формування ринку земель сільськогосподарського призначення…….. 123
Додаток Д. Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення…… 124
Додаток Ж.Формування фактичної ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення……... 125
Додаток З. Система безкорупційних земельних відносин 126
Декларація академічної доброчесності……..……..... 127

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОСИЛАНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

Скорочення	Слово/словосполучення/
ЄС	Європейський Союз

ВСТУП

Обґрунтування актуальності дослідження теми. Аграрний сектор відіграє ключову роль у соціально-економічному розвитку України, особливо в умовах посилення експортної орієнтації національної економіки та необхідності забезпечення продовольчої безпеки держави. Землі сільськогосподарського призначення є одним із найцінніших природних ресурсів країни, що зумовлено високим рівнем родючості ґрунтів, зокрема чорноземів, які займають понад 60 % території України. Саме тому ефективне функціонування ринку землі є стратегічно важливим чинником сталого розвитку аграрного сектору та економіки загалом.

Земельні відносини в Україні являють собою систему суспільних взаємодій щодо володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами, які регулюються Земельним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами. Учасниками цих відносин виступають громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування й державної влади, а об’єктами — землі в межах території України та окремі земельні ділянки. Формування прозорих і зрозумілих земельних відносин є необхідною умовою ефективного функціонування ринку землі.

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX від 31 березня 2020 року стало важливим етапом земельної реформи, оскільки ним було скасовано багаторічний мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Водночас практика функціонування ринку землі засвідчила, що очікувані результати не були досягнуті в повному обсязі. Це зумовлено наявністю прогалин у законодавстві, недостатньо

розвиненими організаційно-економічними механізмами регулювання, обмеженою інституційною спроможністю та проблемами забезпечення прозорості земельних операцій. У зв'язку з цим виникає об'єктивна потреба в поглибленому науковому дослідженні організаційно-економічного механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та розробці практичних рекомендацій щодо його вдосконалення. Особливої актуальності набувають питання створення чітких і зрозумілих процедур купівлі-продажу земельних ділянок, управління земельними відносинами, інформування населення, врегулювання земельних спорів, підготовки землевпорядної документації та державної реєстрації прав на землю. Проблематику функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення досліджували у своїх працях такі вітчизняні науковці, як Д. Бабміндра, Б. Грошко, Ю. Карпик, А. Клочко, С. Коробка, А. Корюгін, О. Курило, Т. Лобунець, І. Удовенко, М. Шем'якін та інші. У їхніх дослідженнях висвітлено правові, економічні та соціальні аспекти земельної реформи, питання формування ринку землі та ролі держави в його регулюванні. Водночас недостатньо опрацьованими залишаються напрями вдосконалення організаційно-економічних механізмів функціонування ринку землі з урахуванням вимог прозорості, антикорупційної складової та сучасних викликів розвитку аграрної економіки.

Метою кваліфікаційної роботи є теоретичне й практичне дослідження організаційно-економічного механізму функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та обґрунтування шляхів його вдосконалення.

Для досягнення поставленої мети в роботі передбачено розв'язання таких завдань:

1. розкрити сутність і основні складові ринку земель сільськогосподарського призначення;

2. дослідити правові засади регулювання ринку землі в Україні

3. визначити роль держави у процесі формування та розвитку ринку землі;

4. проаналізувати етапи реформування ринку земель сільськогосподарського призначення;

5. оцінити сучасний стан ринку землі в Україні;

6. виявити основні проблеми та виклики його функціонування;

Об’єктом дослідження є організаційно-економічний механізм функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних і практичних аспектів організації та економічного регулювання обігу земельних ділянок, включаючи правове забезпечення, процедури купівлі-продажу, інформування населення, врегулювання земельних спорів і реєстрацію земельних прав.

Методологічну основу дослідження становлять загальнонаукові та спеціальні методи пізнання, зокрема аналіз і синтез, системний та порівняльний аналіз, історико-еволюційний і дескриптивний підходи, структурно-логічне моделювання, економіко-статистичні методи, а також методи логічного узагальнення та прогнозування.

Інформаційну базу дослідження складають нормативно-правові акти України, матеріали Державної служби статистики України, документи Кабінету Міністрів України, дані Міністерства аграрної політики та продовольства України, а також наукові публікації вітчизняних і зарубіжних учених.

Наукова новизна роботи полягає в подальшому розвитку підходів до аналізу нормативно-правового забезпечення формування ринку землі, дослідженні чинників ціноутворення земель залежно від природно-кліматичних умов та оцінці соціально-економічних наслідків відкриття ринку землі, зокрема його впливу на зайнятість і рівень життя сільського населення.

Практичне значення полягає у можливості використання запропонованих рекомендацій у процесі розробки нормативно-правових актів, спрямованих на забезпечення прозорості та законності земельних відносин,

зниження рівня тіньових схем в аграрному секторі, підвищення ефективності землекористування та забезпечення балансу між економічними інтересами і вимогами природоохоронного законодавства. Застосування положень роботи може стати основою для оптимізації орендних відносин, покращення механізмів державного контролю за обігом земель, посилення інституційної спроможності управлінських структур та зменшення правової невизначеності в земельній сфері.

Отримані результати також можуть бути використані при розробці соціальних програм розвитку сільських територій, спрямованих на покращення умов життя сільського населення, збереження трудового потенціалу та стимулювання зайнятості. У контексті цифровізації земельних відносин, напрацювання дослідження становлять теоретичне підґрунтя для впровадження сучасних технологій управління земельними ресурсами, таких як геоінформаційні системи, електронні платформи та публічні кадастрові сервіси. Водночас акцент на екологічному аспекті забезпечує основу для раціонального використання і відновлення ґрунтового покриву, що є важливим фактором забезпечення сталого розвитку аграрного сектору України.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та висновки роботи були оприлюднені в електронному журналі «Економіка та суспільство», стаття за темою: Вплив ринку землі на регіональний розвиток України. Також в ІІІ Міжнародній науково-практичній конференції «Глобальна безпека та асиметричність світового господарства в умовах нестабільного розвитку економічних систем» теза за темою: Стан ринку землі в Україні: сучасний огляд в умовах війни .

Структура дослідження. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 127 сторінок. Робота містить 17 рисунків та 2 таблиць. Список джерел містить 58 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ.

1.1. Поняття та основні складові ринку землі сільськогосподарського призначення

У сучасних реаліях, де сільське господарство займає провідне місце серед ключових галузей економіки, питання ринку земель сільськогосподарського призначення набуває вагомого значення, стаючи предметом детального аналізу та глибокого осмислення. Цей сегмент ринку впливає не лише на економічний поступ країни, але й істотно змінює життя громадян, визначаючи їх соціальний статус та сприяючи забезпеченню екологічної стабільності. Для ефективного управління та кращого розуміння ринкових процесів важливо дослідити сутність і ключові аспекти цього багатогранного явища. У контексті обговорення категорії «ринок землі» дослідники пропонують два основні підходи. Перший з них, традиційний, розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення виключно як процес купівлі-продажу земельних ділянок. Ця точка зору є основоположною, адже такі операції визначають володіння та управління сільськогосподарськими активами, що має значний вплив на економіку. Однак останнім часом все більше фахівців у галузі аграрної економіки акцентують увагу на необхідності розширення трактування цього поняття. На їх думку, виключно операції купівлі-продажу земель є недостатнім відображенням сутності ринку. Вони пропонують розглядати земельний ринок як систему правових відносин, за якої через ринкову інфраструктуру здійснюється передача прав володіння, користування та розпорядження земельними ділянками відповідно до чинного законодавства. Сутність поняття «ринок землі» значною мірою залежить від того, як визначається його зміст.

Наприклад, академік Б.Пасхавер у своїх працях пропонує трактувати цей ринок як «правову можливість придбання земель через купівлю та широкий доступ до іпотечних інструментів». У такому підході простежується більш комплексне розуміння, яке включає не лише пряме купівлю-продаж, але й передачу прав на землю через спадщину, дарування чи інші форми розпорядження[35].

Таким чином, земельні ділянки, що призначені для сільськогосподарської діяльності, повинні слугувати власникам джерелом доходів. Це може бути реалізовано через виробництво продукції, орендні операції, продаж або використання як застави. Це багаторівневе розуміння ринку землі підкреслює його ключову роль як в економічній, так і соціальній сфері життя суспільства.

За визначенням М. Ліщенюк, ринок землі - це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками та користувачами за допомогою економічних методів, які базуються на конкурентному попиті та пропозиції. На цьому ринку можна купувати, продавати, орендовувати або використовувати земельні ділянки у заставу або на інші способи. Тут визначається ціна на землю і вона розглядається як капітал і товар. Ринок також розподіляє простір між конкуруючими варіантами використання земель та суб’єктами ринку [26].

А. Даниленко визначає ринок землі як систему юридичних та економічних відносин, де права на власність, користування та розпорядження земельними ділянками регулюються цивільним і земельним законодавством і можуть передаватися між суб’єктами цих відносин без зайвих обмежень на їх дії [8, с. 152].

На думку, К. Пришляк, ринок землі - обмін землі, у якому з’являються і реалізуються відносини, пов’язані з купівлею-продажем землі, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, провадженням ефективної господарської діяльності [38].

І. Сальман, А. Даниленко, О. Шуст в своїх розвідках вказують на те, що в сучасних умовах реформування земельних відносин, завершення процесу роздержавлення земель і впровадження нової ринкової земельної політики, вирішення проблеми надання правосуб'єктності у сфері земельних відносин потребує обдуманого і обґрунтованого підходу [50].

З. Живко, О. Руда та О. Мартин розглядають ринок землі як особливий сегмент економіки, де реалізуються різноманітні економічні операції, такі як купівля-продаж, оренда, застава та обмін земельних ділянок. Окрім того, цей ринок дає змогу ефективно використовувати земельні ресурси в господарській діяльності і враховувати аспекти екологічної безпеки при їх використанні [11].

З. Черевко використовує більш конкретний термін - «ринок сільськогосподарських земель» і визначає його як організаційно-економічне та правове середовище, призначене для забезпечення можливості громадянам, юридичним особам і державі укладати цивільно-правові угоди щодо передачі прав власності на сільськогосподарську земельну ділянку або права на її користування відповідно до законодавства [56, с. 47].

М. Будзяк розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему взаємозв'язків між різними суб'єктами, що володіють, користуються або управляють земельними ділянками у приватній, державній або комунальній формі власності. Головна мета цих відносин - передача або продаж прав на власність земельних ділянок за певних умов [32, с. 42].

Р. Ступень визначає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему взаємовідносин і механізмів, які дозволяють власникам та користувачам сільськогосподарських земель реалізовувати свої економічні інтереси. Ця система передбачає перерозподіл сільськогосподарських земель через операції купівлі-продажу та передачу прав на їх використання. Важливо, щоб цей процес був підтриманий відповідною інфраструктурою [53].

Більшість учених згодні з тим, що розвиток ринкових відносин, в кінцевому результаті, призведе до створення ринку землі, який можна описати як «економічну сферу, в якій відбуваються операції з купівлі-продажу, оренди,

застави, обміну та успадкування земельних ділянок» [32, с. 43]. У цілому, ринок землі можна описати як економічну сферу, де відбуваються операції з земельними ділянками.

Слід зазначити, що багато науковців у своїх дослідженнях використовують різні визначення, наприклад, «ринок оренди сільськогосподарських земель», «ринок оренди земельних часток (паїв)» або «формування ринку орендованих земель», оскільки він є важливим складником сучасного ринку землі.

Проте в цьому контексті оренда землі розглядається лише як один із елементів загального земельного ринку. На нашу думку, ринок землі є процесом обміну земельними ресурсами, в результаті якого формуються й реалізуються різноманітні відносини. До них належать купівля-продаж, застава, формування попиту та пропозиції, встановлення цін, а також здійснення ефективної господарської діяльності.

Землі сільськогосподарського призначення представляють собою особливу категорію земель із природними властивостями, які є оптимальними для ведення сільського господарства. Такі землі надаються фізичним чи юридичним особам для виробництва продукції аграрного сектору, реалізації науково-дослідної та навчальної діяльності, а також розміщення відповідної інфраструктури. Вони відіграють істотну роль у забезпеченні продовольчої безпеки, створенні робочих місць і розвитку аграрного сектору, сприяючи насиченню ринку продуктами харчування. Земельний кодекс України (стаття 19) визначає категорії земель залежно від їх цільового призначення. Цей розподіл спрямований на упорядкування та регулювання використання земельних ресурсів з урахуванням їх конкретної функціональної специфіки. Основними категоріями є:

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного і природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

ґ) 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.

Окремо слід виділити положення статті 150 Земельного кодексу, яка визначає основні типи особливо цінних сільськогосподарських земель. До цієї категорії належать:

- нееродовані несолонцюваті чорноземи на лесових породах;

- лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;

- темно-сірі опідзолені ґрунти та опідзолені чорноземи на лесах і глеюватих породах;

- бурі гірські лісові ґрунти і дерново-буроземні глибокі та середньоглибокі ґрунти;

- дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;

-дернові глибокі ґрунти Закарпаття.

Ці ґрунти мають значну цінність для екології та сільськогосподарського виробництва, тому підлягають особливій охороні та регулюванню згідно із Земельним кодексом.

У рамках цього дослідження слід наголосити, що ефективна організація ринку землі базується на низці ключових елементів. Вони включають об’єкти й суб’єкти ринку, інфраструктуру, а також правову базу і механізми державного регулювання. Спільна і гармонійна взаємодія цих складових забезпечує стабільність і ефективність функціонування ринку земельних ресурсів, що ілюструється на схемі (рисунок 1.1).

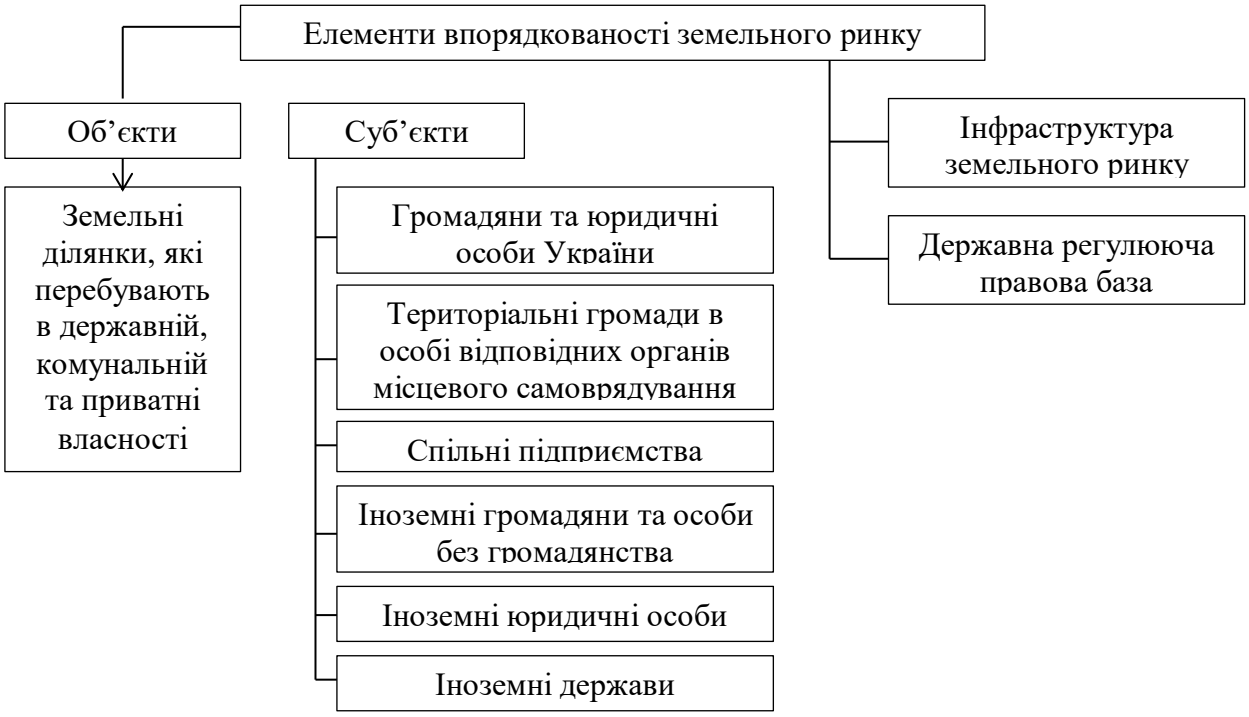


Рисунок.1.1.- Елементи впорядкованості земельного ринку України

Джерело: [31]

Основні характеристики функціонування цього ринку згруповані в табл.1.1.

Таблиця 1.1 - Характеристика функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення

Характеристика	Опис
Електронні земельні торги	Відсутність можливості продавати земельні ділянки окремим особам позитивно впливає на прозорість ринку. Електронні земельні торги роблять процес придбання та продажу землі більш відкритим і доступним для різних учасників
Вільний обіг землею від суб'єктів господарювання сфери сільського господарства	Зняття заборони на передачу прав на землю між суб'єктами господарювання допомагає стимулювати розвиток сільськогосподарського сектору та сприяє оптимізації земельних відносин
Широке коло учасників	Законодавство визначає, що громадяни України, територіальні громади, держава, інші юридичні особи України можуть бути учасниками цього ринку. Це сприяє більшому різноманіттю та конкуренції на ринку земельних ресурсів та сприяє розвитку різних сфер економіки та громадського сектору

Джерело: [23]

Слід зазначити, що громадяни України отримують право власності на земельні ділянки за різними підставами, серед яких основними є наступні:

1. Придбання на підставі договору купівлі-продажу. Найпоширенішим способом набуття права власності на земельні ділянки є укладення договору купівлі-продажу. У межах цього механізму громадяни мають право вільно домовлятися з власниками земельних ділянок щодо умов відчуження землі, зокрема ціни, строків розрахунків та інших істотних умов договору. Такий правочин підлягає нотаріальному посвідченню та обов'язковій державній реєстрації права власності. Купівля-продаж землі сприяє формуванню повноцінного ринку земель, встановленню ринкової ціни на земельні ділянки та залученню інвестицій у сільське господарство.

2. Встановлення рентних відносин. Набуття права власності на земельну ділянку може відбуватися шляхом встановлення рентних відносин, коли особа сплачує власнику землі визначену рентну плату. У межах такого механізму власник земельної ділянки передає право власності або користування іншій особі в обмін на регулярні платежі, що мають довгостроковий характер. Рентні відносини є важливим інструментом економічного обороту земель, оскільки дозволяють забезпечити стабільний дохід власнику та поступове набуття майнових прав іншою стороною.

3.Дарування.Право власності на земельну ділянку може бути набуте шляхом дарування, яке полягає у безоплатній передачі землі від одного власника іншій фізичній особі. Договір дарування оформлюється в письмовій формі, нотаріально посвідчується та підлягає державній реєстрації. Такий спосіб набуття права власності часто використовується у межах сімейних або родинних відносин і сприяє перерозподілу земельних активів без залучення грошових коштів..

4.Обмін (міна).Міна земельних ділянок є формою цивільно-правового правочину, за якою сторони взаємно передають одна одній право власності на земельні ділянки або інше майно. Такий спосіб дозволяє оптимізувати структуру землеволодіння, консолідувати земельні масиви та

раціоналізувати землекористування. Договір міни укладається за взаємною згодою сторін і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

5. Безоплатне отримання земель державної чи комунальної власності. Громадяни України мають право на безоплатне отримання у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в межах норм, встановлених чинним законодавством. Така передача здійснюється на підставі рішень відповідних органів виконавчої влади або місцевого самоврядування та потребує оформлення землевпорядної документації. Безоплатна передача землі є важливим соціальним інструментом, спрямованим на реалізацію конституційного права громадян на землю.

6. Приватизація земельних ділянок. Приватизація передбачає набуття у приватну власність земельних ділянок, які раніше перебували у користуванні громадян на правах постійного користування або оренди та належали до державної чи комунальної власності. Процедура приватизації здійснюється відповідно до вимог земельного законодавства та включає підготовку технічної документації, ухвалення рішення компетентним органом і державну реєстрацію права власності. Приватизація сприяє закріпленню прав землекористувачів та підвищенню відповідальності за раціональне використання земель.

7. Спадкування. Земельні ділянки можуть переходити у власність громадян у порядку спадкування за заповітом або за законом. У цьому випадку спадкоємець набуває права власності після прийняття спадщини та державної реєстрації відповідних прав. Спадкування забезпечує безперервність володіння земельними ресурсами та стабільність земельних відносин між поколіннями.

Виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).Набуття права власності можливе шляхом виділення земельної ділянки в натурі з частки або земельного паю, що належить громадянину. Цей процес передбачає визначення меж ділянки на місцевості, виготовлення землевпорядної документації та її державну реєстрацію. Виділення земель у натурі є важливим

етапом у завершенні процесу розпаювання земель та формуванні повноцінних земельних ділянок із чітко визначеними правами власності.

Таким чином, ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні є складною системою економічних і правових відносин, що впливають не лише на економічний розвиток країни, але й на соціальний статус громадян, а також сприяють забезпеченню екологічної стійкості суспільства. Це поняття охоплює два ключові підходи: традиційний, орієнтований на операції купівлі-продажу земельних ділянок, та інноваційний, який враховує широкий спектр цивільно-правових угод, пов’язаних із передачею прав на землю.

Сучасний ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні формується як багатокомпонентна система економічних, правових та інституційних елементів, що забезпечують обіг земельних ресурсів і реалізацію прав власності на землю. Його функціонування ґрунтується на поєднанні ринкових механізмів, державного регулювання та сучасних цифрових інструментів управління земельними відносинами. Однією з ключових складових ринку землі є суб’єктний склад, до якого належать власники земельних ділянок, орендарі, покупці, продавці, органи державної влади та місцевого самоврядування, нотаріуси, землевпорядні організації, фінансові установи та інші учасники ринкових відносин. Взаємодія між цими суб’єктами визначає динаміку земельного обігу, рівень конкуренції та ефективність використання земель сільськогосподарського призначення.

Не менш важливою складовою є об’єкт ринку, яким виступають земельні ділянки сільськогосподарського призначення з чітко визначеними межами, правовим статусом, цільовим призначенням та якісними характеристиками ґрунтів. Саме якість земель, рівень їх родючості, місце розташування та інфраструктурна забезпеченість безпосередньо впливають на формування ринкової вартості землі та інвестиційну привабливість аграрного виробництва. Вагомою складовою сучасного ринку землі є інституційне та нормативно-правове забезпечення, яке включає Земельний кодекс України, спеціальні закони у сфері земельних відносин, підзаконні нормативні акти, а

також діяльність уповноважених органів контролю й управління. Наявність чітких правових норм та ефективних інститутів є передумовою стабільності ринку, захисту прав власників і мінімізації корупційних ризиків.Окреме місце у структурі ринку землі займають економічні механізми регулювання, зокрема ціноутворення, орендні та рентні відносини, податкові інструменти, кредитування під заставу землі. Саме ці механізми забезпечують економічну мотивацію учасників ринку, сприяють залученню інвестицій та підвищенню ефективності землекористування.

Сучасний ринок землі в Україні вирізняється активним використанням електронних земельних торгів, функціонуванням відкритих реєстрів та цифрових платформ. Це забезпечує відкритість обігу земельних ресурсів серед суб’єктів господарювання та участь широкого кола зацікавлених осіб. Цифровізація земельних відносин сприяє підвищенню прозорості, конкурентності та довіри до ринку, а також зменшенню тіньових схем у сфері землекористування.Важливою складовою є також інформаційне забезпечення ринку, яке охоплює Державний земельний кадастр, Реєстр речових прав на нерухоме майно, статистичні дані та аналітичні звіти. Доступність та достовірність інформації створюють умови для ухвалення обґрунтованих управлінських і інвестиційних рішень.

Таким чином, ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні являє собою складну систему взаємопов’язаних складових, узгоджене функціонування яких забезпечує ефективний обіг земель, реалізацію прав власності та сталий розвиток аграрного сектору й національної економіки загалом.

1.2. Правові механізми регулювання ринку землі в Україні

Правовий механізм регулювання ринку землі в Україні характеризується складним переплетенням інтересів власників, користувачів та урядових інституцій, які реалізуються у відносинах володіння, обігу та використання

сільськогосподарських земель. Ця сфера відіграє важливу роль у забезпеченні економічного поступу та соціального розвитку держави, адже земля є ключовим ресурсом, який визначає ефективність аграрної діяльності, впливає на екологічну рівновагу та формує основу соціокультурних процесів. У зв'язку з цим актуальним постає аналіз сучасного стану правового урегулювання ринку землі в Україні, з акцентом на ключові аспекти та виклики, з якими стикаються як суспільство, так і законодавчі органи.

У процесі дослідження сільськогосподарських земель необхідно звертати увагу як на природні, так і на правові аспекти їх специфіки. Природний підхід передбачає врахування біофізичних характеристик землі, таких як родючість ґрунтів, що забезпечує продуктивне сільськогосподарське використання, та її роль у підтримці екологічного балансу, зокрема функції пасовищ і місць відновлення екосистем. Паралельно юридичний підхід визнає стратегічну економічну значимість цих земельних ресурсів, що потребує запровадження особливих правових інструментів і регулювань. Землі сільськогосподарського призначення, як наслідок, підлягають спеціальному правовому режиму через їх центральну роль у структурі національної економіки. Їхній правовий статус визначається нормами земельного права. Попри це, чинне українське законодавство досі не містить чіткої дефініції поняття «ринок землі». Аналіз законодавчих ініціатив свідчить про намагання законотворців дати цьому явищу правове визначення, хоча ці спроби мали варіативний і неконсолідований характер. Наприклад, у законопроєкті «Про ринок землі» (реєстраційний номер 2143-2 від 21 квітня 2008 року) пропонувалося розглядати ринок землі як систему відносин, що виникають між суб'єктами земельного ринку в результаті застосування економічних і правових механізмів взаємодії під час обігу земельних ділянок та надання відповідних послуг.

Попри активний розвиток земельної реформи та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення, чинне законодавство України й досі не містить чітко закріпленого та уніфікованого визначення поняття

«ринок землі». Ані Земельний кодекс України, ані спеціальні закони, що регулюють питання обігу земельних ділянок, не подають прямої дефініції цього терміна, обмежуючись регулюванням окремих процедур та правочинів, пов’язаних із набуттям, відчуженням і користуванням землею.

Відсутність законодавчо визначеного поняття «ринок землі» ускладнює формування цілісної та послідовної державної політики у сфері земельних відносин. Норми права переважно зосереджені на регламентації окремих елементів ринку — купівлі-продажу, оренди, спадкування, міни, іпотеки земельних ділянок, — однак не відображають системного характеру земельного ринку як складної соціально-економічної категорії. Це призводить до різного трактування змісту поняття «ринок землі» у наукових дослідженнях, судовій практиці та управлінських рішеннях.

У науковій літературі ринок землі зазвичай розглядається як сукупність економічних, правових та інституційних відносин, що виникають у процесі обігу прав власності та користування земельними ділянками. Проте відсутність єдиного нормативного підходу ускладнює імплементацію наукових напрацювань у практику державного регулювання та стримує розвиток ефективних механізмів управління земельними ресурсами.

Практичні наслідки такої прогалини в законодавстві проявляються у фрагментарності регулювання ринку землі, зниженні рівня правової визначеності для учасників ринкових відносин, а також у підвищенні ризиків правових спорів. Для власників земельних ділянок, інвесторів і сільськогосподарських виробників це означає складність прогнозування наслідків угод та недостатній рівень захисту їхніх економічних інтересів.

З огляду на європейський досвід, більшість країн ЄС у своїх правових системах чітко визначають поняття земельного ринку або використовують комплексні дефініції, що охоплюють не лише операції купівлі-продажу, а й орендні, іпотечні та регуляторні механізми. Такий підхід сприяє прозорості, стабільності та ефективності земельних відносин.

Отже, відсутність чіткого законодавчого визначення поняття «ринок землі» в Україні є однією з ключових проблем сучасного етапу земельної реформи. Її вирішення потребує нормативного закріплення узагальненої дефініції ринку землі, яка б відображала його системну природу та відповідала сучасним економічним реаліям і європейським стандартам регулювання земельних відносин.

Проте на практиці це питання не отримало подальшого розвитку в межах законодавчих ініціатив. Державна політика у сфері регулювання землекористування має формуватися з урахуванням основних функцій, які ринок землі виконує в економічній системі країни. Серед таких функцій варто виділити декілька ключових:

1. Регулювальна функція: передбачає оптимальний перерозподіл сільськогосподарських земельних ресурсів із метою задоволення господарських і соціальних потреб населення.

2. Стимулювальна функція: сприяє ефективному й раціональному використанню земельних угідь, стимулюючи впровадження суб'єктами господарювання новітніх технологій та досягнень аграрної науки.

3. Ціноутворювальна функція: забезпечує встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок відповідно до динаміки попиту й пропозиції, а також змін економічного середовища.

4. Інформаційна функція: відповідає за доступ учасників ринкових відносин до актуальних даних про рівень попиту, пропозиції та характеристики земельних ділянок, сприяючи прийняттю раціональних рішень.

5. Посередницька функція: забезпечує взаємодію між суб'єктами попиту й пропозиції на ринку землі, полегшуючи операції з купівлі-продажу та передачі прав.

Функції ринку земель сільськогосподарського призначення визначають його економічну роль у розвитку аграрного сектору та національної економіки в цілому. Через механізми купівлі-продажу, оренди та перерозподілу прав

власності ринок землі забезпечує більш ефективне використання земельних ресурсів, підвищення продуктивності аграрного виробництва та зростання економічної віддачі від використання землі як основного фактора виробництва.

Ключовою економічною функцією ринку землі є перехід земельних ділянок від економічно неефективних власників до суб'єктів господарювання, здатних забезпечити їх раціональне та інтенсивне використання. Саме за цієї умови сільськогосподарська земля трансформується з пасивного ресурсу у повноцінний капітал, який може бути залучений до господарського обігу, використовуватися як об'єкт інвестування та слугувати джерелом формування додаткової вартості для землевласників і аграрних підприємств.

Важливе значення для забезпечення ефективності функціонування ринку землі має державне регулювання, яке виступає складовою загальної економічної політики держави. Державне втручання у земельні відносини має бути спрямоване на формування стабільного інституційного середовища, мінімізацію ринкових дисбалансів та запобігання спекулятивним процесам. При цьому регуляторна політика повинна базуватися на довгострокових економічних цілях, зокрема забезпеченні сталого зростання, підвищенні конкурентоспроможності аграрного сектору та ефективному використанні земельного потенціалу країни.

Стратегічні цілі державного регулювання ринку землі мають визначати пріоритетні напрями економічного розвитку, орієнтовані на залучення інвестицій у сільське господарство, стимулювання модернізації виробництва та підвищення рівня доданої вартості аграрної продукції. Досягнення цих цілей потребує застосування комплексу економічних інструментів, зокрема податкових важелів, фінансово-кредитних механізмів, земельної ренти та системи державної підтримки аграрних товаровиробників.

Разом із тим в економічних дослідженнях акцентується увага на тому, що існуюча система поділу земель за цільовим призначенням не повною мірою відповідає сучасним умовам розвитку ринку землі. Зокрема, як зазначає А.

Мірошниченко, правове регулювання використання окремих категорій земель залишається недостатньо деталізованим, що негативно впливає на ефективність їх економічного використання. Законодавче закріплення принципу використання земель відповідно до їх цільового призначення (статті 91 та 96 Земельного кодексу України) не супроводжується належною економічною регламентацією режимів використання земель, що створює інституційні обмеження для розвитку ринкових відносин.

Наявність прогалин у нормативному регулюванні окремих категорій земель зумовлює підвищені трансакційні витрати, знижує інвестиційну привабливість ринку землі та стримує формування ефективних економічних механізмів землекористування. У зв'язку з цим удосконалення інституційних та економічних засад функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є необхідною умовою його повноцінної інтеграції у систему ринкової економіки України [29].

Зазначимо, що у правовій доктрині існують розбіжності в поглядах на визначення поняття «правовий режим земель», що зумовлено багатогранністю земельних відносин та міждисциплінарним характером дослідження землі як об'єкта права й економіки. Науковці по-різному інтерпретують зміст цього поняття, акцентуючи увагу на окремих його складових — правових, економічних, екологічних або управлінських аспектах.

Так, частина дослідників розглядає правовий режим земель як сукупність правових норм, що визначають порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками залежно від їх цільового призначення. У межах такого підходу правовий режим трактується передусім як інструмент нормативного регулювання, який встановлює дозволені та заборонені види використання землі, обмеження прав власників і користувачів, а також механізми контролю за дотриманням законодавства. Інші науковці пропонують ширше тлумачення правового режиму земель, розглядаючи його як комплексну систему правових, економічних та організаційних засобів впливу на земельні відносини. За цим підходом

правовий режим включає не лише норми земельного законодавства, а й економічні важелі, такі як плата за землю, земельна рента, податкові стимули та санкції, що безпосередньо впливають на поведінку суб'єктів ринку та ефективність землекористування. Окремі представники наукової школи земельного права наголошують на функціональному характері правового режиму земель, пов'язуючи його з досягненням суспільно значущих цілей, зокрема раціонального використання земельних ресурсів, охорони ґрунтів та забезпечення сталого розвитку. У цьому контексті правовий режим виступає як інструмент балансування приватних економічних інтересів землевласників із публічними інтересами держави та суспільства.

З економічної точки зору правовий режим земель також розглядається як чинник, що формує інституційне середовище функціонування ринку землі. Недостатня визначеність або фрагментарність правового режиму підвищує трансакційні витрати, створює правову невизначеність і стримує інвестиційну активність у аграрному секторі. Натомість чітко сформований і стабільний правовий режим сприяє підвищенню довіри учасників ринку, забезпечує захист прав власності та створює передумови для ефективної капіталізації земельних ресурсів.

Таким чином, наукові підходи до визначення правового режиму земель варіюються від вузького нормативного трактування до широкого інституційно-економічного розуміння. Узагальнення цих підходів дозволяє розглядати правовий режим земель як комплексну категорію, що поєднує правові норми, економічні механізми та управлінські інструменти, і відіграє ключову роль у формуванні ефективного ринку земель сільськогосподарського призначення.

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення формується з урахуванням їх особливого значення у структурі земельного фонду України та стратегічної ролі в забезпеченні продовольчої безпеки держави. Однією з визначальних характеристик цього режиму є принцип пріоритетності використання земель сільськогосподарського призначення,

закріплений у статті 23 Земельного кодексу України. Відповідно до цієї норми, земельні ділянки, які за своїми природними та якісними властивостями є придатними для ведення сільськогосподарського виробництва, мають надаватися насамперед для аграрного використання, а не для альтернативних цілей.

Окрім безпосереднього закріплення принципу пріоритетності у ст. 23 ЗК України, чинне земельне законодавство містить низку інших норм, спрямованих на забезпечення особливого правового режиму сільськогосподарських земель та підтримку сталого функціонування аграрного виробництва. Зокрема, до таких норм належать:

1. Спеціальний порядок охорони земель сільськогосподарського призначення (ст. 164 ЗК України), який передбачає застосування додаткових правових обмежень і заходів з метою збереження родючості ґрунтів, запобігання їх деградації, забрудненню та необґрунтованій забудові.

2. Ускладнена процедура вилучення особливо цінних сільськогосподарських угідь для несільськогосподарських потреб (ст. 150 ЗК України), що встановлює підвищені вимоги до обґрунтування доцільності такого вилучення та погодження відповідних рішень.

3. Обов’язок рекультивації земель (ст. 166 ЗК України), відповідно до якого власники та користувачі земельних ділянок зобов’язані забезпечити відновлення їх родючості та придатності для подальшого сільськогосподарського використання після зміни цільового призначення або тимчасового використання.

4. Обов’язок відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва (ст. 156, 157 ЗК України), що застосовується у випадках вилучення або обмеження використання земель сільськогосподарського призначення та має на меті компенсацію економічних втрат аграрного сектору.

У межах даного дослідження важливо враховувати вплив воєнних дій на функціонування ринку землі. З початком повномасштабного вторгнення російських військ та запровадженням воєнного стану з 24 лютого 2022 року

активність ринку землі фактично була припинена. Це було пов’язано з обмеженням доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, а також із запровадженням заборон на формування нових земельних ділянок, безоплатну передачу земель у власність і проведення земельних аукціонів щодо продажу сільськогосподарських земель державної та комунальної власності. У результаті в цей період фактично були відсутні легальні механізми здійснення операцій на ринку землі. Водночас із поступовою адаптацією національної економіки та бізнесу розпочався процес поетапного відновлення земельних відносин [55].

Важливим етапом у цьому процесі стало ухвалення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX [40]. Цей нормативно-правовий акт засвідчив перехід від тимчасового, спрощеного порядку користування сільськогосподарськими землями, запровадженого в умовах воєнного часу, до відновлення прозорих і стандартизованих процедур, характерних для довоєнного періоду. Зазначеним Законом було закріплено низку важливих змін у правовому регулюванні земельних відносин, зокрема:

1. встановлено обов’язковість державної реєстрації земельних ділянок і речових прав на них у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав як умову укладення договорів оренди земель сільськогосподарського призначення;

2. визначено особливості правового регулювання земельних відносин у разі тимчасового припинення функціонування Державного земельного кадастру, включно з можливістю продовження строку дії договорів оренди;

3. відновлено проведення земельних торгів щодо передачі в користування сільськогосподарських земель державної та комунальної власності;

4. припинено автоматичне продовження договорів землекористування після закінчення строку їх дії без згоди сторін;

5. надано можливість викупу земельних ділянок, переданих у безстрокове користування, із розстроченням платежу;

6. у період воєнного стану дозволено безоплатну приватизацію земельних ділянок під об’єктами нерухомості, що перебувають у приватній власності;

7. дозволено розміщення виробничих потужностей з виробництва біометану на землях сільськогосподарського призначення;

8. скасовано вимогу щодо компенсації втрат сільськогосподарського виробництва у разі вилучення ріллі.

Аналіз правового режиму земель сільськогосподарського призначення вимагає звернення до наукових підходів, сформованих у вітчизняній доктрині земельного та аграрного права. Зокрема, А. Мірошниченко наголошує, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення має базуватися не лише на формальному закріпленні цільового призначення земель, а й на чітко визначеному механізмі реалізації цього принципу на практиці. Науковець підкреслює, що недостатня деталізація правових режимів окремих категорій земель призводить до правової невизначеності, що негативно впливає на ефективність землекористування та стримує розвиток ринку землі.

М. Шем’якін у своїх дослідженнях розглядає правовий режим земель сільськогосподарського призначення як комплексну систему правових, економічних та екологічних обмежень, спрямованих на збереження родючості ґрунтів і забезпечення сталого розвитку аграрного сектору. На думку вченого, пріоритетність сільськогосподарського використання земель має поєднуватися з економічними стимулами, які заохочують власників до раціонального та довгострокового використання земельних ресурсів .

Позиція І. Удовенка зосереджена на інституційному аспекті правового режиму земель. Дослідник зазначає, що ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення неможливе без формування

стабільного правового середовища, яке забезпечує захист прав власності, зменшує трансакційні витрати та підвищує довіру інвесторів. Удовенко підкреслює, що чітко визначений правовий режим земель є ключовим чинником інвестиційної привабливості аграрного сектору.

Д. Бабміндра у своїх наукових працях акцентує увагу на економічній складовій правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Науковець розглядає землю як специфічний економічний ресурс і форму капіталу, ефективне використання якого можливе лише за умов узгодження правових норм із економічними механізмами регулювання. На його думку, недосконаліть правового режиму земель призводить до неефективного розподілу земельних ресурсів і стримує процес капіталізації землі в аграрній економіці .

Таким чином, узагальнення наукових підходів Мірошниченка, Шем'якіна, Удовенка та Бабміндри дозволяє зробити висновок, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення слід розглядати як багатовимірну категорію, яка поєднує правові, економічні та інституційні елементи. Саме комплексний підхід до формування та реалізації правового режиму земель є передумовою ефективного функціонування ринку землі та сталого розвитку аграрного сектору України.

Наведені зміни свідчать про поступове відновлення правового регулювання земельних відносин та адаптацію правового режиму земель сільськогосподарського призначення до умов воєнного часу з урахуванням потреб економіки та аграрного сектору [40].

Удосконалення законодавства щодо захисту земель сільськогосподарського призначення має велике значення для забезпечення належного обліку та охорони таких земель, особливо тих, що постраждали внаслідок агресії або інших негативних впливів. Внесені зміни дозволяють актуалізувати дані в Державному земельному кадастрі і провести детальний аналіз стану постраждалих ділянок.На основі цієї інформації можна визначити масштаби пошкоджених земель, які потребують відновлення, оцінити розміри

завданих збитків та передбачити фінансові ресурси, необхідні для їхнього відновлення. Це сприяє ухваленню управлінських рішень на всіх рівнях і допомагає розробляти ефективні плани з відновлення та подальшого використання таких земель.

Важливим кроком у цьому напрямі стало також переосмислення діяльності Державного картографогеодезичного фонду України, який забезпечує доступ до актуальних картографічних матеріалів. Зокрема, доступність топографічних карт у масштабі від 1:500 до 1:10 000 надає необхідну підтримку для планування та запровадження заходів з відновлення сільськогосподарських територій.

Таким чином, Україна продовжує активно розвивати правові основи ринку землі з метою належного захисту, відновлення та ефективного використання сільськогосподарських угідь. Законодавчі зміни, ухвалені у відповідь на наслідки агресії та інших викликів, спрямовано на забезпечення сталого функціонування ринку земель й упровадження прозорих процедур передачі земельних ділянок у користування. Перехід від тимчасових механізмів оренди до чітких і прозорих правил регулювання орендних відносин, а також покращення картографічної бази та облікових процесів, дозволяє більш точно оцінювати стан пошкоджених земель і формувати плани їх відновлення. Крім того, ці зміни підтримують сталість розвитку сільського господарства та сприяють зміцненню національної безпеки в умовах сучасних викликів.

1.3. Державні стандарти як інструментарій управління земельними ресурсами

Вплив та участь держави в регулюванні ринку землі представляє актуальну та значущу тему в економічних та соціальних дискусіях. Земельні ресурси є одним з найцінніших активів суспільства, і їх ефективне управління

відіграє вирішальну роль у досягненні економічної стабільності, соціальної рівності та сталого розвитку.

Державна участь у регулюванні земельного ринку формується під впливом різноманітних чинників, таких як політичні стратегії, економічна ситуація, а також культурний і історичний контекст конкретної держави. У межах цієї діяльності можна виділити кілька ключових напрямків.

По-перше, важливою функцією держави є управління власністю та розпорядження землею. Це включає розробку правил, що регламентують земельну власність і використання відповідно до суспільних та економічних інтересів. Основними аспектами в цьому контексті є:

– обмеження розміру земельних ділянок у власності однієї особи або організації задля уникнення надмірної концентрації земель;

– заборони на продаж земельних об’єктів певним категоріям осіб або іноземним суб’єктам з метою збереження національних інтересів, зокрема безпеки та суверенітету;

– регулювання умов оренди землі шляхом встановлення вимог до орендарів стосовно тривалості договорів оренди, цільового призначення землі та орендної плати.

Запровадження таких заходів сприяє більш раціональному розподілу земельних ресурсів. Це забезпечує ширший і більш рівномірний доступ до землі, сприяє її багатофункціональному використанню та підтримує різноманіття власників і користувачів. Проте доцільність цих обмежень повинна базуватися на ретельному аналізі та враховувати соціально-економічні потреби суспільства.

По-друге, регулювання ринкових умов також є важливим обов'язком держави в межах функціонування земельного ринку. Основна мета полягає в створенні збалансованих умов для забезпечення справедливості, конкурентного середовища і захисту громадянських інтересів. Ключові аспекти цього напряму включають:

- механізми формування цінової політики, такі як встановлення мінімальних і максимальних рівнів вартості землі або застосування аукціонних процедур для прозорого визначення ринкової ціни;

- введення податкових інструментів на володіння землею для сприяння наповненню місцевих бюджетів і стимулювання ефективного використання земельних ресурсів;

- регулювання прав іноземців на придбання земельних ділянок чи обмеження площ земель, якими вони можуть володіти, з метою захисту державного суверенітету;

- забезпечення соціальної справедливості шляхом підтримки вразливих соціальних груп, таких як дрібні фермери або сільські громади, у доступі до земельних активів;

- запобігання спекулятивній діяльності, яка провокує невиправдане підвищення вартості земель та створює перешкоди для їх придбання широким колом користувачів.

Загалом, участь держави в регулюванні ринку землі сприяє формуванню збалансованої економічної системи та сталого соціального розвитку. Ефективна політика в цій сфері має бути адаптованою до специфічних умов суспільства і спрямованою на досягнення довгострокових стратегічних пріоритетів як на національному, так і на регіональному рівнях.

Збалансоване регулювання ринку землі має бути спрямоване на реалізацію ключових суспільних цілей, таких як економічна стійкість, соціальна справедливість та охорона натуральних ресурсів. У той же час необхідно враховувати вплив цих заходів на динаміку ринку та стимулювання інвестицій.

Захист навколишнього середовища є одним із важливих аспектів регулювання земельного ринку. Держава має право та зобов'язання впроваджувати відповідні нормативи й вимоги для раціонального використання земель з метою збереження природного середовища та

підтримки сталого розвитку. У цьому контексті можна виділити наступні ключові напрями:

- Заборона забудови на екологічно значущих ділянках. Держава може запроваджувати обмеження щодо будівництва або розвитку на територіях із високою екологічною значущістю. Це охоплює заповідні зони чи місцевості, що потребують особливого охоронного статусу, де будівельна діяльність обмежується або здійснюється під контролем.

- Запровадження вимог щодо екологічної обережності в користуванні землею. Державна влада встановлює правила використання земель із акцентом на охорону природного середовища. Наприклад, такі вимоги можуть передбачати збереження природних ландшафтів, зелених насаджень або впровадження екологічних методів ведення сільського господарства.

- Заходи з охорони біорізноманіття. Держава може впроваджувати спеціальні заходи для захисту територій, які є значущими для підтримки розмаїття флори та фауни, сприяючи збереженню середовища існування різних живих організмів.

- Моніторинг і екологічна оцінка. Для ефективного захисту природи держава може створювати системи контролю та проводити оцінки впливу будівництва чи інших видів діяльності на екологію.

Регулювання земельного використання з акцентом на екологічні аспекти сприяє збереженню природних багатств, мінімізує негативний вплив на навколишнє середовище і забезпечує сталий розвиток. Дотримання екологічних норм також може стати важливим елементом реалізації права користування земельними ділянками.

Соціальна справедливість відіграє важливу роль у регулюванні земельного ринку, і держава здатна впроваджувати певні заходи для забезпечення рівного доступу до землі різним соціальним групам. Серед основних напрямів:

- Підтримка сільських громад. Державна політика може включати фінансову допомогу, розвиток інфраструктури, доступ до кредитних програм,

а також навчання чи кваліфікацію задля економічного зміцнення сільських районів.

- Підтримка малих фермерських господарств. Щоб забезпечити рівні можливості для дрібних фермерів, можуть діяти програми субсидій та податкових пільг.

- Проведення земельної реформи. Перерозподіл земельних ресурсів спрямовується на те, щоб менш забезпечені верстви населення мали доступ до землі для господарських чи інших потреб.

- Антидискримінаційна політика. Законодавство може забезпечувати рівний доступ до землі незалежно від соціального статусу, запобігаючи дискримінації і гарантуючи права всіх громадян.

Такі підходи дозволяють забезпечувати збалансованість регулювання ринку землі через поєднання економічних, соціальних і екологічних принципів. У сучасних умовах функціонування аграрного сектору саме інтеграція цих складових є необхідною передумовою формування ефективної моделі земельних відносин, яка відповідає як ринковим вимогам, так і суспільним інтересам. Економічний аспект полягає у створенні умов для підвищення продуктивності землекористування, зростання інвестиційної привабливості земельних ресурсів та капіталізації землі як фактора виробництва. Соціальна складова спрямована на забезпечення рівного доступу громадян до земельних ресурсів, захист прав власників і користувачів землі, підтримку розвитку сільських територій та збереження зайнятості в аграрному секторі. Екологічний вимір регулювання ринку землі передбачає впровадження механізмів, спрямованих на збереження родючості ґрунтів, запобігання їх деградації та виснаженню, а також мінімізацію негативного впливу сільськогосподарської діяльності на навколишнє природне середовище. У цьому контексті правовий режим земель сільськогосподарського призначення виконує функцію обмежувального та водночас стимулюючого інструменту, який визначає допустимі способи використання землі та заохочує землекористувачів до впровадження

екологічно безпечних технологій. Поєднання економічних, соціальних та екологічних принципів у регулюванні ринку землі зумовлює необхідність активної участі держави у формуванні відповідного інституційного середовища. Державне регулювання має забезпечувати баланс між інтересами приватних власників, аграрного бізнесу та суспільства в цілому, запобігати надмірній концентрації земель у власності окремих суб'єктів і створювати умови для добросовісної конкуренції. Важливу роль у цьому процесі відіграють механізми моніторингу земельних відносин, державного контролю за використанням і охороною земель, а також прозорість земельних операцій.

Крім того, сучасна модель регулювання ринку землі повинна враховувати довгострокові цілі соціально-економічного розвитку держави. Земельні ресурси мають розглядатися не лише як об'єкт поточного економічного обороту, а як стратегічний національний актив, що потребує зваженого та відповідального управління. У цьому контексті особливої актуальності набуває застосування інструментів стратегічного планування землекористування, інтеграція принципів сталого розвитку у земельну політику та гармонізація національного законодавства з європейськими стандартами.

Слід зазначити що, комплексний підхід до регулювання ринку землі, заснований на поєднанні економічних, соціальних та екологічних принципів, створює передумови для стабільного функціонування земельних відносин, підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення та забезпечення сталого розвитку аграрного сектору України в довгостроковій перспективі. Запровадження та реалізація заходів, спрямованих на забезпечення соціальної справедливості на ринку землі, має важливе значення для зменшення соціально-економічних диспропорцій, підвищення добробуту вразливих верств населення та формування передумов для сталого розвитку держави. Соціально орієнтована земельна політика сприяє більш рівномірному розподілу економічних вигод від використання земельних ресурсів, підтримує розвиток сільських територій і запобігає

надмірній концентрації земель у власності обмеженого кола суб’єктів. Водночас реалізація соціальних заходів у сфері земельних відносин потребує зваженого підходу, оскільки надмірне регулювання або необґрунтовані обмеження можуть негативно впливати на інвестиційну активність, ефективність землекористування та загальні темпи економічного зростання. Тому важливим завданням державної політики є досягнення оптимального балансу між соціальними гарантіями та економічною доцільністю, що дозволить поєднати інтереси власників землі, аграрного бізнесу та суспільства в цілому.Одним із ключових напрямів державного впливу на розвиток ринку землі є формування та модернізація інфраструктури, яка забезпечує доступність, економічну привабливість і ефективне використання земельних ресурсів. Рівень розвитку інфраструктури безпосередньо впливає на ринкову вартість земельних ділянок, продуктивність сільськогосподарського виробництва та можливості інтеграції аграрного сектору в національні й міжнародні ринки.

Насамперед важливу роль відіграє розвиток дорожньо-транспортної інфраструктури. Будівництво та модернізація автомобільних шляхів, логістичних маршрутів і під’їзних доріг до сільськогосподарських угідь забезпечує зниження витрат на транспортування продукції, скорочення часу доставки врожаю до місць зберігання та реалізації, а також розширення доступу до віддалених територій. Це, своєю чергою, підвищує конкурентоспроможність аграрних виробників і стимулює більш інтенсивне використання земельних ресурсів.

Не менш важливим чинником підвищення ефективності землекористування є розвиток іригаційних та меліоративних систем. Забезпечення сільськогосподарських угідь сучасними системами зрошення дає змогу зменшити залежність аграрного виробництва від кліматичних умов, підвищити врожайність та стабільність виробництва, особливо в регіонах із недостатнім рівнем природних опадів. Інвестиції в іригаційну інфраструктуру

сприяють довгостроковому зростанню вартості земель і підвищенню їх економічної віддачі.

Важливою складовою інфраструктурного забезпечення ринку землі є також розвиток транспортних і логістичних зв'язків між регіонами. Наявність ефективних транспортних коридорів, залізничного сполучення та логістичних центрів створює умови для розширення внутрішньої та зовнішньої торгівлі сільськогосподарською продукцією, підвищує мобільність ресурсів і сприяє інтеграції регіональних ринків землі в єдиний національний простір.

Окремої уваги потребує інфраструктура водопостачання та водовідведення, яка має суттєвий вплив на можливості використання земельних ділянок як у сільському господарстві, так і в житловій чи виробничій забудові. Забезпечення доступу до якісної води та належних санітарних умов підвищує привабливість земель для інвесторів, сприяє розвитку сільських населених пунктів і покращує умови життя населення. Сучасний розвиток ринку землі також неможливий без розбудови енергетичної інфраструктури. Доступ до електроенергії та інших енергетичних ресурсів створює передумови для впровадження інноваційних технологій у сільськогосподарському виробництві, автоматизації обробітку землі, зберігання та переробки продукції. Крім того, розвиток відновлюваної енергетики на землях сільськогосподарського призначення може стати додатковим джерелом доходів для землевласників і сприяти диверсифікації економіки сільських територій.

Таким чином, інфраструктурний розвиток є одним із ключових чинників підвищення ефективності функціонування ринку землі, зростання його інвестиційної привабливості та забезпечення сталого розвитку аграрного сектору. Держава відіграє провідну роль у фінансуванні, координації та реалізації інфраструктурних проєктів, оскільки саме вона здатна забезпечити комплексний підхід до розвитку територій і врахувати довгострокові соціально-економічні інтереси.

У підсумку слід зазначити, що роль держави у регулюванні ринку землі є багатогранною та залежить від специфіки економічного розвитку, соціальних пріоритетів і стратегічних цілей кожної країни. Ключовими принципами такого регулювання мають залишатися баланс між інтересами приватних власників і суспільства, забезпечення соціальної справедливості, економічної ефективності та екологічної безпеки. Лише за умов дотримання цих принципів ринок землі може виконувати функцію потужного інструменту сталого розвитку та економічного зростання держави.

Висновки до першого розділу

У першому розділі здійснено комплексне дослідження теоретичних і економіко-правових засад функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Проведений аналіз дає змогу стверджувати, що ринок землі є важливою складовою національної економіки, яка визначає ефективність використання земельних ресурсів, рівень інвестиційної активності в аграрному секторі та темпи економічного зростання в цілому. Ринок земель сільськогосподарського призначення слід розглядати не лише як сферу купівлі-продажу земельних ділянок, а як систему економічних відносин, що охоплює різні форми обігу прав власності та користування землею. Такий підхід дозволяє оцінити землю як специфічний економічний ресурс і форму капіталу, здатну генерувати дохід, слугувати інвестиційним активом та бути основою для розвитку аграрного виробництва. Дослідження показало, що сучасна модель ринку землі в Україні характеризується розширенням ринкових механізмів, зокрема через впровадження електронних земельних торгів і підвищення прозорості операцій із земельними ділянками. Це сприяє формуванню конкурентного середовища, об’єктивному ціноутворенню на земельні ресурси та ефективнішому перерозподілу землі між суб’єктами господарювання. У результаті створюються передумови для підвищення продуктивності

землекористування та зростання економічної віддачі від використання земель сільськогосподарського призначення.

Окрему увагу в розділі приділено аналізу правових механізмів регулювання ринку землі як інструментів економічної політики держави. Встановлено, що вдосконалення земельного законодавства спрямоване на зниження трансакційних витрат, підвищення захищеності прав власності та формування стабільного інституційного середовища, необхідного для залучення інвестицій у сільське господарство. Законодавчі зміни, запроваджені в умовах воєнного стану, мають важливе економічне значення, оскільки забезпечують адаптацію ринку землі до кризових умов і створюють можливості для поступового відновлення економічної активності. Важливу роль у забезпеченні ефективності ринку землі відіграють державні стандарти та системи управління земельними ресурсами, які формують інформаційну базу для економічних рішень. Розвиток кадастрових і реєстраційних систем, удосконалення картографічного забезпечення та моніторингу стану земель сприяють підвищенню прозорості ринку, зменшенню ризиків для інвесторів і більш обґрунтованому плануванню використання земельного потенціалу країни.

Узагальнюючи результати дослідження, можна зробити висновок, що ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення потребує активної ролі держави як економічного регулятора. Державна політика у сфері земельних відносин має бути спрямована на досягнення балансу між економічною ефективністю, соціальною справедливістю та екологічною стійкістю. Саме поєднання ринкових механізмів із продуманим державним регулюванням створює умови для капіталізації земельних ресурсів, підвищення конкурентоспроможності аграрного сектору та забезпечення сталого економічного розвитку України.

РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Етапи реформування ринку землі в Україні

Реформування земельних відносин традиційно залишається одним із пріоритетних напрямів державної політики України, оскільки земля є стратегічним ресурсом, що визначає рівень розвитку аграрного сектору та має суттєвий вплив на функціонування національної економіки загалом. Ефективне управління земельними ресурсами є необхідною умовою підвищення продуктивності сільського господарства, забезпечення продовольчої безпеки та формування конкурентоспроможної економіки.

Земельна реформа в Україні має тривалий і поетапний характер. З моменту її започаткування було реалізовано найбільш складні трансформаційні кроки, зокрема процеси роздержавлення та приватизації продуктивних земель, а також структурну перебудову аграрного виробництва. Для більш глибокого розуміння сутності цих змін доцільно проаналізувати ключові етапи реформування ринку землі в Україні, які заклали підґрунтя для формування сучасної системи управління земельними ресурсами.

Об’єктивна потреба у реформуванні земельних відносин виникла ще на початку 1990-х років у зв’язку з переходом до ринкової моделі господарювання. Важливим кроком у цьому напрямі стало ухвалення Верховною Радою України наприкінці грудня 1990 року Постанови «Про земельну реформу» [43], якою всі землі держави було визначено об’єктом реформування. Основною метою цього нормативного акта був перерозподіл земель із наданням громадянам права набувати їх у довічне успадковане володіння, а підприємствам, установам і організаціям — у постійне користування.

Подальший розвиток земельної реформи відбувся у березні 1992 року з прийняттям нового Земельного кодексу України та Постанови Верховної Ради

України «Про прискорення земельної реформи і приватизації землі» [47]. Ці документи створили правові передумови для реалізації процесів роздержавлення, паювання та приватизації земель, що перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств. Водночас Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 року [45] закріпив можливість безоплатної передачі громадянам присадибних земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, житлового та господарського будівництва, а також для садівництва, дачного і гаражного будівництва в межах норм, визначених Земельним кодексом України [13].

На початковому етапі реформування земельних відносин ключовим завданням було роздержавлення земель. Земельні ділянки передавалися у користування підприємствам і організаціям за умови подальшого їх розподілу між членами трудових колективів у разі висловлення відповідного бажання. У такому випадку передбачалося паювання земель та можливість виділення земельних ділянок у натурі з наданням їм статусу приватної власності. Значний імпульс завершенню цього процесу надав Указ Президента України від 10 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [44], який суттєво активізував роздержавлення земель сільськогосподарського призначення.

Наступним логічним кроком стало видання Указу Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» [46]. Цим нормативним актом було визначено механізм розподілу земель на умовні земельні частки (паї) та запроваджено видачу членам сільськогосподарських підприємств сертифікатів, що підтверджували їх право на відповідні земельні частки, які перебували у колективній власності. Наявність таких сертифікатів надавала їх власникам можливість вийти зі складу підприємства та самостійно розпоряджатися належними їм паями.

За оцінками науковців, перший етап земельної реформи в Україні було завершено у 1999 році. Упродовж цього періоду понад два мільйони селян отримали сертифікати на право приватної власності на земельні паї з можливістю їх подальшого виділення в натурі. Це стало важливим етапом у формуванні інституту приватної власності на землю та створенні передумов для подальшого розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

З метою більш повного та результативного використання земельного потенціалу України у 2001 році було розроблено стратегічний документ державної земельної політики — «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки», затверджений Указом Президента України від 30 травня 2001 року [34]. Прийняття цього документа стало важливим етапом у подальшому розвитку земельних відносин, оскільки він визначив системний підхід до реформування земельної сфери та заклав концептуальні орієнтири для формування сучасної моделі управління земельними ресурсами. Зазначений Указ окреслив комплекс взаємопов'язаних напрямів реформування, спрямованих на створення ефективного інституційного середовища у сфері землекористування. Насамперед увага приділялася подальшому розвитку відносин власності на землю, що передбачало зміцнення інституту приватної власності, підвищення рівня правової захищеності землевласників та формування стабільних умов для реалізації прав на землю. Це розглядалося як необхідна передумова для активізації економічного обігу земель та залучення інвестицій у сільське господарство.

Важливим напрямом реформ було визначено вдосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві. Йшлося про формування таких організаційно-економічних механізмів, які б забезпечували підвищення продуктивності землекористування, раціональне використання угідь та створення умов для розвитку різних форм господарювання в аграрному секторі. У цьому контексті земля розглядалася не лише як просторовий базис виробництва, а як економічний ресурс, здатний генерувати дохід і бути фактором зростання вартості аграрного капіталу. Окреме місце в документі

посідав напрям, пов’язаний із розвитком ринку земель. Передбачалося створення правових і організаційних передумов для поступового переходу від адміністративного розподілу земель до ринкових механізмів їх обігу. Разом із цим наголошувалося на необхідності формування системи кредитування під заставу землі, що мало сприяти підвищенню доступу сільськогосподарських виробників до фінансових ресурсів та активізації інвестиційної діяльності в аграрній сфері.

Значна увага у напрямах реформи приділялася вдосконаленню моніторингу стану земель, упорядкуванню системи плати за користування землею, а також підвищенню ефективності державного управління земельними ресурсами. Це включало посилення контролю за використанням і охороною земель, запровадження сучасних методів обліку та оцінки земельних ресурсів, а також удосконалення управлінських процедур на національному та місцевому рівнях. У сукупності зазначені напрями мали забезпечити економічно доцільне та екологічно безпечне використання земельного фонду України. Подальший розвиток земельної реформи був тісно пов’язаний із прийняттям нового Земельного кодексу України у жовтні 2001 року [13], який став фундаментальним нормативно-правовим актом у сфері земельних відносин. Його норми заклали правові засади для формування ринку землі, закріпили результати приватизації земель сільськогосподарського призначення та визначили основні принципи землекористування в умовах ринкової економіки. Важливою особливістю Земельного кодексу стало те, що значна частина його положень мала пряму дію, що забезпечило відносну стабільність правового регулювання. Прикінцеві та перехідні положення Земельного кодексу України передбачали поетапну розробку та ухвалення низки спеціальних законів, зокрема про землеустрій, державний земельний кадастр, оцінку земель, охорону земель, розмежування земель державної та комунальної власності, функціонування державного земельного (іпотечного) банку, а також про ринок землі. Це

свідчило про усвідомлення законодавцем складності земельної реформи та необхідності поетапного формування її інституційної основи.

Новий імпульс реформуванню земельних відносин було надано у 2011 році, коли Кабінет Міністрів України ухвалив розпорядження від 26 жовтня 2011 року №1072-р «Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення» [42]. Цей документ визначив стратегічні орієнтири земельної політики на період 2011–2020 років і був спрямований на подальшу модернізацію системи управління земельними ресурсами.

Зазначений план дій передбачав реалізацію низки законодавчих та організаційних ініціатив, серед яких важливе місце займало спрощення процедур встановлення меж населених пунктів, що мало зменшити адміністративні бар'єри у сфері землекористування. Також планувалося затвердження Загальнодержавної цільової програми розвитку земельних відносин до 2020 року, спрямованої на системне оновлення нормативної та інституційної бази земельної сфери. Окремі заходи були орієнтовані на реформування механізмів приватизації земель, зокрема шляхом перегляду підходів до безоплатної передачі земельних ділянок. Важливим напрямом стала цифровізація земельної інформації, що включала аналіз, систематизацію та переведення кадастрових даних у єдиний електронний формат, а також розроблення нормативних документів, які регламентують ведення Державного земельного кадастру. Крім того, було схвалено концептуальні підходи до формування Загальнодержавної програми використання та охорони земель.

Суттєвою подією у контексті земельної реформи стала спроба запровадження повноцінного ринку землі через розгляд у Верховній Раді України законопроєкту «Про ринок земель» №9001-д від 9 грудня 2011 року. Цей законопроєкт був спрямований на створення комплексного механізму обігу земельних ресурсів у сільському господарстві та започаткування нового етапу земельної реформи. Проте, незважаючи на його значущість, документ

так і не був ухвалений, а натомість було прийнято рішення про чергове продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 2013 року. Таке рішення призвело до відтермінування формування повноцінного ринку землі та спричинило тривалі суспільні дискусії щодо доцільності й наслідків збереження мораторію. Відсутність можливості легального обігу земель негативно впливала на інвестиційний клімат у сільському господарстві, обмежувала доступ аграрних виробників до фінансових ресурсів і стримувала процес капіталізації земельних активів.

У межах даного дослідження доцільно зазначити, що Україна є однією з країн із найтривалішим періодом земельної реформи. Загальна тривалість реформування земельних відносин перевищила вісім десятиліть, а дія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення фактично тривала близько двадцяти років. Така ситуація є унікальною в європейському контексті та свідчить про складність поєднання економічних, соціальних і політичних чинників у процесі формування ринку землі в Україні.

Наведений аналіз етапів земельної реформи в Україні свідчить, що процес трансформації земельних відносин мав затяжний і суперечливий характер, поєднуючи в собі як поступові інституційні зміни, так і тривалі періоди нормативної стагнації. Попри значний обсяг проведених реформ — роздержавлення земель, запровадження приватної власності, паювання сільськогосподарських угідь, формування кадастрової системи та удосконалення правового регулювання — ключовий елемент повноцінної земельної реформи, а саме ринок земель сільськогосподарського призначення, тривалий час залишався нереалізованим через дію мораторію на їх відчуження. Тривале збереження мораторію суттєво обмежувало економічний потенціал земельних ресурсів, стримувало розвиток ринкових механізмів, унеможливлювало повну реалізацію прав власників земельних ділянок та негативно впливало на інвестиційну привабливість аграрного сектору. В умовах відсутності легального ринку землі земля не могла повною мірою виконувати функцію економічного активу, бути об’єктом вільного обігу,

застави чи довгострокового інвестування, що призводило до викривлення земельних відносин і зростання тіньових схем землекористування. Водночас упродовж попередніх років було сформовано базові інституційні та нормативні передумови для запуску ринку землі. Створення Державного земельного кадастру, запровадження електронних реєстрів прав на нерухоме майно, розвиток системи нормативної грошової оцінки земель, а також удосконалення процедур землеустрою та державного контролю заклали основу для більш прозорого та керованого обігу земельних ділянок. Поступова цифровізація земельної сфери дозволила підвищити рівень відкритості та зменшити корупційні ризики, що було важливою умовою переходу до нового етапу земельної реформи. У результаті накопичення соціально-економічних передумов, тиску з боку міжнародних партнерів та усвідомлення необхідності активізації аграрного потенціалу країни було ухвалено рішення про скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» заклав правові основи для відкриття ринку землі, який офіційно розпочав своє функціонування з 1 липня 2021 року. Таким чином, відкриття ринку землі у 2021 році стало логічним завершенням багаторічного етапу підготовки та водночас початком нового періоду розвитку земельних відносин в Україні. Цей крок ознаменував перехід від обмеженого та адміністративно регульованого використання земельних ресурсів до ринкової моделі їх обігу, що створює потенційні можливості для підвищення ефективності землекористування, залучення інвестицій, розвитку сільських територій та зміцнення економічної безпеки держави.

Таблиця 2.1.-Продовження мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні

№ За/п	Причина	Характеристика
1.	Відсутність інфраструктури для ринку землі.	Україна продовжувала мораторій через відсутність необхідної інфраструктури, яка б дозволила ефективно регулювати та контролювати ринок купівлі та продажу

		сільськогосподарської землі. Це включало в себе систему реєстрації власності, систему оцінки земель, механізми запобігання надмірному концентруванню земельних ресурсів тощо
2.	Політичні мотиви.	Інше пояснення продовження мораторію полягає в політичних мотивах. Досить часто різні політичні сили використовували мораторій як інструмент для забезпечення своїх популярних позицій серед виборців або для захисту інтересів певних груп
3.	Незавершеність земельного кадастру	Оскільки процес внесення даних щодо земельних ділянок до єдиної геоінформаційної системи або Державного земельного кадастру був ще не завершений, це могло створювати правові і організаційні проблеми, пов'язані з управлінням та регулюванням ринку землі
4.	Недоречність запровадження ринку землі під час проведення антитерористичної операції	Це могло посилити соціальну напругу в суспільстві

Джерело: складено за [57]

Відкриття ринку землі також було однією з умов продовження співпраці з Міжнародним валютним фондом [10]. Відкриття ринку землі в Україні стало не лише внутрішнім елементом економічних реформ, а й важливим чинником у системі міжнародних фінансово-економічних відносин держави. Зокрема, запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення було однією з ключових умов продовження співпраці України з Міжнародним валютним фондом (МВФ). У межах програм фінансової підтримки МВФ неодноразово наголошував на необхідності усунення структурних дисбалансів в економіці України, серед яких тривала заборона на купівлю-продаж сільськогосподарських земель розглядалася як один із системних стримувальних факторів розвитку.

З позиції МВФ, відсутність повноцінного ринку землі обмежувала економічну свободу власників земельних ділянок, знижувала ефективність використання земельних ресурсів та стримувала приплив інвестицій в аграрний сектор. Земля, яка фактично була виключена з ринкового обігу, не могла виконувати функцію повноцінного економічного активу, що

унеможливлювало її використання як застави для залучення кредитних ресурсів. Це, своєю чергою, негативно впливало на фінансову стабільність сільськогосподарських виробників та обмежувало потенціал розвитку аграрного підприємництва. У документах МВФ наголошувалося, що відкриття ринку землі сприятиме підвищенню продуктивності сільського господарства, створенню конкурентного середовища та більш ефективному розподілу ресурсів. За оцінками міжнародних фінансових експертів, легалізація обігу земель могла стати джерелом довгострокового економічного зростання, позитивно вплинути на доходи сільського населення та розширити податкову базу держави. Саме тому скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення було включено до переліку структурних маяків у рамках програм співпраці України з МВФ. Виконання цієї умови мало також важливе макроекономічне значення. Відкриття ринку землі розглядалося як сигнал для міжнародних інвесторів щодо готовності України до глибших ринкових трансформацій та впровадження структурних реформ. У цьому контексті запровадження земельного ринку стало важливим чинником підвищення довіри до економічної політики держави та передумовою для подальшого доступу до зовнішнього фінансування.

Водночас МВФ підкреслював необхідність поступового та контрольованого впровадження ринку землі з урахуванням соціальних ризиків. Саме тому модель відкриття ринку, яка почала діяти з 1 липня 2021 року, передбачала поетапність, обмеження щодо концентрації земель у власності та пріоритетний доступ фізичних осіб-громадян України. Такий підхід мав на меті мінімізувати можливі негативні соціальні наслідки та забезпечити політичну й економічну стабільність у перехідний період. Реалізація цього кроку дозволила Україні продовжити співпрацю з МВФ, забезпечити доступ до фінансової підтримки та створити додаткові передумови для стабілізації економіки й довгострокового розвитку аграрного сектору.

Потужним кроком у розвитку інфраструктури земельного ринку стало створення у 2013 році єдиного електронного Державного земельного кадастру, який тісно пов'язаний з Реєстром прав на рухоме та нерухоме майно.

Станом до 2017 року, за даними Державного реєстру речових прав, щорічно фіксувалося близько 2 млн правочинів із земельними ділянками сільськогосподарського призначення та понад 0,2 млн операцій із землями несільськогосподарського призначення. Структура угод щодо сільськогосподарських угідь свідчить про домінування орендних відносин, на які припадало близько 78 % від загальної кількості операцій. Значну частку також становили угоди, пов'язані зі спадкуванням земельних ділянок (19 %), тоді як операції купівлі-продажу займали лише 3,3 %.

Натомість у сегменті земель несільськогосподарського призначення структура правочинів була більш орієнтованою на ринковий обіг: понад 40 % угод становили договори купівлі-продажу. Наступними за поширеністю були операції зі спадкування (30 %) та орендні правовідносини (20 %) [33].

Такі дані свідчать про істотні відмінності у функціонуванні ринкових механізмів обігу земель різного цільового призначення та підкреслюють обмежений характер купівлі-продажу сільськогосподарських угідь у період дії мораторію.Заборона на продаж сільськогосподарських земель в Україні спричиняла ряд проблем і викривляла ринок землі. Більшість приватних сільськогосподарських земель здавалася в оренду, оскільки продаж не був доступним. Проте, ринок оренди також страждав через обмеження, такі як 7-річна мінімальна тривалість оренди, що призводило до того, що короткострокова оренда залишалася у тіні.

Наявні інституційні обмеження та недоліки у сфері земельних відносин упродовж тривалого часу зумовлювали низку негативних економічних наслідків, які стримували розвиток аграрного сектору та ефективне використання земельних ресурсів. Зокрема, заборона на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення у поєднанні з переважанням короткострокових орендних відносин ускладнювала

довгострокове планування господарської діяльності. Це, своєю чергою, негативно позначалося на рівні продуктивності землекористування, сприяло нераціональному обробітку угідь та могло призводити до втрат урожаю.

Важливою проблемою залишався також обмежений доступ аграрних виробників до фінансових ресурсів. В умовах дії мораторію земля фактично не могла виконувати функцію повноцінного майнового активу та використовуватися як застава для отримання кредитів. Така ситуація значно ускладнювала залучення фінансування, особливо для малих і середніх сільськогосподарських підприємств, та стримувала їх інвестиційну активність. Крім того, існуючі обмеження щодо відчуження земель і нестабільність орендних відносин знижували зацікавленість як внутрішніх, так і зовнішніх інвесторів у розвитку аграрного сектору. Відсутність можливості набуття права власності на землю або гарантій довгострокового користування не створювала достатніх стимулів для здійснення капіталомістких інвестицій у модернізацію виробництва, підвищення родючості ґрунтів та впровадження інноваційних технологій. Окремою проблемою було неефективне використання земель державної та комунальної власності. Непрозорі процедури передачі таких земель у користування, наявність конфліктів інтересів і слабкий контроль з боку держави сприяли поширенню корупційних практик, зменшенню надходжень до бюджетів різних рівнів та нераціональному використанню земельного фонду. Кардинальні зміни у правовому регулюванні земельних відносин були започатковані з ухваленням Закону України № 2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», прийнятого Верховною Радою України 31 березня 2020 року [42]. Цей нормативно-правовий акт став ключовим у новітній історії земельної реформи, оскільки скасував багаторічний мораторій та створив правові передумови для формування легального ринку земель сільськогосподарського призначення.Відповідно до положень зазначеного Закону, норми щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель набрали чинності з 1 липня

2021 року. Це стало важливим етапом розвитку земельного ринку, надавши власникам земельних ділянок реальну можливість розпоряджатися своїм майном, а фермерам та інвесторам — залучати земельні ресурси для розширення й розвитку сільськогосподарського виробництва. На першому етапі функціонування ринку було встановлено низку обмежень, спрямованих на запобігання надмірній концентрації земельних ресурсів. Зокрема, до 1 січня 2024 року обіг земель сільськогосподарського призначення допускався переважно між громадянами України з граничним обсягом володіння не більше 100 гектарів на одну особу (Додаток А). Такі обмеження мали на меті забезпечити більш рівномірний розподіл земель та захистити інтереси дрібних і середніх землевласників.

Запроваджена модель ринку також передбачає можливість участі юридичних осіб у земельних відносинах за умови, що вони створені відповідно до законодавства України, а їхніми кінцевими бенефіціарами є виключно громадяни України або держава. Таким чином, законодавець намагався поєднати ринкові механізми з інструментами захисту національних інтересів. Питання допуску до ринку землі осіб з іноземним громадянством було винесене на рівень загальнонаціонального волевиявлення. Закон передбачає, що можливість придбання сільськогосподарських земель іноземцями може бути дозволена лише за результатами всеукраїнського референдуму. У разі позитивного рішення іноземні інвестори зможуть здійснювати діяльність через юридичних осіб-резидентів України, зокрема у співпраці з вітчизняними агровиробниками.

Отже, земельна реформа є необхідним і стратегічно важливим етапом розвитку аграрного сектору та економіки України в цілому. Вона відкриває нові можливості для залучення інвестицій, підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва та формування сприятливого інвестиційного середовища. Водночас успішна реалізація реформи потребує виваженого підходу, ретельного планування та урахування

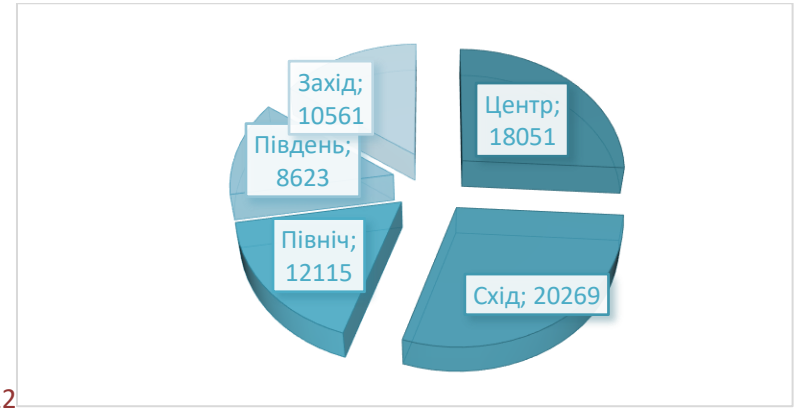
2.2. Оцінка ринку землі в Україні: сучасний огляд

Сучасний етап розвитку ринку землі в Україні характеризується високим рівнем суспільної та наукової уваги, що обумовлено масштабними трансформаціями у сфері земельних відносин. Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення стало одним із ключових структурних елементів земельної реформи та важливим кроком у напрямі формування повноцінної ринкової економіки. Після багаторічного мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських угідь власники землі отримали можливість реалізовувати своє право розпорядження земельними активами, що докорінно змінило підходи до управління земельними ресурсами. Разом із тим, запуск ринку землі супроводжується не лише позитивними очікуваннями, але й суттєвими викликами економічного, інституційного та соціального характеру. Вони пов’язані з необхідністю забезпечення прозорості земельних правочинів, недопущення надмірної концентрації земель, захисту інтересів малих і середніх агровиробників, а також із впливом зовнішніх шоків, зокрема повномасштабної війни. Україна володіє одним із найбільших у Європі земельних ресурсних потенціалів. Загальна площа сільськогосподарських угідь становить близько 60,3 млн га, що охоплює приблизно 7 % земель Європейського континенту. Близько 70 % цих угідь належать до високопродуктивних, що створює об’єктивні передумови для розвитку конкурентоспроможного аграрного виробництва. Особливу роль відіграють чорноземні ґрунти, які вважаються одними з найродючіших у світі. Саме завдяки їм Україна має значний потенціал у вирощуванні зернових, олійних, бобових, овочевих і плодово-ягідних культур. Це забезпечує вагомий внесок аграрного сектору у формування валового внутрішнього продукту, експортних доходів та валютних надходжень держави. Водночас ефективність реалізації цього потенціалу значною мірою залежить від рівня розвитку ринку землі та якості інституційного середовища його функціонування.

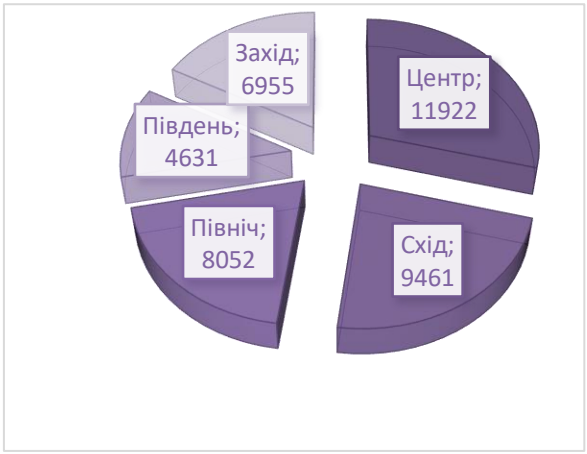
Новий етап у розвитку земельних відносин розпочався 1 липня 2021 року з офіційного відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення. Після майже двадцяти років дії мораторію було запроваджено поетапну модель обігу земель, яка передбачала низку обмежень з метою мінімізації соціально-економічних ризиків. Проте практично весь період функціонування ринку припав на умови повномасштабної війни, що суттєво вплинуло на його розвиток.

У період з липня 2021 року до початку повномасштабного вторгнення в Україні було укладено близько 100 тис. договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що свідчило про поступову адаптацію учасників ринку до нових умов. Однак після 24 лютого 2022 року динаміка ринку різко сповільнилася. Це було зумовлено як безпековими загрозами, так і адміністративними обмеженнями. Зокрема, на початку війни було тимчасово припинено доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, що унеможливило проведення правочинів із земельними ділянками. У результаті ринок землі фактично опинився у стані призупинення. Лише з травня 2022 року, після ухвалення відповідних рішень Кабінетом Міністрів України, розпочалося поетапне відновлення роботи реєстрів, хоча й із додатковими обмеженнями.

Вплив війни чітко простежується в кількісних показниках ринку землі. Так, у 2022 році було укладено 23 178 договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. У першому півріччі 2023 року кількість таких правочинів скоротилася до 14 605, що становить близько 63 % від загального показника 2022 року (рис. 2.1). Аналогічна тенденція спостерігається і за площею відчужених земель: 69 478 га у 2022 році проти 41 021 га у першому півріччі 2023 року, або близько 59 % від попереднього річного рівня [49].



2022



2023

Рисунок 2.1 – Динаміка укладених договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2022 році та першому півріччі 2023 року

Джерело: складено автором на основі [49].

Наведені дані свідчать про стриману активність учасників ринку в умовах високої невизначеності, проте водночас демонструють збереження базових механізмів функціонування ринку навіть у кризових умовах.

Регіональний аналіз показує, що найбільша активність на ринку землі зосереджена у центральних та окремих західних областях України. За площею земель, щодо яких були укладені договори купівлі-продажу, лідируючі позиції займають Хмельницька (8,4 тис. га), Полтавська (8,3 тис. га), Вінницька (8,3 тис. га), Кіровоградська (8,0 тис. га) та Дніпропетровська (7,8 тис. га) області. Ці регіони характеризуються значною часткою сільськогосподарських угідь та високою концентрацією аграрного виробництва.

За підсумками першого півріччя 2024 року спостерігається поступове відновлення ринкової активності у більшості регіонів України, за винятком

тимчасово окупованих територій. Окремі західні області, зокрема Закарпатська, Івано-Франківська та Чернівецька, демонструють навіть вищі показники транзакцій порівняно з 2021 роком — зростання становить відповідно 16 %, 22 % та 10 % [49]. Це свідчить про нерівномірність впливу воєнних чинників та різну швидкість адаптації регіональних ринків.

Екстраполяція довоєнних темпів розвитку ринку землі дозволяє оцінити масштаби нереалізованого потенціалу. За експертними розрахунками, через вплив війни у 2022–2023 роках не було укладено понад 102 тис. договорів купівлі-продажу сільськогосподарських земель. Загальна площа таких неукладених угод оцінюється приблизно у 282 тис. га, а їх орієнтовна вартість — у 312,8 млн дол. США, або близько 11,5 млрд грн [49].

Отже, сучасний стан ринку землі в Україні характеризується поєднанням значного природно-ресурсного потенціалу та складних зовнішніх і внутрішніх викликів. Повномасштабна війна істотно вплинула на темпи розвитку ринку, однак навіть у кризових умовах зберігаються ознаки його поступового відновлення та адаптації. Подальша динаміка ринку землі значною мірою залежатиме від безпекової ситуації, ефективності державного регулювання та готовності інституцій до розширення ринкових механізмів у післявоєнний період.

Повномасштабне вторгнення в 2022 році, безперечно, мала руйнівний вплив на багато аспектів української економіки, і ринок землі не став винятком. Закриття ключових державних реєстрів, обмеження доступу до земельного кадастру та призупинення функціонування судових органів створили серйозні перешкоди для юридичних операцій із земельними ділянками. Це не лише призвело до зупинки купівлі-продажу землі, але й створило великі труднощі для тих, хто намагався здійснити земельні операції в рамках існуючих правових норм.

З початком війни активність на ринку землі фактично зупинилася. Проте навіть в умовах, коли державні органи не могли забезпечити належний контроль і реєстрацію прав, фермери та агробізнес продовжували вести свою

діяльність, хоча й у значно обмежених умовах. Відновлення функціонування державних реєстрів у травні 2022 року дозволило частково відновити ринок землі, однак це було лише першим кроком до нормалізації ситуації. З того часу процеси купівлі-продажу та оренди залишаються обмеженими, а загальна активність на ринку все ще далека від рівня до війни.

Одним із важливих аспектів, який став наслідком війни, є зниження інвестиційної привабливості земельного сектору. Потенційні інвестори виявляють обережність через високі ризики, пов’язані з безпекою та нестабільністю. Це також призвело до зменшення кількості угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, оскільки власники земель утримуються від продажу через відсутність впевненості в завтрашньому дні та неготовність брати на себе додаткові ризики.

Окрім того, незважаючи на спроби адаптувати земельний ринок до нових умов, зокрема, через ухвалення законодавчих змін і введення певних обмежень на концентрацію земель в одних руках, війна значно ускладнила реалізацію таких ініціатив. Відсутність стабільності та надійних інституційних механізмів залишають питання управління земельними ресурсами відкритим, що в подальшому може стати бар'єром для довгострокових реформ у цій сфері.

Водночас, навіть у цих складних умовах, український ринок землі продовжує еволюціонувати, хоча і з багатьма труднощами. Ринок землі, незважаючи на тимчасову зупинку, зберігає свій стратегічний потенціал і, при належному відновленні правової і адміністративної інфраструктури, може стати важливим драйвером для відновлення аграрного сектору після завершення війни. Важливою умовою для відновлення ринку є встановлення чітких і прозорих механізмів його функціонування, що дозволить знизити ризики і повернути інвестиційну впевненість.

Попри численні виклики та обмеження, ринок землі в Україні зберігає значний потенціал для відновлення. Швидка та ефективна реакція на ці проблеми разом із удосконаленням правового регулювання здатні забезпечити оперативне відновлення ринку та стале зростання аграрного сектору країни

після завершення війни. Найбільших втрат зазнала Харківська область, де вони перевищили 2,7 млрд грн (приблизно 75 млн дол. США). До початку повномасштабного вторгнення вона була лідером як за обсягами сільськогосподарських земель в обігу, так і за кількістю здійснених транзакцій. (рис. 2.2).

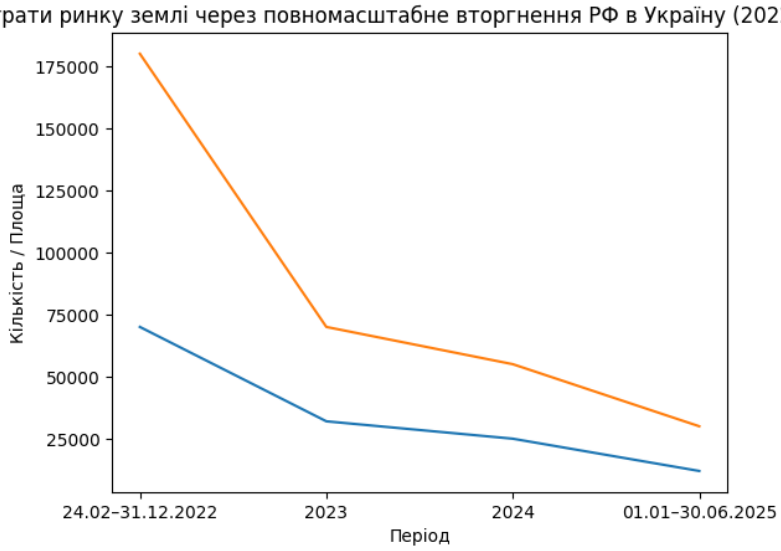


Рисунок 2.2.- Динаміка втрат ринку землі спричинених повномасштабного вторгнення в Україну за період з 24 лютого 2022 року по 30 червня 2025 року, млн. дол. США

Джерело: складено за [49]

На рисунку відображено динаміку втрат ринку землі, спричинених повномасштабною військовою агресією проти України. Показники ілюструють орієнтовну кількість неукладених договорів купівлі-продажу земельних ділянок та відповідну площу земель, які не були залучені до ринкового обігу у визначені періоди. Найбільші втрати зафіксовано у 2022 році, що пояснюється фактичним зупиненням функціонування ринку землі після 24 лютого 2022 року. У наступні роки спостерігається поступове скорочення втрат, що свідчить про часткову адаптацію ринку до умов воєнного стану.

За результатами аналізу ринкових даних доцільно зазначити, що впродовж 2023 року на ринку земель сільськогосподарського призначення спостерігалася суттєва цінова волатильність. Зокрема, середня вартість одного

гектара землі у лютому 2023 року становила 39 050 грн, тоді як уже в березні цього ж року відбулося різке зростання показника до 77 940 грн. Формування таких значень ґрунтувалося на результатах 133 083 договорів купівлі-продажу земельних ділянок загальною площею 299 984 га, що свідчить про достатню репрезентативність вибірки [49].

Подальший розвиток ринку, з урахуванням впливу воєнних ризиків, обмежень доступу до фінансових ресурсів та загальної економічної невизначеності, зумовив певну корекцію цін. Станом на 30 червня 2025 року середня ціна одного гектара сільськогосподарської землі в Україні, за оціночними розрахунками, становить близько 48 000 грн, що відображає процес поступової стабілізації ринку після різких коливань початкового періоду його функціонування.

Водночас регіональний аналіз засвідчує наявність значної диференціації вартості земель. Так, у першому півріччі 2025 року найвищі ціни на товарні сільськогосподарські землі традиційно фіксувалися у західних областях України. Зокрема, в Івано-Франківській області середня ціна перевищувала 70 тис. грн за гектар, що зумовлено поєднанням обмеженої пропозиції, високої якості ґрунтів та відносно сприятливої безпекової ситуації (рис. 2.3).

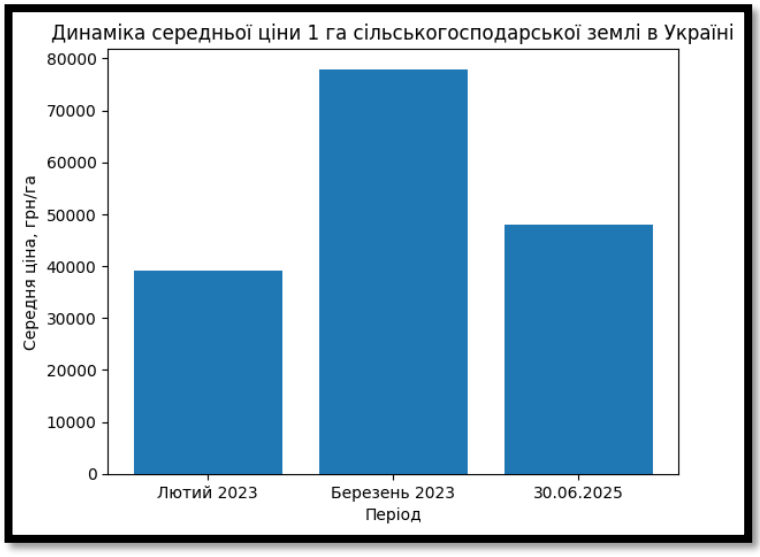


Рисунок 2.3 – Динаміка середньої ціни 1 га сільськогосподарської землі в Україні у 2023–2025 рр.

На рисунку представлено зміну середньої вартості одного гектара земель сільськогосподарського призначення в Україні у лютому 2023 року, березні 2023 року та станом на 30 червня 2025 року. Дані демонструють різке зростання цін у перші місяці функціонування ринку, а також подальшу корекцію та стабілізацію показників у середньостроковій перспективі.

Джерело: побудовано автором на основі статистичних та аналітичних даних [49].

Станом на 2025 рік регіональна диференціація цін на сільськогосподарські землі в Україні залишається вкрай вираженою та значною мірою зумовленою безпековими чинниками. Найнижчі цінові показники, як і в попередні роки, фіксуються у прифронтових та постраждалих від бойових дій регіонах, зокрема в Херсонській і Запорізькій областях. Обмежений доступ до земельних ділянок, мінна небезпека, пошкодження інфраструктури та низький рівень ліквідності суттєво стримують розвиток земельного ринку в цих областях. За наявними даними, кількість укладених договорів купівлі-продажу «товарних» земель у зазначених регіонах залишається вкрай незначною: у Херсонській області зафіксовано поодинокі угоди, а в Запорізькій - лише кілька десятків правочинів, що не дозволяє сформувати повноцінний ринковий попит [49].

Аналогічна ситуація спостерігається і в східних регіонах країни. У Донецькій області рівень ринкової активності залишається мінімальним, а кількість укладених угод із земельними ділянками сільськогосподарського призначення є поодинокою. У Луганській області, яка тривалий час перебуває під окупацією, ринок «товарної» землі фактично відсутній, що унеможливлює будь-які правочини у правовому полі України [49]. Таким чином, ці регіони залишаються поза межами активного ринкового обігу земель і потребуватимуть тривалого періоду відновлення після завершення воєнних дій.

Водночас західні області України у 2025 році продовжують сприйматися інвесторами як відносно безпечні території з вищим рівнем ринкової

стабільності. Найвищі ціни на сільськогосподарські землі традиційно зберігаються у Львівській та Івано-Франківській областях, що пояснюється поєднанням обмеженої пропозиції земель, стабільного попиту та нижчих воєнних ризиків. Проте інвестиційний інтерес не обмежується виключно західним регіоном.

Все більше уваги інвестори приділяють областям із високим агрокліматичним потенціалом та розвиненою аграрною інфраструктурою, зокрема Полтавській, Чернігівській і Сумській областях. Незважаючи на їхню географічну близькість до зон підвищеного ризику, ці регіони розглядаються як перспективні з точки зору довгострокової дохідності, родючості ґрунтів та можливостей масштабування аграрного виробництва.

Отже, у 2025 році активність на ринку землі в Україні формується під впливом поєднання безпекових, економічних та природно-кліматичних чинників. Інвестиційні рішення дедалі більше залежать від індивідуальних стратегій учасників ринку, їх готовності до ризику та оцінки регіональних перспектив розвитку. Водночас на тимчасово окупованих територіях та в районах активних бойових дій ринок землі залишається фактично заблокованим, що унеможливлює здійснення будь-яких легальних земельних операцій і зберігає суттєві обмеження для відновлення повноцінного обігу земельних ресурсів [48].

За прогнозами експертів, до 2024–2025 років істотного зростання цін на земельні ділянки в Україні не передбачається. Проте на другому етапі земельної реформи, коли ринок стане доступним для великого капіталу, попит на землю може суттєво перевищити пропозицію і спровокувати зростання цін. Це може бути пов’язано зі змінами у власності та збільшенням кількості договорів купівлі-продажу. Варто враховувати, що ні максимальна, ні мінімальна ціни не відображають об’єктивної ситуації на ринку землі. Цей ринок надзвичайно складний, а ціноутворення залежить від сукупності багатьох чинників, зокрема: – місцезнаходження: розташування земельної ділянки суттєво впливає на її ціну. Земля поруч із центром міста або близько

до ключових об’єктів інфраструктури (шосе, аеропорти) зазвичай дорожча; – розвиток інфраструктури: школи, лікарні, торгові центри та інші об’єкти інфраструктури роблять район більш привабливим для покупців, що підвищує вартість землі; – віддаленість від великих міст: чим ближче земельна ділянка до мегаполісів, тим вищий попит і, відповідно, ціна через більші можливості для розвитку; – розташування відносно прифронтових зон: у районах, що близькі до зон бойових дій, вартість землі суттєво знижується через високі ризики; – регіональні особливості: місцева влада може вводити спеціальні зони впливу з обмеженнями на використання ділянок, що також впливає на ціноутворення; – економічна ситуація: загальне економічне становище країни, включаючи іпотечні ставки та рівень споживчої активності, теж відіграє важливу роль у балансові попиту і пропозиції. На цей час ключовими факторами у формуванні вартості земельних ділянок залишаються географічне розташування відносно лінії фронту і нормативна грошова оцінка. За даними червня 2023 року, майже у 53,4% угод ціна продажу сільськогосподарських угідь майже не відхилялася від нормативної оцінки більше ніж на 2%. Це підкреслює важливість об’єктивної оцінки вартості землі, яка допоможе встановити справедливі розцінки і забезпечити стабільність ринку. Війна помітно змінює географію земельного ринку та впливає на ціни. Водночас попит на сільськогосподарські ділянки зростає через переселення підприємств і фермерських господарств у безпечніші регіони. Нерідко для бізнесу вигідніше інвестувати в нові території, ніж відновлювати пошкоджені господарства на рідних землях.

З початку січня 2023 року 94% договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення припадали на ділянки з цільовим використанням для здійснення товарного сільськогосподарського виробництва або ведення особистого селянського господарства. (рисунок 2.4).

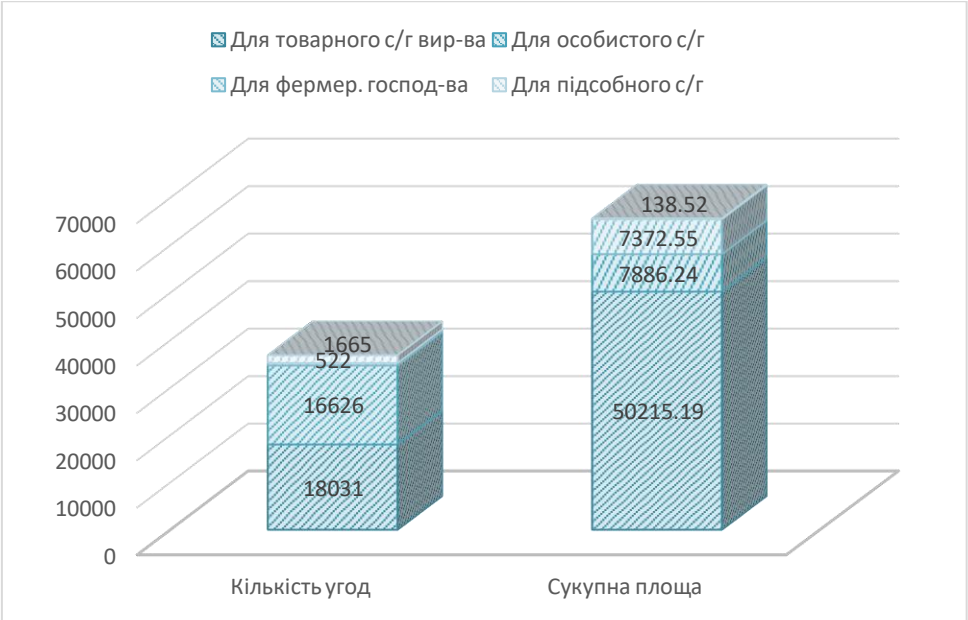


Рисунок 2.4.- Угоди купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у 2025 році.

Джерело: складено за [49]

Загальна площа угод із землями, призначеними для товарного сільськогосподарського виробництва (ТСГ) та особистого селянського господарства (ОСГ), складала 90% від усієї площі укладених транзакцій з купівлі-продажу земельних ділянок. У сфері оренди в червні 2023 року було укладено понад 46 тисяч правочинів щодо земель сільськогосподарського призначення. Оренда залишалася провідною формою договорів, на неї припало 18 тисяч правочинів із загальною площею близько 40 тисяч гектарів. Значну частку також склали угоди про спадщину, яких було зареєстровано 18,7 тисяч із загальною площею 31 тисяча гектарів. Угоди купівлі-продажу займали третє місце за популярністю — їхня кількість становила 7 тисяч, а загальна площа досягла 14,2 тисячі гектарів. Також варто звернути увагу на реєстрацію іпотечних угод: у червні 2023 року було оформлено 95 таких договорів на земельні ділянки загальною площею 110 гектарів. Однак середній розмір переданих в іпотеку ділянок складав лише 1,2 гектара, що помітно менше, ніж середня площа проданих (2,0 гектара) або переданих в оренду (2,2 гектара) земель. Це може свідчити про обмежену перевагу використання

іпотечного механізму в цей період, який застосовувався не лише для земель сільськогосподарського призначення. Протягом березня 2022 – травня 2025 року було видано кредитів, забезпечених землею сільськогосподарського призначення, на суму приблизно 31,2 млн грн. (рисунок 2.5).

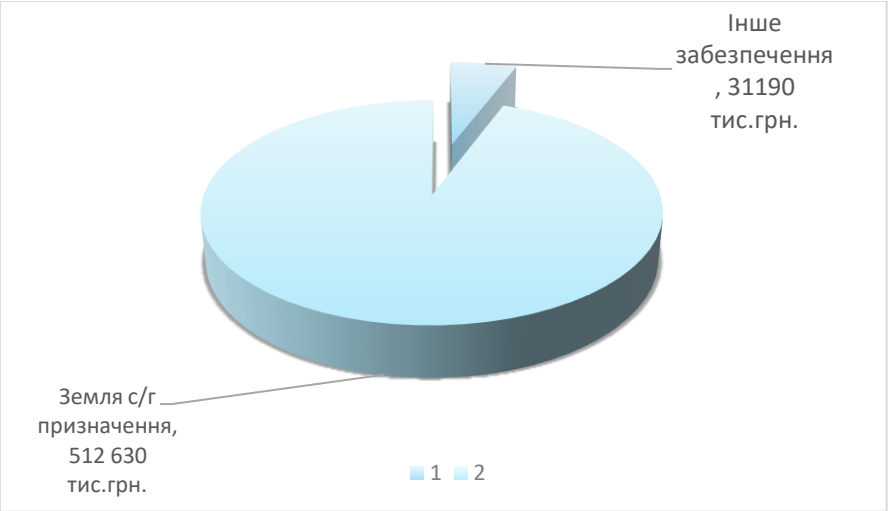


Рисунок 2.5. - Забезпечення нових кредитів, тис. грн.

Джерело: складено за [49]Використання земель сільськогосподарського призначення як інструменту забезпечення кредитних зобов'язань у сучасних умовах залишається обмеженим та не відповідає реальному економічному потенціалу цього ресурсу. Частка кредитів, наданих під заставу земельних ділянок, у загальній структурі банківського кредитування аграрного сектору залишається незначною і становить близько 6 % від загального обсягу виданих позик за відповідний період. При цьому сукупна площа земель, що використовувалися як предмет застави, не перевищувала 127,07 га, що свідчить про низький рівень інтеграції ринку землі у фінансово-кредитну систему держави. Обмежене застосування земельних активів у кредитних операціях пояснюється сукупністю інституційних, економічних та регуляторних чинників. До них належать висока ризиковість аграрного виробництва, недосконаліть механізмів оцінки вартості землі, обмеження у нормативних вимогах до застави, а також недостатній рівень довіри між банківськими установами та суб'єктами аграрного підприємництва. Умови воєнного стану додатково загострили ці проблеми, оскільки зросли ризики втрати активів, пошкодження земель та правової невизначеності щодо

окремих територій. Разом із тим економічний потенціал кредитування під заставу сільськогосподарських земель залишається значним і суттєво недовикористаним. Земля, як обмежений за своєю природою ресурс, може виконувати функцію довгострокового капіталу та слугувати основою для залучення фінансових ресурсів у сільське господарство. Активніше використання земельних ділянок як застави створює передумови для модернізації аграрного виробництва, впровадження інноваційних технологій, підвищення продуктивності праці та розширення експортного потенціалу галузі.

Важливим кроком у напрямі розкриття цього потенціалу стало поетапне відкриття ринку сільськогосподарських земель, зокрема допуск юридичних осіб до участі в земельному обігу з 1 січня 2024 року. Залучення аграрних підприємств до операцій із землею сприяє підвищенню ліквідності ринку та формуванню більш стабільної заставної бази для банківського сектору. У результаті це може стимулювати зростання обсягів кредитування та пожвавлення інвестиційної активності в аграрній сфері.

Окрему роль у розвитку системи фінансування відіграє створення та повноцінний запуск Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. Запровадження механізмів державного гарантування дозволяє знизити кредитні ризики для фінансових установ та розширити доступ до позикових коштів для малих і середніх агровиробників. Такий підхід є особливо актуальним у період післякризового відновлення економіки, коли власних фінансових ресурсів суб’єктів господарювання недостатньо для забезпечення сталого розвитку. Не менш важливим аспектом є необхідність перегляду підходів Національного банку України до визначення коефіцієнтів ліквідності сільськогосподарських земель. Використання занижених нормативних показників призводить до недооцінки земельних активів у кредитних операціях. Орієнтація на фактичні ринкові ціни, сформовані за результатами реальних угод, дозволить підвищити ефективність використання землі як застави та збільшити обсяги фінансування аграрного сектору.Загалом

упровадження зазначених заходів може забезпечити позитивний мультиплікативний ефект для національної економіки. Розширення доступу до кредитних ресурсів сприятиме оновленню матеріально-технічної бази сільського господарства, підвищенню рівня зайнятості у сільській місцевості та зростанню доходів аграрних виробників. У довгостроковій перспективі це створює передумови для формування конкурентоспроможного та фінансово стійкого аграрного сектору.

Таким чином, сучасний ринок землі в Україні перебуває у фазі структурної трансформації, поєднуючи значні можливості розвитку з істотними обмеженнями, зумовленими воєнними та економічними викликами. Незважаючи на втрати та уповільнення ринкової активності, у відносно безпечних регіонах спостерігається поступове відновлення операцій із земельними ділянками. Подальший розвиток цього ринку значною мірою залежатиме від завершення інституційних реформ, удосконалення механізмів кредитування та формування ефективної державної політики у сфері управління земельними ресурсами.

2.3. Соціально-економічні проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні на сучасному етапі відбувається в умовах складного поєднання соціально-економічних, інституційних та безпекових чинників, які істотно обмежують його повноцінний розвиток. Незважаючи на формальне відкриття ринку землі, його економічний потенціал залишається реалізованим лише частково. Це зумовлено наявністю низки системних проблем, що мають глибоке соціальне підґрунтя та безпосередньо впливають на поведінку учасників ринку. Як засвідчують узагальнені аналітичні матеріали, наведені у (Додатку 9), чинники, що стримують розвиток ринку землі в Україні станом

на 01.01.2025 року, мають багатовимірний характер і охоплюють соціальну, економічну, фінансову, інституційну та безпекову площини. Їх комплексний вплив формує специфічне середовище, у якому ринок землі функціонує з обмеженою ліквідністю, низьким рівнем довіри та високими трансакційними витратами.

Однією з ключових соціально-економічних проблем є низький рівень доходів сільського населення, що значною мірою визначає пасивну поведінку власників земельних паїв. Для більшості домогосподарств у сільській місцевості земля виступає не як інвестиційний актив, а як форма довгострокової соціальної гарантії або резерв на випадок погіршення матеріального становища. Така модель сприйняття землі знижує готовність власників до участі у ринкових операціях, зокрема продажу або залучення земельних ділянок до підприємницької діяльності. Як зазначено в (Додатку 9), соціальна вразливість пайовиків підвищує ризики нееквівалентного обміну та формує передумови для тінізації земельних відносин.

Вагомим чинником, що ускладнює розвиток ринку землі, є демографічна криза в сільській місцевості, яка проявляється у скороченні чисельності населення, старінні власників земельних ділянок та високому рівні трудової міграції. Значна частка власників паїв — це особи пенсійного віку, які не зацікавлені у довгострокових інвестиційних стратегіях землекористування та схильні до консервативних рішень. Це обмежує пропозицію землі на ринку та знижує його динаміку. У (Додатку 9) зазначено, що демографічні процеси мають довгостроковий характер і потребують системних соціально-економічних рішень.

Не менш значущою проблемою є обмежений доступ суб’єктів аграрного підприємництва до фінансових ресурсів. Незважаючи на відкриття ринку землі, банківський сектор демонструє обережність у кредитуванні під заставу сільськогосподарських земель. Причинами цього є нестабільність ринку, відсутність достатньої історії ринкових транзакцій, а також воєнні ризики. Як показано в (Додатку 9), низький рівень кредитної підтримки

стримує оновлення матеріально-технічної бази аграрного сектору та знижує інвестиційну привабливість землекористування.

Суттєвим викликом для функціонування ринку землі є регіональна нерівномірність його розвитку. Активність земельних операцій значною мірою зосереджена у відносно безпечних регіонах, тоді як прифронтові та тимчасово окуповані території фактично виключені з ринкового обігу. Це призводить до перекосів у ціноутворенні, обмежує мобільність земельних ресурсів та знижує загальну ефективність ринку. У (Додатку 9) регіональний дисбаланс визначено як один із ключових стримуючих чинників станом на початок 2025 року.

Важливе місце серед соціально-економічних проблем займає недостатній рівень довіри до державних інституцій та правових механізмів захисту прав власності. Складність процедур реєстрації, часті зміни законодавства та низька поінформованість населення формують недовіру до офіційного ринку землі. Це стимулює використання неформальних практик землекористування, зокрема усних домовленостей та тіньових орендних схем. Як наголошується у (Додатку 9), інституційна недовіра істотно знижує прозорість ринку та підвищує трансакційні витрати.

Окремим блоком чинників, що стримують розвиток ринку землі, є наслідки повномасштабної війни. Мінна небезпека, руйнування інфраструктури, тимчасова окупація окремих територій та обмеження доступу до державних реєстрів істотно ускладнили проведення земельних операцій. Безпековий фактор не лише знижує кількість угод, але й формує песимістичні очікування учасників ринку щодо майбутнього вартості земельних активів. Воєнна агресія докорінно змінила умови функціонування земельних відносин, трансформувавши ринок землі з інструменту економічного розвитку на сегмент, що перебуває під постійним впливом безпекових ризиків, адміністративних обмежень і високої невизначеності.Насамперед війна призвела до фактичного виключення значних територій із ринкового обігу. Тимчасова окупація окремих регіонів, активні бойові дії та мінна небезпека

унеможливили проведення будь-яких легальних операцій із земельними ділянками на цих територіях. Землі сільськогосподарського призначення в таких регіонах втратили не лише ринкову ліквідність, але й інвестиційну привабливість, що негативно позначилося на загальних показниках функціонування ринку землі в масштабах держави. Важливим наслідком війни також стало порушення інституційної інфраструктури земельного ринку. На початковому етапі повномасштабного вторгнення було тимчасово обмежено доступ до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Це призвело до повної зупинки укладення угод купівлі-продажу землі та суттєво обмежило здійснення інших правочинів. Навіть після часткового відновлення роботи реєстрів ринок функціонує в умовах посиленого адміністративного контролю, що збільшує трансакційні витрати та знижує оперативність земельних операцій.

Суттєвий стримуючий вплив має фактор деградації та фізичного пошкодження земельних ресурсів. Внаслідок бойових дій значні площі сільськогосподарських угідь зазнали забруднення вибухонебезпечними предметами, руйнування ґрунтового покриву, порушення меліоративних систем і транспортної інфраструктури. Такі землі потребують тривалого періоду розмінування, рекультивації та відновлення, що істотно знижує їхню поточну економічну цінність і відтерміновує можливість залучення до ринкового обігу.

В той же час, війна також посилила ризиковість інвестиційних рішень на ринку землі. Високий рівень невизначеності щодо безпекової ситуації, майбутнього правового режиму окремих територій та перспектив економічного відновлення формує обережну поведінку як потенційних покупців, так і власників земельних ділянок. Це зумовлює зниження попиту на купівлю землі та стримування пропозиції, оскільки власники часто відкладають рішення щодо відчуження активів до стабілізації ситуації. Окрім цього, наслідки воєнних дій проявляються у перерозподілі просторової активності ринку землі. Спостерігається зростання інтересу до земель у

відносно безпечних регіонах, передусім західних та центральних областях, що супроводжується підвищенням цін та концентрацією попиту. Водночас прифронтові та деокуповані території залишаються економічно депресивними, що поглиблює регіональні дисбаланси у розвитку ринку землі.

Таким чином, повномасштабна війна стала ключовим дестабілізуючим чинником для ринку землі в Україні, суттєво обмеживши його функціонування та трансформаційний потенціал. Безпекові ризики, інституційні обмеження, деградація земельних ресурсів і зростання невизначеності формують складне середовище, у якому ринок землі змушений адаптуватися до нових реалій. Подолання наслідків війни та відновлення повноцінного обігу земельних ресурсів можливе лише за умови комплексного підходу, що поєднуватиме заходи з безпеки, відновлення інфраструктури, правового захисту прав власності та економічного стимулювання землекористування.

Не можна оминути увагою і інформаційні обмеження, які проявляються у недостатньому рівні фінансової та правової грамотності власників земельних ділянок. Брак доступу до якісної консультаційної підтримки знижує здатність громадян приймати економічно обґрунтовані рішення щодо використання та відчуження землі. Як зазначено в Додатку 9 , інформаційна асиметрія посилює соціальну нерівність і стримує формування конкурентного ринку.Тож, соціально-економічні проблеми та виклики функціонування ринку землі в Україні мають комплексний і взаємопов’язаний характер. Чинники, систематизовані в Додатку 9, свідчать, що станом на 01.01.2025 року ринок землі перебуває у фазі адаптації до нових економічних і безпекових реалій. Подолання виявлених обмежень потребує узгодженої державної політики, спрямованої на підвищення рівня доходів сільського населення, розвиток фінансових інструментів, зміцнення інституційної довіри та забезпечення безпечних умов для здійснення земельних операцій.

У межах цього дослідження слід підкреслити, що однією з ключових перепон на шляху до ефективної реалізації земельної реформи в Україні

залишається існування тіньового ринку землі та поширення корупційних схем, які дають можливість певним особам незаконно привласнювати земельні ділянки. Такі дії спричиняють значні втрати, зокрема сотень тисяч гектарів земельних ресурсів, що фактично вибувають із державного обігу. Крім того, функціонування тіньового ринку негативно впливає на бюджетні надходження, демонструючи необхідність впровадження дієвих заходів для зменшення земельної корупції. Це також вимагає активізації діяльності правоохоронних органів та інших суб'єктів, які відповідають за боротьбу з правопорушеннями у сфері землекористування. Зловживання владою, спрямовані на незаконне отримання земельних ділянок, часто здійснюються за участю посадових осіб державних структур, які мають відповідні повноваження щодо прийняття рішень у земельній сфері.

Серед ключових зловживань у сфері використання землі в Україні можна виділити кілька основних проблем:

1. Порушення при укладанні угод про спільну діяльність, які стосуються використання земельних ділянок державної та комунальної власності. Цей тип договорів регламентується статтями 1132–1143 Цивільного кодексу України та статтею 176 Господарського кодексу України, що дозволяє сторонам здійснювати господарську діяльність без створення окремого підприємства. Проте такі угоди часто використовуються для формальної передачі земель нібито під метою об'єднання ресурсів учасників для спільного отримання прибутків або інших цілей. На практиці державні чи комунальні підприємства не отримують реальних прибутків, оскільки зловживання призводять до їх нелегального привласнення посередниками чи посадовими особами.

2. Незаконне захоплення земель, яке відбувається за узгодженням із посадовими особами та супроводжується порушенням законодавства. Ці ділянки використовуються без правових підстав, наприклад, для ведення прибуткової діяльності, але без відповідних надходжень до державного

бюджету. Як правило, такі дії пов’язані з корупційними схемами та залученням представників місцевої влади і зацікавлених осіб.

3. Зловживання механізмом безоплатної приватизації землі як інструментом незаконного вилучення земельних активів держави. Згідно зі статтею 118 Земельного кодексу України передбачено порядок подачі документів для безоплатної приватизації земель громадянами. Однак цей механізм перетворився на підґрунтя для масових корупційних схем, через що держава втратила значні площі землі — сотні тисяч гектарів. Впровадження єдиного реєстру громадян, які отримали землі за цією процедурою, залишається непродуктивним, а відсутність належного контролю призводить до серйозних суспільних наслідків.

Ринок землі в Україні стикається з суттєвими викликами та загрозами. Корупція й недосконалість процесів земельних трансакцій стають перепоною для прозорого функціонування ринку й рівних можливостей доступу до земельних ресурсів. Недостатність достовірної інформації щодо стану земель, їхніх власників і якості відповідної документації створює перешкоди для їх купівлі-продажу. Також складнощі виникають через низький рівень фінансової обізнаності серед населення та недостатнє фінансування аграрного сектору, що обмежує розвиток фермерства і доступ до земельних ресурсів. Особливе занепокоєння викликає поступове накопичення земель у власності аграрних корпорацій на шкоду інтересам дрібних фермерських господарств.

Таким чином, для побудови ефективного ринку землі Україні потрібний системний підхід, що враховує усі наявні проблеми, і забезпечення прозорого та справедливого використання земель як одного з найголовніших ресурсів країни.

Висновки до другого розділу.

Проведений у другому розділі аналіз дозволяє дійти висновку, що реформування ринку землі в Україні є складним, багатоступеневим і тривалим

процесом, який відіграє визначальну роль у трансформації аграрного сектору та формуванні передумов для сталого економічного розвитку держави. Земельна реформа, започаткована ще на початку 1990-х років, пройшла кілька ключових етапів — від роздержавлення і приватизації земель до скасування мораторію та запуску ринку земель сільськогосподарського призначення. Кожен із цих етапів мав суттєвий вплив на структуру земельних відносин, поведінку суб'єктів ринку та механізми управління земельними ресурсами.

Оцінка сучасного стану ринку землі в Україні засвідчує, що, попри формальне відкриття ринку, його потенціал реалізовано лише частково. Ринок перебуває у фазі адаптації до нових економічних, інституційних та безпекових умов, що зумовлює обмежену ліквідність, нерівномірність регіонального розвитку та високу чутливість до зовнішніх факторів. Повномасштабна війна істотно вплинула на динаміку земельних операцій, призвівши до тимчасової зупинки ринку у 2022 році та подальшого відновлення лише у відносно безпечних регіонах. Це сформувало нову просторову структуру ринку землі, в якій активність концентрується у центральних і західних областях, тоді як прифронтові та окуповані території залишаються поза межами повноцінного обігу.

Аналіз соціально-економічних проблем і викликів функціонування ринку землі показав, що стримуючі чинники мають системний характер і охоплюють соціальну, фінансову, інституційну та безпекову сфери. Низький рівень доходів сільського населення, демографічні проблеми, обмежений доступ до фінансових ресурсів, недостатній розвиток кредитування під заставу землі, а також інституційна недовіра до державних механізмів регулювання суттєво знижують ефективність ринку. Додатковими бар'єрами залишаються непрозорість окремих процедур, ризики корупції, дефіцит достовірної інформації про земельні ресурси та нерівність можливостей між великими аграрними компаніями і малими фермерськими господарствами.

Разом із тим результати дослідження свідчать, що навіть в умовах воєнного стану ринок землі демонструє ознаки поступового відновлення та

адаптації. Зростання кількості транзакцій у безпечних регіонах, стабілізація цінових показників і підвищення інтересу до сільськогосподарських земель унаслідок релокації бізнесу підтверджують наявність внутрішнього потенціалу розвитку. Подальше вдосконалення ринку землі пов'язується з необхідністю завершення інституційних реформ, відкриття ринку для юридичних осіб, розширення доступу аграрних виробників до фінансових ресурсів і запровадження ефективних механізмів державного контролю та підтримки.

У цілому можна стверджувати, що ефективне функціонування ринку землі в Україні потребує інтегрованого підходу, який поєднуватиме економічні стимули, соціальні гарантії та інституційні інструменти регулювання. Лише за умови забезпечення прозорості, конкурентності та захисту прав усіх учасників ринку земельні ресурси зможуть виконувати роль повноцінного фактору економічного зростання, сприяти розвитку аграрного сектору та підвищенню добробуту населення. Отримані у другому розділі результати створюють аналітичну основу для подальшого дослідження напрямів удосконалення ринку землі та формування практичних рекомендацій, що будуть розглянуті у наступному розділі роботи.

РОЗДІЛ 3. ПРАВОВІ, ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ РИНКОМ ЗЕМЛІ

3.1. Організаційно-економічні механізми

Одним із ключових напрямів сучасного розвитку земельних відносин є забезпечення належного контролю та ефективного управління земельними ресурсами. Прозорість і результативність такого контролю мають вирішальне значення для справедливого розподілу та раціонального використання земель. Це в свою чергу сприяє сталому розвитку суспільства

та гармонійній взаємодії з навколишнім середовищем.

Для ухвалення обґрунтованих рішень щодо управління земельними ресурсами необхідно мати доступ до актуальних, повних та достовірних даних про стан земельного фонду. Однак це завдання неможливо виконати без створення спеціалізованого органу, відповідального за систематичний моніторинг використання землі, її екологічного стану, правової ситуації, форм власності, характеристик ґрунтів та майново-економічної оцінки. Така структура матиме ключову роль у визначенні економічної ефективності використання земель, впливу на національну економіку та забезпеченні її приросту. Крім того, діяльність цього органу дозволить впровадити координовану систему моніторингу, яка забезпечує підтримку роботи землевпорядників в громадах і виконує контрольні, регуляторні та консультативні функції.

Запровадження органу з моніторингу управління земельними ресурсами є важливим кроком до вдосконалення цієї сфери в Україні. Водночас, для успішного виконання ним своїх завдань необхідно створити відповідне правове регулювання та забезпечити його широкими повноваженнями. Це передбачає прийняття необхідних законодавчих актів і розробку методологій для проведення аналізів, моделювання ситуацій і прийняття обґрунтованих рішень на основі точних даних.

На державному рівні доцільно сформувати центральний моніторинговий відділ, який охоплює всі категорії земель. У кожному регіоні та місцевості необхідно організувати структурні підрозділи Держгеокадастру, відповідальні за локальний моніторинг. Крім цього, важливо передбачити організацію технічного та програмного забезпечення для управління базами даних і створення правового відділу для підтримки нормативно-правових аспектів діяльності. Цей орган може стати фундаментом для покращення процесів управління земельними ресурсами, забезпечуючи доступ до актуальної інформації для прийняття ефективних рішень. Технічні та програмні інструменти з моніторингу, як-от геопортали

та геоінформаційні системи, відіграють важливу роль у цьому процесі. Завдяки їм можна здійснювати аналіз даних, вести облік, оновлювати та поширювати інформацію у спрощеній структурі відповідно до стандартів.

Метадані геоінформаційних систем містять ключову довідкову інформацію про якісний і кількісний стан земельного фонду, його структуру і використання, а також умови доступу до даних. Геопортали слугують платформою для перегляду та пошуку інформації за допомогою спеціалізованих сервісів.

Функціонування спеціалізованого органу з моніторингу земельних ресурсів ґрунтується на поетапному підході, що передбачає послідовне формування інституційних, нормативно-правових та технологічних засад його діяльності. Такий підхід дає змогу забезпечити системність, прозорість та ефективність управління земельними ресурсами, а також своєчасне виявлення проблем у сфері землекористування та землеволодіння.Перший етап функціонування органу з моніторингу має стратегічний та організаційний характер і спрямований на створення базових умов для його подальшої діяльності. На цьому етапі формується комплексна програма роботи органу, в якій визначаються цілі, завдання, пріоритетні напрями моніторингу, очікувані результати та показники ефективності. Важливою складовою цього процесу є розроблення та затвердження нормативно-правової бази, яка регламентує повноваження органу, порядок збору, обробки та використання інформації, а також механізми взаємодії з іншими державними установами, органами місцевого самоврядування та суб’єктами господарювання.У межах першого етапу здійснюється також інституційне формування структури органу з моніторингу. Зокрема, в системі Держгеокадастру створюються спеціалізовані профільні підрозділи, відповідальні за окремі напрями діяльності: аналіз стану земельних ресурсів, контроль за цільовим використанням земель, моніторинг деградаційних процесів, оцінку змін у землекористуванні та підготовку аналітичних звітів. Формування кадрового потенціалу цих підрозділів передбачає залучення

фахівців у галузі землеустрою, геоінформаційних систем, економіки, екології та права, що забезпечує міждисциплінарний характер моніторингової діяльності. Важливою складовою першого етапу є впровадження сучасного технічного та програмного забезпечення. Йдеться насамперед про створення та модернізацію геоінформаційної системи, яка слугує основною платформою для накопичення, обробки та візуалізації просторових даних. У цьому контексті інтегрується власний геопортал органу з моніторингу, що забезпечує доступ до актуальної інформації про стан земельних ресурсів, межі земельних ділянок, форми власності, обмеження у використанні земель та результати аналітичних досліджень. Геопортал виконує не лише інформаційну, а й комунікаційну функцію, сприяючи підвищенню прозорості земельних відносин та довіри суспільства до органів державного управління.

Другий етап функціонування органу з моніторингу має операційний та аналітичний характер і спрямований на практичну реалізацію поставлених завдань. На цьому етапі відбувається налагодження взаємодії між різнорівневими інформаційними ресурсами, зокрема даними Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, статистичними базами, екологічними реєстрами та інформаційними системами інших органів виконавчої влади. Інтеграція цих даних дозволяє сформувати єдиний інформаційний простір у сфері управління земельними ресурсами та мінімізувати ризики дублювання або спотворення інформації.

На другому етапі здійснюється систематичне наповнення інформаційних ресурсів актуальними даними. Це включає збір відомостей про зміну структури землекористування, трансформацію форм власності, динаміку угод на ринку землі, а також фіксацію негативних процесів, таких як деградація ґрунтів, ерозія, забруднення або самовільне зайняття земель. Важливою складовою є також використання дистанційного зондування Землі та супутникових знімків, що дозволяє оперативно відстежувати зміни у стані земельних ресурсів, зокрема на територіях, де проведення

традиційних польових обстежень ускладнене.Адаптація та вдосконалення програмного забезпечення є ще одним ключовим завданням другого етапу. Програмні рішення повинні забезпечувати не лише зберігання та візуалізацію даних, а й можливість проведення просторового, економічного та прогнозного аналізу. Це створює підґрунтя для підготовки обґрунтованих управлінських рішень, розроблення стратегій використання земельних ресурсів та оцінки ефективності державної земельної політики.

У цілому поетапна організація функціонування органу з моніторингу земельних ресурсів дозволяє забезпечити комплексний підхід до управління земельним фондом держави. Поєднання нормативно-правових, інституційних та цифрових інструментів сприяє підвищенню прозорості земельних відносин, запобіганню зловживанням у сфері землекористування та створює передумови для сталого соціально-економічного розвитку. Особливої актуальності ефективна система моніторингу набуває в умовах післявоєнного відновлення, коли зростає потреба у достовірній інформації про стан земель, масштаби їх пошкодження та можливості подальшого використання.І саме орган моніторінгу підтримує оптимізацію процесу для максимально впливового та ефективного управління в країні земельними ресурсами.

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні одним із ключових інструментів державного управління є щорічний звіт «Моніторинг земельних відносин», який використовується як системний аналітичний та інформаційний ресурс. Цей документ виконує функцію комплексного відображення стану та динаміки земельних процесів на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях і формується відповідно до підходів, що застосовуються у країнах Європейського Союзу.

Зміст звіту охоплює широкий масив статистичних, економічних та інституційних даних, зокрема інформацію щодо перебігу земельної реформи, реєстрації прав власності та користування, обігу земельних ділянок, результатів грошової оцінки земель, податкових надходжень від

плати за землю, процесів приватизації, а також структури землеволодіння з урахуванням гендерного аспекту. Крім того, у звіті надається характеристика адміністративно-територіальних одиниць, що дозволяє здійснювати порівняльний аналіз розвитку земельних відносин у регіональному розрізі.

Такий підхід відповідає сучасним викликам глобалізації та євроінтеграції, оскільки сприяє формуванню єдиного інформаційного простору у сфері управління земельними ресурсами та забезпечує публічність даних. Водночас ефективність цього інструменту значною мірою залежить від регулярного оновлення інформації, методологічної узгодженості показників та подальшого розвитку аналітичної складової, що дозволило б не лише фіксувати стан ринку землі, а й прогнозувати його розвиток.

Моніторинг земельних ресурсів виконує низку важливих функцій у системі управління ринком землі. Насамперед він забезпечує контроль і координацію діяльності органів місцевого самоврядування та державних інституцій у сфері землекористування і землеустрою. У межах моніторингу здійснюється збір, обробка, аналіз і публікація даних щодо використання земельного фонду за категоріями земель, формами власності та цільовим призначенням.

Важливою складовою сучасної системи моніторингу є впровадження цифрових інструментів, зокрема створення та функціонування спеціалізованого геопорталу. Такий ресурс забезпечує візуалізацію інформації у формі картографічних матеріалів, графіків і діаграм на основі геоінформаційних систем (ГІС). Це дозволяє підвищити наочність даних, спростити їх аналіз і розширити доступ користувачів до актуальної інформації про стан земельних ресурсів та ринку землі.

Окрему увагу в межах моніторингу приділено забезпеченню прозорості земельних відносин. Публікація даних про доходи від використання землі, результати нормативної та експертної грошової оцінки,

рівень продуктивності та родючості ґрунтів, надходження плати за землю, а також розроблення проєктно-картографічної документації створюють умови для зменшення інформаційної асиметрії між учасниками ринку та зниження корупційних ризиків.

Водночас важливою функцією державного управління є аналіз інституційних механізмів, що регулюють обіг земель як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Такий аналіз дає змогу оцінити ефективність чинних правил, процедур і організаційних структур, які впливають на формування ринку землі, а також виявити їх взаємозв'язок із загальними економічними процесами в державі. Саме на основі результатів інституційного аналізу можливе коригування державної земельної політики та вдосконалення регуляторних механізмів.

Центральну роль у реалізації зазначених функцій відіграє Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Держгеокадастр забезпечує ведення земельно-кадастрового обліку, адміністрування державних реєстрів та доступність інформації про земельні ресурси на всіх рівнях управління — від загальнодержавного до локального. Саме через цю інституцію реалізується значна частина правових та організаційно-економічних механізмів управління ринком землі.

Разом із тим, у сучасних умовах дедалі частіше порушується питання щодо концентрації управлінських повноважень Держгеокадастру та їх впливу на економічні й політичні процеси у сфері земельних відносин. Надмірна централізація функцій і поєднання контрольних, реєстраційних та аналітичних повноважень створює ризики посилення адміністративного впливу на ринок землі. Це зумовлює необхідність подальшого інституційного реформування системи управління земельними ресурсами з метою чіткого розмежування повноважень, посилення ролі місцевого самоврядування та підвищення рівня підзвітності органів державної влади.

Таким чином, ефективне поєднання правових та організаційно-економічних механізмів управління ринком землі можливе лише за умови

розвитку сучасної системи моніторингу, цифровізації земельних даних та інституційного балансу між державними й місцевими органами влади. Це створює підґрунтя для формування прозорого, конкурентного та економічно ефективного ринку землі в Україні.

Результати опитування ,чи потрібен такий орган взагалі, отримані наступні дані(рисунок 3.1.).

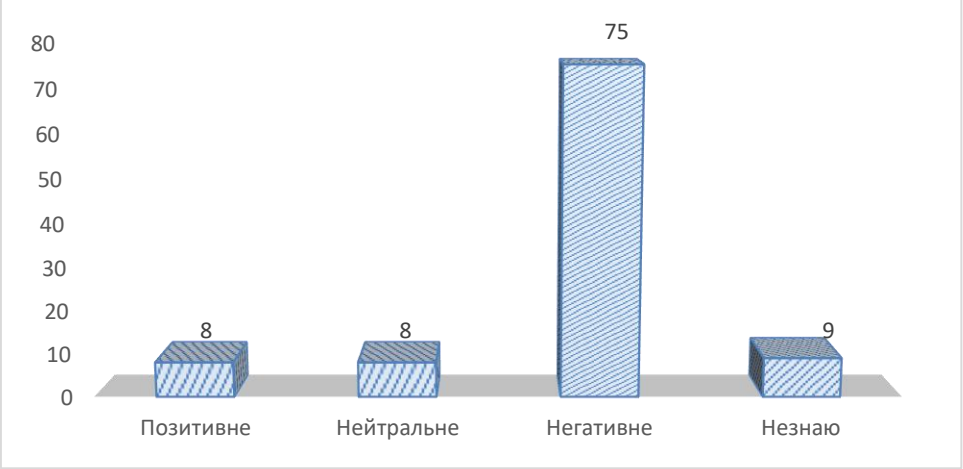


Рисунок 3.1.- Важливість Держгеокадастр .

Результати проведеного соціологічного опитування свідчать про неоднозначне, але водночас усвідомлене ставлення населення до ролі та функціонування Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Зокрема, більшість респондентів не підтримує ідею повної ліквідації Держгеокадастру, попри те, що значна частина опитаних висловлює критичну оцінку ефективності виконання цим органом покладених на нього повноважень. Такі результати є важливими з огляду на необхідність урахування громадської думки при формуванні та реалізації державної земельної політики, а також під час оцінки результативності діяльності ключових інституцій у сфері земельних відносин.

Подібна позиція населення може свідчити про наявність певних очікувань і сподівань щодо реформування, а не ліквідації Держгеокадастру. Громадяни, з одного боку, усвідомлюють значущість цього органу як центрального елемента системи земельного управління, відповідального за

ведення кадастру, реєстрацію земельних ділянок та забезпечення доступу до інформації про земельні ресурси. З іншого боку, вони вказують на недоліки в його роботі, зокрема недостатню прозорість процедур, бюрократичність, затримки у наданні послуг та обмежену орієнтацію на потреби користувачів. У цьому контексті результати опитування можуть слугувати аналітичною базою для подальших наукових дискусій і практичних рішень щодо інституційного оновлення Держгеокадастру та підвищення якості його функціонування.

Окрему увагу в межах опитування було приділено питанню передачі частини повноважень від Держгеокадастру до органів місцевого самоврядування в рамках процесів децентралізації. Як показано на рисунку 3.2, половина опитаних (50 %) підтримує такий крок, вважаючи його доцільним і виправданим. Ця позиція свідчить про певний рівень довіри до місцевих органів влади та переконання в тому, що саме на локальному рівні можливе більш ефективне управління земельними ресурсами з урахуванням специфіки територій, соціально-економічних умов і потреб місцевих громад.

Підтримка ідеї децентралізації земельних повноважень також може бути пов’язана з очікуванням підвищення оперативності прийняття рішень, спрощення адміністративних процедур та зменшення корупційних ризиків. Передача частини функцій на місця потенційно сприяє посиленню відповідальності органів місцевого самоврядування за результати управління земельними ресурсами, а також активнішому залученню громадян до процесів прийняття рішень у сфері землекористування.

Водночас значна частка респондентів — близько 40 % — негативно ставиться до передачі повноважень Держгеокадастру на місцевий рівень (рисунок 3.2). Така позиція може свідчити про наявність певних побоювань щодо спроможності органів місцевого самоврядування ефективно виконувати нові функції. Серед можливих причин такого ставлення варто відзначити ризики посилення локального впливу, недостатній рівень кадрового та технічного забезпечення на місцях, а також побоювання щодо

виникнення нових форм зловживань або нерівномірності практик управління земельними ресурсами в різних громадах.

Наявність протилежних поглядів у суспільстві підкреслює складність і багатовимірність процесів реформування системи управління земельними відносинами. Це свідчить про необхідність ведення відкритого та системного діалогу між органами державної влади, місцевим самоврядуванням і громадськістю. Урахування результатів таких опитувань дозволяє не лише оцінити рівень суспільної підтримки реформ, а й своєчасно виявити потенційні ризики та соціальні напруження, які можуть виникнути в процесі їх реалізації.

Таким чином, результати опитування, представлені на рисунку 3.2, демонструють, що громадська думка щодо ролі Держгеокадастру та процесів децентралізації земельних повноважень є неоднорідною, але загалом орієнтованою на покращення якості управління земельними ресурсами. Це підкреслює доцільність не радикального демонтажу існуючих інституцій, а їх поступового реформування з урахуванням принципів прозорості, підзвітності та ефективності. В умовах подальшого розвитку ринку землі та післявоєнного відновлення країни саме поєднання державного контролю й розширених повноважень місцевих громад може стати основою для формування сучасної та збалансованої системи управління земельними відносинами.

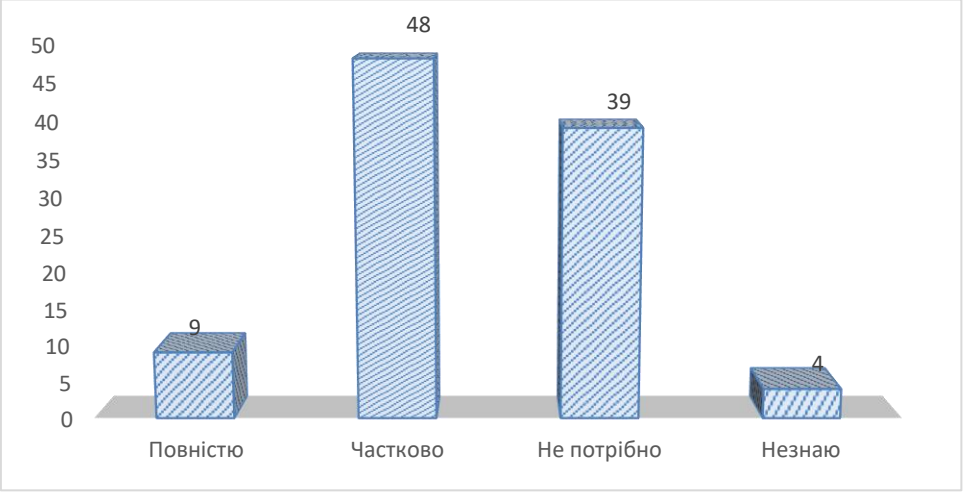


Рисунок 3.2.-Передача повноважень Держгеокадастру органам самоврядування .

Результати опитування свідчать, що створення окремої структурної одиниці для моніторингу управління земельними ресурсами користується значною підтримкою серед населення. Приблизно 70% опитаних (рисунок 3.3) висловили позитивну оцінку цієї ініціативи. Це підкреслює актуальність та важливість впровадження моніторингу й контролю за управлінням земельними ресурсами в суспільстві.

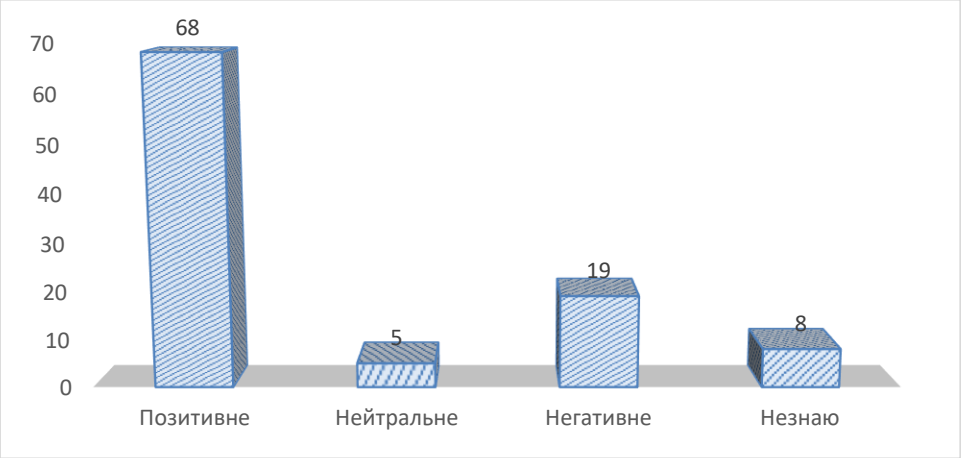


Рисунок 3.3. - Існування структури моніторингу землекористування.

Створення такої структурної одиниці, на нашу думку, може сприяти підвищенню прозорості, ефективності та відкритості у сфері земельних відносин, а також забезпечити справедливе та раціональне використання цього цінного ресурсу. У процесі реформування системи управління земельними ресурсами важливо враховувати думки та побажання громадян, і отриманий висновок за результатами опитування є важливим кроком у цьому напрямі. Розподіл рівнем повноважень органу з моніторингу землекористування представлено на рисунку 3.4. Як видно, більшість респондентів вважає за потрібне зосередити такі функції передусім на місцевому рівні.

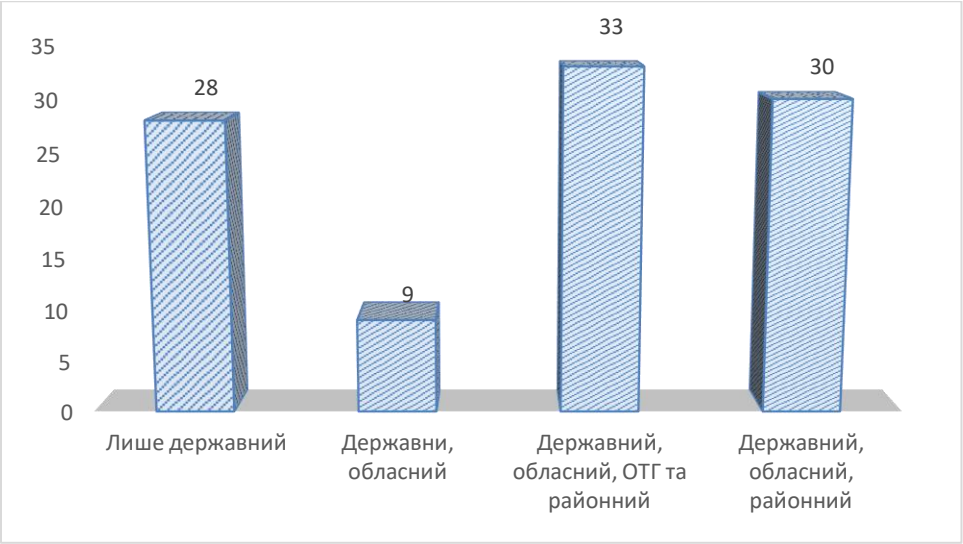


Рисунок 3.4. - Розподіл рівнями повноважень органу з моніторингу землекористування.

На рисунку 3.5 представлено результати опитування, яке стосувалося доцільності функціонування цього органу як єдиної структурної одиниці чи його окремого виділення для кожної категорії земель. Аналіз відповідей показує, що абсолютна більшість респондентів підтримують ідею існування спільного відділу, який забезпечуватиме моніторинг усіх категорій земель .

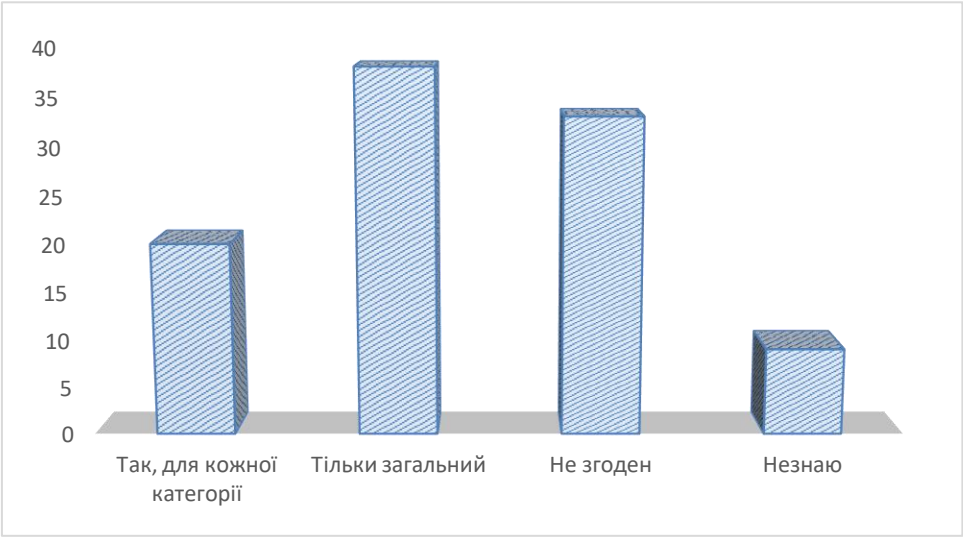


Рисунок 3.5. – Моніторинг землекористування ,структура

Щодо угідь (рисунок 3.6), ситуація має зовсім інший характер, оскільки переважна більшість опитаних респондентів дотримується позиції, що необхідно здійснити відповідний розподіл.

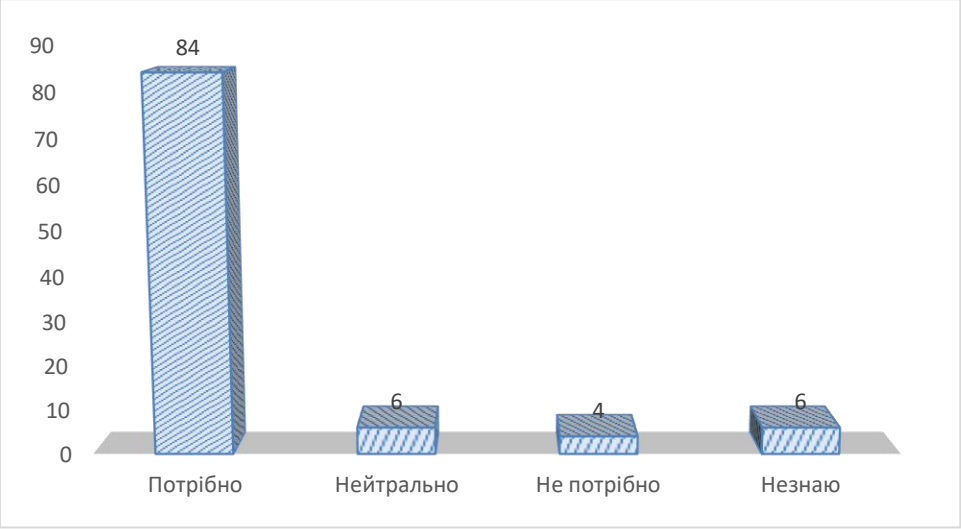


Рисунок 3.6. - Розподілу по угіддях, моніторинг

Реалізація належного розподілу цієї структури стикається з низкою проблем. Однією з основних є недостатня кількість кваліфікованих інженерів-землевпорядників у територіальній громаді. Це обумовлено банальними причинами, такими як нестача фінансування, а також низький рівень заробітної плати, через що бракує бажаючих працювати в цій сфері. Водночас, на думку місцевих жителів, для ефективного управління земельними ресурсами буде достатньо команди з п'яти осіб (рисунок 3.7).

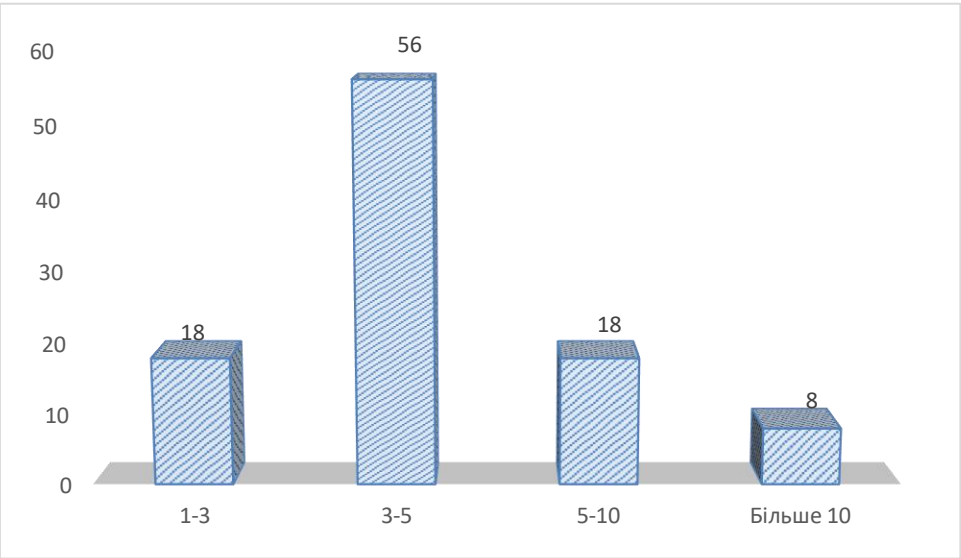


Рисунок 3.7. - Кількіст інженерів-землевпорядників у об'єднаних територіальних громадах (ОТГ).

Моніторинг управління земельними ресурсами охоплює не лише питання земельних відносин, але й широкий спектр інвестиційно-привабливих

земельних ділянок. У цьому переконані майже 60% опитаних, тоді як 30% висловлюють сумніви, а решта залишаються нейтральними до цієї теми рисунок 3.8).

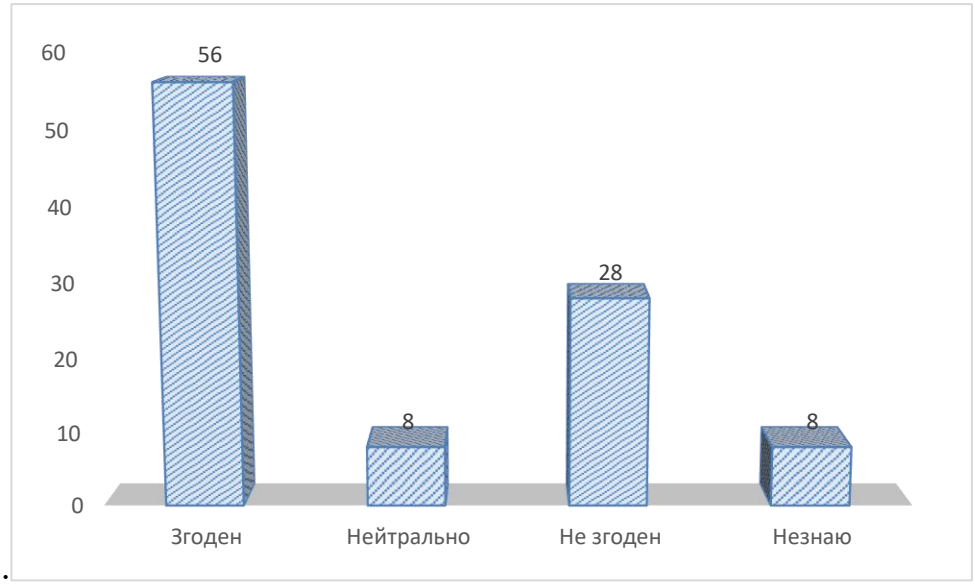


Рисунок 3.8.-Забезпечення моніторингу з землекористування економічно привабливими ділянками

На даний момент значна частина опитаного населення вважає, що структурний підрозділ Держгеокадастру слід виокремити із системи та надати йому статус окремого органу управління, що підтверджується даними на рисунку 3.9. Водночас майже 30% респондентів підтримують ідею здійснення простої реорганізації цього підрозділу.



Рисунок 3.9.- Самостійна структура організації окремого підрозділу.

Однак постає питання, чи справді держава має реальні можливості для створення ще однієї окремої структури й забезпечення її функціонування. Аналіз (див. рисунок 3.10) засвідчив, що така можливість існує. На користь цього наводяться аргументи, зокрема твердження, що за умов належного та сумлінного виконання покладених на цю структуру завдань вона здатна самостійно забезпечувати своє фінансове утримання.

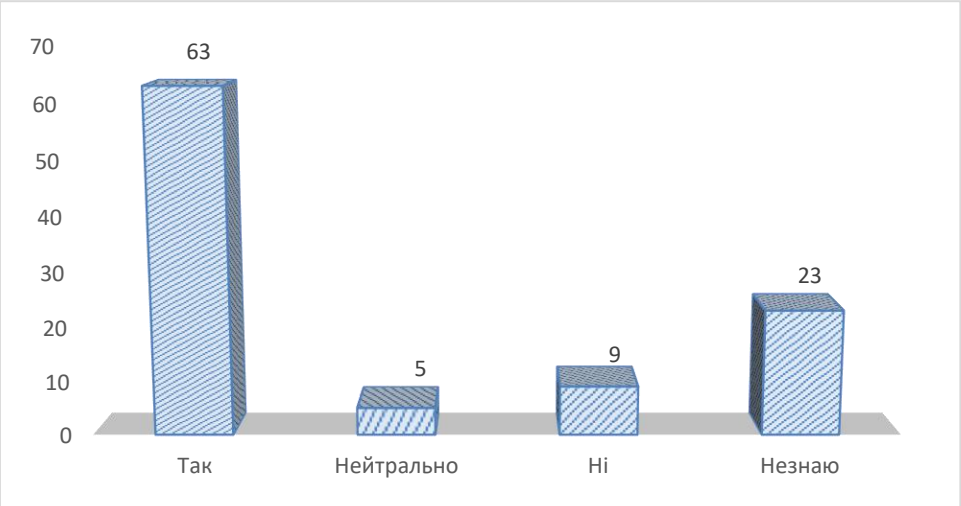


Рисунок 3.10. - Система моніторингу землекористування.

Стимулювання раціонального використання та охорони земельних ресурсів є одним із ключових завдань сучасної земельної політики держави, оскільки саме земля виступає базовим економічним, екологічним і соціальним ресурсом розвитку. В умовах формування ринку землі, децентралізації управління та післявоєнного відновлення особливої актуальності набуває запровадження ефективних інструментів контролю та аналізу землекористування, спрямованих на запобігання деградації ґрунтів і забезпечення сталого використання земельного фонду. На основі численних наукових досліджень можна стверджувати, що моніторинг управління земельними ресурсами як структурний елемент системи державного управління є відносно новим, але перспективним напрямом розвитку земельних відносин. Його запровадження створює передумови для комплексного аналізу стану земель, ефективності їх використання та відповідності фактичного землекористування встановленому цільовому

призначенню. Завдяки цьому формується інформаційна база для прийняття обґрунтованих управлінських рішень у сфері охорони земель. Функціонування системи моніторингу дозволяє всім зацікавленим сторонам — органам державної влади, органам місцевого самоврядування, суб'єктам господарювання та громадськості — отримувати актуальну, достовірну та систематизовану інформацію про стан земельних відносин. Зокрема, моніторинг сприяє своєчасному виявленню проблем, пов'язаних із недоліками ведення Державного земельного кадастру, помилками в реєстрації земельних ділянок, порушенням меж або нецільовим використанням земель. Це, у свою чергу, підвищує рівень правової визначеності та зменшує ризики виникнення земельних спорів.Важливою перевагою системного моніторингу є можливість проведення поглибленого аналізу управління земельними ресурсами за окремими категоріями земель — сільськогосподарського, житлового, промислового, природоохоронного призначення. Такий аналіз дозволяє оцінити економічну віддачу від використання земель, рівень їхньої дохідності, а також вплив господарської діяльності на стан ґрунтів і довкілля загалом. У результаті створюються умови для впровадження економічних стимулів раціонального землекористування, зокрема через диференційовану плату за землю, податкові пільги або обмеження для земель, що зазнають надмірного антропогенного навантаження. Крім того, розвиток моніторингу управління земельними ресурсами сприяє підвищенню прозорості ринку землі та відкритості інформації щодо інвестиційно привабливих територій. Доступ до аналітичних і картографічних даних дає змогу потенційним інвесторам оцінювати ризики та перспективи використання земельних ділянок, що позитивно впливає на інвестиційний клімат у регіонах. Одночасно це забезпечує громадський контроль за процесами землекористування та охорони земель. У контексті децентралізації управління створення окремого структурного підрозділу або департаменту з моніторингу управління земельними ресурсами є обґрунтованим і доцільним кроком. Сучасні цифрові інструменти ведення Державного земельного кадастру, використання

геоінформаційних систем та дистанційного зондування Землі дозволяють реалізувати таку модель без надмірного адміністративного навантаження. Передача частини функцій моніторингу на регіональний і місцевий рівні сприятиме більш оперативному реагуванню на проблеми землекористування та підвищенню відповідальності територіальних громад за стан земельних ресурсів.

Таким чином, розвиток системи моніторингу управління земельними ресурсами є важливим інструментом стимулювання раціонального використання та охорони земель. Він забезпечує поєднання економічних, екологічних і управлінських підходів, спрямованих на збереження родючості ґрунтів, підвищення ефективності землекористування та формування сталого розвитку земельних відносин в Україні.

3.2. Стимулювання раціонального використання та охорони земель

Сучасна економіка, що функціонує як цілісна система відтворювальних процесів, потребує не лише ефективного використання фінансових, трудових та виробничих ресурсів, а й раціонального управління земельними ресурсами, які є її невід’ємною складовою. Земля виконує подвійну роль: з одного боку, вона є просторовою базою для розміщення виробництва та життєдіяльності населення, а з іншого — виступає ключовим фактором аграрного виробництва, що визначає продовольчу безпеку держави та експортний потенціал економіки. Саме тому система управління земельними ресурсами повинна відповідати сучасним викликам економічного розвитку та принципам сталості.

Стимулювання раціонального використання та охорони земель є комплексним процесом, що потребує поєднання правових, економічних та

інформаційних інструментів управління. Формування прозорої системи управління земельними ресурсами, забезпечення доступу до якісної інформації, використання економічних стимулів і розвиток моніторингових механізмів створюють підґрунтя для ефективного землекористування та збереження земельного потенціалу України. Управління ринком землі та охорона земель вимагають комплексного підходу, що включає інтеграцію правових, економічних та інформаційних інструментів. Тільки поєднання цих трьох складових здатне забезпечити ефективність використання земельних ресурсів, сприяти їх охороні, а також підтримати сталий розвиток земельного ринку, що є важливим для соціально-економічного розвитку країни. Важливим аспектом такого підходу є також удосконалення земельного законодавства та механізмів його виконання, що повинно забезпечити ефективне та раціональне використання земельних ресурсів, створюючи відповідальність для всіх учасників земельних відносин.По перше це правові інструменти управління ринком землі та охорона земель. Правові інструменти є основою функціонування будь-якої системи управління, в тому числі і ринку землі. Вони забезпечують чіткість, прогнозованість і стабільність земельних відносин. Основні правові інструменти для управління ринком землі та охорони земель включають:

По-перше правовий режим земель. Управління ринком землі безпосередньо залежить від правового режиму, що регулює використання та охорону земель. У більшості європейських країн і в Україні, зокрема, земельні відносини регулюються Земельним кодексом та рядом інших законодавчих актів, які визначають правила власності, користування та оренди земель. Правовий режим землі включає розподіл земель за категоріями та призначенням, що дозволяє чітко визначити обмеження на використання кожної з категорій.

По друге-інструменти охорони земель. Для збереження родючості та сталого використання земель важливим є впровадження правових механізмів охорони земель. До таких інструментів відносяться вимоги щодо

рекультивації земель, захисту від ерозії та забруднення, а також застосування різних обмежень, які забезпечують збереження земель на тривалий термін. В Україні застосовуються норми щодо охорони сільськогосподарських земель, які включають заборони на забудову сільськогосподарських угідь, необхідність узгодження проектів із екологічними вимогами та обов'язкове впровадження ґрунтозахисних технологій.

По третє-ліцензування та сертифікація землекористування. Ліцензування та сертифікація землекористувачів є важливими правовими інструментами для забезпечення того, щоб землекористувачі дотримувались усіх вимог щодо охорони земель та сталого їх використання. Ліцензування діяльності землекористувачів дозволяє контролювати використання природних ресурсів і своєчасно втручатися у випадку порушень. Це також важливий інструмент для забезпечення ефективності земельного ринку. Економічні інструменти допомагають реалізувати стратегії управління земельними ресурсами на практиці, забезпечуючи фінансову мотивацію для ефективного та сталого використання земель. До основних економічних інструментів можна віднести:

- Земельний податок і плата за землю. Система оподаткування земель є одним із основних механізмів стимулювання раціонального використання земель. Диференційований земельний податок залежно від призначення та якості землі сприяє стимулюванню власників до ефективного використання земель. Наприклад, для сільськогосподарських угідь можуть бути застосовані пільгові ставки, щоб підтримати фермерів, в той час як для земель, що не використовуються за призначенням, можна застосувати більш високі ставки;

- Субсидії та фінансування для аграріїв. Для стимулювання сталого землекористування важливими є державні програми субсидування, які сприяють впровадженню екологічних технологій, рекультивації земель, а також розвитку інфраструктури на сільських територіях. Програми

підтримки можуть включати кредити на пільгових умовах для фермерів, фінансування заходів з охорони ґрунтів та відновлення деградованих земель.

Для розвитку ринку землі та охорони земель важливими є інвестиції у цей сектор. Залучення інвестицій у сільське господарство та управління землями може бути забезпечено через пільгові умови кредитування, державні гарантії, а також через прозорість та відкритість ринку землі. Розвиток інфраструктури, що підтримує інвестиції, таких як земельні аукціони, може суттєво вплинути на ефективність функціонування ринку землі. Земельні аукціони є важливим інструментом розвитку інфраструктури ринку землі, оскільки вони сприяють ефективному розподілу земельних ресурсів, забезпечують прозорість ринкових відносин та залучають інвестиції в сільське господарство. Аукціони забезпечують чесну конкуренцію, рівні умови для всіх учасників, а також сприяють встановленню справедливої ціни на земельні ділянки. Вони є основним механізмом, за допомогою якого землевласники можуть продати свої ділянки за найкращою ціною, а покупці — здійснити угоди за вигідними умовами.Аукціони відіграють ключову роль у забезпеченні прозорості ринку землі. Вони дозволяють уникнути корупційних ризиків, оскільки весь процес — від оголошення про продаж земельної ділянки до визначення переможця аукціону — проходить у відкритому та контрольованому середовищі. Інформація про аукціони, включаючи стартові ціни, умови участі та результати, повинна бути доступною для всіх зацікавлених сторін. Такий рівень прозорості сприяє підвищенню довіри до ринку землі, що є важливим фактором для залучення інвестицій.

Важливим елементом для ефективного управління земельними ресурсами стали інформаційні технології. Вони допомагають не лише збирати і аналізувати дані про земельний фонд, але й здійснювати моніторинг стану земель. Система геоінформаційних систем (ГІС) і земельного кадастру дає можливість здійснювати контроль за використанням земель, проводити аналіз їх стану та охорони. Інформаційні

інструменти відіграють важливу роль у моніторингу земельних ресурсів.

Створення системи моніторингу земель, яка забезпечує постійне оновлення даних щодо стану земель, допомагає своєчасно виявляти проблеми і вжити заходів щодо їх усунення. За допомогою інформаційних технологій здійснюється збір, обробка та аналіз даних про використання земель і рівень їх родючості, що дозволяє виявляти деградаційні процеси та планувати заходи з охорони і відновлення земель.

Інформаційні технології сприяють прозорості ринку землі. Завдяки інтеграції даних в систему геопорталів і земельних кадастрів громадяни можуть отримати доступ до актуальної інформації про земельні ділянки, їхні характеристики, історію трансакцій, а також можливість здійснення угод на ринку. Це дозволяє зменшити корупційні ризики та забезпечити чесну конкуренцію.

Географічні інформаційні системи (ГІС) є важливим інструментом для здійснення моніторингу земельних ресурсів, забезпечення ефективного управління земельними відносинами і для ведення кадастрових записів. Завдяки ГІС можна оцінити родючість земель, простежити за змінами в земельному фонді, а також проаналізувати екологічні та економічні характеристики земель. Це дозволяє ухвалювати обґрунтовані рішення щодо використання земель.

Управління ринком землі та охорона земель вимагають комплексного підходу, який включає поєднання правових, економічних та інформаційних інструментів. Це дає можливість ефективно регулювати земельні відносини, підтримувати сталий розвиток сільського господарства, забезпечувати охорону природних ресурсів і створювати оптимальні умови для розвитку ринку землі. Тільки інтегроване застосування цих інструментів здатне забезпечити ефективне функціонування ринку землі, що є важливою складовою розвитку економіки України в умовах глобалізації та євроінтеграції.У довгостроковій перспективі це сприятиме сталому розвитку національної економіки, підвищенню рівня добробуту населення та

екологічній безпеці держави.

Прозоре управління землекористуванням, являє собою комплекс підсистем, які наповнені виконавчими функціями та компонентами (рисунок 3.11).

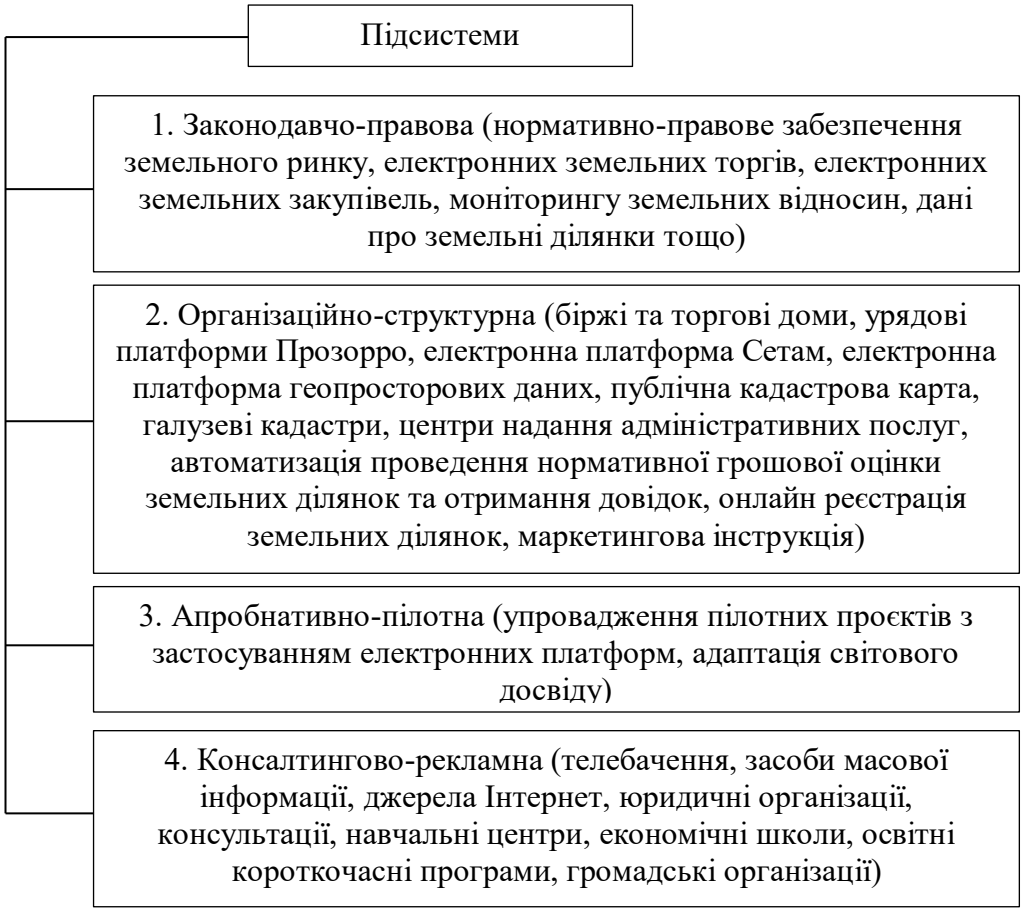


Рисунок 3.11. - Підсистема прозорого управління землекористуванням

Серед сукупності підсистем управління ринком землі провідну роль відіграє законодавчо-правова підсистема, яка спрямована на забезпечення дотримання норм земельного законодавства, контроль за їх неухильним виконанням та регулювання земельних відносин шляхом управління земельними об’єктами. Саме вона формує правові рамки функціонування ринку землі, визначає права й обов’язки суб’єктів земельних відносин та гарантує захист інтересів держави, громад і землевласників.

Водночас важливе значення має організаційно-структурна підсистема, основним завданням якої є забезпечення ефективного функціонування цифрової інфраструктури земельного ринку. До її компетенції належить

робота з електронними платформами здійснення трансакцій із земельними ділянками, формування та підтримка картографічної бази, ведення Державного земельного кадастру, впровадження геопросторових даних, а також забезпечення онлайн-реєстрації прав і надання довідок щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Окреме місце займає апробативно-пілотна підсистема , яка орієнтована на тестування нових інструментів і механізмів управління земельними ресурсами в межах визначених територій. Її діяльність передбачає виявлення потенційних недоліків, коригування управлінських рішень та подальше масштабування успішно апробованих нововведень у загальнонаціональну практику.Не менш значущою є консалтингово-інформаційна (рекламна) підсистема, що відповідає за формування ринкової культури та правової обізнаності населення. Вона забезпечує інформаційну підтримку учасників ринку землі, сприяє підвищенню довіри до реформ, популяризації сучасних інструментів управління земельними ресурсами та формуванню усвідомленого ставлення громадян до процесів обігу землі.

Перший етап функціонування ринку землі почав діяти не миттєво після прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». Його повноцінна реалізація стартувала майже через рік, оскільки був необхідний час для формування ринкових цін з використанням нейромереж, що стали найефективнішим методом їх розрахунку. Особливу увагу приділили захисту прав землевласників і землекористувачів. Наприклад, держава гарантує збереження права оренди за існуючим орендарем навіть у випадку продажу земельної ділянки новому власнику. Крім того, впроваджено пріоритетне право придбання земель для власників сусідніх ділянок. Головними покупцями у цьому контексті визначені фермерські господарства. Для оптимізації процесів створено Агентство обігу земель, яке працює на забезпечення координації між державою, профспілками фермерів, банками, інвестиційними компаніями та органами місцевого самоврядування.

Регуляція ринку сільськогосподарських земель здійснюється наступними заходами:

1. Впровадження механізму переважного права на покупку земель у випадках, коли це необхідно для підтримки розвитку фермерського господарства, покращення економічних показників чи з метою запобігання спекулятивним діям при угодах із землею. Це також стосується захисту сімейних фермерських господарств, догляду за лісами чи дотримання екологічних і містобудівних вимог.

2. Застосування права на коригування ціни продажу земельної ділянки, якщо її вартість явно завищена порівняно з ринковими цінами. У таких випадках власник може звернутися до суду з відповідною заявою.

3. Запровадження податкових пільг для продавців і покупців земельних ділянок за умови здійснення операцій через Агентство обігу земель. Заявка на продаж земельної ділянки реєструється в спеціалізованій інформаційній системі, де продавець очікує потенційного покупця. Якщо покупець знайдено, агентство має пріоритетне право купувати землю або ж надає відповідь протягом трьох місяців. У разі необхідності отримання швидкої відповіді її можуть надати протягом 10 днів за символічну плату.

Якщо Агентство вирішить не скористатись переважним правом, продавець і покупець укладають договір купівлі-продажу з його подальшою нотаріальною реєстрацією. Земельні ділянки державної та комунальної власності також продаються виключно через Агентство.

Останній етап розвитку ринку землі передбачає можливість її продажу іноземним громадянам та особам без громадянства, які повинні отримати дозвіл від Агентства обігу земель. Право купівлі земельних ділянок надається лише громадянам України, членам Європейського Союзу, громадянам країн, які підписали угоду про Європейський економічний простір, а також юридичним особам і людям із європейським громадянством.

Одним із важливих аспектів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є забезпечення екологічного підходу до

землекористування. Це включає збереження та захист агроландшафтів і природних ресурсів земельних ділянок, охорону сільськогосподарських угідь, скорочення парникових викидів, захист довкілля, виконання меліоративних заходів і контроль за використанням земель приватної власності. Крім того, процес децентралізації сприяв розробці землевпорядних проектів для всієї території об'єднаних територіальних громад.

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення (Додаток Д) ґрунтується на використанні цілісної системи взаємодіючих інструментів та механізмів, серед яких провідне місце посідає геоінформаційна підтримка й упровадження принципів відкритого та підзвітного управління земельними ресурсами. Вагомими елементами цієї системи виступають розвиток іпотечного кредитування із залученням земельних ділянок як предмета застави, організація постійного контролю за дотриманням їх цільового призначення, а також створення уніфікованої бази експертної грошової оцінки сільськогосподарських земель.Ринок земель сільськогосподарського призначення визначає реальну ринкову вартість, за якою здійснюються угоди купівлі-продажу. Ця фактична ціна може істотно відрізнятися від оцінкової вартості землі, оскільки формується на основі різноманітних цінових пропозицій, представлених на ринку (див. Додаток Ж).

Перша модель цінової пропозиції передбачає, що власник земельної ділянки прагне реалізувати свою землю за максимально можливою ринковою ціною. У ході маркетингових процедур та процедури відчуження на основі оптимально високої вартості укладається договір купівлі-продажу. Як результат, продавець досягає бажаного рівня доходу, однак втрачає права власності на ділянку.

Друга модель полягає у продажу права оренди земельної ділянки через механізм аукціону. У цьому випадку власник залишається юридичним власником землі, отримуючи регулярні фінансові надходження, визначені умовами договору оренди. Для орендаря це створює можливість формування

земельного банку. Проте дана модель пов'язана з ризиками для орендаря, оскільки власник землі має право ініціювати дострокове припинення договору оренди.

Третя модель зосереджена на використанні механізму емфітевзису. У цьому випадку власник отримує одноразову виплату, яка, хоча і є значною, все ж залишається нижчою за ринкову вартість земельної ділянки.

Для забезпечення ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на всіх рівнях управління земельними ресурсами створено комплексну інформаційну систему. До її складу входять інформаційний, статистичний та програмний модулі, причому ключовим елементом системи є публічна кадастрова карта.

3.3. Організаційно-правові засади регулювання ринку земель.

Формування та розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є складним і багатокомпонентним процесом, що потребує чітко вибудуваної системи організаційно-правового регулювання. Саме така система покликана забезпечити ефективний, прозорий і соціально орієнтований обіг земельних ресурсів, збалансувати економічні інтереси держави, територіальних громад, землевласників і землекористувачів, а також гарантувати сталий розвиток аграрного сектору національної економіки.

Правове регулювання ринку земель в Україні базується на положеннях Конституції України, яка визначає землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Деталізація конституційних норм здійснюється через Земельний кодекс України, який визначає правовий режим земель, порядок їх використання, охорони та відчуження, а також систему суб’єктів земельних правовідносин. Важливе значення мають норми Цивільного кодексу України, які регламентують цивільно-правові угоди із земельними ділянками, зокрема купівлю-продаж,

дарування, спадкування, оренду та іпотеку. Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» заклав правову основу функціонування ринку землі, визначив поетапність його відкриття, коло суб'єктів, які мають право набувати землю у власність, а також обмеження щодо концентрації земельних ділянок.

Суттєву роль у правовому забезпеченні ринку відіграють спеціальні закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», «Про оренду землі», які формують нормативну базу для ведення кадастрового обліку, оцінки вартості земель, планування землекористування та регулювання орендних відносин. Сукупність цих нормативно-правових актів забезпечує юридичну визначеність земельних прав і створює передумови для стабільного функціонування ринку.

Організаційні засади регулювання ринку земель реалізуються через діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування. Ключову роль у цій системі відіграє Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, яка забезпечує ведення Державного земельного кадастру, формування картографічної основи, облік земельних ділянок і контроль за дотриманням земельного законодавства.

Органи місцевого самоврядування, в умовах децентралізації, отримали значні повноваження щодо управління землями комунальної власності, прийняття рішень про передачу земельних ділянок у користування, організацію земельних аукціонів та контроль за використанням земель у межах територіальних громад. Такий підхід сприяє врахуванню місцевих особливостей та підвищує відповідальність громад за ефективне використання земельного потенціалу.

Важливу роль у функціонуванні ринку землі відіграють нотаріальні органи, які забезпечують правову чистоту угод, перевірку дотримання законодавчих вимог і реєстрацію прав власності. Сукупність інституцій формує організаційну основу управління земельними відносинами та забезпечує реалізацію правових норм на практиці.

Організаційно-економічні механізми є важливою складовою регулювання ринку земель, оскільки вони безпосередньо впливають на економічну мотивацію суб'єктів земельних відносин. До таких механізмів належать нормативна та експертна грошова оцінка земель, система оподаткування землекористування, орендна плата, компенсація втрат сільськогосподарського виробництва, а також фінансові інструменти стимулювання раціонального використання земель.

Розвиток іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення розглядається як один із ключових напрямів активізації ринку землі. Запровадження механізмів державних гарантій, діяльність фондів часткового гарантування кредитів та вдосконалення підходів до оцінки земель як предмета застави здатні суттєво розширити доступ аграрних виробників до фінансових ресурсів.

Сучасний етап розвитку ринку землі характеризується активним впровадженням цифрових технологій. Функціонування Державного земельного кадастру, Реєстру речових прав на нерухоме майно, електронних сервісів та геоінформаційних систем забезпечує відкритість даних, підвищує прозорість земельних відносин і знижує корупційні ризики. Особливе значення мають електронні земельні аукціони, які стали ефективним інструментом конкурентного розподілу земельних ділянок. Вони сприяють формуванню ринкової ціни на землю, забезпечують рівний доступ учасників до інформації та підвищують довіру до ринку з боку інвесторів.

Ефективне регулювання ринку земель неможливе без системи державного контролю та моніторингу. Контроль за дотриманням цільового призначення земель, охороною ґрунтів, запобігання деградації та виснаженню земельних ресурсів є ключовими завданнями державної політики у сфері землекористування.

Моніторинг земельних відносин дозволяє оцінювати динаміку ринку, виявляти проблемні аспекти, прогнозувати наслідки управлінських рішень і коригувати державну політику відповідно до змін соціально-економічного

середовища. Поєднання правових, організаційних і інформаційних інструментів забезпечує комплексний підхід до управління земельними ресурсами.

В умовах воєнного стану організаційно-правові засади регулювання ринку земель потребують адаптації до нових викликів, пов'язаних із тимчасовою окупацією територій, руйнуванням інфраструктури, мінною небезпекою та необхідністю відновлення пошкоджених земель. Це вимагає гнучких управлінських рішень, оновлення нормативно-правової бази та посилення ролі держави у координації процесів післявоєнного відновлення.

Таким чином, організаційно-правові засади регулювання ринку земель в Україні становлять складну, багаторівневу систему, що поєднує правові норми, інституційні механізми, економічні стимули та цифрові інструменти управління. Їх ефективне функціонування є ключовою передумовою формування прозорого, конкурентного та соціально відповідального ринку землі. Подальший розвиток цієї системи має бути спрямований на гармонізацію з європейськими стандартами, посилення захисту прав власності, розвиток фінансових інструментів і забезпечення сталого використання земельних ресурсів в інтересах суспільства та держави.

Висновки до третього розділу.

У цьому розділі роботи було комплексно досліджено правові, організаційні та економічні механізми управління ринком земель в Україні, що дозволило сформувати цілісне уявлення про сучасну модель регулювання земельних відносин та її ключові проблеми і перспективи розвитку.

Проведений аналіз свідчить, що організаційно-економічний механізм управління ринком землі в Україні перебуває на етапі становлення та подальшого вдосконалення. Його ефективність значною мірою залежить від узгодженості дій державних інституцій, органів місцевого самоврядування,

фінансових установ і безпосередніх учасників земельного ринку. Запровадження електронних сервісів, земельних аукціонів, геоінформаційних систем, а також розвиток інструментів грошової оцінки та іпотечного кредитування сприяють підвищенню прозорості обігу земельних ділянок і формуванню конкурентного ринкового середовища. Водночас наявні обмеження у доступі до фінансових ресурсів, нерівномірність регіонального розвитку та вплив воєнних чинників стримують повноцінну реалізацію потенціалу цього механізму.

Окрему увагу в розділі приділено стимулюванню раціонального використання та охорони земель, що є необхідною передумовою сталого розвитку аграрного сектору та збереження природного капіталу держави. Доведено, що ефективне землекористування можливе лише за умови поєднання економічних стимулів (плата за землю, податкові інструменти, фінансова підтримка екологічно орієнтованих практик) із дієвими механізмами контролю та моніторингу. Впровадження систем державного моніторингу земель, використання геопросторових даних і регулярна оцінка стану ґрунтів дозволяють своєчасно виявляти негативні тенденції, запобігати деградації земель і забезпечувати їх відновлення. Таким чином, охорона земель має розглядатися не як допоміжний елемент, а як невід’ємна складова системи управління ринком землі.

Дослідження організаційно-правових засад регулювання ринку земель показало, що в Україні сформовано базову нормативно-правову основу функціонування земельного ринку, яка відповідає принципам поетапності, обмеження концентрації земель та захисту національних інтересів. Земельний кодекс України, спеціальні закони та підзаконні нормативні акти визначають порядок обігу земель, права і обов’язки учасників ринку, а також механізми державного впливу. Разом із тим виявлено потребу у подальшому вдосконаленні законодавства з урахуванням викликів воєнного часу, процесів децентралізації та євроінтеграції, зокрема в частині розмежування повноважень між державними та місцевими органами влади і підвищення

відповідальності за порушення земельного законодавства.

Узагальнюючи результати дослідження, можна стверджувати, що ефективне управління ринком землі можливе лише за умови інтегрованого підходу, який поєднує правові норми, організаційні інструменти, економічні стимули та сучасні інформаційні технології. Такий підхід дозволяє забезпечити прозорість земельних відносин, раціональне використання та охорону земельних ресурсів, а також створити сприятливі умови для розвитку аграрного виробництва й залучення інвестицій.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.

Таким чином, дослідивши організаційно-економічний механізм управління ринком земель сільськогосподарського призначення в Україні, можна зробити такі узагальнені висновки.

У першому розділі розкрито теоретичні основи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Встановлено, що ринок землі є складною багаторівневою соціально-економічною системою, яка поєднує правові, економічні, інституційні та інформаційні складові. Обґрунтовано, що поняття ринку землі не обмежується виключно купівлею-продажем земельних ділянок, а включає ширший спектр правочинів, пов’язаних із передачею прав володіння, користування та розпорядження землею. Визначено основні складові ринку земель сільськогосподарського призначення, зокрема суб’єктів ринку, об’єкти земельних відносин, інфраструктуру ринку, механізми ціноутворення та систему державного регулювання. Доведено, що ефективне функціонування ринку землі можливе лише за умови поєднання економічної доцільності із соціальною справедливістю та екологічною безпекою.

У другому розділі досліджено особливості організації ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Встановлено, що відкриття

ринку землі з 1 липня 2021 року стало важливим етапом трансформації земельних відносин, однак його розвиток відбувається в умовах значних внутрішніх і зовнішніх викликів. Проаналізовано сучасний стан ринку землі, динаміку укладення угод, регіональні особливості ціноутворення та структуру попиту і пропозиції. Виявлено, що повномасштабна війна суттєво вплинула на функціонування ринку, зумовивши скорочення кількості угод, нерівномірність регіонального розвитку та втрати нереалізованого економічного потенціалу. Водночас у безпечніших регіонах спостерігається поступове відновлення ринкової активності, що свідчить про адаптацію ринку до кризових умов. Наголошено, що організація ринку землі в Україні має перехідний характер і потребує подальшого вдосконалення з урахуванням досвіду європейських країн.

У третьому розділі обґрунтовано правові та організаційно-економічні механізми управління ринком землі. Визначено, що в Україні сформовано базову нормативно-правову основу регулювання земельних відносин, однак її ефективність значною мірою залежить від якості інституційного забезпечення та узгодженості управлінських рішень. Доведено важливу роль організаційно-економічного механізму, який включає систему грошової оцінки земель, податкові та фінансові інструменти, розвиток іпотечного кредитування, електронні земельні аукціони та цифрові сервіси. Окрему увагу приділено стимулюванню раціонального використання та охорони земель, що є необхідною умовою сталого розвитку аграрного сектору та збереження земельного потенціалу держави. Підкреслено значення державного моніторингу земельних відносин і прозорості кадастрових та реєстраційних систем.

Узагальнюючи результати дослідження, можна констатувати, що сучасний ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні перебуває на етапі інституційного становлення. Його подальший розвиток потребує комплексного підходу, який передбачає вдосконалення правового регулювання, посилення ролі економічних стимулів, розвиток ринкової

інфраструктури та підвищення рівня довіри з боку учасників земельних відносин.

З огляду на проведений аналіз, доцільно сформулювати такі пропозиції щодо вдосконалення функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні:

1. удосконалити нормативно-правове забезпечення ринку землі шляхом усунення правових прогалин, гармонізації земельного законодавства з європейськими стандартами та адаптації його до умов післявоєнного відновлення;

2. розвивати інституційну спроможність органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами, зокрема в умовах децентралізації;

3. стимулювати розвиток фінансових інструментів, зокрема іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення, та розширювати доступ аграрних виробників до кредитних ресурсів;

4. забезпечити подальшу цифровізацію земельних відносин, розширення функціоналу електронних земельних аукціонів і відкритих реєстрів з метою підвищення прозорості та зниження корупційних ризиків;

5. посилити систему державного моніторингу, контролю та охорони земель, орієнтуючись на принципи раціонального землекористування та екологічної безпеки;

6. сприяти формуванню економічно активного та соціально відповідального ринку землі, що забезпечуватиме баланс інтересів держави, бізнесу та сільського населення.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме формуванню ефективного, прозорого та конкурентного ринку земель сільськогосподарського призначення, що, у свою чергу, стане важливим чинником сталого розвитку аграрного сектору та національної економіки України в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Барабаш Н. Поняття правовий режим земель: підходи до тлумачення. *Вісник Львівського національного університету. Серія «Юридична».* 2009. Вип. 49. С. 179-189.

2. Беззуб І. Ринок землі: українські реалії та європейський досвід. *Громадська думка про правотворення*. 2019. № 7 (172). С. 3-11. URL: http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2019/7.pdf (дата звернення: 25.09.2023).

3. Бізікін С.В. Управління органами місцевого самоврядування розвитком земельних земельних відносин в Україні: автореф. дис. … канд.. наук з держ. упр.: 25.00.04 / С. В.; Нац. акад. держ. упр. при Президетрові України, Дніпропетр. регіон. ін-т держ. упр. Днпро, 2016. 23 с.

4. Васильєв С., Олексюк В. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт.* 2018 № 2. С. 9-14. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/9_2018/3.pdf (дата звернення: 14.09.2023).

5. В Україні підбили підсумки першого року роботи ринку землі. URL: https://www.kmu.gov.ua (дата звернення: 24.09.2023).

6. Гоштинар С. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2020. № 3. С. 174-178. URL: http://www.lsej.org.ua/3_2020/44.pdf (дата звернення: 24.09.2023).

7. Грошко Б. Актуальні проблеми ринку землі – аналіз та пропозиції вирішення. Актуальні проблеми правознавства. 2023. № 1. DOI: 10.35774/app2023.01.147 (дата звернення: 29.09.2023).

8. Даниленко А.С., Білик Ю.Д. Формування ринку землі в Україні. Київ: Вид-во «Урожай», 2006. 277 с.

9. 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.

10. ЄС висловив підтримку відкриттю ринку землі в Україні і назвав умови успіху. URL: https://www.eurointegration.com.ua (дата звернення: 14.09.2023).

11. Живко З.Б., Руда О.І., Мартин О.М. Екологобезпечне функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія економічна*. 2016. Вип. 2. С. 36-45. URL: http://dspace.lvduvs.edu.ua/handle/123456789/1238.

12. Закірова С. Закон про запровадження ринку землі в Україні: що, коли і для кого? *Громадська думка про правотворення*. 2020. № 6 (191). С. 8-17. URL: http://nbuviap.gov.ua/images/dumka/2020/6.pdf (дата звернення: 29.09.2023).

13. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text

14. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. К.: Ін Юре, 2003. 676 с.

15. Земля і люди: як вплине ринок землі на фермерів, агрохолдинги і на простих селян. URL: https://www.radiosvoboda.org (дата звернення: 10.09.2023).

16. Зубар І.В., Яременко О.І., Онищук Ю.В. Перспективи розвитку земельних відносин фермерських господарств в умовах децентралізації публічної влади в Україні. Вінниця: Рогальська І. О., 2021. 247 с.

17. Іванишин В.В., Дудзяк О.А. Вплив земельної реформи на розвиток сільських територій. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2018. № 10(209). С. 76-8.

18. Каркаш І. Правове регулювання розгляду та вирішення земельних спорів як гарантія захисту прав на землю. *Земельне право.* 2017. № 12. С. 132-138. URL:http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/12/29.pdf (дата звернення: 30.09.2023).

19. Касич А., Підкуйко О., Терещенко А., Тимошенко В. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток.* 2020. № 2. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1565 (дата звернення: 29.09.2023).

20. Клочко А.М., Карпик Ю.А., Курило О.М. Проблемні питання трансформації земельних відносин у контексті земельної реформи в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал. Електронне наукове фахове видання юридичного факультету Запорізького національного університету.* 2022. № 1. С. 198-201. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-1/61 (дата звернення: 27.09.2023).

21. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод / Рада Європи; Конвенція: міжнародний документ від 4 листопада 1950 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.

22. Коробка С.В. Ринок землі в Україні: проблеми формування та напрями подальшого розвитку. *Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління*. 2023. №9. URL: https://doi.org/10.54929/2786-5738-2023-9-03-07 (дата звернення: 24.09.2023).

23. Корюгін А., Лобунець Т. Ринок землі як інструмент активізації діяльності в аграрній сфері. *Економіка та суспільство*. 2022. № 39. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-39-46.

24. 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.

25. Кримінальний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2001. № 25-26. Ст. ст. 191, 364, 366.

26. Ліщенюк Т.М. Формування інфраструктури ринку землі: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02. Київ, 2006. 24 с.

27. Малік М.Й., Шпикуляк О.Г. Тенденції і перспективи розвитку особистих селянських господарств. *Економіка АПК.* 2018. № 1. С. 11-19. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2018_1_4

28. Мартинюк М.П. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи запровадження. *Економіка АПК*. 2017. №3. С.15-21.

29. Мірошниченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2005. № 12. С. 42-51.

30. Нагорний В. Названо основні проблеми нотаріусів із відкриттям ринку землі в Україні. URL: https://agropolit.com/news/21669-nazvano-osnovni-problemi-notariusiv-z-vidkrittyam-rinku-zemli-v-ukrayini (дата звернення: 28.09.2023).

31. Непиталюк А.В. Інфраструктура ринку землі: теоретичні засади формування і перспективи розвитку в Україні. *Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки.* 2012. №3(69). С. 144–150. URL: http://repository.vsau.org/getfile.php/6233.pdf

32. Непочатенко О.О., Колотуха С.М., Боровик П.М., Гузар Б.С. Земельні відносини та фінансові аспекти їх розвитку. *Економіка АПК.* 2017. № 6. С.42–52.

33. Нізалов Д. Стратегія земельної реформи в Україні до 2024 року. URL: https://voxukraine.org (дата звернення: 20.09.2023).

34. Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки: Указ Президента України від 30.05.2001 № 372/2001. URL: http://www. president.gov.ua/ (дата звернення: 25.09.2023).

35. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. *Економіка АПК*. 2009. №3. С. 47-53.

36. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об’єднаних територіальних громад: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 31

січня 2018 року № 60-р. URL: http://zemvisnuk.com.ua/page/rozporyadzhennya-kmu-v-d-31-s-chnya-2018-r-60-r (дата звернення: 21.09.2023).

37. Попрозман Н., Коробська А. Особливості міжнародного досвіду регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення та їх адаптація до українських реалій. *Ефективна економіка*. 2020. № 11. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8333 (дата звернення: 27.09.2023).

38. Пришляк К.М. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель. *Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»:* науковий журнал. Острог : Вид-во НаУОА, березень 2019. № 12(40). С. 16-23.

39. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини. Відомості Верховної Ради України. 2006. № 30. Ст. 260. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text (дата звернення: 29.09.2023).

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

41. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX// База даних «Законодавство України». URL: https://zakon.rada.gov.ua (дата звернення: 21.09.2023).

42. Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1072-р. URL: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/pubHsh/artide?art_id=127731&cat_id=36956 (дата звернення: 24.09.2023).

43. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України. Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). 1991. № 10. ст. 100.

44. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 № 1529/99. URL: http://www.president.gov.ua/ (дата звернення: 22.09.2023).

45. Про приватизацію земельних ділянок : Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92. Голос України. 1993. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92 (дата звернення: 16.09.2023).

46. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 № 720/95. URL: http://www.president.gov.ua/ (дата звернення: 21.09.2023).

47. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200-XII. URL: http: // www.search.ligazakon.ua (дата звернення: 15.09.2023).

48. Ринок землі в Україні перебуває в стагнації. Що буде з цінами та попитом на угіддя в 2023 році. URL:https://delo.ua/economy/rinok-zemli-vukrayini-perebuvaje-v-stagnaciyi-shho-bude-z-cinami-ta-popitom-na-ugiddya-v-2023-roci-412183/ (дата звернення 28.09.2023).

49. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: Офіційний сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України. URL: https://public.tableau.com/app/profile/fsuw/viz/vl_Land_market_1_v1/Dashboard3. (дата звернення 22.09.2023).

50. Сальман І. Ю., Даниленко А. С., Шуст О. А. Нормативно-правове забезпечення земельних відносин в Україні. *Економіка та управління АПК.* 2016. № 1-2. С. 44-48. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ecupapk_2016_1-2_8.

51. 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.

52. Ступень М. Г., Микула О. Я., Радомський С. С .Оцінка земель: підручник. Київ: Агроосвіта, 2014. 373 с.

53. Ступень Р. М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2015. № 9. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2015_9_16.

54. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони : міжнародний документ від 27 червня 2014 року. URL: https://www.kmu.gov.ua/storage/app//sites/1/ugoda-pro-asociaciyu/00ukraine-euassociationagreementbody.pdf (дата звернення: 25.09.2023).

55. Удовенко І., Шем'якін М. Ринок землі: досягнення в умовах війни. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. №1. С. 235–238. DOI https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-1/55

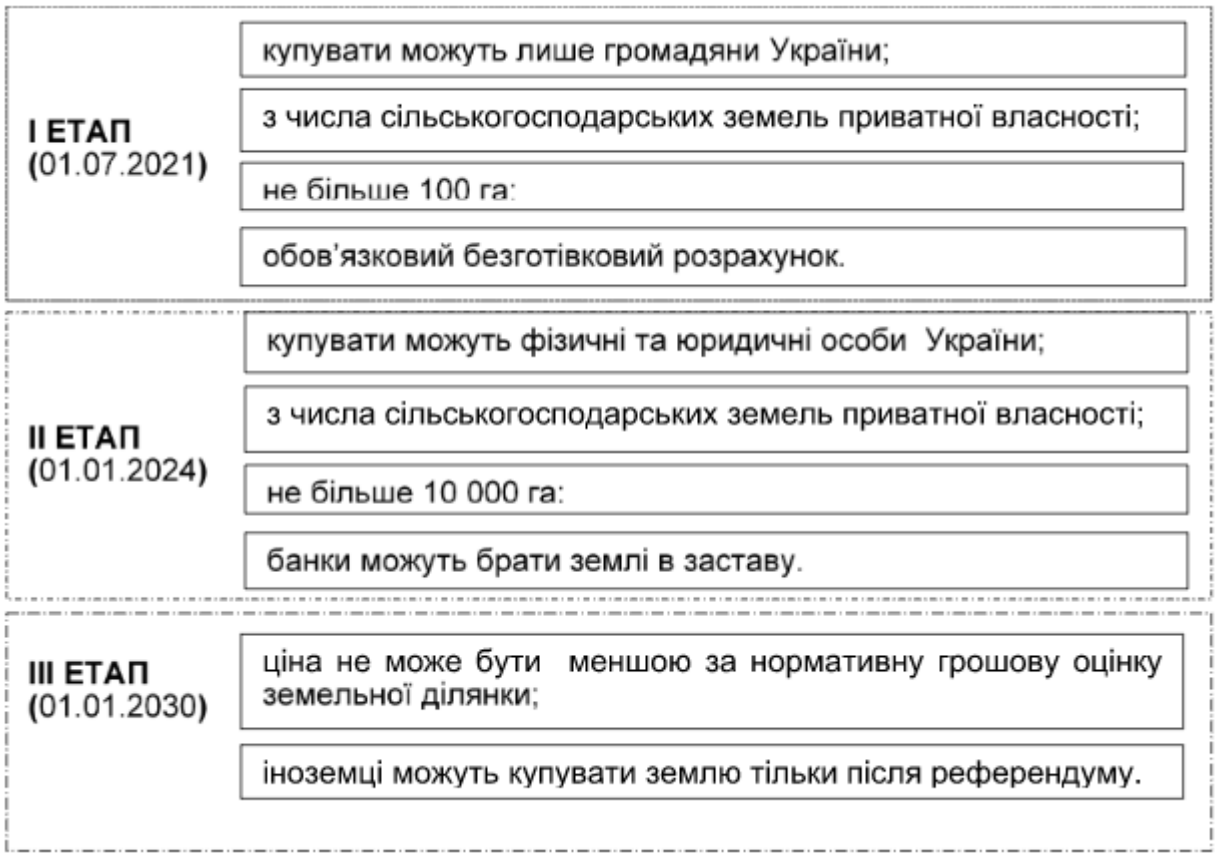
56. Черевко З.Т. Ринок землі в Україні: можливості і проблеми. *Студентська молодь і науковий поступ: матеріали VI Міжвузівської щорічної наукової студентської конференції,* м. Львів. Львів : Львівський університет бізнесу і права, 2019. С. 46–52.

57. Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-67 (дата звернення: 28.09.2023).

58. Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine – 846/16 and 1075/16 Judgment 22.5.2018 [Section IV] / European Court of Human Rights. URL: https://hudoc.echr.coe.int/eng/#{%22itemid%22:[%22002-11941%22]} (дата звернення: 26.09.2023).

Додаток А

Основні етапи запровадження ринку землі



Джерело: складено за [49]

Додаток Б

Чинники, які стримують розвиток ринку землі в Україні



Джерело: складено за [49]

Додаток В

Перший етап становлення ринку землі

Організаційно-структурний елемент з формування ринку земель сільськогосподарського призначення	Організатори інституціонального середовища (суб'єкти)					
	Верховна Рада	Держгеокадастр	Фонд державного майна	Банки України, Світовий банк	Засоби масової інформації	Міністерство юстиції України
Прийняття Законів України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про ринок земель»	■					
Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення	■					
Кредитування покупців земельних ділянок				■		
Проведення електронних земельних торгів		■				
Створення Єдиної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення			■			
Відкриття Реєстрів земельних ділянок на продаж		■				■
Відкриття Реєстрів суб'єктів господарювання, які бажають їх купити		■				■
Обмеження продажу земель іноземцям та особам без громадянства	■					
Обмеження концентрації земель у однієї особи та контроль за використанням земель	■	■				
Антиспекулятивні заходи щодо перепродажу земель	■	■				
Проведення роз'яснювальної та інформативної роботи для формування ринкової свідомості					■	
Агенція з надання кредитних гарантій	■					
Установлення мінімальної ціни продажу	■	■				
Створення державного резервного фонду земель	■	■				
Впровадження маркетингової інфраструктури	■	■				

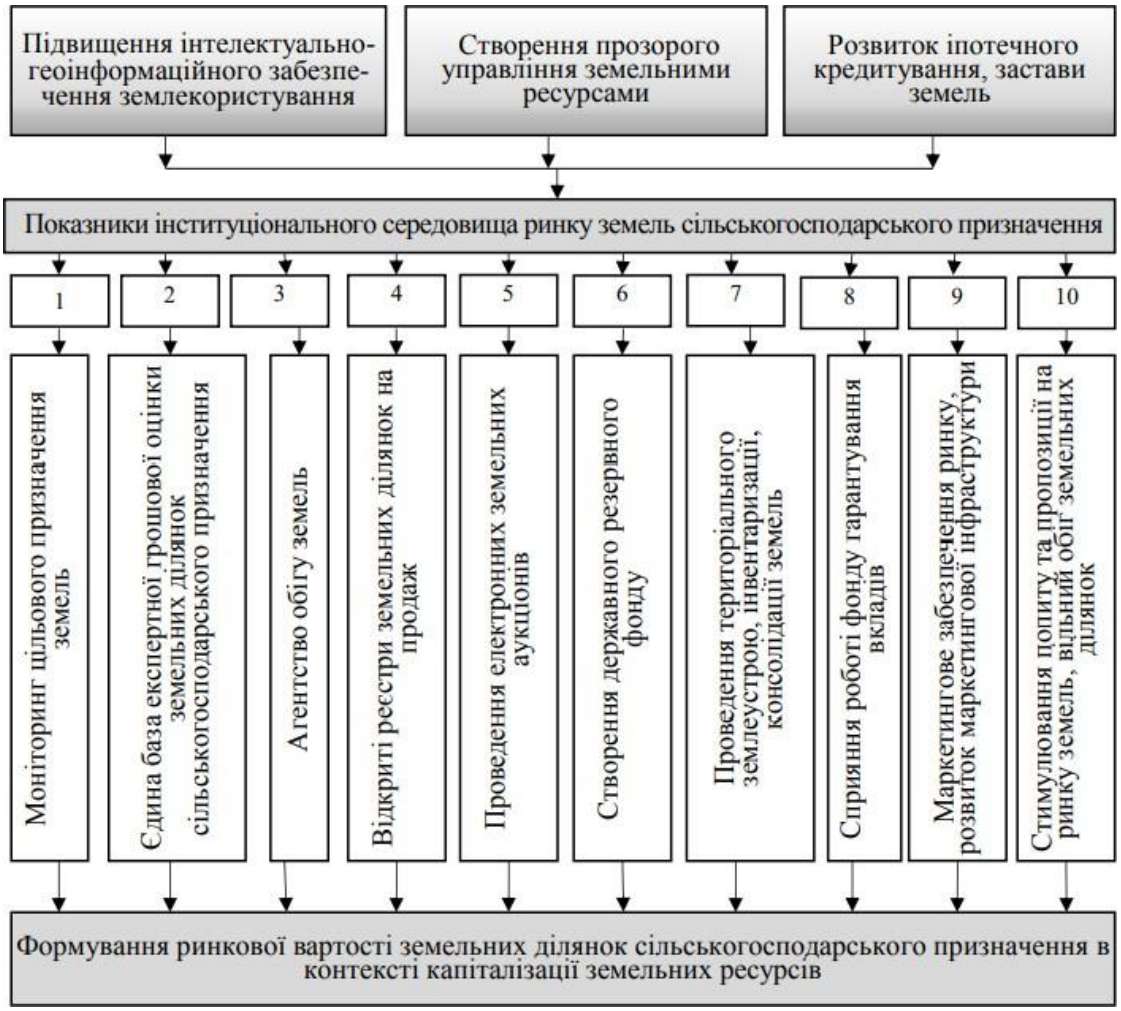
Додаток Г

Перехідний етап формування ринку земель сільськогосподарського призначення

Організаційно-структурний елемент з формування ринку земель сільськогосподарського призначення	Організатори інституціонального середовища (суб'єкти)				
	Верховна Рада	Держгеокадастр	Фонд державного майна	Агентство обігу	Мінекономрозвитку
Захист прав власників землі і землекористувачів	■	■			
Залишення права оренди за попереднім орендарем при переході прав власності до іншої особи	■				
Визначення ринкових цін із застосуванням нейросітьових мереж і методів статистики			■		
Підтримка молодих фермерів, які започатковують власну *справу*				■	
Створення і розбудова Агентства обігу земель	■				
Створення земельних комісій на місцях у межах об'єднаних територіальних громад	■	■			
Розвиток механізмів пільгового кредитування та розстрочення платежу				■	
Упровадження права переважної купівлі власникам сусідніх земельних ділянок або особам	■	■			
Підтримка органічного землеробства					■
Використання права на зниження ціни земельної ділянки	■				
Надання пільг при купівлі-продажу земельних ділянок	■			■	
Використання переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення	■			■	
Викуп земель сільськогосподарського призначення з метою їх консолідації та перерозподілу				■	
Розвиток маркетингового забезпечення				■	

Додаток Д

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення



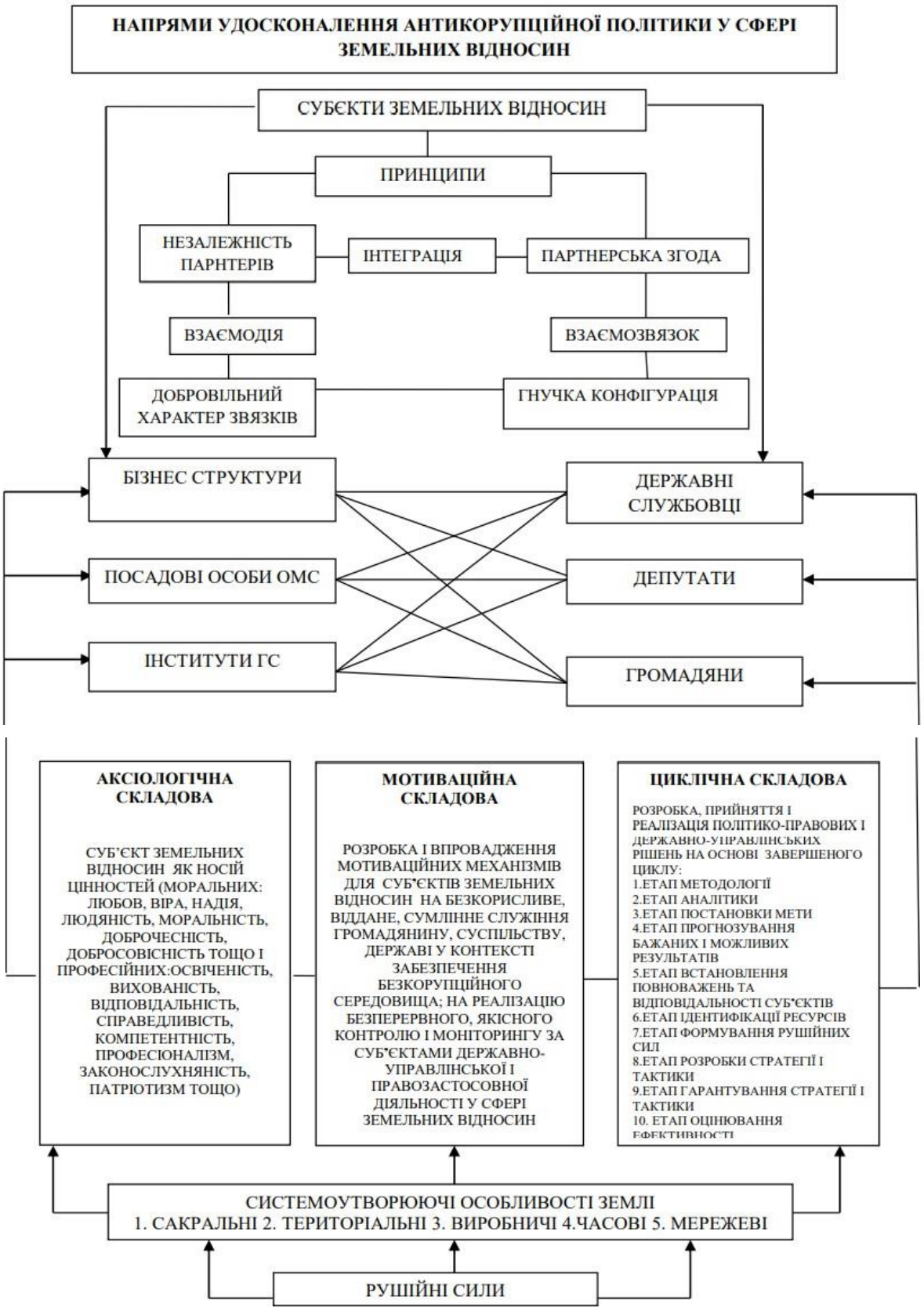
Додаток Ж

Формування фактичної ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення



Додаток З

Система безкорупційних земельних відносин



Декларація
академічної доброчесності
здобувача вищої освіти ЗНУ

Я, Хосровян Маіс Саркісович, здобувач 2 курсу магістратури, денної форми навчання, факультету економічного, спеціальності 051 «Економіка» освітньо-професійної програми «Економіка управління та ринок землі», адреса електронної пошти nsm29018@gmail.com

- підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему: «Економіка та управління ринком земель сільськогосподарського призначення» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений/ознайомлена;
- заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;
- згоден/згодна на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям *академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою* Інтернет-системи, а також на архівування роботи в бази даних цієї системи.

Дата_____ Підпис_____ Хосровян М.С.

Дата_____ Підпис_____ Бабміндра Д.І.