

## **ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ: ІСТОРІОГРАФІЧНІ АСПЕКТИ, РЕФОРМУВАННЯ ТА СУЧАСНИЙ СТАН РОЗВИТКУ**

**Літошенко О. С.**

### **ВСТУП**

Історіографія земельних відносин і землеустрою в Україні є складною і багатогранною темою, що охоплює різні аспекти нормативно-правового регулювання та організації земельної реформи. З часу здобуття незалежності в 1991 році, Україна здійснила ряд суттєвих кроків у напрямку створення ефективної системи управління земельними ресурсами, що включає як законодавчі ініціативи, так і інституційні реформи. Сучасний етап земельних перетворень, зокрема реформа 2021 року, є результатом тривалого процесу правового й організаційного розвитку.

Історія земельних відносин в Україні відзначається численними змінами, зумовленими політичними, економічними та соціальними чинниками. В період радянської влади земля була державною власністю, а ринкові механізми були відсутні<sup>1</sup>. Після розпаду СРСР Україна почала перехід до ринкової економіки, що включало і трансформацію земельних відносин<sup>2</sup>. Прийняття Земельного кодексу України у 2001 році стало важливим кроком на шляху до створення правової бази для регулювання земельних відносин<sup>3</sup>, а подальші зміни законодавства спрямовувалися на вдосконалення земельного кадастру, запровадження ринкових механізмів та захист прав землевласників.

Нормативно-правова база земельних відносин в Україні постійно розвивається, відповідаючи на виклики часу та потреби суспільства. Ключовими законодавчими актами є Земельний кодекс України<sup>4</sup>,

---

<sup>1</sup> Добряк Д. Проблеми сучасного землеустрою. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 1. С. 32.

<sup>2</sup> Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наук. моногр. К.: Аграр Медіа Груп. 2011. С. 83.

<sup>3</sup> Likarchuk N., Velychko, Z., Andrievieva O., Lenda R., Vusyk H. Manipulation as an element of the political process in social networks. *Cuestiones Políticas*. 2023. № 41(76). P. 771.

<sup>4</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

закони «Про землеустрій»<sup>5</sup>, «Про державний земельний кадастр»<sup>6</sup>, а також ряд підзаконних актів та постанов уряду. Важливим аспектом є гармонізація національного законодавства з нормами Європейського Союзу, що передбачає адаптацію до міжнародних стандартів управління земельними ресурсами та забезпечення прозорості земельних відносин.

Земельна реформа 2021 року стала ключовим етапом у розвитку земельних відносин в Україні, а основні її положення включають відкриття ринку землі, що дозволяє продаж та купівлю сільсько-господарських земель. Відповідне рішення спрямоване на стимулювання економічного зростання, залучення інвестицій та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Важливими аспектами реформи є також захист прав малих землевласників, створення умов для розвитку фермерських господарств та забезпечення прозорості земельних угод. Але введення воєнного стану в Україні внаслідок російської агресії у 2022 році вплинуло на всі сфери життя, включаючи земельні відносини. Умови воєнного стану вимагали адаптації правового регулювання земельних відносин для забезпечення національної безпеки та оборони. Зокрема, було запроваджено спеціальні режими використання земель, що передбачають можливість тимчасового вилучення земельних ділянок для потреб оборони, зміни у порядку проведення земельних аукціонів та спрощення процедур реєстрації земельних прав.

Земельні відносини в Україні продовжують розвиватися в умовах постійних змін, що викликані як внутрішніми, так і зовнішніми чинниками. Реформи у сфері земельних відносин є важливим кроком на шляху до створення ефективної та прозорої системи управління земельними ресурсами. Актуальні питання земельного права в умовах воєнного стану потребують оперативної адаптації нормативно-правової бази для забезпечення стабільності та безпеки країни.

## **1. Історіографія земельних відносин і землеустрою в Україні: нормативно-правова база організації та реформування**

Земельні відносини та землеустрій в Україні мають глибокі історичні корені та суттєво впливають на соціально-економічний розвиток країни. Протягом століть вони зазнавали значних трансформацій під впливом політичних, економічних та соціальних змін. Дослідження цих змін є ключовим для розуміння сучасних викликів та перспектив у сфері

---

<sup>5</sup> Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. Редакція від 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

<sup>6</sup> Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

землекористування. Історіографія земельних відносин і землеустрою в Україні охоплює широке коло питань, включаючи структуру землеволодіння, правове регулювання та соціальні наслідки різних земельних реформ. Від літописів Київської Русі до сучасних наукових досліджень, історіографія цієї теми відображає еволюцію підходів до управління землею та її використання. Особлива увага приділяється періодам великих змін, таких як аграрні реформи, націоналізація земель у радянський період, а також сучасні процеси приватизації та формування ринку землі<sup>7</sup>. Кожен з цих періодів вносив свої корективи у земельні відносини, змінюючи структуру землеволодіння та впливаючи на економічний розвиток країни.

Земельні відносини та землеустрій в Україні завжди мали важливе значення для економічного, культурного, соціального та політичного розвитку країни. Конституція незалежної України, зважаючи на винятково важливе значення землі у всіх сферах життєдіяльності держави та її народу, у 14-й статті закріпила: «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави»<sup>8</sup> – це положення підкреслює виняткову роль землі як стратегічного ресурсу, що потребує особливої уваги та захисту. Земля завжди була основою для економічної влади та панування певних соціальних груп, формуючи основу для розвитку суспільства<sup>9</sup>.

Відповідно, як відзначає професор Георгій Черевко, історіографія земельних відносин і землеустрою в Україні є важливою темою, яка охоплює дослідження розвитку і трансформацій цих відносин протягом різних історичних періодів, а дослідження в цій галузі сприяють розумінню еволюції власності на землю, методів управління землею, а також впливу соціально-економічних та політичних змін на земельні відносини (рис. 1)<sup>10</sup>.

Відповідно науковці, Георгій Черевко, Антон Третяк, Олег Різник, Михайло Бурбика, Дмитро Іваненко виокремили етапи становлення земельних відносин і землеустрою в Україні.

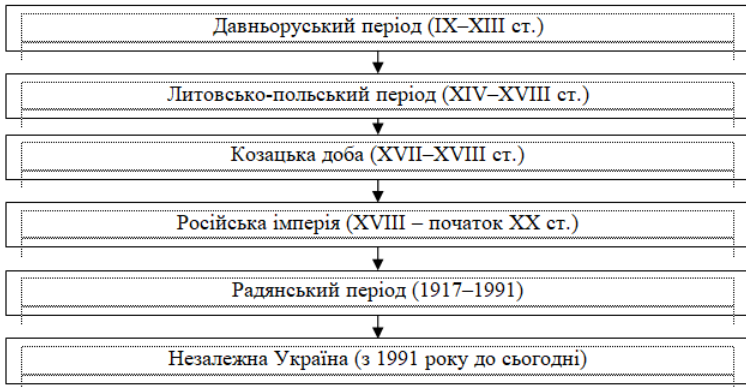
---

<sup>7</sup> Schuryk M. Optimization of land tenure and land use as the direction of reproduction of land resources micro region. *Carpathian Regional Economics*. 2007. № 1. P. 162.

<sup>8</sup> Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>

<sup>9</sup> Stupen R. The essence of the agricultural land market. *Economy APK*. 2015. № 9. P. 108.

<sup>10</sup> Cherevko G. Land relations and market of land in Ukraine – economical and ecological problems. *International journal of new economics and social sciences*. 2016. № 1(3). URL: <https://ijoness.com/resources/html/article/details?id=152563&language=en>



**Рис. 1. Періоди земельних відносин і землеустрою в Україні**

1. Давньоруський період (IX–XIII ст.). У IX–XIII століттях територія сучасної України входила до складу Київської Русі – першої східнослов'янської держави й це був період формування феодальної системи, яка характеризувалася аграрною економікою і розвитком землеробства. Основу економіки становило сільське господарство, де головними галузями були рільництво і тваринництво, а земля стала головним засобом виробництва і предметом соціально-економічних відносин<sup>11</sup>. Більшість населення становили селяни, які обробляли землю і залежали від землевласників, а земельні відносини у Київській Русі визначалися формуванням феодальної власності<sup>12</sup>. Від початку існувала общинна (колективна) власність на землю, де земля належала сільській громаді. Проте, з часом виникли вотчини – великі приватні земельні володіння, що належали князям, боярам, дружинникам і церкві. Вотчини передавалися у спадок і розширювалися за рахунок завоювань, а феодали отримували від своїх володінь доходи у вигляді данини та повинностей, які виконували залежні селяни.

Правові норми, що регулювали земельні відносини, зафіксовані у найдавнішій збірці законів Київської Русі – «Руській правді», тобто документ встановлював права й обов'язки феодалів та селян, визначав порядок спадкування і продажу земель. Наприклад, «Руська правда»

<sup>11</sup> Riezniak O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. GlobeEdit. 2016. P. 31.

<sup>12</sup> Там само. P. 37.

регулювала питання передачі вотчин у спадок, встановлювала відповідальність за порушення прав власності<sup>13</sup>.

2. Литовсько-польський період (XIV–XVIII ст.). У XIV–XVIII століттях українські землі були під владою Великого князівства Литовського, а згодом – Речі Посполитої. Після включення українських земель до складу Литви, в 1385 році було укладено Кревську унію між Литвою і Польщею, а у 1569 році Люблінською унією створено Річ Посполиту<sup>14</sup>, тому відповідні політичні зміни призвели до реформ у системі управління та земельних відносинах, інтеграції українських земель у польсько-литовську державну структуру. Основними адміністративними одиницями стали воєводства, які очолювали воєводи, що мали значний вплив на земельні питання.

У литовсько-польський період відбулася значна зміна структури землеволодіння, – великі князі литовські продовжували практику передачі земель у володіння боярам та шляхті, що сприяло формуванню великої шляхетської власності. Після приєднання до Польщі земельна власність регулювалася польським правом, що передбачало закріплення земель за шляхтою. Виникли магнатські латифундії – великі земельні маєтки, які складали основну частину землеволодіння, а поряд з цим існували дрібні шляхетські маєтки та селянські господарства. Варто відзначити, що церква також залишалася великим землевласником, отримуючи земельні наділи від князів та шляхти<sup>15</sup>.

Литовсько-польський період характеризувався активним законодавчим процесом, що регулював земельні відносини. Литовські статuti (1529, 1566, 1588) та польські королівські універсали закріплювали права й обов'язки землевласників і селян. Литовські статuti, зокрема, встановлювали правила спадкування, продажу і дарування земель, визначали обов'язки селян щодо виконання панщини (феодальних повинностей). Магдебурзьке право, яке отримували окремі міста, сприяло розвитку міського землеволодіння і самоврядування, надаючи міщанам право на землю та її використання<sup>16</sup>.

Слід відзначити, що у даний період відбувалися значні соціально-економічні зміни, зокрема посилення кріпацтва. Селяни були «прикріплені» до землі та змушені виконувати панщину – працювати на

---

<sup>13</sup> History of land relations and land management in Ukraine: Textbook. K. Agricultural Science, 2002. P. 26.

<sup>14</sup> Носік В. В. Право власності на землю українського народу: монографія. К. Юрінком Інтер, 2006. С. 41.

<sup>15</sup> Там само. С. 58.

<sup>16</sup> Rieznik O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. GlobeEdit. 2016. P. 43.

полях феодала певну кількість днів на тиждень<sup>17</sup>. Кріпосне право закріплювало селян за маєтками, обмежувало їхню свободу пересування та можливість покидати володіння. Водночас зростала роль шляхти як основного землевласника, що впливало на соціальну структуру суспільства, а маєтки ставали економічними центрами, навколо яких розвивалися ремесла, торгівля та інші види господарської діяльності.

3. Козацька доба (XVII–XVIII ст.). Козацька доба охоплює період від середини XVII до кінця XVIII століття, коли українські землі перебували під владою козацької держави – Гетьманщини. Початок цього періоду ознаменувався Національно-визвольною війною під проводом Богдана Хмельницького (1648–1657), яка привела до утворення автономної козацької держави на Лівобережній Україні. Гетьманщина мала свою адміністративну і військову структуру, зокрема поділ на полки та сотні, які були основними адміністративними одиницями<sup>18</sup>.

У козацьку добу земельні відносини зазнали значних змін. Козацька старшина та гетьмани надавали землі козакам і селянам, що сприяло утвердженню колективних форм землеволодіння. Землі ділилися на рангові (надані на час виконання службових обов'язків) і приватні (що переходили у спадок), а основними землевласниками стали козацька старшина, яка володіла значними земельними угіддями, та звичайні козаки, які мали свої наділи для обробітку<sup>19</sup>. Правові основи земельних відносин у козацьку добу регулювалися гетьманськими універсалами та законодавчими актами. Видавалися універсали, що закріплювали права на землю, визначали обсяги й порядок виконання повинностей. Приміром, універсали Богдана Хмельницького підтверджували права козаків на отримані землі, звільняли їх від податків і повинностей, крім військової служби. Універсали Івана Мазепи регулювали питання земельної власності, надаючи землі в користування або у власність старшині та козакам<sup>20</sup>.

Козацька доба характеризувалася розвитком сільського господарства, ремесел та торгівлі, а землеволодіння стали основою аграрної економіки, де велика частина населення займалася землеробством і тваринництвом.

---

<sup>17</sup> Riezniak O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. *GlobeEdit*. 2016. P. 47.

<sup>18</sup> Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Третяк, Н. А. Наукові засади стратегії розвитку земельного устрою України і її регіонів у повоєний період. *Ефективна економіка*. 2023. № 3. URL: <https://www.nauka.com.ua/index.php/ee/issue/view/66>

<sup>19</sup> Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М. Земельний устрій України: понятійні і інституційні аспекти розвитку. *Агросвіт*. 2020. № 24. С. 7.

<sup>20</sup> Riezniak O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. *GlobeEdit*. 2016. P. 54.

Водночас відбувалося зміцнення економічного становища козацької старшини, яка володіла значними земельними угіддями та мала можливість використовувати працю залежних селян (посполитих)<sup>21</sup>. Козацька доба мала великий вплив на розвиток українського суспільства та формування національної ідентичності, а земельні відносини цього періоду відображали прагнення до соціальної справедливості й підтримки козацького війська.

Водночас внутрішні конфлікти та боротьба за владу між гетьманами та старшиною впливали на стабільність і розвиток земельних відносин. Розвиток і трансформація земельних відносин у козацьку добу заклали основу для подальших соціально-економічних процесів в Україні.

4. Російська імперія (XVIII – початок XX ст.). У XVIII – початку XX століття українські землі стали частиною Російської імперії після низки подій, включаючи Полтавську битву (1709) та ліквідацію Гетьманщини (1764) – українські території були інтегровані до імперської адміністративної системи<sup>22</sup>. Було створено нові губернії, які підпорядковувалися безпосередньо імператорському уряду, цей період характеризувався централізацією влади та введенням російської адміністративної системи, що впливало на земельні відносини та соціальну структуру.

У Російській імперії українські землі перейшли під контроль російських дворян і імперського уряду. У XVIII столітті Петро I та Катерина II провели серію реформ, що призвели до націоналізації земель та їх перерозподілу на користь дворянства, а великі земельні володіння зосереджувалися в руках російських та полонізованих українських дворян, які отримували землі за службу імперії<sup>23</sup>. Селяни, які раніше були вільними або частково залежними, поступово ставали кріпаками, повністю залежними від поміщиків, а кріпацтво, яке було закріплене законодавчо у XVIII столітті, ставило селян у становище, де вони повинні були відробляти панщину або сплачувати оброк.

Правові акти, що регулювали земельні відносини, включали укази та маніфести імператорів, які визначали порядок володіння землею та кріпацькі обов'язки. Одним з найважливіших правових актів цього

---

<sup>21</sup> Rieznik O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. GlobeEdit. 2016. P. 59.

<sup>22</sup>Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія. Біла Церква: ТОВ "Білоцерків-друк". 2021. С. 117.

<sup>23</sup>Там само. С. 221.

періоду було «Жалувана грамота дворянству» Катерини II (1785), яка значно розширила права дворянства на землю і селян<sup>24</sup>.

Введення кріпацтва значно вплинуло на соціально-економічний розвиток українських земель, адже селяни втратили особисту свободу та економічну незалежність, що негативно вплинуло на продуктивність і розвиток сільського господарства. Водночас дворяни використовували працю кріпаків для збільшення своїх доходів, що призвело до зростання соціальної напруги. Реформи Олександра II, зокрема скасування кріпацтва у 1861 році<sup>25</sup>, стали важливим етапом у розвитку земельних відносин й ці реформи дозволили селянам отримати особисту свободу та право викупу землі, хоча на практиці це часто призводило до заборгованості та конфліктів з поміщиками.

Розвиток земельних відносин у період Російської імперії заклали основи для майбутніх соціально-економічних процесів в Україні. Скасування кріпацтва відкрило нові можливості для розвитку аграрного сектору, але також залишило багато проблем, пов'язаних з земельними конфліктами та економічною нерівністю. Період кінця XIX – початку XX століття став часом активних реформ та модернізації, що впливали на земельні відносини та підготували основу для подальших змін у XX столітті.

5. Радянський період (1917–1991). Після Жовтневої революції 1917 року українські землі стали частиною Радянського Союзу. Утворення Української Радянської Соціалістичної Республіки (УСРР) у 1919 році ознаменувало початок радянського періоду в історії України. Адміністративно-територіальний поділ та управління землеволодінням здійснювалися відповідно до політики та рішень Комуністичної партії, а влада перейшла до рад, що діяли під контролем більшовиків, а центральну роль у керуванні відігравала Комуністична партія<sup>26</sup>.

Однією з перших дій радянської влади була націоналізація землі – декрет про землю, прийнятий у 1917 році, ліквідував приватну власність на землю і передав її у власність держави. Всі землі великих поміщиків, церковні та монастирські володіння були конфісковані та передані у користування селянам. Проте вже в кінці 1920-х років розпочалася колективізація сільського господарства, метою якої було створення колективних господарств (колгоспів) та державних

---

<sup>24</sup> Rieznik O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. GlobeEdit. 2016. P. 59.

<sup>25</sup> Там само. P. 61.

<sup>26</sup> Там само. P. 62.



господарств (радгоспів)<sup>27</sup> й відповідно цей процес супроводжувався насильницькими заходами, розкуркуленням (ліквідацією заможних селянських господарств) та репресіями проти селян, що опиралися колективізації.

Правове регулювання земельних відносин у радянській період базувалося на декретах, постановах та законах Радянської влади. Земельний кодекс УСРР 1922 року встановив правові основи для націоналізації землі та колективізації сільського господарства<sup>28</sup>. Післявоєнний період був позначений прийняттям нового Земельного кодексу 1961 року, що закріплював принципи державної власності на землю та регулював діяльність колгоспів і радгоспів. Усі питання, пов'язані з землеволодінням та землекористуванням, підпорядковувалися централізованому плануванню та управлінню, а радянський період приніс значні соціально-економічні зміни. Колективізація сільського господарства мала на меті індустріалізацію країни, перерозподіл ресурсів з аграрного сектору на розвиток промисловості, введення колективних форм господарювання, таких як колгоспи й радгоспи, змінило соціальну структуру села<sup>29</sup>.

Радянська земельна політика мала значний вплив на українське суспільство, адже колективізація і репресії спричинили значні соціальні втрати та демографічні зміни, що мали довготривалі наслідки для розвитку українського села. Радянський період був суперечливим етапом в історії земельних відносин в Україні. З одного боку, він приніс радикальні зміни в організації землеволодіння і сільського господарства, впровадив нові форми господарювання і технології. З іншого боку, політика колективізації, репресії та централізоване управління призвели до значних економічних і соціальних втрат, створили умови для кризи сільського господарства наприкінці радянського періоду. Відповідно такий досвід вплинув на розвиток земельних відносин у незалежній Україні, спричинивши необхідність проведення глибоких реформ у пострадянській період.

6. Незалежна Україна (з 1991 року до сьогодні). З набуттям незалежності у 1991 році Україна розпочала процес розбудови власної державності та здійснення економічних реформ. Прийняття Конституції України у 1996 році закріпило принципи демократії, верховенства права та захисту прав власності<sup>30</sup>. Адміністративно-

---

<sup>27</sup> Rieznik O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. GlobeEdit. 2016. P. 67.

<sup>28</sup> Там само. P. 73.

<sup>29</sup> Там само. P. 74.

<sup>30</sup> History of land relations and land management in Ukraine: Textbook. K. Agricultural Science, 2002. P. 52.

територіальний устрій країни зберіг систему областей, районів та міст, але відбувалися реформи, спрямовані на децентралізацію та передачу більшої частини повноважень місцевим органам влади й ці зміни мали значний вплив на земельні відносини, сприяючи розвитку місцевого самоврядування.

Одним з ключових завдань незалежної України стала земельна реформа, спрямована на створення ринкових відносин в аграрному секторі. У 1990-х роках було проведено розпаювання земель колишніх колгоспів і радгоспів, в результаті чого селяни отримали земельні паї й це створило основу для формування приватної власності на землю<sup>31</sup>. Прийняття Земельного кодексу України у 2001 році стало важливим кроком у регулюванні земельних відносин, визначивши правові рамки для купівлі-продажу, оренди та користування землею. Водночас введення мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення обмежило розвиток ринку землі на тривалий час.

Розвиток земельних відносин в Україні супроводжувався значними економічними та соціальними змінами – приватизація землі та перехід до ринкової економіки сприяли зростанню підприємницької активності в аграрному секторі<sup>32</sup>. Виникли нові форми господарювання, такі як фермерські господарства, агрохолдинги та кооперативи й такі зміни сприяли модернізації сільського господарства, впровадженню нових технологій та підвищенню продуктивності. Водночас соціально-економічні проблеми, такі як безробіття на селі, нерівність у розподілі земельних ресурсів та міграція населення, залишалися актуальними.

Протягом останніх десятиліть відбувалися важливі законодавчі зміни, спрямовані на вдосконалення земельних відносин. Зокрема, у 2020 році Верховна Рада України прийняла закон про ринок землі, що дозволив з 1 липня 2021 року здійснювати купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення<sup>33</sup>, відповідно цей крок став важливим етапом у лібералізації ринку землі та стимулюванні інвестицій в аграрний сектор.

Земельні реформи та розвиток ринкових відносин в аграрному секторі значно вплинули на українське суспільство, адже відкриття ринку землі створило нові можливості для фермерів, агрохолдингів та інвесторів, сприяючи економічному зростанню та підвищенню

---

<sup>31</sup> History of land relations and land management in Ukraine: Textbook. K. Agricultural Science, 2002. P. 56.

<sup>32</sup> Баланюк І.Ф., Іванюк Т. Л. Земельні реформи в Україні: історія проведення. *Економіка АПК*. 2020. № 1. С. 116.

<sup>33</sup> Іванюк Т. Л. Формування земельних відносин об'єднаних територіальних громад регіону у контексті децентралізації. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2021. Вип. 17. Т. 2. С. 156.

конкурентоспроможності сільського господарства. Водночас такі зміни викликали певні соціальні напруження, зокрема серед сільського населення, яке побоюється втрати земельних ресурсів. Але на сьогодні держава впроваджує програми підтримки малого і середнього бізнесу в аграрному секторі, розвиток інфраструктури та поліпшення умов праці на селі.

Попри досягнуті результати, розвиток земельних відносин в Україні стикається з численними викликами. Основними проблемами залишаються корупція, нерівномірний розподіл земельних ресурсів, недосконалість кадастрового обліку та правове регулювання. Залишається актуальним питання забезпечення екологічної стійкості та охорони земельних ресурсів. Перспективи розвитку земельних відносин в Україні пов'язані з подальшою лібералізацією ринку землі, залученням інвестицій, впровадженням сучасних технологій та забезпеченням соціальної справедливості у розподілі земельних ресурсів.

Відповідно до вище відзначеного, аналіз нормативно-правової бази організації та реформування земельних відносин в Україні є актуальним і важливим завданням у контексті забезпечення ефективного використання земельних ресурсів країни. Земельні відносини охоплюють широкий спектр питань, пов'язаних із правами власності, управлінням, використанням та охороною земель, що потребує чіткої та всеосяжної правової регламентації.

Реформування земельних відносин в Україні набуло особливої актуальності у зв'язку з необхідністю адаптації до європейських стандартів, підвищення прозорості та ефективності управління земельними ресурсами й це включає запровадження ринку земель сільсько-господарського призначення, удосконалення механізмів оренди, визначення чітких процедур реєстрації прав на землю та вирішення питань, пов'язаних із земельними спорами. Реформи, що здійснюються, спрямовані на створення правових умов для сталого розвитку аграрного сектора та забезпечення прав громадян на землю, що вимагає постійного аналізу і вдосконалення чинної нормативно-правової бази.

Нормативно-правова база організації та реформування земельних відносин в Україні відображає еволюцію державної політики щодо землеволодіння та землекористування протягом різних історичних епох. Кожен період мав свої ключові правові акти, які регулювали земельні відносини та відображали соціально-економічні умови свого часу. У Давньоруський період (IX–XIII ст.) основним правовим документом була «Руська Правда», яка закріплювала норми права щодо володіння та користування землею й ці положення відображали традиції та звичаї давньоруського суспільства, зокрема питання спадкування землі

та правового статусу земельних володінь. «Руська Правда» є одним з найважливіших джерел інформації про ранньоукраїнське право. Щодо нормативно-правової бази організації та реформування земельних відносин і землеустрою, можна зазначити наступне:

1) трибутна реформа встановлювала правила сплати податків (трибуту) на землю, що було важливою складовою земельних відносин (податки сплачувалися землевласниками та землекористувачами);

2) правова відповідальність за порушення земельних законів – були встановлені санкції за порушення земельних правил (наприклад, за незаконне володіння або використання землі передбачалася штрафна відповідальність);

3) тексти «Руської Правди» містять відомості про межі земельних ділянок і правила їх визначення й також обговорюється питання власності на землю та її передачі в спадщину;

4) земельні відносини регулювались законом «Руської Правди» щодо володіння, користування і передачі прав на землю; документ містив умови відведення землі, умови оренди, правила спадкування;

5) «Руська Правда» містила положення, спрямовані на захист прав власності та користування землею, а також на вирішення конфліктів, пов'язаних зі землею<sup>34</sup>.

У Литовсько-польський період (XIV–XVIII ст.) правова база значно розширилася завдяки Литовським Статутам та Магдебурзькому праву. Литовські Статути регулювали земельні відносини у Великому князівстві Литовському, включаючи українські землі, та впливали на структуру землеволодіння, спадкування та обіг земель. Магдебурзьке право, впроваджене у містах, надало їм самоврядний статус і встановило норми щодо міських земель<sup>35</sup>, що сприяло розвитку міського господарства та торгівлі й відповідні правові акти відображали європейські правові традиції та сприяли інтеграції українських земель у західноєвропейський правовий простір.

Козацька доба (XVII–XVIII ст.) характеризувалася специфічною системою правового регулювання, зокрема через гетьманські універсали. Універсали, що видавалися гетьманами, регулювали питання землеволодіння, розподілу земель між козаками, селянами та козацькою старшиною, відповідні документи мали важливе значення для організації земельних відносин у козацькій державі, відображаючи її автономний статус та специфічні соціально-економічні умови. Універсали забезпечували права на землю різним соціальним групам

---

<sup>34</sup> History of land relations and land management in Ukraine: Textbook. K. Agricultural Science, 2002. P. 107.

<sup>35</sup> Там само. P. 115.

та сприяли формуванню землеволодіння, яке було важливим елементом козацького господарства. Відповідно існували ключові аспекти системи, а саме:

1) універсали встановлювали правила розподілу земель між різними соціальними групами, такими як козаки, селяни та козацька старшина й це дозволяло забезпечити кожну з цих груп земельними ресурсами відповідно до їхніх потреб і статусу;

2) універсали гарантували права на землю для різних соціальних груп, що було важливо для забезпечення стабільності та порядку в козацькому суспільстві, тобто це допомагало запобігати конфліктам і сприяло розвитку господарства;

3) автономний статус козацької держави, тобто універсали відображали автономний статус козацької держави, яка мала власну систему правового регулювання, відокремлену від інших державних утворень того часу;

4) універсали враховували специфічні умови та потреби козацького господарства, що відрізнялося від умов інших соціальних формацій того часу й вони сприяли формуванню ефективної системи землеволодіння, відповідної до потреб козацького суспільства<sup>36</sup>.

Період Російської імперії (XVIII – початок XX ст.) відзначався централізацією та імперською політикою щодо земельних відносин. «Жалувана грамота дворянству» Катерини II (1785) закріпила привілеї дворянства на землю, що сприяло концентрації великих земельних володінь у руках російських і полонізованих українських дворян. Земельний кодекс 1886 року врегулював правові питання землеволодіння та користування землею, що відображало імперське прагнення до контролю над аграрними ресурсами.

Радянський період (1917–1991) ознаменувався кардинальними змінами у земельних відносинах, зокрема через націоналізацію землі та колективізацію сільського господарства. Декрет про землю 1917 року, Земельні кодекси УРСР 1922 та 1961 років закріпили державну власність на землю та колективні форми господарювання. За незалежності України (з 1991 року до сьогодні) відбулися суттєві земельні реформи, зокрема розпаювання земель та запровадження ринку землі. Радянський період приніс значні зміни у земельних відносинах, які вплинули на усі сфери економіки та суспільства, а саме:

1) в рамках радянської політики було проведено націоналізацію землі, що означало перехід усієї приватної землі у державну власність

---

<sup>36</sup> Шеленко Д. І. Організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств в економічному вимірі: монографія. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені В. Стефаника. 2019. С. 274.

й це було спрямовано на встановлення «державного контролю» над землею;

2) земельні ресурси були об'єднані в колективні ферми, які керувалися державою й ця політика ставила за мету збільшення ефективності сільського господарства та підвищення виробництва продуктів;

3) земельні ресурси були закріплені за державою, що відобразалося в законодавстві, зокрема в Земельних кодексах УРСР 1922 та 1961 років<sup>37</sup>.

Тому, історіографія земельних відносин й землеустрою в Україні є складною і багатогранною темою, яка відображає вплив різних історичних, соціальних, економічних та політичних чинників на розвиток земельних відносин.

## **2. Концептуальні засади земельної реформи 2021 року**

Реформи в Україні мають критичне значення для забезпечення стабільного розвитку держави та підвищення добробуту її громадян. Сучасний етап трансформацій охоплює широке коло сфер, включаючи економіку, судову систему, державне управління та антикорупційну діяльність<sup>38</sup>. Економічні реформи спрямовані на створення сприятливого бізнес-клімату, залучення інвестицій та зменшення рівня тіньової економіки, що, зі свого боку, сприяє стійкому економічному зростанню. Судові та антикорупційні реформи є фундаментальними для зміцнення верховенства права та підвищення довіри суспільства до державних інституцій. Ефективне впровадження реформ потребує систематичного підходу та підтримки з боку міжнародних партнерів, що підвищує їх ефективність і сприяє інтеграції України в європейський та світовий економічний простір<sup>39</sup>. Відтак, реформи в Україні є ключовим елементом її стратегії розвитку та модернізації, які забезпечують не лише економічну стабільність, але й політичну та соціальну трансформацію суспільства.

Земельна реформа в Україні є однією з найважливіших і найобговорюваніших реформ, спрямованих на забезпечення стійкого економічного розвитку країни. Вона охоплює широкий спектр заходів,

---

<sup>37</sup> Шеленко Д. І. Організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств в економічному вимірі: монографія. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені В. Стефаника, 2019. С. 291.

<sup>38</sup> Likarchuk N., Andrievieva O., Likarchuk D., Bernatskiy A. Impression marketing as a tool for building emotional connections in the public administration sphere. *Studies in Media and Communication*. 2022. № 10 (1). Р. 9.

<sup>39</sup> Ступень Р. М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія. Київ: ДКС-Центр, 2018. С. 295.

спрямованих на вдосконалення правової бази, управління земельними ресурсами, а також створення ефективного ринку землі. Основною метою земельної реформи є оптимізація використання земельних ресурсів, підвищення їхньої продуктивності та забезпечення рівного доступу до землі для всіх громадян. Впровадження земельної реформи має на меті розв'язання кількох ключових проблем, зокрема: усунення тіньових схем використання землі, запобігання корупції в земельній сфері, забезпечення прозорості та справедливості у розподілі земельних ресурсів<sup>40</sup>. Одним із важливих аспектів реформи є створення правових механізмів для ефективного функціонування ринку землі, що включає введення механізмів купівлі-продажу земельних ділянок, оренди та інших форм землекористування.

Земельна реформа також спрямована на розвиток аграрного сектора, який є ключовим для економіки України, що передбачає запровадження інноваційних підходів до землекористування, підтримку дрібних та середніх фермерів, а також залучення інвестицій у сільське господарство. Важливим аспектом є також охорона земельних ресурсів, раціональне використання природних ресурсів та забезпечення екологічної стійкості аграрного виробництва. Тому, земельна реформа в Україні є комплексним процесом, що вимагає системного підходу та координації між різними державними органами, місцевими громадами та приватним сектором, її успішне впровадження сприятиме підвищенню ефективності землекористування, створенню умов для економічного зростання та покращенню добробуту громадян.

Трансформація земельних відносин розпочалася ще в 1990-х роках із прийняттям 18 грудня 1990 року Постанови Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» № 563-ХІІ<sup>41</sup>, яка визначила земельну реформу як складову частину економічної реформи, що тоді відбувалася в Україні. 30 січня 1992 року було прийнято Закон України «Про форми власності на землю» № 2073-ХІІ, який закріпив державну, колективну та приватну форми власності на землю<sup>42</sup>.

У 1995 році Президент України видав Указ «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським

---

<sup>40</sup> Могильний О. М. Оцінювання відповідності земельних відносин рівню і характеру розвитку продуктивних сил. *Економіка АПК*. 2018. № 8. С. 7.

<sup>41</sup> Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 № 563-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>

<sup>42</sup> Закон України «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 № 2073-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text>

підприємствам і організаціям» № 720/95<sup>43</sup>, що спрямовував прискорення земельної реформи в аграрному секторі та визначав порядок розпаювання земельних ресурсів і їх передачі у власність.

Варто зауважити, що цілісний процес реалізація земельної реформи пройшов кілька етапів:

– *Перший етап.* У 2001 році було прийнято Земельний кодекс України, який встановив мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 01.01.2005 року, який згодом продовжувався й це обмежило права власників землі на розпорядження нею, що підірвало принципи приватної власності. Європейський суд з прав людини (ЄСПЛ) у рішенні справи «Зеленчук і Цицора проти України» від 22 травня 2018 року визнав, що цей мораторій порушує право людини на розпорядження своєю власністю, гарантоване статтею 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини та статтею 41 Конституції України. Суд зазначив, що пролонгація мораторію створила невизначеність і що уряд не надав вагомих причин для його збереження, не розглядаючи інші способи досягнення соціальних та економічних цілей.

– *Другий етап.* У 2011 році до Верховної Ради України було подано законопроект «Про ринок земель» від 7 грудня 2011 року, який передбачав запровадження ринку землі з початку 2013 року, зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель, заборону продажу землі іноземцям і створення Державного земельного банку. Однак, у 2012 році цей законопроект було відхилено.

– *Третій етап.* 31 березня 2020 року Верховна Рада України ухвалила Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який надав можливість власникам землі купувати та продавати її з 1 липня 2021 року<sup>44</sup>.

Відповідно була представлена дорожня карта земельної реформи на 2021 рік, розроблена Державним агентством з питань геодезії, картографії та кадастру України (Держгеокадастр)<sup>45</sup> й дорожня карта містить шість основних етапів (кроків), кожен з яких має конкретні завдання і цілі, а саме (рис. 3):

---

<sup>43</sup> Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text>

<sup>44</sup> Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма права, 2021. С. 53; 68; 89.

<sup>45</sup> Земельна реформа 2021 – дорожня карта запуску ринку землі. AgroPolit.com. 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/834-zemelna-reforma-2021--dorojnaya-karta-zapuskurinku-zemli>





Рис. 2. Дорожня карта земельної реформи на 2021 рік

– впровадження ринкових земельних відносин – метою цього кроку є створення та запуск ринку земель, що дозволить вільно купувати та продавати земельні ділянки й це сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів та розвитку аграрного сектора;

– розбудова та запуск аграрного реєстру – на цьому етапі відбувається створення єдиного аграрного реєстру, який містить інформацію про всіх землевласників та орендарів й відповідно це забезпечить прозорість і доступність даних про земельні ділянки;

– покращення якості, доступу, наповненості та інтероперабельності кадастрових даних, відповідно цей крок охоплює оновлення кадастрових даних, підвищення їх точності та доступності для всіх зацікавлених сторін (інтероперабельність даних означає, що інформація з кадастру буде легко інтегруватися з іншими державними реєстрами);

– розвиток іпотечного кредитування та доступ до фінансування дрібних виробників – метою цього етапу є створення умов для іпотечного кредитування сільськогосподарських земель, що дозволить фермерам отримати фінансові ресурси для розвитку свого бізнесу;

– допомога громадам у плануванні землекористування та управлінні земельними ресурсами – цей крок передбачає підтримку місцевих громад у розробці планів землекористування та ефективному управлінні земельними ресурсами, що сприятиме збалансованому розвитку територій;

– захист та управління землями заповідних територій – останній етап спрямований на забезпечення збереження та ефективного управління природоохоронними територіями, що включає захист екосистем та біорізноманіття<sup>46</sup>.

Відповідні заходи спрямовані на реформування земельних відносин в Україні, підвищення ефективності управління земельними ресурсами, забезпечення прозорості та доступності даних, а також підтримку сталого розвитку аграрного сектора і природоохоронних територій.

Варто зауважити, що ініціаторами земельної реформи в Україні є:

– Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – займається питаннями геодезії, картографії, топографії, землевпорядкування та земельного кадастру;

– Міністерство економіки – відповідає за економічний розвиток;

– Програма USAID з аграрного і сільського розвитку – підтримує розвиток аграрного сектору та сільських територій в Україні, надаючи технічну допомогу та підтримку у впровадженні реформ;

– Кабінет Міністрів України – головний виконавчий орган державної влади, який ухвалює рішення щодо впровадження земельної реформи та загальної політики в цій сфері;

– Офіс Президента України – забезпечує координацію та контроль за реалізацією реформ, включаючи земельну реформу, на найвищому рівні державного управління<sup>47</sup>.

Земельна реформа 2021 року в Україні базується на ряді принципів, що забезпечують її цілісність, ефективність та справедливість й ці принципи формують концептуальні засади реформи та спрямовані на досягнення прозорого та конкурентного ринку землі, який сприятиме економічному зростанню та соціальній справедливості. Основні принципи концептуальних засад земельної реформи 2021 року можна характеризувати наступним чином:

1. Прозорість і відкритість, тобто одним з головних принципів земельної реформи є забезпечення прозорості всіх процесів, пов'язаних із землею й відповідно це включає відкритий доступ до інформації про земельні ділянки, їх правовий статус, власників та умови використання. Запровадження електронних земельних кадастрів та реєстрів сприяє підвищенню довіри до системи землекористування і зменшенню корупційних ризиків.

---

<sup>46</sup> Благун І. І., Судук Н. В. Земельні ресурси як складова економічного потенціалу країни. *Наукові перспективи*. № 6(24). 2022. С. 230-241.

<sup>47</sup> Жмур Н. В., Лавренчук М. М. Особливості системи кадастрового обліку під час проведення земельної реформи. *EDITORIAL BOARD*. 2021. С. 95-97.

2. Справедливість і рівний доступ, тобто земельна реформа повинна забезпечити рівні можливості для всіх громадян щодо доступу до земельних ресурсів, тобто усунення дискримінаційних практик, підтримку малих і середніх фермерів, а також створення умов для справедливого розподілу землі. Принцип справедливості також включає захист прав власників та землекористувачів, а також запобігання спекуляціям з землею.

3. Ефективне використання земельних ресурсів, тобто принцип ефективності передбачає раціональне та сталий використання земельних ресурсів й це охоплює запровадження сучасних технологій у землеробстві, оптимізацію сільськогосподарських угідь, а також заходи з охорони земельних ресурсів. Ефективне використання землі сприяє підвищенню продуктивності аграрного сектора і забезпеченню продовольчої безпеки країни.

4. Інституційна спроможність і правова визначеність, тобто земельна реформа повинна базуватися на чіткій та стабільній правовій базі, яка гарантує захист прав власності та землекористування й це охоплює вдосконалення законодавства, зокрема земельного кодексу, та створення ефективних інституцій, здатних реалізувати реформи. Підвищення інституційної спроможності державних органів та забезпечення правової визначеності сприятиме стабільності та передбачуваності на ринку землі<sup>48</sup>.

Загалом, принципи концептуальних засад земельної реформи 2021 року спрямовані на створення справедливого, прозорого та ефективного ринку землі, який сприятиме економічному розвитку України та підвищенню добробуту її громадян.

Земельна реформа 2021 року в Україні є важливим кроком у напрямку формування ефективного і прозорого ринку землі, а її концептуальні засади базуються на принципах, які сприяють розвитку економіки, підвищенню продуктивності сільського господарства та забезпеченню соціальної справедливості. Відповідно сформовані ключові аспекти реформи, а саме:

1. Лібералізація ринку землі, тобто однією з найбільш значущих змін стало зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель й це відкриває можливості для вільного ринку, де земля стає товаром, яким можна вільно володіти, продавати й купувати. Така лібералізація сприяє залученню інвестицій у сільське господарство, стимулює розвиток агробізнесу та покращує економічну ситуацію в сільській місцевості.

---

<sup>48</sup> Ємець О. І., Григорів О. О., Чумичкіна Е. В. Облік земельних ділянок та раціональне використання землі в сільському господарстві. *Інноваційна економіка*. № 4. 2022. С. 125-130.

2. Забезпечення прозорості, адже важливим аспектом реформи є запровадження відкритого доступу до земельних кадастрів та реєстрів й відповідно це дозволяє забезпечити прозорість угод із землею, зменшити корупційні ризики та сприяти довірі з боку учасників ринку. Прозорість інформації про власників земельних ділянок та їх правовий статус також сприяє справедливому та ефективному функціонуванню ринку.

3. Підтримка малих і середніх фермерів, тобто земельна реформа передбачає механізми підтримки малих і середніх агровиробників, що є важливим для збереження й розвитку дрібних фермерських господарств й це містить надання доступу до фінансових ресурсів, програм кредитування, а також створення сприятливих умов для оренди та купівлі землі. Така підтримка сприяє диверсифікації аграрного сектору та розвитку сільських територій.

5. Правова визначеність і захист прав власників, адже удосконалення законодавчої бази, що регулює земельні відносини, є ключовим аспектом реформи. Введення чітких правил і процедур для купівлі-продажу землі, оренди та інших форм землекористування забезпечує правову визначеність і захист прав власників та користувачів землі й це допомагає стабільності ринку та підвищенню інвестиційної привабливості.

6. Рациональне використання земельних ресурсів, тобто земельна реформа наголошує на необхідності раціонального та сталого використання земельних ресурсів. Це охоплює запровадження сучасних технологій у землеробстві, заходів з охорони ґрунтів, а також підтримку екологічно чистого виробництва. Ефективне використання землі сприяє підвищенню продуктивності аграрного сектору і забезпеченню довгострокової продовольчої безпеки<sup>49</sup>.

Земельна реформа в Україні спрямована на забезпечення конституційних прав громадян щодо вільного розпорядження своєю власністю, формування спроможних територіальних громад через передачу їм сільськогосподарських земель державної власності, та прозоре та ефективне управління земельними ресурсами<sup>50</sup>. Основні цілі реформи включають запровадження прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення та ефективне управління земельними ресурсами:

---

<sup>49</sup> Шпікер М., Богдан О. Правова захищеність українських землевласників та землекористувачів у контексті впровадження земельної реформи. *Сучасні проблеми управління*. 2021. С. 175-178.

<sup>50</sup> Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. URL: <https://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/2247/2170>

– введення ринку сільськогосподарських земель, що дозволяє громадянам вільно розпоряджатися своїми землями, купувати та продавати їх;

– державні сільськогосподарські землі передаються в управління територіальним громадам для підвищення їхньої спроможності;

– забезпечення прозорості процесів через відкриті аукціони та електронні системи для зменшення корупції та зловживань;

– реформа передбачає зміни в роботі державних органів, зокрема, створення нових структур для управління земельними ресурсами;

– внесення змін до законодавства для забезпечення прав власників земельних ділянок та гарантування захисту їх прав;

– стимулювання інвестицій в сільське господарство та розвиток фермерських господарств для підвищення продуктивності та економічного зростання;

– врахування екологічних стандартів при використанні земель для збереження природних ресурсів;

– забезпечення соціальної справедливості та підтримка малих фермерів і сільських громад для запобігання соціальної нерівності;<sup>51</sup>.

Відповідно, реформа націлена на підвищення ефективності використання земельних ресурсів, покращення економічного стану аграрного сектору та забезпечення прозорості й справедливості у сфері земельних відносин<sup>52</sup>.

Зауважимо, що вже на сьогодні розпочалася друга частина земельної реформи в Україні, що є важливим кроком у розвитку агробізнесу та забезпеченні прозорості ринку землі. Аналітики та експерти відзначають, що цей етап містить відкриття ринку землі для фізичних осіб, тому це є важливим кроком для економіки країни, оскільки дозволяє власникам землі вільно розпоряджатися своїми ресурсами, підвищуючи ефективність використання землі<sup>53</sup>.

Основною подією, яка розпочала цей етап, стало відкриття ринку землі з 1 липня 2021 року, тобто до цього етапу ринок був відкритий лише для фізичних осіб з обмеженням на покупку до 100 гектарів, тому поступове відкриття ринку дозволяє уникнути шоків для

---

<sup>51</sup>Гусаров С. М. Земельна реформа в Україні: світоглядно-історичний аспект. Сучасні проблеми правового, економічного та соціального розвитку держави: тези доп. XI Міжнар. наук.-практ. конф.(м. Вінниця, 9 груд. 2022 р.). Вінниця, 2022. С. 41-44.

<sup>52</sup> Нежевело В. В., Піддубний О. Ю., Большакова В. О. Проблемні аспекти в межах процесу децентралізації у сфері земельних відносин в світлі введення в обіг земель сільськогосподарського призначення. *Приватне та публічне право*. 2021. № 2. С. 31.

<sup>53</sup> Захарченко В. І. Земельна реформа в «полоні» інститутів держави та громадянського суспільства. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2021. № 7-8 (242-243). С. 27.

економіки та забезпечити плавний перехід до нового режиму регулювання<sup>54</sup>. Значну увагу приділено питанням регулювання та контролю ринку землі, тобто важливим елементом є створення системи моніторингу, яка дозволяє відстежувати транзакції з землею й це сприяє прозорості ринку та запобіганню спекуляцій<sup>55</sup>.

Важливою частиною реформи є залучення банків та фінансових установ до процесу кредитування купівлі землі, адже банки надають кредити під заставу землі, що значно розширює можливості для придбання земельних ділянок аграріями<sup>56</sup> й це сприяє розвитку сільського господарства та залученню додаткових інвестицій.

Знову ж таки, відкриття ринку землі дозволяє аграріям збільшувати свої земельні наділи, що допомагає підвищенню ефективності ведення сільського господарства<sup>57</sup>. Крім того, це стимулює впровадження нових технологій та підвищує конкурентоспроможність української агропродукції на світових ринках.

Варто зауважити, що подальші етапи реформи передбачали відкриття ринку землі для юридичних осіб (з 1 січня 2024 року землю сільськогосподарського призначення зможуть купувати юридичні особи з обмеженням до 10 тис. га), що збільшить обсяг інвестицій та допоможе розвитку аграрного сектора. Однак сьогодні існують ризики, пов'язані з можливістю концентрації землі в руках великих гравців та необхідністю забезпечення справедливого розподілу ресурсів.

З початку земельної реформи в Україні, яка стартувала 1 липня 2021 року, було продано приблизно 275 157 гектарів сільськогосподарської землі, що становить 1% від загальної площі сільгоспземель<sup>58</sup> й це свідчить про поступовий, а не масовий продаж земель, розвіюючи побоювання щодо стрімкого розпродажу. За два роки було укладено 85 247 угод купівлі-продажу. У 2021 році було продано 100 000 га, у 2022 – 69 000 га, а за перше півріччя 2023 року – понад 50 000 га, а

---

<sup>54</sup> Кисельов М. О. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні та Естонії. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного: Збірка наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ., 8-10 березня 2023 р.) / За загальною науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2023. С. 59.

<sup>55</sup> Правдюк А. Л. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 133.

<sup>56</sup> Бородіна О. М. Егалітарна та ринкова земельні реформи у контексті суспільного добробуту і базових прав людини. *Економіка і прогнозування*. 2021. № 1. С. 56.

<sup>57</sup> Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1(42). С. 78.

<sup>58</sup> Statistics of the land reform of Ukraine. Statista. 2024. URL: <https://www.statista.com/search/?q=Ukraine+land&p=1>

протягом цього періоду середня вартість одного гектара становила 39 000 грн (табл. 1)<sup>59</sup>.

Таблиця 1

**Поступовий розвиток ринку землі в Україні:  
аналіз продажів та тенденцій (202–2024)**

Параметр	Значення
Загальна площа проданої землі	275 157 га
Частка від усіх с/г земель	1%
Кількість укладених угод	85 247
Середня вартість 1 га	39 000 грн
Продано в 2021 році	100 000 га
Продано в 2022 році	69 000 га
Продано в першому півріччі 2023	понад 50 000 га
Доступ до ринку (до кінця 2023)	тільки фізичні особи
Доступ до ринку (з 2024)	також юридичні особи
Максимальна площа для юр. осіб	10 000 га

*Джерело: складено автором*

Попри війну, ринок землі продовжує функціонувати, наприклад, у 2022 році, коли ринок був закритий майже чотири місяці, все ж було укладено значну кількість угод, що свідчить про стійкий інтерес до земельних ділянок. З початку 2024 року ринок землі відкриється для юридичних осіб, що, за прогнозами, призведе до зростання цін<sup>60</sup> й це відкриє нові можливості для великих агрохолдингів та інвесторів, які очікують отримати доступ до більшого обсягу землі. Варто зауважити, що земельна реформа сприяє збільшенню інвестицій в сільське господарство. Наприклад, урядова грантова програма «eРобота» допомагає розширювати площі під сади, що позитивно впливає на аграрний сектор<sup>61</sup>.

<sup>59</sup> Statistics of the land reform of Ukraine. Statista. 2024. URL: <https://www.statista.com/search/?q=Ukraine+land&p=1>

<sup>60</sup> Фурдичко О. І. Державне лісівництво й земельна реформа в Україні: стан і проблеми реформування та розвитку лісогосподарського виробництва. *Агросвіт*. 2021. № 5-6. С. 26.

<sup>61</sup> Аксенко П. А. Трансформація та розвиток агропромислового комплексу: проблеми та перспективи. *Глобалізація та розвиток інноваційних систем: тенденції, виклики, перспективи*: II Міжнародна науково-практична конференція (14-15 березня 2024 року). 2024. С. 67.

До кінця 2023 року землю можна було купувати тільки фізичним особам, відповідно в обмежені 100 га на людину. З 2024 року це право отримали юридичні особи з можливістю купівлі до 10 000 га, що значно розширить ринок.

Отже, земельна реформа 2021 року в Україні передбачає запуск ринку землі, що є ключовим кроком у реформуванні земельних відносин. Ухвалений закон про ринок землі (№ 552-IX) необхідно доповнити кількома важливими законопроектами, зокрема про земельну децентралізацію (№ 2194) та електронні аукціони (№ 2195). Міністр аграрної політики Роман Лещенко (2020-2022), у свій час підкреслив, що важливим є прискорення ухвалення цих законопроектів для вчасного запуску ринку й однією з головних задач є реорганізація Держгеокадастру та його трансформація в сервісну організацію. Такий процес сприятиме прозорості та ефективності управління земельними ресурсами. Також важливою є розробка і впровадження підзаконних актів, необхідних для функціонування ринку землі.

Ще однією важливою складовою реформи є створення Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві (№ 3205/2), що допоможе полегшити доступ до фінансування для малих агровиробників й також необхідно завершити законодавчу базу для систем меліорації та зрошення, що критично важливо для південних регіонів країни. Окрім цього, реформа передбачає розробку аграрного реєстру, який має покращити доступ до інформації про земельні ділянки та сприяти детінізації аграрного сектору й це допоможе мінімізувати контакти між власниками земель та державними органами, підвищуючи прозорість та ефективність взаємодії.

Важливою частиною реформи є інвентаризація державних земель та запровадження системи моніторингу земельних відносин, тобто це дозволяє краще контролювати використання земельних ресурсів та запобігати незаконному привласненню земель.

Загалом, успішне впровадження земельної реформи потребує активної роботи з боку уряду, парламенту та відповідних державних органів, а також тісної співпраці з міжнародними партнерами для досягнення спільного бачення та ефективної реалізації всіх запланованих заходів. Подальший розвиток земельної реформи в Україні передбачає кілька ключових аспектів. По-перше, необхідне повне впровадження системи електронних аукціонів для продажу та оренди земельних ділянок, що забезпечить прозорість і зменшить корупційні ризики. По-друге, створення і запуск Фонду часткового гарантування



кредитів дозволить дрібним агровиробникам отримати доступ до фінансування, необхідного для розвитку їх господарств<sup>62</sup>.

По-третє, проведення повної інвентаризації державних земель допоможе уникнути незаконного привласнення та ефективніше використовувати земельні ресурси. Іншим важливим аспектом є розвиток системи меліорації та зрошення, особливо в південних регіонах країни, що підвищить врожайність і стійкість сільського господарства до кліматичних змін.

Крім того, необхідно удосконалити аграрний реєстр, що покращить доступ до інформації про земельні ділянки та сприятиме детінізації аграрного сектору. Нарешті, важливою є підтримка з боку міжнародних партнерів і організацій, що забезпечить належний контроль за реалізацією реформи та сприятиме залученню інвестицій у сільське господарство України.

Загалом, успіх земельної реформи залежить від системного підходу, що включає законодавчі зміни, технічну модернізацію, фінансову підтримку та міжнародну співпрацю.

### **3. Питання земельного права в умовах воєнного стану**

Питання земельного права в умовах воєнного стану набуває особливої актуальності в контексті забезпечення національної безпеки, захисту прав власників земельних ділянок та підтримки стабільного функціонування економіки. Під час воєнного стану держави змушені вживати надзвичайних заходів, що впливають на різні аспекти земельних відносин й це включає як можливість використання земельних ресурсів для потреб оборони, так і забезпечення правової охорони землевласників та орендарів. Правильне регулювання земельних відносин у такі періоди є ключовим для запобігання соціальним конфліктам та економічним втратам. Воєнний стан передбачає особливі правові режими, які можуть суттєво впливати на права та обов'язки власників земельних ділянок<sup>63</sup>. Законодавство багатьох країн, зокрема України, дозволяє примусове вилучення земельних ділянок для потреб оборони, що є крайнім заходом для забезпечення національної безпеки. Такі заходи повинні супроводжуватись справедливою компенсацією та відповідати принципам пропорційності й необхідності. Водночас це може спричинити певні юридичні конфлікти, особливо у випадках, коли оцінка вартості земельних ділянок є спірною.

---

<sup>62</sup> Пилипенко Л. М. Іличок Б. І. Формування концепції земельної реформи в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2021. № 1. URL: [http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/1\\_2021/6.pdf](http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/1_2021/6.pdf)

<sup>63</sup> Шашина М. В., Драбенко Т. Б., Улітко Т. В. Аналіз ефективності земельної реформи та вплив початку повномасштабної війни. *Economic synergy*. 2023. С. 124.

Крім примусового вилучення під час воєнного стану може також здійснюватись тимчасове використання земельних ділянок військовими формуваннями й це охоплює розміщення військових баз, зберігання техніки або прокладення тимчасових шляхів<sup>64</sup>. Таке використання повинно регулюватися чіткими нормативними актами, що передбачають компенсаційні механізми для власників та мінімізацію негативного впливу на сільськогосподарське виробництво і довкілля.

Важливим аспектом земельного права в умовах воєнного стану є захист прав орендарів земельних ділянок. В умовах, коли орендарі можуть втратити можливість використовувати орендовану землю через військові дії або примусове вилучення, держава повинна забезпечити їм належну правову підтримку<sup>65</sup> й це охоплює як компенсаційні виплати, так і можливість перегляду умов оренди або її припинення без значних фінансових втрат для орендарів.

Ефективне управління земельними ресурсами під час воєнного стану також потребує вдосконалення механізмів державного контролю та нагляду, що охоплює як посилення моніторингу використання земель, так і забезпечення дотримання правових норм всіма суб'єктами земельних відносин<sup>66</sup>. Державні органи повинні мати достатні повноваження для оперативного розв'язання питань, пов'язаних з використанням та охороною земельних ресурсів у надзвичайних умовах. Тому, питання земельного права в умовах воєнного стану є комплексним і багатограничним, вимагаючи від держави гнучкості та швидкого реагування на змінні обставини. Важливо забезпечити баланс між потребами оборони й захистом прав власників земельних ділянок, підтримуючи стабільність та ефективність земельних відносин. Тільки таким чином можна мінімізувати негативні наслідки для економіки та соціальної сфери, забезпечуючи належне функціонування земельного права в умовах воєнного стану.

Земельні відносини в умовах воєнного стану в Україні зазнали суттєвих змін, зумовлених потребою адаптації до надзвичайних умов. Після повномасштабного вторгнення росії було прийнято Закон № 2247-IX, який регулює специфіку використання земельних ресурсів під час війни. Основні положення Закону передбачають спрощену процедуру оренди земель державної та комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, які переміщені

---

<sup>64</sup> Шашина М. В., Драбенко Т. Б., Улітко Т. В. Аналіз ефективності земельної реформи та вплив початку повномасштабної війни. *Economic synergy*. 2023. С. 127.

<sup>65</sup> Колесніков Д., Нежевело В. Щодо необхідності належного дослідження земельних праввідносин в Україні в умовах воєнного стану. Матеріали конференції МЦНД (10.05.2024. Харків, Україна. 2024. С. 88.

<sup>66</sup> Денисенко К. В. Проблеми реалізації права на безпечне для життя і здоров'я довкілля в умовах воєнного стану. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 1. С. 325.

із зон бойових дій, та для розміщення об'єктів для тимчасового перебування внутрішньо переміщених осіб<sup>67</sup>. Зокрема, Закон дозволяє оренду земель без проведення земельних торгів, що забезпечує оперативність у вирішенні критичних питань. Під час воєнного стану заборонена безоплатна передача земель у приватну власність, за винятком випадків, коли передача здійснюється власникам нерухомого майна, розташованого на цих земельних ділянках<sup>68</sup> й це дозволяє уникнути хаосу та забезпечує контроль над використанням земельних ресурсів у надзвичайний період.

Варто зауважити, що процес приватизації земельних ділянок під час воєнного стану передбачає кілька кроків<sup>69</sup>. Громадяни, які володіють нерухомістю на неприватизованій землі, повинні виготовити технічну документацію щодо встановлення меж ділянки, подати клопотання до органу місцевого самоврядування і зареєструвати право власності на земельну ділянку в центрі надання адміністративних послуг, відповідно це спрощує процедуру і дозволяє швидко розв'язати питання власності в умовах війни<sup>70</sup>.

Закон також містить положення щодо підтримки стабільного функціонування інфраструктури й він передбачає надання земель для розміщення мереж електропостачання, газорозподільних систем, водопровідних та теплопровідних мереж, що є критично важливим для забезпечення безперебійного постачання ресурсів у воєнний час<sup>71</sup>.

Крім того, існують певні виключення з заборон. Зокрема, безоплатна передача земель можлива у випадках, коли земельні ділянки були передані в користування до набуття чинності Земельним кодексом України, тобто це дозволяє зберегти певну гнучкість у регулюванні земельних відносин, забезпечуючи захист прав громадян.

У цілому, законодавчі зміни спрямовані на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів під час війни, підтримку переміщених підприємств і осіб, а також на забезпечення стабільного функціонування критичної інфраструктур, що вимагає координації зусиль на всіх рівнях влади та чіткого дотримання нових норм законодавства.

---

<sup>67</sup> Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

<sup>68</sup> Там само.

<sup>69</sup> Franco C., Borrás Jr. S. The global climate of land politics. *Globalizations*. 2021. № 18.7. P. 1277.

<sup>70</sup> Заєць О. І., Сафонова К. В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183.

<sup>71</sup> Там само. С. 184.

Під час воєнного стану в Україні виникає багато специфічних питань щодо використання земельних ресурсів. Одним із ключових питань є реєстрація договорів оренди та користування земельними ділянками. Зокрема, сьогодні юристами, роз'яснюють процедури реєстрації поновлення договорів, нових договорів, та змін до чинних договорів у умовах воєнного стану.

Відповідно, законом України від 12.05.2022 № 2247-IX внесено зміни до низки законодавчих актів України, які регулюють земельні відносини в умовах воєнного стану<sup>72</sup>. Основні зміни стосуються Земельного кодексу України та кількох інших законів, зокрема:

- Земельний кодекс України<sup>73</sup>. Зміни стосуються процедури надання та використання земельних ділянок під час воєнного стану. Зокрема, скорочуються строки розгляду заяв і прийняття рішень щодо передачі земельних ділянок у власність або користування.

- Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів»<sup>74</sup>. Примусове вилучення земельних ділянок, що належать рф або її резидентам, може відбуватися за спрощеною процедурою в умовах воєнного стану й це стосується як фізичних, так і юридичних осіб.

- Закон України «Про землеустрій»<sup>75</sup>. В умовах воєнного стану запроваджуються особливі умови проведення землеустрою. Зокрема, спрощується порядок розроблення та затвердження документації із землеустрою.

- Закон України «Про державний земельний кадастр»<sup>76</sup>. Вносяться зміни щодо ведення державного земельного кадастру під час воєнного стану й встановлюються спрощені процедури внесення змін до кадастрових даних.

- Закон України «Про правовий режим воєнного стану»<sup>77</sup>. Встановлюються додаткові повноваження органів влади щодо управління

---

<sup>72</sup> Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

<sup>73</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

<sup>74</sup> Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.03.2022 № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>

<sup>75</sup> Закон «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. Редакція від 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

<sup>76</sup> Закон «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

<sup>77</sup> Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII. Редакція від 18.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

земельними ресурсами в умовах воєнного стану й це охоплює можливість вилучення земельних ділянок для потреб оборони та забезпечення життєдіяльності населення.

– Закон України «Про внутрішній водний транспорт»<sup>78</sup>. Передбачено спрощення процедур використання земельних ділянок, розташованих уздовж внутрішніх водних шляхів, для забезпечення потреб внутрішнього водного транспорту під час воєнного стану.

Відповідно сформовані основні зміни, передбачені в умовах воєнного стану:

- зменшення строків розгляду та ухвалення рішень щодо земельних питань;
- спрощення процедури вилучення земельних ділянок у власників, які є резидентами рф;
- надання додаткових повноважень органам влади щодо управління та використання земельних ділянок для потреб оборони;
- спрощення процедур внесення змін до документації із землеустрою та державного земельного кадастру<sup>79</sup>.

Варто зауважити, що відповідно до статті 64 Конституції України, в умовах воєнного стану можуть встановлюватися окремі обмеження прав і свобод із зазначенням строку дії цих обмежень<sup>80</sup>. Закон України «Про оренду землі»<sup>81</sup>, Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року<sup>82</sup> визначають порядок набуття та реалізації земельних прав громадян. До таких прав належать:

- права власності на землю (приватної та довірчої);
- права землекористування (право постійного землекористування, право оренди земельної ділянки);
- права на чужі земельні ділянки (сервітут, емфітевзис, суперфіцій);
- право на земельну частку (пай)<sup>83</sup>.

---

<sup>78</sup> Закон України «Про внутрішній водний транспорт» від 03.12.2020 № 1054-IX. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1054-20#Text>

<sup>79</sup> Заєць О. І., Сафонова К. В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 186.

<sup>80</sup> Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>

<sup>81</sup> Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-ХІV. Редакція від 03.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

<sup>82</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

<sup>83</sup> Там само.

Під час воєнного стану в Україні, запровадженого у зв'язку зі збройною агресією РФ, набуття та реалізація прав на землю мають свої особливості, врегульовані низкою законів. Зокрема, це:

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року: основною метою цього закону є забезпечення продовольчої безпеки країни в умовах воєнного стану; закон передбачає спрощення процедури надання в оренду земельних ділянок для сільськогосподарських потреб; зменшено строки розгляду документів і прийняття рішень, що дозволяє оперативніше надавати землю для аграрних цілей<sup>84</sup>.

– Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року: закон визначає особливості регулювання земельних відносин під час воєнного стану; спрощується процедура оформлення прав на землю, що включає спрощення процедури надання в оренду та реєстрації прав на земельні ділянки; встановлюються тимчасові обмеження на деякі операції з землею з метою запобігання незаконним діям та захопленню земель<sup>85</sup>.

– Закон 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 жовтня 2022 року: закон спрямований на відновлення та удосконалення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення; впроваджуються нові механізми для забезпечення належної охорони земель; спрощуються процедури для забезпечення швидкого відновлення аграрного виробництва після воєнних дій<sup>86</sup>.

Згідно з цими законами, Розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України був доповнений пунктом 27, який визначає особливості регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану, відповідно цей пункт містить такі положення:

---

<sup>84</sup> Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

<sup>85</sup> Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

<sup>86</sup> Закон 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>

– надання земель для сільськогосподарських потреб має першочергове значення для забезпечення продовольчої безпеки країни;

– встановлюються спрощені процедури надання в оренду, реєстрації прав та інших операцій із землею, щоб мінімізувати бюрократичні перепони;

– вводяться тимчасові обмеження на продаж та інші операції із землею з метою захисту національних інтересів та запобігання зловживанням;

– органи державної влади та місцевого самоврядування повинні оперативно реагувати на потреби аграрного сектору та забезпечувати необхідні умови для його функціонування в умовах воєнного стану<sup>87</sup>.

Відповідно до вище відзначеного, в умовах воєнного стану в Україні запроваджуються численні обмеження земельних прав громадян, серед яких і обмеження прав користувачів земельних ділянок. Такі обмеження торкаються як власників, так і орендарів земельних ділянок. Зокрема, орендарі земель сільськогосподарського призначення приватної власності зазнають значних обмежень щодо передачі своїх прав на користування землею. Наприклад, вони не можуть вільно передавати орендовані ділянки у суборенду на власний розсуд й це створює певні труднощі та обмеження для аграрного бізнесу та інших користувачів земельних ресурсів<sup>88</sup>.

Одним із головних обмежень є те, що орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення не мають права передавати ці ділянки в суборенду. Проте, відповідно до п. 27 Розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України, існує можливість короткострокової передачі прав суборенди. Згідно з цим пунктом, суборендарі земельних ділянок можуть передавати своє право суборенди іншій особі, але лише на строк до одного року<sup>89</sup>. При цьому, передача має бути здійснена для використання земельної ділянки за її цільовим призначенням, що накладає додаткові обмеження та контроль з боку держави. Це обмеження має на меті забезпечення стабільності у використанні земельних ресурсів та запобігання можливим зловживанням. У контексті воєнного стану такі заходи є необхідними для підтримки економічної стабільності та безпеки країни. З одного боку, це захищає

---

<sup>87</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

<sup>88</sup> Колесніков Д., Нежевело В. Щодо необхідності належного дослідження земельних правовідносин в Україні в умовах воєнного стану. Матеріали конференцій МЦНД (10.05.2024). Харків, Україна. 2024. С. 87.

<sup>89</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

інтереси держави та громади, але з іншого боку, обмежує свободу дій орендарів та суборендарів, що може негативно позначитися на їхній діяльності та економічних результатах.

Враховуючи складну ситуацію, яка склалася в країні внаслідок воєнних дій, такі обмеження є зрозумілими, але вони також викликають певні суперечності та дискусії серед громадян та бізнес-спільноти. Залишається важливим знайти баланс між необхідністю забезпечення національної безпеки та підтримкою економічної активності на місцевому рівні. Надалі, можливо, будуть розроблені додаткові механізми, що дозвлять більш гнучко управляти земельними ресурсами без шкоди для загальної стабільності та безпеки держави.

У статті 23 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» визначено, що примусове відчуження земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності, в умовах воєнного стану, якщо не було здійснено попереднє повне відшкодування її вартості, тягне за собою наступне повне відшкодування її вартості у порядку, визначеному законом<sup>90</sup>, тобто це означає, що якщо під час воєнного стану у вас забрали земельну ділянку без попередньої компенсації, держава зобов'язана відшкодувати її вартість після завершення воєнного стану.

Крім того, колишній власник земельної ділянки, примусово відчуженої у зв'язку з воєнним станом, може вимагати надання йому іншої земельної ділянки, якщо це можливо, тобто якщо повернення первісної ділянки неможливе, держава може надати іншу земельну ділянку в якості компенсації<sup>91</sup>. До обмежень права приватної власності на землю в умовах воєнного стану також відносяться:

- поновлення договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності без згоди власників таких ділянок й це означає, що державні органи можуть продовжувати термін дії договорів оренди чи інших угод щодо використання землі без отримання згоди від власників земельних ділянок;

- передача орендарями, суборендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності прав оренди, суборенди іншим особам для використання земельної ділянки за цільовим призначенням без згоди власників таких ділянок й це дозволяє орендарям передавати права на використання земельних

---

<sup>90</sup> Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII. Редакція від 18.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

<sup>91</sup> Малохліб О. С. Особливості правового регулювання здійснення та захисту земельних прав в Україні та Канаді. *Академічні візії*. 2024. № 31. URL: <https://www.academy-vision.org/index.php/av/article/download/1094/974>



ділянок іншим особам без необхідності отримувати на це згоду власників<sup>92</sup>.

Відповідні положення спрямовані на забезпечення державних потреб в умовах воєнного стану, що вимагає швидкого та ефективного використання земельних ресурсів для оборони та інших державних цілей.

Згідно з Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року, були внесені зміни, які передбачають автоматичне поновлення деяких договорів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення – договори оренди, суборенди, емфітевізису, суперфіцію, та земельного сервіту<sup>93</sup>. Автоматичне поновлення здійснювалося на один рік без необхідності волевиявлення сторін, якщо строк користування цими ділянками закінчився після введення воєнного стану і до набрання чинності зазначеним законом. Основні пункти та порядок автоматичного поновлення договорів включають:

1. Строк користування. Договори, строк яких закінчився після введення воєнного стану (введений 24 лютого 2022 року) і до набрання чинності Законом від 24 березня 2022 року (тобто до 7 квітня 2022 року), поновлюються автоматично на один рік;

2. Автоматичне поновлення. Відбувається без потреби в додаткових діях чи волевиявленні сторін договору;

3. Закінчення автоматичного поновлення. Дія автоматичного поновлення припинилася на підставі Закону від 19 жовтня 2022 року, що набрав чинності 19 листопада 2022 року<sup>94</sup>.

Тому, умови воєнного стану накладають певні обмеження на права власників земельних ділянок в Україні, а саме:

1. Обмеження повноважень щодо володіння та користування земельними ділянками, тобто власники земельних ділянок можуть бути обмежені у своїх правах на володіння та користування своїми ділянками, зокрема в частині надання згоди на доступ до таких ділянок, тобто під час воєнного стану власники можуть бути змушені дозволити

---

<sup>92</sup> Малохліб О. С. Особливості правового регулювання здійснення та захисту земельних прав в Україні та Канаді. *Академічні візії*. 2024. № 31. URL: <https://www.academy-vision.org/index.php/av/article/download/1094/974>

<sup>93</sup> Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

<sup>94</sup> Закон 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>

доступ до своїх земельних ділянок без їхньої згоди. Але такі заходи можуть бути необхідні для виконання військових чи оборонних задач.

2. Право на компенсацію шкоди, тобто власники земельних ділянок мають право на компенсацію за шкоду, заподіяну їхнім земельним ділянкам внаслідок правомірних дій суб'єктів, перелік яких визначений у пункті 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України<sup>95</sup>, відповідно ці суб'єкти можуть включати військові формування, органи влади та інші організації, які діють у межах закону під час воєнного стану<sup>96</sup>.

Пункт 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України деталізує умови та порядок, за яких здійснюються такі обмеження та компенсації, а саме:

- можливість вилучення земельних ділянок для суспільних потреб, зокрема для оборони;
- визначення порядку надання доступу до земельних ділянок без згоди власників у випадках, що потребують негайного втручання для забезпечення національної безпеки;
- порядок та розмір компенсації шкоди, заподіяної власникам земельних ділянок, що визначається на основі відповідних нормативно-правових актів<sup>97</sup>.

В умовах воєнного стану в Україні значно обмежуються права громадян на приватизацію земельних ділянок. Приватизація є одним з основних способів набуття права приватної власності на землю, але на час дії воєнного стану цей процес зазнає серйозних обмежень. Згідно з пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, безоплатна передача земель державної та комунальної власності у приватну власність тимчасово заборонена<sup>98</sup>, відповідно це стосується також надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, а також безпосередньо розроблення такої документації. Зауважимо, що подібне обмеження покликане забезпечити державний контроль над земельними ресурсами в умовах надзвичайної ситуації, якою є воєнний стан. Держава прагне запобігти можливим зловживанням, що можуть виникати в умовах нестабільності, коли приватизація земель може бути використана для недобросовісних цілей. У цей період важливо зберегти стратегічні ресурси під контролем держави для забезпечення їх належного використання та захисту національних

---

<sup>95</sup>Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

<sup>96</sup> Там само.

<sup>97</sup> Там само.

<sup>98</sup> Там само.

інтересів. Заборона на приватизацію земельних ділянок допомагає уникнути ризиків, пов'язаних із розпорощенням земельних ресурсів та їх нецільовим використанням.

Такі обмеження, хоча й обґрунтовані з погляду національної безпеки, створюють певні незручності для громадян, які планували приватизувати землю – відсутність можливості отримати земельні ділянки у приватну власність може вплинути на їхні плани щодо будівництва, ведення сільського господарства чи інших видів діяльності. Але це також може спричинити затримки у реалізації проєктів, що вимагають приватизації землі. Проте, в умовах воєнного стану, такі заходи є необхідними для збереження державного контролю та підтримання стабільності в країні.

Починаючи з листопада 2022 року, в Україні була дозволена безоплатна передача земельних ділянок у приватну власність власникам об'єктів нерухомого майна, розташованих на цих ділянках, а також громадянам, які мали ділянки у користуванні до набрання чинності Земельним кодексом України<sup>99</sup>. Відповідно, це стало можливим завдяки 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 жовтня 2022 року<sup>100</sup>, адже цей закон значно вплинув на процес приватизації земель, надавши громадянам можливість отримати у власність земельні ділянки, які вони вже фактично використовують.

Таке законодавче нововведення викликало значний інтерес серед громадян, які бажають легалізувати своє право на землю. На практиці виникає багато питань щодо реалізації цього права, особливо у випадках, коли право на приватизацію було визнане судом. Наприклад, Верховний Суд у своїх постановках від 23 листопада 2022 року у справі № 692/769/21 (провадження № 61-6245св22)<sup>101</sup> та від 8 грудня 2022 року у справі № 692/768/21 (провадження № 61-5004св22)

---

<sup>99</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

<sup>100</sup> Закон 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>

<sup>101</sup> Постанова Верховного Суду від 23 листопада 2022 року у справі № 692/769/21. URL: <http://iPLEX.com.ua/doc.php?regnum=107747826&red=1000034de7148f7ae1770cee297cb6d45635b8&d=5>

підтвердив право громадян на приватизацію земельних ділянок, що створює прецеденти для подібних справ у майбутньому<sup>102</sup>.

Однак, реалізація цього права на практиці стикається з певними викликами. Наприклад, органи місцевого самоврядування та інші компетентні органи повинні забезпечити ефективне і прозоре оформлення документів, що підтверджують право власності, тобто це надання дозволів на розроблення землепорядної документації та її затвердження, що може вимагати значних адміністративних ресурсів і часу. Крім того, необхідно забезпечити, щоб ці процеси були доступними для громадян, які проживають у віддалених або постраждалих від воєнних дій регіонах.

Загалом, дозвіл на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність є важливим кроком у напрямку відновлення прав громадян на землю, відповідним чином це сприяє легалізації прав власності та забезпечує правову визначеність для багатьох українців. Водночас важливо продовжувати вдосконалювати законодавчу базу і процедури для забезпечення ефективного та справедливого процесу приватизації земель, що сприятиме економічному розвитку і стабільності в Україні в умовах післявоєнної відбудови.

Наприклад, Ізраїль в контексті земельного права в умовах воєнного стану є важливим для розуміння того, як держава може регулювати питання землеволодіння та землекористування в екстремальних умовах. Ізраїль, будучи країною, яка постійно стикається з питаннями національної безпеки, має розроблену правову базу для вирішення земельних питань під час воєнного стану, а саме:

- Закон про землі Ізраїлю (Israel Land Law) 1960 року є основним нормативним актом, який регулює питання володіння і користування землями в Ізраїлі й цей закон визначає, що землі Ізраїлю є національним ресурсом і повинні залишатися у власності держави, Єврейського національного фонду (JNF) або іншої громадської інституції. Землі не можуть бути продані, лише передані в оренду на тривалий термін;

- Закон про надзвичайний стан (Emergency Powers Law) 1948 року надає уряду широкі повноваження у випадку війни або надзвичайної ситуації й цей закон дозволяє уряду обмежувати права на власність, у тому числі землеволодіння, для забезпечення національної безпеки. В умовах воєнного стану уряд має право реквізувати приватну власність для військових потреб або створення безпечних зон;

---

<sup>102</sup>Постанова Верховного Суду від 8 грудня 2022 року у справі № 692/768/21. URL: <http://iPLEX.com.ua/doc.php?regnum=107833274&red=100003f28cc5d30a5085d3f99ca428fd038380&d=5>

– Закон про оборонні землі (Defense Regulations) 1945 року, що був прийнятий ще під час британського мандату, досі діє в Ізраїлі. Відповідно цей закон надає військовим силам право займати приватні землі для оборонних цілей й власники таких земель мають право на компенсацію, яка визначається відповідно до ринкової вартості землі на момент реквізиції;

– Закон про експропріацію земель (Land Acquisition (Validation of Acts and Compensation) Law) 1953 року дозволяє уряду експропріювати землі для державних потреб, включаючи потреби оборони та безпеки й закон передбачає процедуру компенсації власникам земель, які підлягають експропріації;

– Закон про надзвичайне планування і будівництво (Emergency Planning and Building Law) 1965 року регулює використання земель і будівництво в умовах надзвичайного стану. Закон дозволяє уряду швидко приймати рішення про зміну призначення земель і будівництво необхідних об'єктів для забезпечення безпеки держави<sup>103</sup>.

Судова практика в Ізраїлі відіграє важливу роль у врегулюванні земельних питань під час воєнного стану. Верховний суд Ізраїлю неодноразово розглядав справи щодо законності реквізиції земель і компенсацій власникам. Прецедентні рішення суду встановлюють стандарти справедливого поводження з власниками земель та забезпечення їхніх прав, навіть у складних умовах війни чи надзвичайного стану<sup>104</sup>.

Таким чином, законодавча база Ізраїлю надає уряду необхідні інструменти для ефективного управління земельними ресурсами в умовах воєнного стану, забезпечуючи баланс між національною безпекою та правами власників земель.

Повоєнне відновлення України вимагає комплексного підходу до реформування різних сфер життя, включаючи земельне право. Земельні ресурси є основою для економічного розвитку та соціальної стабільності, тому відновлення і вдосконалення правового регулювання у цій сфері має ключове значення. У таблиці наведено основні етапи розвитку земельного права в Україні в умовах повоєнного відновлення, починаючи з 2022 року, коли були прийняті перші закони, спрямовані на відновлення земельного кадастру та легалізацію прав власності (табл. 2).

---

<sup>103</sup> Segell G. The Land for Peace Message Between Israel and Jordan: The Case of Baqura and Ghamr. *Contemporary Review of the Middle East*. 2024. Volume 11, Issue 1. URL: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/23477989231219310>

<sup>104</sup> Chowers E. Ethics and the state: Israel's nationality law and the revision of a revolution. *Nations and Nationalism*. 2024. P. 8.

Таблиця 2

**Модель етапів розвитку земельного права в Україні  
в умовах повоєнного відновлення**

Етап	Період	Основні події та реформи	Наслідки та значення
Повоєнний період	2022-2025 роки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- прийняття законів про відновлення земельного кадастру</li> <li>- відновлення прав власності та оренди</li> <li>- впровадження системи моніторингу та оцінки стану земель</li> <li>- розробка програм з відновлення деградованих земель</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- відновлення земельної документації</li> <li>- легалізація прав власності</li> <li>- підвищення ефективності управління земельними ресурсами</li> <li>- покращення екологічного стану земель</li> </ul>
Реформування	2025-2030 роки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- вдосконалення законодавчої бази з урахуванням європейських стандартів</li> <li>- впровадження електронних сервісів для управління земельними ресурсами</li> <li>- створення фондів для підтримки фермерів та власників землі</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гармонізація з ЄС, поліпшення інвестиційного клімату</li> <li>- зменшення бюрократії, підвищення прозорості</li> <li>- підтримка аграрного сектору, збільшення продуктивності</li> </ul>
Стабілізація	2030-2040 роки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- введення нових механізмів оренди та продажу земель</li> <li>- зміцнення інститутів земельного управління</li> <li>- впровадження сталих практик землекористування</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- підвищення гнучкості ринку землі</li> <li>- покращення ефективності управління та планування</li> <li>- збереження природних ресурсів, сталий розвиток</li> </ul>
Інтеграція	2040-2050 роки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- повна інтеграція земельного законодавства з європейським</li> <li>- впровадження новітніх технологій у земельний облік та моніторинг</li> <li>- активізація міжнародного співробітництва у сфері земельного права</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- повна гармонізація з ЄС, вільний рух капіталу</li> <li>- підвищення точності обліку та прогнозування</li> <li>- зміцнення міжнародних зв'язків, обмін досвідом</li> </ul>

*Джерело: складено автором*

Кожен етап характеризується певними реформами та нововведеннями, які вплинули на правове регулювання землекористування, розвиток аграрного сектору та підвищення ефективності управління земельними ресурсами. Таблиця ілюструє, як поступово

вдосконалювалося законодавство, інтегруючи європейські стандарти та впроваджуючи сучасні технології, що сприяли стабілізації та сталому розвитку земельного ринку. Ключовими напрямками стали моніторинг земель, підтримка фермерів, збереження природних ресурсів та активізація міжнародного співробітництва, що загалом забезпечило гармонізацію земельного права з європейськими нормами та підвищення інвестиційної привабливості країни.

Отже, питання земельного права в умовах воєнного стану в Україні набули особливої актуальності та складності. Обмеження, запроваджені для забезпечення державного контролю над земельними ресурсами, включають заборону на безоплатну передачу земель у приватну власність, заборону надання дозволів на розроблення документації із землеустрою та обмеження прав на суборенду. Такі заходи мають на меті запобігти зловживанням та зберегти стратегічні ресурси під контролем держави для забезпечення національної безпеки та стабільності. Водночас вони створюють певні труднощі для громадян та бізнесу, які планували здійснювати операції із земельними ділянками.

Однак, завдяки законодавчим змінам, починаючи з листопада 2022 року, було дозволено безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам об'єктів нерухомого майна та громадянам, які користувалися землею до набрання чинності Земельним кодексом України. Тому, це створює можливості для легалізації прав на землю, що позитивно впливає на правову визначеність та економічну стабільність. Проте, реалізація цих прав стикається з викликами на практиці, включаючи необхідність ефективного адміністрування та доступність процедур для всіх громадян, зокрема в умовах воєнних дій. Подальше вдосконалення законодавчої бази та процедур є ключовим для забезпечення справедливого і прозорого процесу приватизації земель в Україні.

## **ВИСНОВКИ**

Історіографія земельних відносин і землеустрою в Україні включає аналіз розвитку правової та нормативної бази, яка регулює ці аспекти. Від часів Київської Русі до сучасної незалежної України, земельні відносини постійно трансформувалися, відображаючи соціально-економічні та політичні зміни. Основним законодавчим актом у цій сфері є Земельний кодекс України, який багато разів змінювався для відповідності новим викликам і потребам суспільства.

Земельна реформа 2021 року стала ключовим моментом в історії земельних відносин України. Її концептуальні засади включали лібералізацію ринку землі, що дозволило купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення й це стало можливим завдяки

прийняттю низки законодавчих актів, які створили правове підґрунтя для функціонування ринку землі, а також захисту прав власників і користувачів землі.

Нормативно-правова база організації та реформування земельних відносин в Україні включає численні закони та підзаконні акти. Крім Земельного кодексу, важливу роль відіграють закони про державний земельний кадастр, про землеустрій, про оренду землі, а також численні урядові постанови та розпорядження. Всі ці документи створюють цілісну систему регулювання земельних відносин, забезпечуючи ефективне управління земельними ресурсами.

В умовах воєнного стану, питання земельного права набули особливої актуальності. Держава зобов'язана забезпечити продовольчу безпеку, раціональне використання земельних ресурсів, а також захист прав власників землі. Для цього вводяться тимчасові обмеження на земельні операції, спрощуються процедури оренди та використання земель для військових потреб, а також забезпечується підтримка аграрного сектору.

Земельна реформа 2021 року значно вплинула на розвиток сільського господарства та економіки України в цілому. Відкриття ринку землі сприяло залученню інвестицій, підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, а також забезпеченню сталого розвитку сільських територій. Проте, реформа також стикнулася з викликами, зокрема, щодо захисту прав дрібних фермерів та запобігання концентрації земель у руках великих агрохолдингів.

Отже, історіографія земельних відносин та землеустрою в Україні є складною та багатогранною, охоплюючи різні етапи розвитку правової бази, реформи, а також особливості регулювання в умовах воєнного стану. Земельна реформа 2021 року стала важливим кроком у напрямку модернізації земельних відносин, проте залишається необхідність подальшого вдосконалення законодавства та практики його застосування для забезпечення стійкого розвитку аграрного сектору та захисту прав усіх учасників земельних відносин.

Для подальшого вдосконалення земельних відносин і землеустрою в Україні необхідно продовжувати роботу над зміцненням нормативно-правової бази, зокрема, удосконаленням Земельного кодексу та супутніх законів. Важливо забезпечити прозорість та ефективність земельних операцій, зокрема, шляхом впровадження електронних реєстрів та спрощення процедур. Слід також активніше залучати громадськість і місцеві громади до процесів ухвалення рішень щодо землекористування, що сприятиме підвищенню рівня довіри до реформ і покращенню управління земельними ресурсами.



В умовах воєнного стану особливо важливо забезпечити гнучкість і адаптивність законодавства, щоб оперативно реагувати на виклики, пов'язані з використанням земель для оборонних потреб і забезпеченням продовольчої безпеки. Необхідно розробити механізми підтримки аграрного сектору, які враховують особливості воєнного часу, а також забезпечити захист прав дрібних фермерів та населення сільських територій. Це дозволить не лише зберегти стабільність у земельних відносинах, але й сприяти подальшому розвитку аграрного сектору в складних умовах.

## **АНОТАЦІЯ**

Історіографія земельних відносин та землеустрою в Україні охоплює тривалий період, починаючи з часів Київської Русі та до сьогодення. Вивчення розвитку земельного права в Україні є важливим для розуміння еволюції суспільних відносин та державної політики в галузі землекористування. Визначення основних етапів розвитку земельних відносин дозволяє виявити ключові тенденції та закономірності у формуванні правового регулювання цієї сфери. Відповідно нормативно-правова база організації та реформування земельних відносин в Україні зазнала значних змін з моменту здобуття незалежності. Важливим етапом стало прийняття Земельного кодексу України у 2001 році, який заклав основи сучасної системи землекористування. Крім цього, численні законодавчі акти та підзаконні нормативні документи сприяли створенню правового поля для регулювання земельних відносин та землеустрою.

Концептуальні засади земельної реформи 2021 року стали логічним продовженням багаторічного процесу реформування земельних відносин в Україні. Основною метою реформи було забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, сприяння розвитку ринку землі та залучення інвестицій. Законодавчі зміни, прийняті в рамках реформи, мали на меті створення прозорих та справедливих умов для всіх учасників ринку землі. Земельна реформа 2021 року передбачала не лише нормативні зміни, але й практичні заходи для впровадження нових механізмів управління земельними ресурсами й це включало запровадження електронних сервісів, удосконалення кадастрової системи та спрощення процедур реєстрації земельних ділянок. Крім цього, реформа передбачала активну участь громад у процесі прийняття рішень щодо використання земельних ресурсів.

Питання земельного права в умовах воєнного стану набули особливої актуальності. Війна в Україні внесла суттєві корективи у функціонування системи землекористування. В цих умовах було необхідно розробити спеціальні правові механізми для захисту прав

землевласників та користувачів, а також забезпечити ефективне управління земельними ресурсами на тимчасово окупованих та прифронтових територіях.

Таким чином, дослідження історіографії земельних відносин та землеустрою в Україні, зокрема у контексті нормативно-правової бази та реформування, є важливим для розуміння сучасних викликів і перспектив розвитку цієї сфери. В умовах воєнного стану, належне правове регулювання земельних відносин стає ключовим чинником для забезпечення сталого розвитку аграрного сектору та збереження національної безпеки.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Добряк Д. Проблеми сучасного землеустрою. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 1. С. 30-34.
2. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: наук. моногр. К.: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
3. Likarchuk N., Velychko, Z., Andriieva O., Lenda R., Vusyk H. Manipulation as an element of the political process in social networks. *Cuestiones Políticas*. 2023. № 41(76). P. 769-779.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. Редакція від 31.12.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
6. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
7. Schuryk M. Optimization of land tenure and land use as the direction of reproduction of land resourcesmicro region. *Carpathian Regional Economics*. 2007. № 1. P. 161-168.
8. Stupen R. The essence of the agricultural land market. *Economy APK*. 2015. № 9. P.106-110.
9. Cherevko G. Land relations and market of land in ukraine – economical and ecological problems. *International journal of new economics and social sciences*. 2016. № 1(3). URL: <https://ijoness.com/resources/html/article/details?id=152563&language=en>
10. Riezniak O., Burbyka M., Ivanenko D. Registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany. *GlobeEdit*. 2016. 136 p.
11. History of land relations and land management in Ukraine: Textbook. K. Agricultural Science, 2002. 280 p.
12. Носік В. В. Право власності на землю українського народу: монографія. К. Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

13. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Третяк, Н. А. Наукові засади стратегії розвитку земельного устрою України і її регіонів у повоєнний період. *Ефективна економіка*. 2023. № 3. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/66>

14. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т.М. Земельний устрій України: понятійні і інституційні аспекти розвитку. *Агросвіт*. 2020. № 24. С. 3–11.

15. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія. Біла Церква: ТОВ "Білоцерківдрук". 2021. 227 с.

16. Баланюк І. Ф., Іванюк Т. Л. Земельні реформи в Україні: історія проведення. *Економіка АПК*. 2020. № 1. С. 111-120.

17. Іванюк Т. Л. Формування земельних відносин об'єднаних територіальних громад регіону у контексті децентралізації. *Актуальні проблеми розвитку економіки регіону*. 2021. Вип. 17. Т. 2. С. 148-158.

18. Шеленко Д. І. Організаційно-правові форми сільськогосподарських підприємств в економічному вимірі: монографія. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені В. Стефаника. 2019. 476 с.

19. Likarchuk N., Andrieieva O., Likarchuk D., Bernatskyi A. Impression marketing as a tool for building emotional connections in the public administration sphere. *Studies in Media and Communication*. 2022. № 10(1). P. 9-16.

20. Ступень Р. М. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: стан та перспективи розвитку: монографія. Київ: ДКС-Центр, 2018. 304 с.

21. Могильний О. М. Оцінювання відповідності земельних відносин рівню і характеру розвитку продуктивних сил. *Економіка АПК*. 2018. № 8. С. 5-16.

22. Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» від 18.12.1990 № 563-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>

23. Закон України «Про форми власності на землю» від 30.01.1992 № 2073-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text>

24. Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.1995 № 720/95. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/720/95#Text>

25. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.

26. Земельна реформа 2021 – дорожня карта запуску ринку землі. AgroPolit.com. 2020. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/834-zemelna-reforma-2021--dorojnya-karta-zapusku-rinku-zemli>

27. Благун І. І., Судук Н. В. Земельні ресурси як складова економічного потенціалу країни. *Наукові перспективи*. № 6(24). 2022. С. 230-241.

28. Жмур Н. В., Лавренчук М. М. Особливості системи кадастрового обліку під час проведення земельної реформи. *EDITORIAL BOARD*. 2021. С. 95-97.

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

30. Шпікер М., Богдан О. Правова захищеність українських землевласників та землекористувачів у контексті впровадження земельної реформи. *Сучасні проблеми управління*. 2021. С. 175-178.

31. Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. URL: <https://www.economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/2247/2170>

32. Гусаров С. М. Земельна реформа в Україні: світоглядно-історичний аспект. Сучасні проблеми правового, економічного та соціального розвитку держави: тези доп. XI Міжнар. наук.-практ. конф.(м. Вінниця, 9 груд. 2022 р.). Вінниця, 2022. С. 41-44.

33. Нежевело В. В., Піддубний О. Ю., Большакова В. О. Проблемні аспекти в межах процесу децентралізації у сфері земельних відносин в світлі введення в обіг земель сільськогосподарського призначення. *Приватне та публічне право*. 2021. № 2. С. 31-35.

34. Захарченко В. І. Земельна реформа в «полоні» інститутів держави та громадянського суспільства. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2021. № 7-8(242-243). С. 25-34.

35. Кисельов М. О. Порівняльний аналіз земельних відносин в Україні та Естонії. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного: Збірка наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ., 8-10 березня 2023 р.) / За загальною науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2023. С. 58-60.

36. Правдюк А. Л. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 132-136.

37. Бородіна О. М. Егалітарна та ринкова земельні реформи у контексті суспільного добробуту і базових прав людини. *Економіка і прогнозування*. 2021. № 1. С. 49-70.

38. Шульга М. В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1(42). С. 75-81.

39. Statistics of the land reform of Ukraine. Statista. 2024. URL: <https://www.statista.com/search/?q=Ukraine+land&p=1>

40. Фурдичко О. І. Державне лісівництво й земельна реформа в Україні: стан і проблеми реформування та розвитку лісогосподарського виробництва. *Агросвіт*. 2021. № 5-6. С. 24-33.

41. Аксенко П. А. Трансформація та розвиток агропромислового комплексу: проблеми та перспективи. Глобалізація та розвиток інноваційних систем: тенденції, виклики, перспективи: II Міжнародна науково-практична конференція (14-15 березня 2024 року). 2024. С. 66-68.

42. Пилипенко Л. М. Іличок Б. І. Формування концепції земельної реформи в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2021. № 1. URL: [http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/1\\_2021/6.pdf](http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/1_2021/6.pdf)

43. Шашина М. В., Драбенко Т. Б., Улітко Т. В. Аналіз ефективності земельної реформи та вплив початку повномасштабної війни. *Economic synergy*. 2023. С. 124-135.

44. Колесніков Д., Нежевело В. Щодо необхідності належного дослідження земельних праввідносин в Україні в умовах воєнного стану. Матеріали конференцій МЦНД (10.05. 2024). Харків, Україна. 2024. С. 87-89.

45. Денисенко К. В. Проблеми реалізації права на безпечне для життя і здоров'я довкілля в умовах воєнного стану. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 1. С. 323-327.

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

47. Franco C., Borrás Jr. S. The global climate of land politics. *Globalizations*. 2021. № 18.7. P. 1277-1297.

48. Заєць О. І., Сафонова К. В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183-188.

49. Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.03.2022 № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>

50. Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII. Редакція від 18.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

51. Закон України «Про внутрішній водний транспорт» від 03.12.2020 № 1054-IX. Редакція від 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1054-20#Text>

52. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua>

53. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV. Редакція від 03.09.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

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

55. Закон 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. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>

56. Малохліб О. С. Особливості правового регулювання здійснення та захисту земельних прав в Україні та Канаді. *Академічні візії* . 2024. № 31. URL: <https://www.academy-vision.org/index.php/av/article/download/1094/974>

57. Постанова Верховного Суду від 23 листопада 2022 року у справі № 692/769/21. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=107747826&red=1000034de7148f7ae1770cee297cb6d45635b8&d=5>

58. Постанова Верховного Суду від 8 грудня 2022 року у справі № 692/768/21. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=107833274&red=100003f28cc5d30a5085d3f99ca428fd038380&d=5>

59. Segell G. The Land for Peace Message Between Israel and Jordan: The Case of Baqura and Ghamr. *Contemporary Review of the Middle East*. 2024. Volume 11, Issue 1. URL: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/23477989231219310>

60. Chowers E. Ethics and the state: Israel's nationality law and the revision of a revolution." *Nations and Nationalism*. 2024. P. 1-17.

#### **Information about the authors:**

**Litoshenko Olena Sviatoslavivna,**

PhD in Laws, Associate Professor,

Associate Professor of the Department of Private Law,

Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman

54/1, Prospect Peremogy, Kyiv, 02000, Ukraine