
ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: ПРОБЛЕМИ, МЕТОДИ, МЕХАНІЗМИ, СВІТОВИЙ ДОСВІД

Сабій І. М., Мартинюк М. П., Береговий О. Л.
DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-588-4-23>

ВСТУП

Ефективне регулювання земельних відносин є ключовою передумовою сталого розвитку аграрного сектору та забезпечення продовольчої безпеки, що набуває особливої актуальності в умовах глобальних змін клімату й деструктивних впливів війни, які суттєво посилюють ризики деградації природних ресурсів, призводять до скорочення посівних площ, порушення цілісності структури землекористувань тощо. Земля є не лише об'єктом права власності, а й основою економічного добробуту сільського населення, екологічного балансу та соціальної стабільності.

В Україні процес формування ефективної системи регулювання земельних відносин залишається складним і суперечливим. Це зумовлено як історичними особливостями аграрних трансформацій, так і сучасними викликами: тінізацією ринку, недостатнім рівнем інституційної спроможності, низькою ефективністю кадастрової системи, а також наслідками повномасштабної війни. Збройна агресія російської федерації спричинила значне фізичне пошкодження сільськогосподарських земель, переміщення населення, порушення права власності та оренди, що актуалізувало потребу в системному оновленні регуляторної політики у сфері земельних відносин.

У повоєнний період, з огляду на процес відновлення країни, відновлення агропродовництва та формування економіки стійкості, особливої ваги набуває питання ефективного управління земельними угіддями як стратегічним ресурсом. Водночас, євроінтеграційний курс України передбачає гармонізацію національної земельної політики з європейськими принципами, зокрема – верховенства права, забезпечення прозорості ринку земель, захисту прав власників та орендарів, а також підтримки сталого землекористування.

У сучасних умовах зростає потреба в переосмисленні підходів до управління земельними ресурсами, запровадженні інноваційних механізмів, адаптації успішного світового досвіду до українських

реалій та досягненні балансу між ринковими інструментами і державним регулюванням. Особливої уваги потребує захист прав дрібних землевласників, прозорість угод із землею, відновлення земель, пошкоджених внаслідок воєнних дій, та запобігання надмірній концентрації земель у власності агрохолдингових компаній.

Метою дослідження є комплексний аналіз особливостей регулювання земельних відносин в Україні в умовах євроінтеграції та повоєнного відновлення, виявлення основних проблем, визначення ефективних методів і механізмів управління, а також узагальнення провідного світового досвіду з метою формування практичних рекомендацій.

Завдання дослідження:

охарактеризувати теоретичні основи регулювання земельних відносин;

проаналізувати сучасний стан і виклики у земельній сфері;

узагальнити міжнародний досвід регулювання земельних відносин;

сформулювати пропозиції щодо вдосконалення регуляторної політики в Україні з урахуванням повоєнного контексту та євроінтеграційних перспектив.

Методологічну основу становлять системний, інституційний, порівняльний та комплексний підходи до аналізу політики управління земельними ресурсами, а також принципи сталого розвитку, відновлення та інтеграції до Європейського Союзу.

1. Теоретико-методологічні засади регулювання земельних відносин

У контексті трансформації земельної політики України надзвичайно важливим є звернення до наукового доробку учених, які досліджували різні аспекти регулювання земельних відносин у сільському господарстві.

Розвиток економічних аспектів аграрного реформування та формування ефективного механізму регулювання земельних відносин, починаючи з часів здобуття Україною незалежності, проводився на базі ННЦ «Інститут аграрної економіки». З огляду на це концептуальні засади реформ, правові аспекти трансформації власності на землю та необхідність інституційного забезпечення сталого землекористування досить ґрунтовно висвітлюються у працях Я. Гадзало, П. Саблука, Ю. Лупенка, В. Месель-Веселяка, М. Федорова¹. Питання еволюції земельного реформування, з чітким виокремлення його мети та

¹ Гадзало Я. М., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О., Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Аграрна реформа в Україні, її наукове забезпечення, результативність. *Економіка АПК*. 2021. № 7. С. 6-15. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202107006>

здійснюваних невідкладних заходів реформування наведено у дослідженнях П. Гайдуцького².

Комплексні аналітичні підходи до земельної трансформації подано у працях В. Месель-Веселяка, М. Федорова³, М. Федорова⁴, Л. Новаковського, А. Третяка⁵. Автори пропонують концептуальні моделі реформ, приділяють увагу правовому супроводу змін земельного устрою та інституційному забезпеченню ринкових перетворень.

Перехід до ринкових умов господарювання зумовив потребу в оновленому підході до регулювання земельних відносин. Так, О. Ходаківська та ін.⁶, Ю. Лупенко та О. Ходаківська⁷, М. Гладій та Ю. Лузан⁸, В. Жук⁹ обґрунтовують моделі ринкового обігу земель, підкреслюючи необхідність дотримання принципів соціальної справедливості та економічної ефективності. Особливої уваги заслуговує дослідження О. Ходаківської та О. Могильного, де розглядається трансформація земельних відносин в умовах критичного осмислення неоліберальних підходів¹⁰ та відповідності земельних відносин рівню й розвитку продуктивних сил¹¹.

² Гайдуцький П. І. Аграрна реформа Л. Д. Кучми. Київ : Інформаційні системи, 2015. 448 с.

³ Месель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. Теоретико-методологічне і нормативно-правове забезпечення трансформації аграрного сектору економіки України до ринкових умов господарювання, науковий супровід та ефективність запровадження. *Економіка АПК*. 2015. № 7. С. 7.

⁴ Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов : доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4.

⁵ Новаковський Л.Я., Третяк А. М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. К. : Центр земельної реформи, 2020. 96 с.

⁶ Ходаківська О.В., Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я. та ін. Теоретичні засади розвитку земельних відносин у сільському господарстві : *монографія; за ред. Ю.О. Лупенка, О.В. Ходаківської*. К. : ННЦ ІАЕ, 2018, 234 с.

⁷ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ, 2016. 44 с.

⁸ Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 6-19. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202002006>.

⁹ Жук В.М. Обіг земель сільськогосподарського призначення в селозберігаючій моделі аграрного устрою України: наукова доповідь. К.: Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2017. 128 с.

¹⁰ Ходаківська О.В., Могильний О.М. Неоліберальні підходи до формування моделі ринкового обігу земель: можливості та очікування. *Економіка АПК*. 2019 № 9. С. 66.

¹¹ Khodakivska O., Mohylnyj O., Kolesnyk T., Mykhalchyshyna L., Khomyachenko S. Conformity of land relations to productive forces: retrospective analysis. *EurAsian Journal of BioSciences*, 2019. Vol. 13, p. 2119.

Проблеми реалізації прав власності на землю та формування ринку земель сільськогосподарського призначення знайшли своє втілення у наукових розвідках О. Шпиचाка та О. Боднар¹².

Вагома роль в означеному питанні належить теоретико-правовим засадам регулювання земельних відносин. Так, у працях А. Третяка А. М. та В. Другак¹³ здійснено глибокий аналіз законодавчо-нормативного поля земельної реформи. Автори наголошують на наявності численних суперечностей у правовому оформленні прав власності та користування землею, що зумовлює необхідність системного перегляду підходів до правового регулювання. Значний внесок у вивчення правових аспектів також зробив М. Федоров¹⁴, який розкрив економіко-правову природу земельної власності в аграрному секторі.

У дослідженні О. Коваліва¹⁵ пропонується концептуальне осмислення завершального етапу земельної реформи в Україні через призму нової парадигми регулювання земельних відносин. Автор критично аналізує попередні етапи реформування – від паювання до часткової лібералізації ринку – та підкреслює необхідність переходу від фрагментарного до системного підходу у земельній політиці.

Питання сучасного етапу земельної реформи, її нагальні проблеми та перспективи розвитку знайшли своє відображення у працях І. Кириленка¹⁶, який крім іншого зосереджується на формуванні ефективного, прозорого й регульованого обігу земель сільськогосподарського призначення, виокремлюючи потребу в адекватному інституційному та економічному забезпеченні цих процесів.

Комплексне осмислення розвитку земельних відносин запропоновано у монографії під ред. Ю. Лупенка та О. Ходаківської¹⁷, де розкрито наукові засади трансформації земельного устрою, формування прозорого й регульованого ринкового обігу сільськогосподарських земель, соціальної справедливості у розподілі земель.

¹² Шпицак О. М., Боднар О. В. Проблеми власності та формування ринку землі сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2012. № 12. С. 3.

¹³ Третяк А.М., Другак В.М. Земельні економічні відносини прав власності та користування землею в Україні: законодавчо-нормативні проблеми їх регулювання. *Продуктивні сили і регіональна економіка: зб. наук. пр.: у 2-х ч. Ч.2* / РВПС України НАН України. К.: РВПС України НАН України, 2009. С.13.

¹⁴ Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві: монографія. К.: ІАЕ, 1998. 263 с.

¹⁵ Ковалів О.І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія. К.: ДІА, 2016. 416 с.

¹⁶ Кириленко І.Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 44.

¹⁷ Розвиток земельних відносин у сільському господарстві : *монографія*; за ред. Лупенка Ю.О., Ходаківської О.В. К. : ННЦ ІАЕ, 2016. 420 с.

У циклі праць Ю. Лупенка, О. Ходаківської та І. Юрченка¹⁸ досліджено моделі ринкового обігу земель у різних країнах світу серед яких Франція, Ізраїль, Чехія, Румунія тощо. Автори порівнюють інституційні механізми, обмеження щодо концентрації земель, механізми ціноутворення, системи контролю та державного втручання. Ці напрацювання мають прикладне значення для розробки адаптованої моделі земельного ринку в Україні. Особливу увагу приділено дослідженню поведінки ринку в умовах воєнного стану¹⁹ та застосуванню технологій штучного інтелекту для прогнозування²⁰.

Р. Левек²¹ аналізує дилему між надмірним втручанням держави та неоліберальними підходами, аргументуючи необхідність гнучкої та адаптивної моделі управління, яка враховує як соціальні, так і економічні аспекти.

Г. Черевко та Г. Земляна²² розглядають земельні відносини як один із ключових факторів підвищення ефективності використання земельних ресурсів, акцентуючи увагу на необхідності вдосконалення механізмів мотивації до раціонального землекористування.

¹⁸ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Світовий досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 120 с.; Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 80 с.; Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Моделі обігу земель сільськогосподарського призначення: результати анкетних досліджень. *Економіка АПК*. 2018. № 9. С. 5-13.; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84-92.; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чехії. *Економіка АПК*. 2018. № 2. С. 76-84; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Румунії. *Ефективна економіка*. 2018. http://www.economy.nauka.com.ua/pdf/3_2018/3.pdf; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. *Економіка та держава*. 2018. №3. С. 17-21; Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5-12; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 78-85. Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Зарубіжний досвід функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні питання економіки, обліку, фінансів та права в сучасних умовах : матер. Міжнар. наук.-практ. конф.*, 1 червня, 2019 р., Полтава, 2019. С. 19-20.

¹⁹ Ходаківська О., Юрченко І. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах війни. *Відкрита наука України: візійний дискурс в умовах воєнного стану*. Мат. Міжн. наук.-практ. конф., 26-28 квітня 2023 р., Ужгород, 2023.

²⁰ Юрченко І., Ходаківська О., Мартинюк М. Прогнозування цін на сільськогосподарські землі в Україні за допомогою глибоких нейронних мереж LSTM. *Agricultural and Resource Economics*. 2025. Vol. 11. No. 1. P. 183-212. <https://doi.org/10.51599/are.2025.11.01.07>

²¹ Ходаківська О., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. *Економіка АПК*. 2018. № 6. С. 5.

²² Черевко Г., Земляна Г. Земельні відносини як чинник ефективності використання землі. *Аграрна економіка*. 2010. № 1-2. Т.3. с. 32.

Таким чином, науковий доробок українських дослідників формує міцну аналітичну базу для вироблення ефективної політики регулювання земельних відносин, спираючись як на вітчизняний досвід, так і на адаптацію міжнародних практик. Системний характер цих досліджень дає змогу не лише ідентифікувати ключові проблеми, а й запропонувати реалістичні механізми їх вирішення.

Земельні відносини – це система економічних, правових, соціальних та управлінських зв'язків, що виникають у процесі володіння, користування, розпорядження землею та їх охорони. У центрі цих відносин перебуває земля як особливий природний ресурс, що не відтворюється і є обмеженим у просторі²³.

Земельна політика – це система цілей, завдань, принципів і засобів, які формуються і реалізуються державою з метою впорядкування земельних відносин та забезпечення ефективного, справедливого й екологічно безпечного використання земельних ресурсів²⁴. Вона передбачає створення правового, економічного та інституційного середовища, що дозволяє формувати прозорий ринковий обіг земель, забезпечувати соціальний захист землекористувачів, а також гармонізувати приватні та суспільні інтереси у сфері землекористування.

У науковій літературі виокремлюють декілька ключових підходів до розуміння і реалізації земельної політики²⁵:

- *Ліберальний підхід* ґрунтується на мінімальному втручанні держави у земельні відносини, з пріоритетом ринкових механізмів. Такий підхід притаманний країнам із розвинутою економікою та сталою правовою системою.

- *Інтервенціоністський (державницький) підхід* передбачає активну участь держави у регулюванні обігу земель, зокрема – встановлення обмежень щодо концентрації, іноземного володіння, пріоритетів у доступі до землі. Цей підхід характерний для багатьох країн ЄС (Франція, Німеччина).

- *Інституціональний підхід* акцентує увагу на ролі формальних та неформальних інституцій у формуванні правил поведінки суб'єктів земельних відносин, значенні інституційної довіри, прозорості реєстрів, ефективності державних органів і всебічному гарантуванні прав власності та користування на землі різного цільового призначення.

²³ Ходаківська О.В., Бурлака Н.І. Земельні відносини у сільському господарстві: регіональний вимір : монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2012. 240 с.

²⁴ Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві : монографія. К. : ІАЕ, 1998. 263 с.

²⁵ Ходаківська О.В., Могильний О.М. Неоліберальні підходи до формування моделі ринкового обігу земель: можливості та очікування. *Економіка АПК*. 2019 № 9. С. 66–79; Khodakivska O., Mohylnyj O., Kolesnyk T., Mykhalchyshyna L., Khomyachenko S. Conformity of land relations to productive forces: retrospective analysis. *EurAsian Journal of BioSciences*, 2019. Vol. 13, p. 2119; Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5–12.

– *Концепція сталого розвитку* враховує екологічні, соціальні та економічні аспекти регулювання земельних відносин, орієнтуючись на довгострокове збереження родючості земель і баланс між рівнем продуктивності та природоохоронними вимогами.

У межах сучасного наукового дискурсу дедалі більше уваги приділяється інтегрованому підходу, який поєднує правові, економічні, соціальні, просторові та екологічні аспекти управління землями, особливо в умовах реформ, повоєнного відновлення та адаптації до вимог ЄС.

Методи регулювання земельних відносин можна класифікувати за кількома критеріями (табл. 1).

Таким чином, ефективна система регулювання земельних відносин вимагає інтегрованого застосування різних методів і врахування багаторівневої взаємодії між державою, ринком і суспільством.

Таблиця 1

**Класифікація методів регулювання земельних відносин
за характером впливу**

Методи	Основні характеристики
Правові методи	• Розробка та прийняття законів й інших нормативно-правових актів у сфері земельних відносин. • Регламентування форм власності на землю та їх правового статусу. • Регулювання правових процедур щодо обігу земель с/г призначення (купівля-продаж, оренда, спадкування, міна, застава тощо). • Правовий захист прав землевласників і землекористувачів.
Адміністративні методи	• Земельно-кадастровий облік, реєстрація прав. • Просторове планування землекористування. • Видача дозволів, ліцензій. • Контроль і нагляд за дотриманням земельного законодавства.
Економічні методи	• Земельний податок, орендна плата, плата за інші види користування. • Субсидії, дотації, державні програми підтримки. • Механізми ринкового стимулювання ефективного землекористування.
Інституційні методи	• Функціонування земельних банків, земельних регуляторних агентств. • Розвиток системи реєстрації, нотаріату, оцінки земель. • Підтримка аграрних асоціацій, асоціацій землекористувачів, кооперативів.
Інформаційно-аналітичні методи	• Запровадження електронних кадастрових реєстрів. • Використання ГІС для моніторингу землекористування. • Забезпечення доступу до публічної інформації про земельні ресурси.

Джерело: систематизовано на основі узагальнень наукових джерел²⁶.

²⁶ Ходаківська О.В., Федоров М.М., Месель-Веселяк В.Я. та ін. Теоретичні засади розвитку земельних відносин у сільському господарстві : *монографія*; за ред. Ю.О. Лупенка, О.В. Ходаківської. К. : ННЦ ІАЕ, 2018, 234 с.; Розвиток земельних відносин у сільському господарстві : *монографія*; [за ред. Лупенка Ю.О., Ходаківської О.В. К. : ННЦ

2. Сучасний стан та проблеми розвитку земельних відносин в Україні

Земельні відносини в Україні формувалися під впливом складної історичної спадщини, що обумовило появу різних моделей використання земель. Після здобуття незалежності в Україні стартувала масштабна земельна реформа, основними етапами якої стали приватизація земель, з подальшим їх розпаюванням, створення й поступове наповнення Державного земельного кадастру як інституційної основи формування прозорих земельних відносин та ринкового обігу земель²⁷.

На сучасному етапі реформування земельних відносин Україна зіштовхується з рядом системних проблем, серед яких найбільш гострими є²⁸:

- тінізація земельного ринку (значна частина операцій із землею здійснюється поза межами правового поля, через «сіру» оренду, неофіційні договори або підставних осіб, що призводить до втрат бюджету та зниження правового захисту власників);

- низький рівень кадастрового обліку (попри створення Державного земельного кадастру, багато земель не мають чітко визначених меж, не внесені до реєстру або містять суперечливу інформацію. Це створює правову невизначеність, конфлікти між суб'єктами та ускладнює планування землекористування);

- слабкість інституційної спроможності (органи місцевого самоврядування, державні установи з питань земельних ресурсів та контролю часто мають обмежені кадрові, технічні та аналітичні ресурси, що знижує ефективність реалізації політики та нагляду за дотриманням земельного законодавства);

- нерівний доступ до ринку (малі фермери та сімейні господарства мають обмежені можливості щодо придбання або оренди земель через фінансові бар'єри, недосконалість системи пільгового кредитування та монополізацію ринку агрохолдинговими структурами);

- недостатній рівень правової обізнаності населення (значна частина власників земельних паїв не володіє повною інформацією щодо своїх

ІАЕ, 2016. 420 с.; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 78–85; Ходаківська О., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. *Економіка АПК*. 2018. № 6. С. 5–14.

²⁷ Ходаківська О.В., Могильний О.М. Селянське питання – від общинного землеволодіння до експансії агрохолдингів : монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2020. 182 с.; Khodakivska O., Mohylnyi O. The Modern State Agricultural Policy of Ukraine: problems of countries with transition economy. *Public Policy and Administration*, 2018. p. 526.

²⁸ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ, 2016. 44 с.

прав, процедур оформлення угод чи можливостей для захисту своїх інтересів).

Повномасштабне вторгнення російської федерації у 2022 році спричинило суттєві зміни у структурі та динаміці земельних відносин в Україні²⁹:

1. *Фізичне знищення та забруднення земель.* Мільйони гектарів сільськогосподарських угідь були зруйновані або заміновані, що унеможливило їх безпечне використання та вимагає тривалого процесу рекультивациі та очищення.

2. *Порушення прав власності та користування.* На тимчасово окупованих територіях зафіксовані непоодинокі випадки рейдерського захоплення земель, втрати документації, примусового відчуження майна, що створює складні юридичні та відновлювальні виклики для держави.

3. *Зростання соціальної напруги у сільській місцевості.* Внаслідок бойових дій та вимушеного переселення значна кількість громад втратили доступ до земельних ресурсів, що є основою їх економічної діяльності.

4. *Призупинення або ускладнення функціонування обігу земель.* Через воєнний стан частина регуляторних процедур була тимчасово зупинена, а обсяг угод щодо земельних трансакцій суттєво скоротився.

У воєнний й повоєнний періоди важливим завданням є забезпечення правового захисту власників земель, облік та оцінка пошкоджених ділянок, створення компенсаційних механізмів, а також – розроблення стратегії екологічної та економічної рекультивациі земель.

Таким чином, ефективне регулювання земельних відносин є ключовою умовою для забезпечення сталого землекористування, розвитку аграрного сектора та захисту прав власності. У світовій практиці та в національній системі управління виділяють кілька основних груп методів та механізмів, що взаємодіють між собою.

1) *Адміністративно-правові механізми.* Ця група механізмів забезпечує юридичне оформлення та контроль над відносинами у сфері землекористування. До ключових елементів належать:

²⁹ Ходаківська О., Юрченко І. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах війни. *Відкрита наука України: візійний дискурс в умовах воєнного стану*. Мат. Міжн. наук.-практ. конф., 26-28 квітня 2023 р., Ужгород, 2023; Skydan O., Khodakivska O., Bugaychuk V., Grabchuk I., Brodsky Y. Post-war Development of Ukraine's Economy in the Context of Accelerated Integration into the European Union. In: Alareeni, B., Elgedawy, I. (eds) *Opportunities and Risks in AI for Business Development. Studies in Systems, Decision and Control*, 2024. vol 545. p. 711. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-65203-5_62.

державна реєстрація прав на землю, що включає кадастровий облік, реєстрацію прав власності та користування, що створює правову визначеність і прозорість;

ліцензування та дозвільні процедури, що передбачає визначення порядку набуття, передачі, зміни цільового призначення земель;

нагляд та контроль, який здійснюється через екологічні та земельні інспекції, які слідкують за дотриманням нормативів, недопущенням самовільного зайняття земель тощо.

Ці механізми покликані забезпечити правопорядок, запобігати зловживанням, а також забезпечувати рівність доступу до земельних ресурсів.

2) *Економічні інструменти.* Формування ефективних земельних відносин передбачає застосування гнучких економічних важелів впливу на їх суб'єктів:

земельний податок і орендна плата – стимулюють ефективне використання земель, запобігають безгосподарному ставленню;

субсидії та дотації – застосовуються для підтримки малих фермерів, розвитку екологічного землеробства, освоєння деградованих територій;

державне та пільгове кредитування – дозволяє агровиробникам залучати ресурси для придбання земель, технічного переоснащення та модернізації виробництва;

цінова політика та ринкові механізми – забезпечують формування ринкової вартості земель, проведення прозорих аукціонів, торгів тощо.

Економічні інструменти відіграють провідну роль у регулюванні попиту, пропозиції та вартості земельних угідь.

3) *Інституційні механізми.* Реалізація земельної політики неможлива без належної інституційної підтримки. Основними елементами якої є:

– *земельні банки та агентства* – якими є: державні агентства, які можуть викуповувати або передавати землю для подальшого ефективного використання (наприклад, механізм "банку землі" у Франції);

– *уповноважені органи влади* – Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру, Міністерство аграрної політики;

– *функціонування органів правосуддя, нотаріату та оцінки* – забезпечує правову чистоту угод і захист прав;

– *громадські об'єднання, асоціації фермерів* – виступають як учасники політичного діалогу, здійснюють експертну оцінку та адвокацію інтересів сільських громад.

Дані інституційні структури є носіями рішень, що формують інфраструктуру земельних відносин та ринкового обігу земель.

4) *Цифровізація та кадастрові системи.* Сучасне регулювання земельних відносин неможливе без цифрових інструментів:

– національна кадастрова система (НКС) – забезпечує інтерактивний доступ до інформації про земельні ділянки, їх правовий статус, межі та призначення;

– геоінформаційні системи (ГІС) – використовуються для моніторингу, планування та управління просторовими ресурсами;

– портали відкритих даних – сприяють прозорості земельного ринку, знижують рівень корупції та сприяють громадському контролю.

Україна досягла суттєвого прогресу у цифровізації кадастру, що підвищило довіру до земельних відносин, однак залишається потреба в інтеграції кадастру з реєстрами прав, судовими рішеннями та екологічними базами даних.

5) *Роль місцевого самоврядування.* Децентралізація відкрила нові можливості для громад у сфері земельного регулювання. Місцеві органи виконавчої влади отримали право:

- розпоряджатися землями комунальної власності;
- затверджувати плани просторового розвитку територій;
- контролювати раціональне використання земель, ухвалювати рішення щодо оренди чи приватизації земель комунальної власності;
- залучати інвесторів через прозорі процедури конкурсів й аукціонів.

Успішне функціонування місцевого самоврядування можливе лише за умов наявності фахових кадрів, цифрових інструментів та підтримки держави у правовому та фінансовому аспектах.

3. Світовий досвід регулювання земельних відносин

Успішне реформування земельних відносин є ключовою умовою сталого розвитку аграрного сектору України, особливо в умовах повоєнного відновлення та інтеграції до європейського правового поля. Ефективна земельна політика потребує збалансованого поєднання економічних, соціальних, правових та екологічних підходів. Саме тому вивчення світового досвіду, зокрема практик країн Європейського Союзу, набуває особливої актуальності³⁰. Представлена таблиця узагальнює механізми регулювання земельних відносин у низці держав, що пройшли шлях глибоких земельних реформ або мають високий рівень інтегрованого землекористування (табл. 2).

Аналіз фокусується на таких ключових аспектах, як: роль державних інституцій, пріоритети земельної політики, цифровізація процесів, соціальний захист фермерів, регіональні ініціативи, обмеження щодо концентрації земель та відкритість ринку. Такий підхід дозволяє виявити релевантні уроки для України, адаптовані до її правових реалій, воєнних викликів і стратегічних завдань євроінтеграції.

³⁰ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 80 с.

Таблиця 2

Порівняльна таблиця практик регулювання земельних відносин у сільському господарстві в окремих країнах Європейського Союзу

Країна	Механізми регулювання	Особливості	Рекомендації для України
Німеччина	Суворий контроль за купівлею сільськогосподарських земель; пріоритет місцевим фермерам; розвиток земельного банку.	Земельні операції погоджуються з владою; стимулювання молодих фермерів; обмеження концентрації земель.	Важливість соціального захисту села, обмеження монополізації.
Франція	Державна установа SAFER регулює продаж с/г земель, викупує ділянки для перерозподілу, моніторинг цін.	Прозора система контролю і спрямування розвитку сільських територій.	Створення інституційного регулятора з правом втручання у ринок.
Польща	Агентство сільськогосподарського майна; підтримка малих господарств; обмеження для іноземців.	Успішна земельна реформа з акцентом на фермерське господарство.	Регульований ринок із державним втручанням та підтримкою локального виробника.
Литва	Електронна система торгівлі землею; відкритість даних; захист прав орендарів.	Інтеграція кадастру з реєстром нерухомості; оцифрування процедур.	Цифровізація як основа прозорості та доступності.
Нідерланди	Просторове планування землекористування; суворе зонування; агроекологічні обмеження.	Земельне регулювання інтегроване з екологічною політикою та розвитком інфраструктури.	Посадження земельного управління з екологічними та просторовими стратегіями.
Італія	Податкова стимуляція молодих фермерів; розвиток кооперативів; регіональні програми підтримки землекористування.	Розвиток сімейних ферм через пільги і місцеву політику.	Адаптація інструментів підтримки до регіональних особливостей.
Україна	Регулювання орендних відносин та прав власності. Встановлення обмежень щодо купівлі земель с/г призначення (іноземці, юридичні особи). Децентралізація управління землями (передача частини повноважень громадам).	Початковий етап реформування; тінізація, фрагментованість кадастру; обмеження на купівлю іноземцями; військові втрати.	Потреба в інституційному контролі, підтримці малих фермерів, інтеграції з стандартами ЄС, цифрових сервісах.

Джерело: систематизовано на основі узагальнень наукових джерел³¹.

³¹ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Світовий досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 120 с.; Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 80 с.; Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Моделі обігу земель сільськогосподарського призначення: результати анкетних досліджень. *Економіка АПК*. 2018. № 9. С. 5-13; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий

Порівняльний аналіз демонструє, що провідні європейські країни застосовують різні, проте взаємодоповнюючі механізми регулювання земельних відносин, орієнтовані на забезпечення балансу між економічною ефективністю та соціальною справедливістю. Спільними рисами виступають³²:

- чіткий державний контроль за обігом земель;
- підтримка національного фермера, зокрема молодих та сімейних господарств;
- превентивне обмеження монополізації земельних ресурсів;
- тісне поєднання земельної та просторової (екологічної) політики;
- широке впровадження цифрових рішень і відкритість кадастрової інформації.

Для України особливо важливими є інституційна стабільність, прозорість процесів набуття земель у власність та користування, запобігання зловживанням в умовах війни та післявоєнного відновлення, а також поступове впровадження механізмів, які вже довели свою ефективність у країнах ЄС³³. Такий підхід дозволить не лише забезпечити стабільність земельних відносин та прозорий обіг сільськогосподарських земель, а й сприятиме відновленню довіри до земельної політики та формуванню конкурентоспроможного сільського господарства європейського зразка.

Регулювання земельних відносин у світі значною мірою визначається історичними, економічними, правовими та соціальними особливостями кожної країни чи регіону. Проте в міжнародній практиці простежуються типові підходи до вирішення ключових проблем управління землею, які можуть бути адаптовані для України в умовах євроінтеграції та повоєнного відновлення.

Європейський досвід. У країнах Європейського Союзу земельні відносини регулюються переважно через поєднання адміністративного контролю, економічного стимулювання та соціальної відповідальності.

Так, Польща зберігає жорсткі обмеження на купівлю сільськогосподарських земель іноземцями, активно використовує державні земельні банки та спрямовує політику на підтримку сімейних

обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84–92; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чехії. *Економіка АПК*. 2018. № 2. С. 76–84; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Румунії. *Ефективна економіка*. 2018. http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/3_2018/3.pdf; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. *Економіка та держава*. 2018. №3. С. 17.

³² Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5–12.

³³ Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 78–85.

фермерських господарств. Агентство з розвитку сільських територій виступає активним учасником при викупі та перерозподілі земель³⁴.

У Франції має місце одна з найбільш інституціоналізованих систем регулювання сільського розвитку та земельних відносин діяльність якої спрямовується через SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural), що контролює угоди купівлі-продажу сільськогосподарських земель, здійснює превентивний викуп земель і передає їх тим, хто безпосередньо працює на землі³⁵.

Німеччина практикує принцип «контрольованого ринку», де місцеві органи мають право блокувати угоди, які можуть призвести до надмірної концентрації земель у руках одного власника, а також запроваджує податкові пільги для активних сільгоспвиробників³⁶.

Північноамериканський підхід (США, Канада). У США та Канаді переважає ліберальний ринковий підхід до регулювання земельних відносин, проте держава активно захищає інтереси фермерів через:

- федеральні програми підтримки фермерів (субсидії, страхування ризиків, компенсації);
- податкові пільги для власників, які ведуть сталу аграрну діяльність;
- законодавче забезпечення прав власності, у тому числі щодо спадкування, оренди та концесії.

Ці країни акцентують увагу на прозорості ринку, захисті прав землекористувачів, розвитку фермерської кооперації та мінімальному державному втручанні в механізми купівлі-продажу.

Азійська модель (Китай, Японія). У більшості азійських країн земельні відносини мають специфічну структуру:

Так, у Китаї земля формально перебуває у державній чи колективній власності. Сільськогосподарські землі передаються фермерам на правах довгострокової оренди, що створює умови для стабільного землекористування, але обмежує можливість ринкових трансакцій.

У Японії після проведення аграрної реформи (після Другої світової війни) було сформовано модель дрібних фермерських господарств, з обмеженням концентрації земель в одних руках і заохоченням міжрегіонального перерозподілу через земельні біржі та місцеві адміністрації.

³⁴ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Світовий досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 120 с.

³⁵ Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. *Економіка та держава*. 2018. №3. С. 17–21.

³⁶ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 80 с.

Особливістю регулювання земельних відносин у цих країнах є поєднання державного контролю з довготривалим забезпеченням прав орендарів, що дозволяє уникати спекуляції.

Африка та Латинська Америка. У країнах цих регіонів простежується низка системних викликів у сфері земельних відносин, серед яких слід виділити:

- високий рівень бідності та правову невизначеність щодо права власності на землю;
- традиційне або колективне землекористування, часто без формального оформлення, що ускладнює модернізацію аграрного сектору;
- конфлікти навколо прав на землю, пов'язані з відсутністю кадастрового обліку, слабкістю судової системи та інвесторським тиском.

У деяких країнах застосовуються програми легалізації фактичного землекористування (наприклад, Бразилія), однак загалом відсутність системності стримує розвиток ефективного земельного ринку.

Аналіз світового досвіду дозволяє сформулювати ключові орієнтири для удосконалення системи регулювання земельних відносин в Україні (табл. 3):

- необхідність інституціоналізації земельних відносин, що полягає у створенні державних або громадських органів контролю за ринковим обігом земель (аналог SAFER), розвиток земельного банку;
- поєднання ринкових механізмів із соціальними обмеженнями, що сприятиме запобіганню надмірній концентрації земель, підтримці дрібного фермерства, надання пріоритету місцевим громадам;
- прозорість та цифровізація, що спрямовані на завершення інтеграції земельного кадастру, реєстру прав, судових рішень у єдину систему;
- захист прав користувачів у воєнний період, особлива увага якого націлюється на забезпечення прав фермерів на орендовану землю в умовах зруйнованої інфраструктури та міграції;
- євроінтеграційна синхронізація, яка потребує гармонізації законодавства з директивами ЄС у сфері сталого землекористування, екологічної безпеки та децентралізації.

Крім європейського досвіду, досить показовим у контексті ефективного управління земельними ресурсами в умовах дефіциту є приклад Ізраїлю. В Ізраїлі понад 90% земель перебувають у державній власності та передаються в оренду через Ізраїльське земельне управління (Israel Land Authority). Така система дозволяє зберігати стратегічний контроль над землями, уникаючи спекуляцій та надмірної концентрації. Особлива увага приділяється плануванню

землекористування, інноваційним агротехнологіям, зрошенню та кооперації у формі кібуців і мошавів³⁷.

Таблиця 3

Порівняльний аналіз світових моделей регулювання земельних відносин у сільському господарстві

Регіон / країна	Модель регулювання	Ключові інструменти	Особливості / уроки для України
Франція	Інституціолізована, соціально орієнтована	SAFER, пріоритет фермерам, превентивний викуп	Створення органу контролю за ринком земель, соціальні обмеження
Польща	Регульований ринок із державною підтримкою	Земельний банк, обмеження для іноземців, пріоритет сімейним фермам	Підтримка дрібних фермерів, захист національного ринку
Німеччина	Контрольований ринок, орієнтований на сталість	Обмеження концентрації, податкові пільги, контроль угод	Соціальна справедливості та боротьба з монополізацією
США / Канада	Ліберально-ринкова модель із механізмами держпідтримки	Податкові стимули, страхування, субсидії	Забезпечення рівних умов доступу до землі та захист фермерів через ринкові інструменти
Китай	Державна / колективна власність, довгострокова оренда	Відсутність приватної власності, обмеження трансакцій	Можливість стабільного користування без права власності
Японія	Змішана модель із державним втручанням	Земельні біржі, обмеження на концентрацію, підтримка дрібних фермерів	Запобігання спекуляціям, розвиток регіонального землекористування
Литва	Цифрова та прозора модель	Е-торги, кадастрова інтеграція, відкритість реєстрів	Оцифрування та прозорість як базові принципи
Бразилія (Л.Америка)	Часткова легалізація, слабке адміністрування	Програми оформлення фактичного землекористування	Необхідність завершення кадастру та правового оформлення земель
Африка (загально)	Традиційне / колективне користування	Неформальне право, низька захищеність	Загроза конфліктів, потреба в правовій визначеності
Україна	Транзитивна модель, в умовах війни	Е-аукціони, обмеження концентрації, неповний кадастр	Інституційне зміцнення, впровадження цифровізації, інтеграція до стандартів ЄС

³⁷ Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84-92.

Джерело: систематизовано на основі узагальнень наукових джерел та офіційних ресурсів³⁸.

Для України досвід Ізраїлю актуальний у кількох аспектах (табл. 4):

- розширення державного і комунального управління землями, особливо на деокупованих територіях;
- орендна модель із довгостроковими гарантіями як альтернатива надмірному розпаюванню;
- інноваційне землекористування – впровадження агротехнологій, ефективне водокористування, цифрові системи управління;
- соціальні моделі – підтримка фермерських громад, кооперація, спільне управління ресурсами.

Урахування такого досвіду може сприяти створенню в Україні стійкої, адаптивної та технологічно розвиненої системи управління землями, здатної відповідати викликам повоєнної відбудови, продовольчої безпеки та кліматичних змін.

Досвід Ізраїлю є унікальним прикладом того, як за умов обмежених природних ресурсів, високої щільності населення та складного геополітичного середовища може бути створена ефективна система управління земельними ресурсами, орієнтована на довгострокову стійкість. Особливість ізраїльської моделі полягає в домінуванні державної власності на землю, стратегічному плануванні землекористування, широкому застосуванні інноваційних технологій у сільському господарстві, а також активній ролі фермерських кооперативів.

³⁸ Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Світовий досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 120 с.; Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 80 с.; Лупенко Ю.О., Ходаківська О.В. Моделі обігу земель сільськогосподарського призначення: результати анкетних досліджень. *Економіка АПК*. 2018. № 9. С. 5-13; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84-92; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чехії. *Економіка АПК*. 2018. № 2. С. 76–84; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Румунії. *Ефективна економіка*. 2018. http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/3_2018/3.pdf; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. *Економіка та держава*. 2018. №3. С. 17; Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5-12; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 80; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Зарубіжний досвід функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні питання економіки, обліку, фінансів та права в сучасних умовах : матер. Міжнар. наук.-практ. конф.*, 1 червня, 2019 р., Полтава, 2019. С. 20.

З огляду на повоєнну реконструкцію, проблеми надмірної фрагментації земель, слабкий інституційний контроль і потребу в модернізації агросектору, адаптація окремих елементів ізраїльського досвіду є перспективною для України. Особливо важливо враховувати ці підходи під час формування нових моделей управління державними та комунальними землями, розвитку громад і зміцнення продовольчої безпеки.

Таблиця 4

Особливості земельної політики Ізраїлю та можливості її адаптації в Україні

Напрямок	Досвід Ізраїлю	Можливості для України
Форма власності на землю	Понад 90% земель перебувають у державній власності; надання земель в довгострокову оренду	Впровадження ефективної орендної моделі на землях державної та комунальної форми власності.
Управління землею	Централізоване через Israel Land Authority	Посилення ролі територіальних громад у плануванні та управлінні земельними ресурсами.
Землекористування	Чітке зонування, стратегічне планування, обмеження на зміну цільового призначення	Удосконалення просторового планування, протидія хаотичній урбанізації та несанкціонованому будівництву.
Агротехнології	Інновації у зрошенні, ґрунтозахисті, цифрове землеробство	Розвиток агротехнологій у рамках державно-приватних партнерств, залучення ізраїльських технологій
Кооперація	Кібуци, мошави – колективні або змішані форми господарювання	Стимулювання фермерських кооперативів, підтримка локальних продовольчих систем
Земельний контроль	Обмеження спекуляцій, прозора політика передачі прав користування	Вдосконалення ринку землі, запровадження антикорупційних і цифрових механізмів контролю
Захист довкілля	Екологічні обмеження на використання земель, збереження ландшафтів	Інтеграція екологічних критеріїв у державну земельну політику, впровадження сталих практик землекористування

Джерело: систематизовано на основі узагальнень наукових джерел та офіційних ресурсів³⁹.

³⁹ Israel Land Authority. URL: https://www.gov.il/en/departments/israel_land_authority/govil-landing-page; Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84.

Аналіз світового досвіду регулювання земельних відносин у сільському господарстві свідчить про існування різноманітних моделей – від жорстко контрольованих (Франція, Німеччина) до ринково ліберальних (США, Канада), а також змішаних або специфічних (Китай, Японія, країни Африки). Незалежно від моделі, ефективне земельне регулювання базується на таких спільних принципах:

- пріоритет цільового призначення сільськогосподарських земель над спекулятивним капіталом;
- обмеження надмірної концентрації земель у власності однієї особи чи групи осіб;
- прозорість ринку та доступність інформації (кадастр, реєстр, аукціони);
- інституційна участь держави або уповноважених органів у контролі за трансакціями;
- сприяння сталому розвитку сільських територій через підтримку дрібного фермерства;
- цифровізація та інтеграція інформаційних систем управління земельними ресурсами.

Для України, яка перебуває у фазі повоєнного відновлення та євроінтеграції, найбільш релевантними є моделі Польщі, Франції та Литви, що поєднують ринкові механізми з державним контролем і цифровою відкритістю. Успішне впровадження цих підходів потребує:

- завершення формування повного та інтегрованого національного кадастрово-реєстрового комплексу;
- створення спеціалізованого регулятора ринку земель, який би виконував функції запобігання надмірній концентрації і підтримки соціально важливих користувачів;
- гармонізації земельного законодавства з вимогами ЄС, особливо в частині сталого землекористування, орендних відносин та захисту прав громад;
- врахування викликів воєнного часу – забезпечення прав землекористувачів, збереження оброблюваних земель, відновлення пошкодженої інфраструктури.

Таким чином, Україна має унікальну можливість поєднати найкращі світові практики з урахуванням власної специфіки, зокрема через модернізацію інституційного середовища, розвиток цифрової екосистеми земельного управління та зміцнення правової визначеності для учасників ринку.

4. Перспективи вдосконалення регулювання земельних відносин в Україні з урахування світових практик

У контексті євроінтеграційного курсу України та завдань повоєнного відновлення сільського господарства, наукова проблема щодо вдосконалення регулювання земельних відносин набуває особливої ваги. Світовий досвід демонструє, що успішне управління земельними ресурсами передбачає поєднання ефективних ринкових інструментів з активною участю держави в забезпеченні справедливості, стабільності та сталого розвитку аграрного сектору.

1. Законодавчі ініціативи та необхідні реформи.

Подальший розвиток земельних відносин потребує узгодження національного законодавства із європейським правовим полем. Необхідними кроками реалізації якого є:

- удосконалення механізмів контролю за концентрацією земель у власності та користуванні;
- завершення інвентаризації земель та актуалізація Державного земельного кадастру;
- забезпечення повної прозорості ринку через публічні реєстри та електронні аукціони;
- впровадження правових механізмів пріоритетного викупу земель для фермерів (за зразком SAFER у Франції).

2. Інституційна модернізація.

Ефективне управління земельними ресурсами вимагає зміцнення інституційної спроможності органів влади. Перспективними є:

- створення незалежного органу з регулювання ринку земель;
- цифровізація управлінських процесів, включаючи єдину платформу для управління, моніторингу та планування землекористування;
- розвиток механізмів партнерства між державою, громадами та аграріями.

3. Баланс між ринковими механізмами і державним регулюванням.

Україна має сформувати змішану модель регулювання, яка забезпечить:

- пріоритет довгострокових національних інтересів перед приватними;
- рівний доступ до земельних ресурсів для всіх учасників ринку;
- недопущення монополізації чи непрозорих угод;
- гнучкість і динамічність ринку поряд із державними запобіжниками соціальних ризиків;
- захист стратегічних інтересів держави у сфері земельного фонду.

4. Запобігання спекуляціям і захист малих фермерів.

Особливу увагу слід приділити соціально орієнтованим підходам до механізмів регулювання земельних відносин:

- запровадження обмежень на купівлю земель для неаграрних цілей;
- створення системи пільгового кредитування та субсидування для малих та середніх сільгоспвиробників;
- розвиток дорадчих служб і освітніх програм для підвищення правової обізнаності фермерів;
- підтримка молодих фермерів та сімейних фермерських господарств як ядра сталого сільського розвитку.

Таким чином, удосконалення регулювання земельних відносин в Україні є ключовим завданням державної політики. Комплексне впровадження згаданих заходів дозволить сформувати соціально справедливу, екологічно відповідальну та економічно стійку модель управління земельними ресурсами.

З урахуванням поточних викликів, що постали перед аграрним сектором України в умовах повоєнного відновлення, а також необхідності адаптації національного законодавства та інституційних механізмів до стандартів Європейського Союзу, стратегічно важливою є розробка комплексного підходу до вдосконалення регулювання земельних відносин. На підставі аналізу кращих практик країн-членів ЄС та узагальнення національного досвіду, виокремлено п'ять ключових напрямів трансформації, що охоплюють правову, інституційну, цифрову, соціальну та міжнародну складові (табл. 5).

Таблиця 5

Рекомендації щодо вдосконалення регулювання земельних відносин в Україні

Напрямок удосконалення	Основні заходи
Гармонізація законодавства із правом ЄС	Уніфікація нормативної бази із європейськими стандартами. Обмеження спекуляцій та монополізації земель.
Цифровізація земельного ринку	Інтеграція кадастру, реєстру прав і аукціонів. Онлайн-моніторинг земельних угідь з відкритим доступом.
Розвиток інституційної спроможності	Створення незалежного регулятора ринку земель. Системний аудит та оцінка ефективності політики.
Соціальна орієнтація земельної політики	Пріоритетний доступ до землі для фермерів, ветеранів, переселенців. Пільгове кредитування та консалтинг.
Залучення міжнародної експертизи та підтримки	Імплементація кращих практик ЄС (Франція, Польща, Литва). Активізація участі в міжнародних програмах допомоги.

Джерело: сформовано на основі проведених досліджень.

Запропоновані у таблиці практичні заходи відображають цілісне бачення формування ефективної моделі земельного управління, здатної забезпечити прозорість функціонування земельних відносин, соціальну справедливість у доступі до земельних ресурсів, а також інтеграцію України до єдиного європейського правового та економічного простору. Вони базуються на засадах сталого розвитку, багаторівневого управління, підзвітності державних інституцій та активного залучення зацікавлених сторін до процесів ухвалення рішень.

Таким чином, реалізація викладених напрямів удосконалення регулювання земельних відносин дозволить не лише зміцнити правові та інституційні основи функціонування земельних відносин, а й сприятиме формуванню соціально орієнтованої, конкурентоспроможної та екологічно збалансованої моделі аграрного розвитку. Застосування зазначених інструментів у поєднанні з ефективною державною політикою і підтримкою з боку міжнародних партнерів відкриває нові можливості для інтеграції України до європейського економічного простору та сталого зростання сільських територій у довгостроковій перспективі.

ВИСНОВКИ

Регулювання земельних відносин є ключовим елементом формування ефективної аграрної політики в Україні, особливо в умовах післявоєнного відновлення, продовольчої безпеки та інтеграції до Європейського Союзу. Досвід провідних країн світу вказує, що стійкий розвиток аграрного сектору можливий лише за умови балансу між ринковими механізмами і державним регулюванням, соціальними інтересами та екологічними обмеженнями.

Україна наразі перебуває на етапі переходу до повноцінних ринкових відносин у земельній сфері, що потребує одночасного вирішення низки структурних проблем, таких як: недосконалість кадастрової системи, правова фрагментація, відсутність ефективного контролю за концентрацією земель, обмежений доступ дрібних фермерів до земельних ресурсів тощо.

Аналіз світового досвіду (Франції, Німеччини, Польщі, Литви, США, Японії тощо) дозволяє визначити низку універсальних принципів:

- прозорість і відкритість земельного ринку;
- захист суспільних інтересів від надмірної концентрації земель;
- пріоритет сталого використання сільськогосподарських угідь;

- державна підтримка малих і середніх фермерських господарств;
- інституційний контроль за ринком через уповноважені органи або агенції;

- цифровізація всіх процесів управління земельними ресурсами.

З огляду на сучасні виклики, Україна має вибудовувати змішану модель регулювання земельних відносин, орієнтовану на:

- правову гармонізацію із стандартами ЄС;
- інституційне посилення держави у сфері земельного контролю;
- цифрову трансформацію земельних відносин та земельних трансакцій;
- соціальну підтримку вразливих категорій сільгоспвиробників.

Запропоновані у статті практичні рекомендації спрямовані на забезпечення сталого землекористування та інтеграцію України до європейських вимог в частині управління земельними ресурсами, що у перспективі закладе стійкий фундамент для сталого розвитку сільських територій, їх інтеграції в європейський економічний простір та зміцнення продовольчої безпеки України.

АНОТАЦІЯ

Встановлено, що регулювання земельних відносин є ключовою передумовою сталого розвитку аграрного сектору та забезпечення продовольчої безпеки держави, що набувають особливої актуальності в умовах глобальних змін клімату й деструктивних впливів війни. Проаналізовано сучасні проблеми та перспективи регулювання земельних відносин в Україні в контексті повоєнного відновлення аграрного сектору та євроінтеграційного курсу держави. Обґрунтовано необхідність гармонізації національного законодавства із правовими стандартами Європейського Союзу, цифровізації управлінських процесів, інституційного посилення державного регулювання та соціального захисту малих сільгоспвиробників. Здійснено узагальнення світового досвіду управління земельними ресурсами (на прикладі Франції, Польщі, Німеччини, Литви, США та Японії), що дозволило виокремити ключові принципи: прозорість ринкового обігу, контроль за концентрацією земель, підтримку сталого землекористування та захист прав фермерів. Запропоновано систему практичних рекомендацій щодо вдосконалення регулювання земельних відносин в Україні, що може стати основою для формування ефективної та соціально відповідальної моделі земельного управління. Результати дослідження мають

прикладне значення для державної політики, наукових досліджень та законодавчої діяльності у сфері земельних реформ.

Література

1. Гадзало Я. М., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О., Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Аграрна реформа в Україні, її наукове забезпечення, результативність. *Економіка АПК*. 2021. № 7. С. 6-15. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202107006>
2. Гайдучий П. І. Аграрна реформа Л. Д. Кучми. Київ : Інформаційні системи, 2015. 448 с.
3. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Теоретико-методологічне і нормативно-правове забезпечення трансформації аграрного сектору економіки України до ринкових умов господарювання, науковий супровід та ефективність запровадження. *Економіка АПК*. 2015. № 7. С. 5-24.
4. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов : доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4–18.
5. Новаковський Л. Я., Третьяк А. М. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. К. : Центр земельної реформи, 2020. 96 с.
6. Ходаківська О. В., Федоров М. М., Месель-Веселяк В. Я. та ін. Теоретичні засади розвитку земельних відносин у сільському господарстві : монографія; за ред. Ю. О. Лупенка, О. В. Ходаківської. К.: ННЦ ІАЕ, 2018. 234 с.
7. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: наукова доповідь. Київ, 2016. 44 с.
8. Гладій М. В., Лузан Ю. Я. Земельна реформа: сучасні проблеми і шляхи вирішення. *Економіка АПК*. 2020. № 2. С. 6-19. <https://doi.org/10.32317/2221-1055.202002006>
9. Жук В. М. Обіг земель сільськогосподарського призначення в селозберігаючій моделі аграрного устрою України: наукова доповідь. К. : Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки», 2017. 128 с.
10. Ходаківська О. В., Могильний О. М. Неоліберальні підходи до формування моделі ринкового обігу земель: можливості та очікування. *Економіка АПК*. 2019 № 9. С. 66–79.
11. Khodakivska O., Mohylnyj O., Kolesnyk T., Mykhalchyshyna L., Khomyachenko S. Conformity of land relations to productive forces:

retrospective analysis. *EurAsian Journal of BioSciences*, 2019. Vol. 13, P. 2119-2124.

12. Шпичак О. М., Боднар О. В. Проблеми власності та формування ринку землі сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2012. № 12. С. 3-9.

13. Третьак А. М., Другак В. М. Земельні економічні відносини прав власності та користування землею в Україні: законодавчо-нормативні проблеми їх регулювання. *Продуктивні сили і регіональна економіка: зб.наук.пр.: у 2-х ч. Ч.2* / РВПС України НАН України. К.: РВПС України НАН України, 2009. С.13-20.

14. Федоров М. М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві : монографія. К. : ІАЕ, 1998. 263 с.

15. Ковалів О. І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія. К.: ДІА, 2016. 416 с.

16. Кириленко І. Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 44-46.

17. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві : монографія; за ред. Лупенка Ю. О., Ходаківської О. В. К. : ННЦ ІАЕ, 2016. 420 с.

18. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Світовий досвід ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 120 с.

19. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. Київ : ННЦ ІАЕ, 2019. 80 с.

20. Лупенко Ю. О., Ходаківська О. В. Моделі обігу земель сільськогосподарського призначення: результати анкетних досліджень. *Економіка АПК*. 2018. № 9. С. 5-13.

21. Ходаківська О., Юрченко І. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Ізраїлі. *Економіка АПК*. 2019. № 2. С. 84-92.

22. Ходаківська О., Юрченко І. Формування цін на землі сільськогосподарського призначення у Чехії. *Економіка АПК*. 2018. № 2. С. 76–84.

23. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Модель регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Румунії. *Ефективна економіка*. 2018. http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/3_2018/3.pdf

24. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. *Економіка та держава*. 2018. №3. С. 17–21.

25. Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 10. С. 5-12.

26. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. № 5. С. 78–85.

27. Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Зарубіжний досвід функціонування ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні питання економіки, обліку, фінансів та права в сучасних умовах : матер. Міжнар. наук.-практ. конф.*, 1 червня, 2019 р., Полтава, 2019. С. 19-20.

28. Ходаківська О., Юрченко І. Ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні в умовах війни. *Відкрита наука України: візійний дискурс в умовах воєнного стану*. Мат. Міжн. наук.-практ. конф., 26-28 квітня 2023 р., Ужгород, 2023.

29. Юрченко І., Ходаківська О., Мартинюк М. Прогнозування цін на сільськогосподарські землі в Україні за допомогою глибоких нейронних мереж LSTM. *Agricultural and Resource Economics*. 2025. Vol. 11. No. 1. Pp. 183–212. <https://doi.org/10.51599/are.2025.11.01.07>

30. Ходаківська О., Левек Р. Земельні відносини: пошук балансу інтересів між державним регулюванням та неолібералізмом. *Економіка АПК*. 2018. № 6. С. 5-14.

31. Черевко Г., Земляна Г. Земельні відносини як чинник ефективності використання землі. *Аграрна економіка*. 2010. № 1-2. Т.3. С. 32.

32. Ходаківська О. В., Бурлака Н. І. Земельні відносини у сільському господарстві: регіональний вимір : монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2012. 240 с.

33. Ходаківська О. В., Могильний О. М. Селянське питання – від общинного землеволодіння до експансії агрохолдингів : монографія. Київ : ННЦ ІАЕ, 2020. 182 с.

34. Khodakivska O., Mohylnyi O. The Modern State Agricultural Policy of Ukraina: problems of countries with transition economy. *Public Policy and Administration*. 2018. pp. 526-528.

35. Skydan O., Khodakivska O., Bugaychuk V., Grabchuk I., Brodsky Y. Post-war Development of Ukraine's Economy in the Context of Accelerated Integration into the European Union. In: *Alareeni, B., Elgedawy, I. (eds)*

Opportunities and Risks in AI for Business Development. Studies in Systems, Decision and Control, 2024. vol 545. pp. 711-723. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-65203-5_62.

36. Israel Land Authority. URL: https://www.gov.il/en/departments/israel_land_authority/govil-landing-page. Дата звернення: 10.04.2023.

Information about the authors:

Sabii Igor Mykhailovych,

Senior Researcher at the Department of Land Relations and
Environmental Management,
National Science Center "Institute of Agrarian Economics"
10, Heroiv Oborony str., Kyiv, 03127, Ukraine

Martyniuk Maksym Petrovych,

Candidate of Economic Sciences,
Doctoral candidate at the Department of Land Relations and
Environmental Management,
National Science Center "Institute of Agrarian Economics"
10, Heroiv Oborony str., Kyiv, 03127, Ukraine

Berehovi Oleg Leonidovych,

Postgraduate Student at the Department of Land Relations and
Environmental Management,
National Science Center "Institute of Agrarian Economics"
10, Heroiv Oborony str., Kyiv, 03127, Ukraine