

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ  
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«До захисту допущено»

В. о. завідувача кафедри

к.е.н., доцент

\_\_\_\_\_ В'ячеслав ФОМЕНКО

\_\_\_\_\_ 2024 р.

## КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти  
Освітньої програми «Геодезія та землеустрій»  
За спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

### Інституційні засади правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері

Науковий керівник: професор, д. г. н.,  
\_\_\_\_\_ Віктор Михайлюк

Рецензент: \_\_\_\_\_

Виконав здобувач заочної форми навчання  
\_\_\_\_\_ **Семикрас Наталія Олександрівна**

*Засвідчую, що кваліфікаційна робота містить  
результати власних досліджень. Використання  
ідей і текстів інших авторів має посилання  
на відповідне джерело.*

\_\_\_\_\_ Семикрас Наталія Олександрівна

ОДЕСА - 2024

## РЕФЕРАТ

Інституційні засади правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Семикрас Н. О. Кваліфікаційна робота. ОДАУ кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2024. 65 с. текстової частини, 3 таблиць, 13 рисунків, 40 літературних джерел.

В магістерській роботі приведено аналіз інституціональних засад забезпечення системи регулювання земельних відносин в агропромисловому секторі та запропоновано напрями вдосконалення регулювання земельних відносин в агропромисловому секторі.

На основі аналізу інституційних засад правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері визначено порядок використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування, органами державної влади, фізичними та юридичними особами. Окреслені особливості правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення. Визначено нормативно-правове забезпечення регулювання охорони земель, що зазнали впливу бойових дій. Запропоновано шляхи удосконалення регулювання земельних відносин в аграрній сфері.

**Ключові слова:** аграрна сфера, земельні відносини, земельний кадастр, землі сільськогосподарського призначення, державний земельний кадастр, землеустрій, охорона земель.

## ЗМІСТ

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВСТУП                                                                                                       | 4  |
| РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ<br>ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНІЙ СФЕРІ                                      | 7  |
| 1.1. Історичні аспекти регулювання земельних відносин в аграрній<br>сфері                                   | 7  |
| 1.2. Нормативно-правове забезпечення використання земель                                                    | 11 |
| 1.3. Основні засади регулювання земельних відносин аграрного<br>сектору України в умовах військового стану  | 17 |
| РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ<br>СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ                             | 22 |
| 2.1. Організація використання земель органами місцевого<br>самоврядування.                                  | 22 |
| 2.2. Організація використання земель органами державної влади.                                              | 24 |
| 2.3. Особливості правового регулювання земельних відносин на<br>рівні фізичних і юридичних осіб             | 27 |
| 2.4. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського<br>призначення                                 | 32 |
| 2.5. Правове регулювання охорони земель, що зазнали впливу<br>бойових дій                                   | 40 |
| РОЗДІЛ ІІІ. ПРОПОЗИЦІЇ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО<br>РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ В<br>АГРАРНОМУ СЕКТОРІ | 46 |
| 3.1. Проблеми правового забезпечення регулювання земельних<br>відносин в аграрній сфері                     | 46 |
| 3.2. Шляхи вдосконалення земельного законодавства щодо<br>регулювання земельних відносин в аграрній сфері   | 51 |
| ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ                                                                                      | 55 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ                                                                                  | 57 |
| ДОДАТКИ                                                                                                     |    |

## ВСТУП

Земельні відносини є фундаментом для розвитку сільського господарства. В умовах війни та відбудови країни особливо важливо налагодити ефективну систему управління земельними ресурсами в аграрній сфері, що використовуються для вирощування сільськогосподарських культур.

Аграрний сектор України не лише забезпечує продовольчу безпеку країни, а й відіграє важливу роль у глобальній продовольчій системі, постачаючи продукцію в різні регіони світу, зокрема, в Африку.

Актуальність теми. Аграрний сектор відіграє ключову роль в економіці України. Тому раціональне використання сільськогосподарських земель та розробка ефективних механізмів регулювання земельних відносин є надзвичайно важливими завданнями. Законодавчі підходи, щодо регулювання земельних відносин часто призводять до правових колізій, що негативно впливають їх організацію та використання земель в аграрному секторі України.

У процесі вивчення й аналізу наукових джерел інституціонального спрямування по темі роботи особливу увагу зосереджено на важливості проблем інституційних засад правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Виявлено, що незважаючи на численні праці, питання інституційних засад правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері досліджено недостатньо.

Багато з цих питань носять дискусійний характер і потребують більш фундаментальних наукових досліджень та обґрунтувань. Саме цим обумовлено вибір теми кваліфікаційної роботи та її актуальність, основних напрямів пошуку, визначення мети, структури і змісту роботи.

Актуальним завданням є необхідність удосконалення законодавчого забезпечення системи регулювання земельних відносин в аграрній сфері, формування напрямів удосконалення управління сільськогосподарськими територіями. Слід зазначити, що на сьогодні питання оптимізації розвитку аграрного сектору України є досить актуальним, оскільки від їх рішення багато

в чому залежить продовольча безпека не тільки України, а і багатьох країн світу, для яких Україна є житницею.

Державне регулювання може сприяти поліпшенню земельних відносин в аграрній сфері та активному використанню земель сільськогосподарського призначення в аграрній сфері.

Об'єктом дослідження є система регулювання земельних відносин в аграрній сфері.

Предмет дослідження - сукупність теоретико-методологічних засад і практичних механізмів удосконалення інституційних механізмів правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері та їх розвиток в умовах ринкових земельних відносин.

Мета та завдання дослідження. Мета дослідження - вдосконалення та поглиблення інституціональних засад правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Для досягнення поставленої мети необхідно було розв'язати наступні завдання:

- дослідити законодавство, що регулює земельні відносини в аграрній сфері;
- охарактеризувати правовий режим земель сільськогосподарського призначення, встановити його особливості та проблеми застосування;
- визначити напрями вдосконалення засад правового регулювання земельних відносин в аграрній сфері.

Методи дослідження. У процесі виконання даного дослідження використано комплекс загальнонаукових (аналіз, узагальнення, тощо) і спеціальних методів (порівняльно - правовий) наукового пошуку, що забезпечило отримання достовірних, науково значимих та практично цінних результатів.

Інституційною базою дослідження є чинні нормативно-правові акти України, офіційні документи законодавчих і виконавчих органів влади. Інформаційною основою дослідження є наукові праці вітчизняних і

закордонних учених у галузі регулювання земельних відносин в аграрному секторі.

## **РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНІЙ СФЕРІ**

### **1.1. Історичні аспекти регулювання земельних відносин в аграрній сфері**

Аграрна сфера є одним з ключових секторів української економіки, який відіграє важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки країни та експорті продукції. Україна має значні природні ресурси для сільського господарства, такі як родючі чорноземи та сприятливий клімат. Розвиток аграрної сфери в Україні тісно пов'язаний з аграрною політикою України. В історії України було основні три етапи розвитку аграрної політики країни.

Основні вектори розвитку аграрної сфери в Україні створювались під впливом багатовікових правових змін. Умовно такі процеси розподіляються на ключові етапи: етапи дорадянського періоду; етапи радянського періоду; етапи періоду з 1990 року по даний час ( рис.1. 1).

Зупинимось більш детально на третьому етапі розвитку аграрної політики, яка припадає на початок 1990-х рр. та після настання незалежності України. 16 липня 1990р. Верховна рада УСРС прийняла декларацію про державний суверенітет України, що мала велике значення для формування вітчизняного законодавства, в тому числі з аграрно-селянського питання. У спеціальному її розділі «Економічна самостійність» сформульовано важливі положення:

- народ України має виключне право на володіння, користування та розпорядження національним багатством.
- земля, її надра, повітряний простір, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території Української РСР, природні ресурси її континентального шельфу та виключної ( морської) економічної зони, весь економічний і науково-технічний потенціал, що створені на території України, є власністю її народу, матеріальною основою суверенітету Республіки і використовується з метою забезпечення матеріальних і

духовних потреб її громадян;

- Українська РСР забезпечує захист всіх форм власності.

ЕТАПИ РАДЯНСЬКОГО ПЕРІОДУ :

- переведення аграрного господарства з оброчної системи на панщину (XVI ст);
- відміна кріпацтва в 1861 р. та розвиток сільського господарства України;
- столипінська аграрна реформа 1907 р.;

ЕТАПИ РАДЯНСЬКОГО СОЮЗУ:

- аграрна політика українських національних урядів в 1917 - 1920 рр.;
- нова економічна політика (1922-1928рр.);
- створення мереж машинно - тракторних станцій (МТС) (1927-1950);
- колективізація (1928-1933 рр.);
- аграрна політика у період після Другої світової війни;
- реформи, спрямовані на соціалізацію села (1953-1964рр.);
- реформи періоду (1964-1982 рр.);
- реформи (1982 - 1990 рр.);
- прийняття в травні 1982 р. продовольчої програми, якою було заплановано широкий спектр комплексних заходів, спрямованих на вирішення ключових проблем розвитку села.

ЕТАПИ ПЕРІОДУ З 1990 РОКУ ПО ДАНИЙ ЧАС (ПЕРІОД ПІСЛЯ ЗДОБУТТЯ УКРАЇНОЮ НЕЗАЛЕЖНОСТІ):

- реформування земельних відносин та становлення ринкових відносин на селі (1990-ті рр.);
- паювання земель переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам (1996р);
- реорганізація КСП у господарські структури ринкового типу (починаючи з 1999 р.).

*Рис. 1. 1. Етапи розвитку аграрної політики в Україні*

З липня 1990р. прийнято ряд законів, в яких містилися настанови щодо напрямків і шляхів утвердження економічної самостійності України, а саме:

- «Про ціни і ціноутворення»;
- «Про державну кадастрову систему Української РСР»
- «Про підприємництво»
- «Про власність»
- «Про банки і банківську діяльність»
- «Про підприємства Української РСР»
- «Про систему оподаткування»

- «Про цінні папери і фондову біржу» та інші.

Аналіз, проведений науковцями НААН [32] дав змогу виділити кілька етапів зміни інституційного середовища у процесі реформування аграрного сектора економіки України, кожен з яких має чіткі часові меж, особливості реалізації та впливу на результативність господарської діяльності, зокрема:

- Трансформаційний до ринкового середовища (1991- 1999);
- Реформаційний ( 2000-2008 роки);
- Адаптаційний в умовах членства України в СОТ ( 2009-2013 роки)
- Сучасний етап суттєвого зовнішнього впливу ( з 2014 року )
- Етап розвитку країни в умовах воєнного стану ( з 2022 року).

18 грудня 1990 року прийнято Постанову Верховної ради України « Про земельну реформу» [7], якою запроваджувалась земельна реформа в Україні. Основним завданням земельної реформи на той час було впровадження процедури перерозподілу земель, яка була природньою для того часу у зв'язку з переходом України до ринкових відносин.

18 грудня 1990 року прийнято Земельний кодекс України. А вже через два роки 31 березня 1992 року Верховною Радою України приймається оновлений Земельний кодекс України, завданням якого було регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю [8].

У 1992 році, окрім основних законів про землю, Кабінет Міністрів України прийняв ряд постанов, спрямованих на організацію земельної реформи. Були затверджені форми державних актів на землю, однак їхня недостатня кількість та відсутність в актах кадастрових номерів створили значні перешкоди для власників землі. Зокрема, це призводило до

затягування процедури оформлення прав власності та ускладнювало подальші операції з землею, такі як продаж. Крім того, було введено тимчасове обмеження на продаж земельних ділянок, що передавались у власність громадянам.

Прийнятий у 1992 році Земельний кодекс України мав за мету упорядкувати земельні відносини в країні. Однак, з часом, зокрема після прийняття Конституції України в 1996 році, виявилось, що його положення не завжди узгоджуються з новими законами та не відповідають сучасним потребам суспільства. Це призвело до необхідності вдосконалення земельного законодавства.

На початку 2000 року 11 січня 2000 р. в постанові Про виконання земельного законодавства при реформуванні аграрного сектора економіки Верховна Рада України ініціювала розробку нового Земельного кодексу, розуміючи необхідність оновлення земельного законодавства. У надзвичайно короткі терміни фахівці підготували проект нового кодексу, який був поданий до Верховної Ради та прийнятий 25 жовтня 2001 р.

Прийняття нового Земельного кодексу в 2001 році дозволило усунути невідповідності попереднього кодексу з Конституцією України. Цей документ, який діє донині, визначає землю не лише як об'єкт права власності, а й як важливий природний ресурс та засіб виробництва, що використовується в господарській діяльності.

Нами в даному розділі розглянуто історичні аспекти розвитку щодо регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Визначено, що в аграрній сфері на територіях сучасної України постійно відбувались реформи. А за період незалежності України Земельний кодекс який був прийнятий в 1992 році, в 2001 році був прийнятий в новій редакції. Цей документ, який діє донині, визначає землю не лише як об'єкт права власності, а й як важливий природний ресурс та засіб виробництва, що використовується в господарській діяльності.

## 1.2. Нормативно-правове забезпечення використання земель

Нормативно-правове забезпечення використання земель в Україні - це комплекс законів, підзаконних актів та інших документів, які визначають порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, а також встановлюють правила їх охорони та управління. Ці документи створюють правову основу для раціонального використання земельних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки. Нормативно-правове забезпечення земель виконує важливу функцію регулювання земельних відносин. Воно встановлює правила гри на земельному ринку, визначає права та обов'язки учасників цих відносин, а також забезпечує захист земельних ресурсів.

Земельний кодекс України - основний закон, що регулює земельні відносини в Україні. Земельним кодексом визначено основні фундаментальні правові аспекти, щодо визначення права власності на землю, порядок набуття права власності на землю, а також порядок користування землями, в тому числі землями сільськогосподарського призначення, що в повному обсязі використовуються в аграрному секторі.

Основоположними поняттями земельного законодавства, які визначають порядок і межі використання земельних ділянок, є цільове призначення та правовий режим земель. Безпосереднім об'єктом правового режиму є угіддя. На рисунку 1. 2. представлено основні складові правового режиму земель в аграрній сфері (земель сільськогосподарського призначення).



*Рис. 1.2. Склад правового режиму земель сільськогосподарського призначення*

Під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення слід розуміти спеціальний порядок використання земель, встановлений законодавством для найбільш цінної категорії. Правовий режим різних земельних ділянок сільськогосподарського призначення неоднорідний. Він зумовлений як видами земель сільськогосподарського призначення так їх економічними й екологічними властивостями, а також юридичним статусом суб'єктів, які користуються цими землями та іншими об'єктивними обставинами. У земельному законодавстві виділяють загальний, що встановлюється для усіх земель, що можуть використовуватись у аграрній сфері, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання регулюється ст. 23 Земельного кодексу України [ 7].

Особливий правовий режим установлюється законодавством для окремих категорій сільськогосподарських земель (угідь). До сільськогосподарських угідь у такому правовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги (ст. 22 ЗК). Правовий режим цих земель по-лягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей. Зокрема, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей .

Спеціальний правовий режим встановлюється для особливо цінних сільськогосподарських угідь. До таких земель, відповідно до ст. 150 ЗК, належать землі дослідних полів науково- дослідних установ і навчальних

закладів, землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для сільськогосподарських потреб допускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Причому таке вилучення (викуп) здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, які, в свою чергу, повинні попередньо погодити його з Верховною Радою України. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на виконання двох головних завдань: забезпечення ґрунтової родючості земель, тобто охорони якості сільськогосподарських угідь (забезпечується ст. 172, 173 Земельного кодексу), і збереження кількості цих земель, запобігання зменшенню площ сільськогосподарських угідь (стаття 23, 24 та глава 23, 24, 30 Земельного кодексу) [11].

Закріплене у ч. 1 ст. 22 Земельного кодексу України [8] визначення земель сільськогосподарського призначення засноване на юридичному критерії відмежування даної категорії земель, оскільки охоплює землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури. Також, до земель сільськогосподарського призначення належать особливо цінні землі, склад яких передбачено ч. 1 ст. 150 Земельного кодексу України [8]. Запровадження правового режиму земель обумовлене необхідністю встановлення певних обмежень, правової самостійності суб'єктів з метою раціонального використання та охорони земель. Правовий режим земель характеризується специфічними рисами: є різновидом соціального режиму;

характеризується комплексністю; є родовим (загальним) поняттям відносно всіх земель; визначає поведінку суб'єктів земельних відносин і адресований учасникам цих відносин.

Україна має розгалужену систему законодавства, що регулює використання, охорону та управління земельними ресурсами. Ці закони створюють правові рамки для взаємодії громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування та держави в сфері землекористування. Загальні питання цивільних прав та обов'язків, включаючи право власності на землю регулює Цивільний кодекс України [4.].

Відносини у сфері використання лісових ресурсів, що тісно пов'язані з земельними відносинами регулює Лісовий кодекс України [ 11].

Використання водних ресурсів, що також впливає на використання земель регулює Водний кодекс України [ 2].

Планування та забудову територій, що безпосередньо пов'язане з використанням земель регулює Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [ 33].

Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища" є основою для екологічного законодавства України. Він визначає правові, економічні та соціальні основи охорони природного середовища, включаючи землю [ 31].

Закон України "Про охорону земель" безпосередньо регулює відносини у сфері використання, охорони, відтворення і поліпшення земель. Він встановлює права і обов'язки власників земельних ділянок, землекористувачів, органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин [32].

Основними принципами земельного законодавства України є:

- єдність земельного фонду України;
- державний контроль за використанням та охороною земель;
- платність використання земель;

- гарантування права власності на землю;
- обов'язковість відтворення родючості земель;
- принцип поєднання економічних, соціальних та екологічних інтересів.

В законодавчому полі України відбулись та постійно відбуваються правові зміни, якими неодноразово за останнє десятиріччя змінювалась процедура оформлення прав на землю. Ключовими законами, які забезпечують даний вектор є: Закон України «Про оренду Землі», Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», Закон України «Про оцінку земель». В Законодавстві України є також інші нормативно-правові акти, які регулюють окремі елементи земельних відносин, такі як, Постанови Кабінету Міністрів України, що видаються для конкретизації положень законів та регулювання певних аспектів земельних відносин, рішення місцевих органів самоврядування, регулюють питання місцевого значення, пов'язані з використанням земель.

Основні аспекти правового режиму земель сільськогосподарського призначення включають в себе такі поняття: класифікація земель, розподіл земель за видами власності, земельний кадастр, охорона земель, регулювання земельних відносин, земельні спори та державна підтримка аграрного сектору. Класифікація земель сільськогосподарського призначення визначена в Додатку № 59 Постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного земельного кадастру». В українському земельному законодавстві визначено три основні форми власності на землю: приватна, державна та комунальна. Аграрні підприємства та фермери можуть користуватися земельними ділянками на різних правових засадах. Крім права власності, вони можуть отримати землю в оренду, безкоштовне

користування або на умовах довгострокової оренди, яка називається емфітевзисом. Земельний кадастр є своєрідним паспортом земельної ділянки. Завдяки кадастру можна отримати повну інформацію про будь-яку земельну ділянку, що є необхідним для її ефективного використання та охорони. Ведення земельного кадастру є обов'язковим для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами, та регулюється законом України «Про державний земельний кадастр». Кадастр містить вичерпну інформацію про кожен земельну ділянку, що дозволяє оцінити її якість та потенціал використання. Для збереження родючості ґрунтів та запобігання їх деградації законодавство встановлює ряд вимог до сільськогосподарських виробників, зокрема дотримання сучасних агрономічних практик. Тому використання земель в аграрному секторі підлягає державному контролю. Використання земель у сільському господарстві знаходиться під державним контролем, встановлюючи правила та норми, які спрямовані на раціональне використання земельних ресурсів та збереження довкілля. Основним законодавчим актом у сфері використання та охорони земель є Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель». Це означає, що сільськогосподарські підприємства зобов'язані дотримуватися певних правил, таких як планування виробництва з урахуванням екологічних вимог.

Правовий режим також передбачає механізми вирішення земельних спорів, які можуть виникати між власниками, орендарями та іншими суб'єктами. Правове забезпечення вирішення земельних спорів в Україні передбачено в усіх вище перелічених законодавчих актах України. Також в українському законодавстві прийнято Закон України «Про медіацію». Даним законом визначена процедура позасудового вирішення земельних спорів. В багатьох інших випадках земельні спори вирішуються в судовому порядку. Загалом структуру законодавчих актів щодо регулювання земельних відносин в аграрній сфері зображено на рис. 1. 3.



*Рис. 1.3. Законодавчі акти, що регулюють земельні відносини в аграрній сфері.*

В даному розділі нами визначено поняття правового режиму земель сільськогосподарського призначення, як категорії земель, які є найбільш цінною категорією. Безпосереднім об'єктом правового режиму є угіддя. Визначено перелік нормативно правового забезпечення регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Акцентовано законодавче забезпечення правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

### **1.3. Основні засади регулювання земельних відносин аграрного сектору України в умовах військового стану**

Військовий стан - це особливий правовий режим, що вводиться в Україні або в окремих її місцевостях у разі збройної агресії чи загрози нападу, небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності та передбачає надання відповідним органам державної влади, військовому командуванню, військовим адміністраціям та органам місцевого самоврядування повноважень, необхідних для відвернення загрози, відсічі збройної агресії та забезпечення національної безпеки, усунення загрози небезпеки державній незалежності України, її територіальній цілісності, а

також тимчасове, зумовлене загрозою, обмеження конституційних прав і свобод людини і громадянина та прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень [ 14].

Регулювання земельних відносин в аграрному секторі України під час військового стану є важливим аспектом для забезпечення продовольчої безпеки та стабільності сільського господарства країни, оскільки саме від правильного та своєчасного регулювання земельних відносин залежить безпечне правове використання земельних ресурсів. Основні засади цього регулювання включають: продовження дії земельних прав, забезпечення доступу до земельних ресурсів, захист прав власників та орендарів земельних ділянок, адаптація законодавства, підтримка аграріїв, мобілізація ресурсів, співпраця з міжнародними організаціями.

У період військового стану важливо забезпечити стабільність у правовідносинах, тому дії, пов'язані з орендою, купівлею-продажем та іншими формами використання земель, можуть бути спрощені або продовжені. У

Влада впровадила механізми для забезпечення аграріїв необхідними ресурсами (насінням, добривами, паливом) для підтримки виробництва. В умовах війни важливо захистити права власників земельних ділянок та орендарів, щоб уникнути зловживань і забезпечити їхню фінансову стабільність. Внесені зміни до законодавства для спрощення процедур, пов'язаних із землеустроєм, реєстрацією прав на землю та іншими питаннями, що стосуються земельних відносин [8].

Запроваджено державні програми фінансової допомоги або компенсації для аграріїв, які постраждали внаслідок військових дій. В умовах війни особливу увагу слід приділити забезпеченню продовольчої безпеки країни шляхом підтримки сільськогосподарського виробництва. Можливість мобілізації земельних ресурсів для потреб оборони або інших нагальних потреб держави. Залучення міжнародної допомоги та досвіду для

вирішення проблем, пов'язаних із земельними відносинами в умовах війни [ 20].

Ці засади можуть варіюватися в залежності від конкретних обставин та потреб, але їх реалізація є критично важливою для підтримки аграрного сектору України в умовах військового стану.

Після введення воєнного стану в Україні запроваджено ряд нормативно-правових та законодавчих актів. 9 червня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», який передбачає особливі умови для оренди державних та комунальних земель сільськогосподарського призначення. Нами розроблено аналіз щодо регулювання земельних відносин оренди земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану та у мирний час, на основі якого складено таблицю 1. 1.

Таблиця 1.1.

Процедура оренди земель сільськогосподарського призначення

| № з/ п | Процедура оренди земель сільськогосподарського призначення за земельним законодавством України ( Земельний кодекс)                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | Мирний час                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Воєнний час                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        | Процедура оформлення оренди земель                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.     | Земельні ділянки сільськогосподарського призначення оформлюються в оренду у порядку ст. 123, 134, 135 Земельного кодексу, розробленням землевпорядної документації у порядку ст. 50 Закону України «Про землеустрій», віднесенням змін до Державного земельного кадастру, та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. | Формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру, договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця, передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів відповідно до п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу. |
|        | Процедура поновлення договорів оренди земель                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2      | Процедура поновлення оренди землі відбувається з волевиявленням сторін зі складанням додаткової угоди, та несенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме                                                                                                                                                         | Автоматичне поновлення на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                  |                                                        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| майно. (ст. 31 Закону України «Про оренду землі» | п. п. 1, п. 27 Перехідних положень земельного кодексу. |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

Тепер підприємства можуть орендувати такі землі для ведення сільського господарства на строк до одного року. При цьому встановлено обмеження на розмір орендної плати: вона не може перевищувати 8% від вартості земельної ділянки.

Орендар земельної ділянки позбавлений значної частини прав на неї. Зокрема, він не може:

- вносити інвестиції в землю (наприклад, будувати, висаджувати дерева) і отримувати за це компенсацію;
- продовжувати договір оренди автоматично;
- передавати землю в суборенду або продавати своє право на неї;
- змінювати призначення землі або її поділ;
- використовувати природні ресурси на землі (вода, ліс, корисні копалини).

Оренда землі для сільськогосподарського виробництва оформлюється виключно в електронному вигляді з використанням кваліфікованого електронного підпису. Один власник землі може здати в оренду кілька ділянок одразу без проведення конкурсу. Необхідна державна реєстрація договору, з моменту якої виникає право оренди. Орендодавець зобов'язаний надіслати електронну копію зареєстрованого договору до державного органу, що відповідає за земельні питання. Договір оренди землі не передбачає автоматичного продовження. Після закінчення терміну він припиняється. Якщо орендар засіяв землю перед закінченням договору, він має право зібрати врожай, але зобов'язаний сплатити оренду за період збору врожаю. Землю сільськогосподарського призначення можна орендувати виключно для сільськогосподарських потреб, змінювати її призначення заборонено. Усі договори на користування сільськогосподарською землею, незалежно від форми власності, які закінчилися після початку воєнного стану, вважаються

автоматично продовженими на один рік. Це стосується не лише договорів оренди, а й інших видів користування землею, таких як емфітевзис, суперфіцій та земельний сервітут. При цьому не потрібно ніяких додаткових дій від сторін договору і змін у реєстрі.

Регулювання земельних відносин в аграрному секторі України в умовах воєнного стану спрямоване на досягнення таких цілей:

- забезпечення продовольчої безпеки країни;
- підтримка сільськогосподарських підприємств;
- захист прав власників землі;
- створення умов для сталого розвитку сільського господарства.

Отже, війна в Україні внесла суттєві корективи у всі сфери життя, зокрема, і в аграрний сектор. Для забезпечення стабільності та продовольчої безпеки країни було введено низку особливих правил регулювання земельних відносин, які було розглянуто в даному підрозділі. Акцентували увагу, що регулювання земельних відносин в аграрному секторі України в умовах війни є динамічним процесом, який постійно адаптується до нових викликів. Прийшли до висновку, що завдяки вжитим заходам країні вдалося зберегти стабільність аграрного сектору та забезпечити продовольчу безпеку країни.

Отже під час дії воєнного стану передача земельних ділянок у власність або у користування регулюється пунктом 27 Перехідних положень земельного кодексу .

В даному розділі нами визначено особливості передачі в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Акцентовано увагу на тому що земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть передаватись в оренду в умовах воєнного стану без формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру, договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі, та

засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця, передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів відповідно до п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу.

## РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### 2.1. Організація використання земель органами місцевого самоврядування.

Організація використання земель органами місцевого самоврядування є комплексним процесом, спрямованим на забезпечення раціонального господарювання земельними ресурсами на рівні громади. Такий процес включає в себе стратегічне планування використання земель, оперативне управління земельними ділянками, здійснення контролю за їх використанням та регулювання земельних відносин відповідно до чинного законодавства. Мета цього процесу - забезпечити збалансований розвиток території, сприяти соціальному та економічному добробуту громади, а також зберегти навколишнє природне середовище.

Законодавством визначено основні повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. Згідно з українським законодавством, органи місцевого самоврядування мають широкий спектр повноважень у галузі земельних відносин, які зображено на рисунку 2.11.



*Рис. 2.1. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин*

Організація використання земель органами місцевого самоврядування включає в себе комплекс заходів, спрямованих на раціональне використання земельного фонду територіальних громад, які включають в себе планування, управління, контроль та регулювання. Планування полягає у розробці генеральних планів та детальних планів територій, а також комплексних планів просторового розвитку і є основою для визначення функціонального призначення земель, розміщення об'єктів різного призначення та встановлення правил забудови. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [ 29] ключовою складовою частиною містобудівної документації на місцевому рівні є частина землеустрою. Ефективне управління земельними ресурсами передбачає ведення земельного кадастру, облік земельних ділянок, моніторинг їх стану та прийняття рішень щодо їх використання. Забезпечення питань управління земельними ресурсами органами місцевого самоврядування України (територіальних громад) здійснюється Зокрема Законом України «Про землеустрій». Зокрема ст. 19 Закону України « Про землеустрій» визначено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері землеустрою на території сіл, селищ, міст належать: організація та здійснення землеустрою, проведення інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності; організація та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах та порядку, встановлених законом; координація здійснення землеустрою та контролю за використанням і охороною земель комунальної власності; інформування населення про заходи, передбачені землеустроєм; вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону [27]. Здійснення державного контролю за використанням земель спрямоване на запобігання незаконним діям та забезпечення дотримання земельного законодавства. Законом

України « Про державний контроль за використанням та використанням та охорону земель». Щодо питання регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування - це встановлення місцевих правил землекористування, що дозволяє адаптувати використання земель до конкретних умов території та потреб громади.

Організація використання земель органами місцевого самоврядування стикається з такими проблемами, як: недостатнє фінансування заходів з управління земельними ресурсами, недосконале законодавство. Суттєво впливає брак у органах місцевого самоврядування ( територіальних громадах) коштів для проведення землеустрою, інвентаризації земель та інших заходів, пов'язаних з управлінням земельними ресурсами.

Потреба у вдосконаленні земельного законодавства для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами виникає при організації використання земель органами місцевого самоврядування.

Досліджуючи дане питання можна виділити перспективи розвитку системи управління земельними ресурсами, які пов'язані з децентралізацією, цифровізацією, партиципацією. Децентралізація полягає у передачі більших повноважень у сфері земельних відносин на місцевий рівень, наприклад - розроблення програм моніторингу ґрунтів на місцевому рівні. Цифровізація пов'язана з впровадженням геоінформаційних систем та інших цифрових технологій для управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Партиципація - залучення громадськості до процесу прийняття рішень щодо використання земель.

## **2.2. Організація використання земель органами державної влади**

Організація використання земель - це складний процес, який передбачає планування, регулювання та контроль за використанням земельних ресурсів на державному рівні. Він має на меті забезпечити раціональне використання земель, збереження природних ресурсів та

створення умов для сталого розвитку. Використання земель - це вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації території і визначення інших напрямів раціонального використання земель та їх охорони в цілому по державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях.

Відповідно до Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель", центральний орган виконавчої влади, відповідальний за земельні питання, здійснює комплекс заходів з контролю за використанням і охороною всіх земель, незалежно від форми власності. Цей контроль включає перевірку дотримання вимог земельного законодавства та проведення моніторингу родючості ґрунтів [...]. Відповідно до ст. 6 Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель", чітко визначені повноваження центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин. Законодавством України передбачено принципи організації використання земель:

- раціональне використання земель, це максимально ефективне використання земельних ресурсів з урахуванням їх природних особливостей та суспільних потреб;

- охорона земель, метою якої є збереження родючості ґрунтів, запобігання ерозії, забруднення та іншим негативним впливам;

- планування, таке як розробка довгострокових планів використання земель з урахуванням соціально-економічних, екологічних та інших факторів;

- державний контроль - це систематичний контроль за дотриманням земельного законодавства та виконанням планів використання земель.

Планування використання та охорони земель як функція державного управління землями - це врегульована нормами права діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання використання територій, яка полягає у розробленні та затвердженні

містобудівної документації, відповідно до якої здійснюється забудова та використання земель населених пунктів і прилеглих до них земель. Форми планування використання земель зазначені на рис. 2. 2.



Рис. 2.2. Форми планування використання земель органами державної влади

Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України. Загальнодержавні програми використання та охорони земель затверджуються Верховною Радою України. Правовою основою складання та затвердження загальнодержавних та регіональних програм використання земель є норми статті 85 і статті 116 Конституції України, статті 6 Закону України "Про охорону навколишнього природного середовища", статей 16, 17 Закону України "Про державні цільові програми". Природно-сільськогосподарське районування земель - це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Воно є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель. Правове забезпечення природно - сільськогосподарського

районування земель здійснюється статтею 179 Земельного кодексу України. Зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Правовою основою для здійснення зонування земель є положення ст. 180 Земельного кодексу.

### **2.3. Особливості правового регулювання земельних відносин на рівні фізичних і юридичних осіб**

Організація використання земель є результатом взаємодії фізичних та юридичних осіб, які, відповідно до законодавства, беруть участь у процесах планування, управління та контролю за використанням земельних ресурсів. Учасниками аграрного сектора в Україні можуть бути як громадяни, так і підприємства, які володіють або користуються земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Законодавство дозволяє як фізичним, так і юридичним особам бути власниками або користувачами сільськогосподарських земель.

Організація і використання земель фізичними та юридичними особами здійснюється за принципами раціонального використання земель, використання та володіння землями за цільовим призначенням, принципом охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. Землі повинні використовуватися з максимальною ефективністю, збереженням родючості ґрунтів та зменшенням негативного впливу на довкілля. Кожна земельна ділянка має використовуватися відповідно до її цільового призначення. Порядок набуття права власності та користування землею є досить складним процесом, який регулюється Земельним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами. Він включає в себе низку процедур, які залежать від багатьох факторів, таких як: вид земельної ділянки (сільськогосподарського, несільськогосподарського призначення, землі

населених пунктів тощо), підстава набуття (купівля- продаж, дарування, спадкування, приватизація тощо), суб'єкт права (фізична особа, юридична особа, держава, територіальна громада).

Нами виділено загальні етапи набуття права власності та користування землею, до яких віднесено. Ст. 118 Земельної кодексу визначено порядок безоплатної приватизації земельних ділянок, а ст. 123 Земельного кодексу визначено порядок відведення в оренду земельних ділянок. Нами виділено загальні процеси:

- визначення земельної ділянки за зверненням заявника до землевпорядної організації ( вибір земельної ділянки, яка відповідає потребам та вимогам законодавства, виготовлення землевпорядною організацією графічних матеріалів місця розташування земельної ділянки),
- звернення до відповідного органу ( залежно від виду земельної ділянки та підстави набуття звернення до органу місцевого самоврядування або іншого уповноваженого органу) з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою,
- збір необхідних документів (Рішення відповідного органу про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою; розроблення землевпорядної документації щодо відведення земельної ділянки; внесення відомостей про земельну ділянку до державного земельного кадастру; рішення уповноваженого органу про затвердження земельної ділянки та надання земельної ділянки заявнику у власність (або у користування);
- проходження процедури оформлення (проходження всіх необхідних процедур, таких як оцінка земельної ділянки, оформлення документів про право власності (користування) земельною ділянкою, державна реєстрація права власності або користування,).

Відповідно до положень Цивільного кодексу України [ 35] виділено наступні правочини:

- приватизація (набуття права власності на земельні ділянки, що

перебувають у державній або комунальній власності),

- купівля-продаж ( перехід права власності від одного власника до іншого на підставі договору купівлі- продажу),
- дарування ( безкоштовна передача права власності на земельну ділянку від одного власника до іншого),
- спадкування (перехід права власності на земельну ділянку від померлої особи до спадкоємців),
- оренда (набуття права користування земельною ділянкою на певний строк на підставі договору оренди).

Визначимо законодавче забезпечення щодо підстав набуття права власності та права користування землею сільськогосподарського призначення фізичними та юридичними особами, який відобразимо у таблиці 2. 1.

Таблиця 2.1

Законодавче забезпечення набуття права власності (безоплатна приватизація) та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення фізичними та юридичними особами

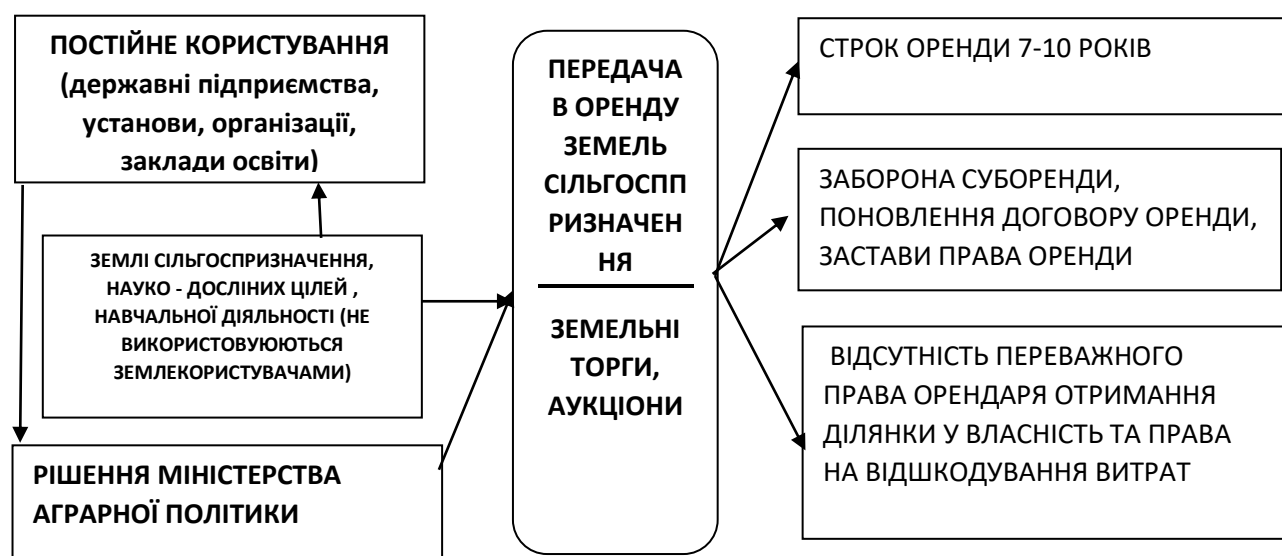
| № з/ п                                                                                                        | Вид цільового призначення земель                     | Код цільового призначення ( КВПЦЗ) * | Законодавча підстава для набуття за Земельним кодексом України | Фізичні особи | Юридичні особи |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Набуття в оренду земель сільськогосподарського призначення, згідно статті 123, 124 Земельного кодексу України |                                                      |                                      |                                                                |               |                |
| 1.                                                                                                            | Для ведення товарного сільгосподарського виробництва | 01.01                                | Ст. 29                                                         | +             | +              |
| 2.                                                                                                            | Для ведення фермерського господарства                | 01. 02                               | Ст. 31                                                         | -             | +              |
| 3.                                                                                                            | Для ведення особистого селянського господарства      | 01. 03                               | Ст. 123                                                        | +             | -              |
| 4.                                                                                                            | Для ведення підсобного сільського господарства       | 01. 04                               | Ст. 123                                                        | +             | -              |
| 5.                                                                                                            | Для індивідуального садівництва                      | 01. 05                               | Ст. 123                                                        | +             | -              |
| 6.                                                                                                            | Для колективного садівництва                         | 01. 06                               | Ст. 28                                                         | -             | +              |
| 7.                                                                                                            | Для городництва                                      | 01.07                                | Ст. 36                                                         | +             | +              |
| 8.                                                                                                            | Для сінокосіння і випасання худоби                   | 01.08                                | Ст. 34                                                         | +             | +              |

|                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                        |        |             |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|---|---|
| 9.                                                                                                                     | Для дослідних і навчальних цілей                                                                                                                                                                                                       | 01.09  | Ст. 24      | - | + |
| 10.                                                                                                                    | Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства                                                                                                                                                                      | 01.10  | Ст. 24      | - | + |
| 11.                                                                                                                    | Для надання послуг у сільському господарстві                                                                                                                                                                                           | 01. 11 | Ст. 27      | - | + |
| 12.                                                                                                                    | Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції                                                                                                                                                           | 01. 12 | Ст. 23      | - | + |
| 13.                                                                                                                    | Для іншого сільськогосподарського призначення                                                                                                                                                                                          | 01.13  | Ст. 23      | + | + |
| 14.                                                                                                                    | Для цілей підрозділів 01.01- 01.13, 01.15- 01.19 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду                                                                                                                   | 01. 14 | Ст. 23      | - | + |
| 15.                                                                                                                    | Земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами                                                                                                                                                                 | 01.15  |             | - | + |
| 16.                                                                                                                    | Земельні ділянки під полезахисними лісовими смугами                                                                                                                                                                                    | 01. 16 | Ст. 37      | + | + |
| 17.                                                                                                                    | Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)                                                                                                               | 01.17  |             | + | + |
| 18.                                                                                                                    | Земельні ділянки загального користування, які використовуються як польові дороги, прогони                                                                                                                                              | 01. 18 | Ст. 37-1    | + | + |
| 19.                                                                                                                    | Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами                                                                                                                                                                | 01. 19 | Ст. 34      | + | + |
| Приватизація земель (безоплатна). Порядок безоплатної приватизації земель визначено ст. 118 Земельного кодексу України |                                                                                                                                                                                                                                        |        |             |   |   |
| 20                                                                                                                     | Для товарного сільськогосподарське виробництва                                                                                                                                                                                         | 01. 01 | Ст. 32, 118 | + | - |
| 21                                                                                                                     | Для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство | 01.02  | Ст. 121     | + | - |
| 22.                                                                                                                    | Для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара                                                                                                                                                                | 01. 03 | Ст. 121     | + | - |
| 23.                                                                                                                    | Для ведення садівництва - не більше 0, 12 гектара                                                                                                                                                                                      | 01.06  | Ст. 121     | + | - |
| 3                                                                                                                      | Емфітевзис                                                                                                                                                                                                                             |        |             | + | + |
| 4                                                                                                                      | Сервітут                                                                                                                                                                                                                               |        |             | + | + |

\* Код цільового призначення визначається згідно додатку № 59 Постанови кабінету Міністрів України № 1051 « Про порядок ведення державного земельного кадастру»

30 серпня 2023 року прийнято закон України № 7588 « Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель фізичними особами та суб'єктами державного сектору

економіки». Метою даного законопроекту є підвищення ефективності використання одного з найцінніших ресурсів громад - землі сільськогосподарського призначення, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ, організацій, закладів освіти, задля формування законодавчих передумов для подолання існуючих загроз нашої продовольчої безпеки. Основними положенням Закону визначено передавати в оренду для сільськогосподарського використання на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ, організацій, закладів освіти та тимчасово не використовуються ними у сільськогосподарській науково-дослідній та навчальній діяльності. Особливості передачі таких сільськогосподарських земель, які підлягають передачі в оренду фізичним та юридичним особам позначений на рис. 2.3.



*Рис.2. 3. Особливості управління землями сільськогосподарського призначення, які використовуються закладами освіти.*

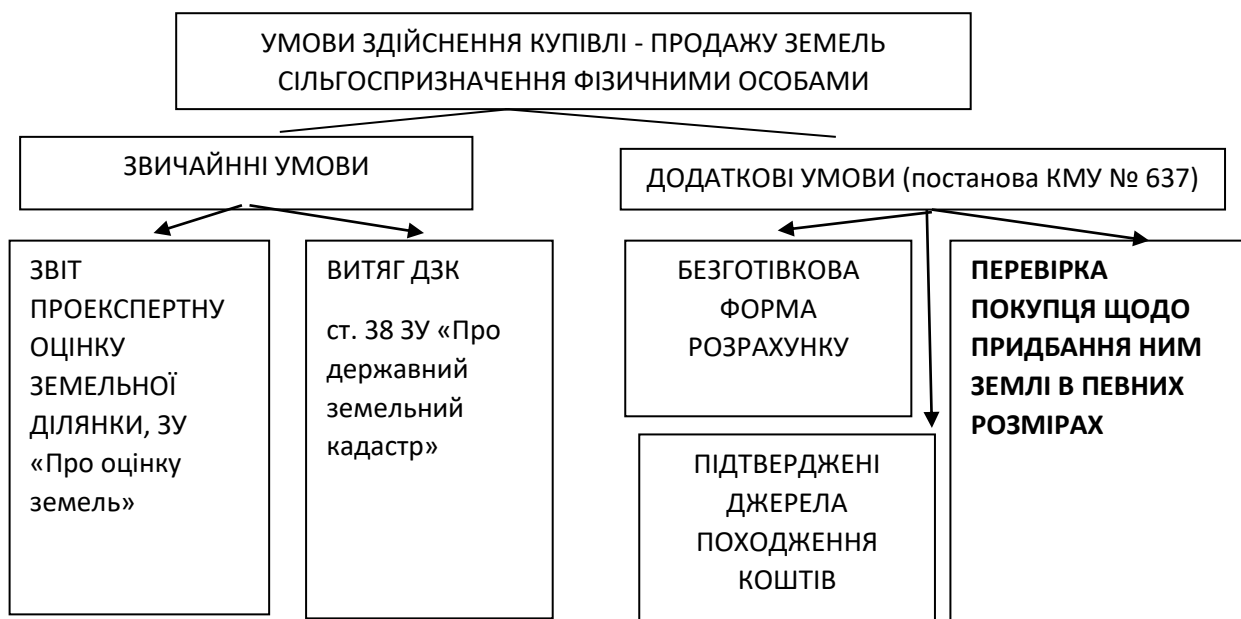
Отже, організація використання земель є складним процесом, який вимагає знань земельного законодавства та дотримання встановлених процедур.

Нами особливості правового регулювання земельних відносин на рівні фізичних і юридичних осіб. Проаналізовано законодавче забезпечення набуття права власності (безоплатна приватизація) та користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення фізичними та юридичними особами, та визначено певні особливості, щодо набуття таких прав.

#### **2.4. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення**

Український ринок землі - це складний механізм, де відбуваються різноманітні операції з купівлі-продажу, оренди та інших видів угод із земельними ділянками. З початком незалежності в Україні на землі сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва було накладено мораторій щодо відчуження або придбання у власність. З 1 липня 2021 року, цей ринок нарешті відкрився для вільного обігу, прийнято Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення". Були внесені зміни в земельних кодекс. З липня 2021 року почався новий етап - ринок відкрився, але з певними обмеженнями щодо того, хто і скільки землі може купити. Постанова кабінету міністрів України від 16 червня 2021 року № 637 «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 Земельного кодексу України». З 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення відбувався між громадянами України. Максимальний розмір - 100 га на людину. З 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами землю мають право купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади,

територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити 10 тис. га. При законодавчому введенні ринку земель регулюються ключові нововведення до звичайного договору купівлі - продажу. Позначимо їх на рис. 2.4.



*Рис. 2. 4. Законодавчі нововведення щодо купівлі продажу земель сільськогосподарського призначення фізичними особами після 16 червня 2021 року*

Покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах. Процедура проведення перевірки здійснюється відповідно до Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам [26], визначеним статтею 130 Земельного кодексу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637. Купівля можлива тільки в безготівковій формі. Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банку. Повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі.

Цілі державного регулювання ринку землі полягають у: забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів ( держава прагне запобігти безконтрольній забудові, деградації земель та іншим негативним наслідкам

нераціонального використання землі); захисті прав власників землі ( держава гарантує захист прав власності на землю та встановлює механізми вирішення земельних спорів); сприянні розвитку економіки ( правильно організований ринок землі є важливим стимулом для розвитку сільського господарства, промисловості та інших галузей економіки); соціальній справедливості ( держава може використовувати земельні ресурси для вирішення соціальних проблем, наприклад, для забезпечення житлом малозабезпечених верств населення).

Основні учасники ринку землі зображені на рисунку 2.5.

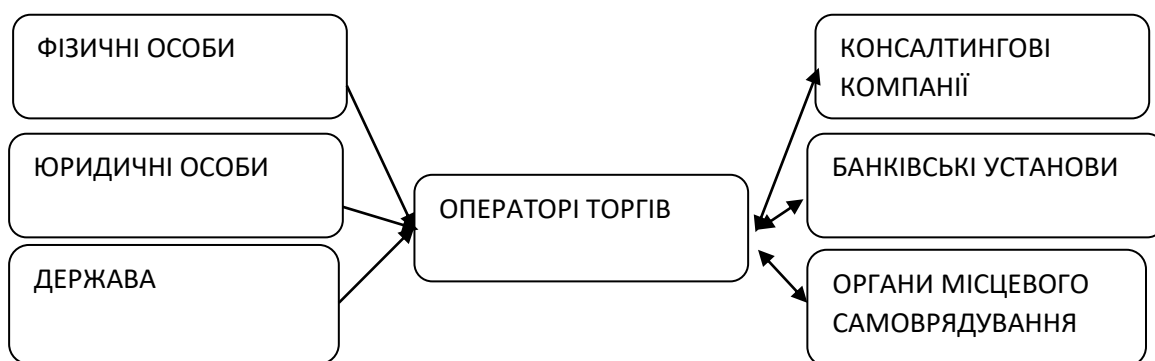


Рис. 2.5 Основні учасники ринку земель сільськогосподарського призначення.

З 1 січня 2024 року юридичні особи мають право купувати землі сільськогосподарського призначення (другий етап відкриття ринку землі).

Однак купувати можна лише приватні земельні ділянки загальною площею не більше 10 тис. га. Продаж комунальної та державної землі забороняється. Іноземці зможуть купувати українські землі сільськогосподарського призначення тільки після ухвалення відповідного рішення на загальнонаціональному референдумі [8].

Розвиток аграрного сектору, хоча й сприяє підвищенню ефективності виробництва завдяки концентрації земель у великих господарствах, таїть в собі ризик монополізації ринку великими агрохолдингами. Це може призвести не лише до зниження конкуренції, а й до посилення соціальної напруги в сільській місцевості. Хоча українське законодавство передбачає посилення контролю за дотриманням антимонопольного законодавства на

аграрному ринку та обмеження на розмір земельних ділянок, які можуть перебувати у власності однієї особи або юридичної особи, проте на практиці ці обмеження часто обходять.

Вартість земельної ділянки в Україні значно варіюється залежно від таких факторів: родючість ґрунту, розташування, інфраструктура, попит. Найдорожча земля розташована в регіонах з чорноземами, які ідеально підходять для вирощування різних культур. Дорожче коштує земля, розташована ближче до великих міст або транспортних шляхів. Наявність зрошення, меліорації, доріг та інших інфраструктурних об'єктів впливає на ціну землі. У регіонах з високим попитом на землю ціни можуть бути вищими. Зазвичай, найдорожча земля розташована в центральних та західних областях України, де ґрунти більш родючі. Проте, конкретні ціни можуть значно відрізнятися навіть всередині однієї області. В таблиці 2.2. представлено вартість сільськогосподарських земель по регіонах України.

Таблиця 2.2.

Вартість сільськогосподарських земель по областях (станом на 01. 01.2024 року) за даними Держкомстату України \*

| № з/п | Область                   | Середня вартість 1 га, 2024 рік, грн. | Зміна ціни за 2024 рік, % порівняно з 2023 р. |
|-------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.    | Закарпатська область      | 43100                                 | - 10,9                                        |
| 2.    | Львівська область         | 52400                                 | - 16,4                                        |
| 3.    | Волинська область         | 50500                                 | + 21,2                                        |
| 4.    | Рівненська область        | 46700                                 | + 3,7                                         |
| 5.    | Івано франківська область | 75100                                 | 0                                             |
| 6.    | Тернопільська область     | 57800                                 | + 3,4                                         |
| 7.    | Хмельницька область       | 51100                                 | + 12,5                                        |
| 8.    | Житомирська область       | 40700                                 | + 5,8                                         |
| 9.    | Чернівецька область       | 49300                                 | - 3,3                                         |
| 10.   | Вінницька область         | 51400                                 | + 14,0                                        |
| 11.   | Київська область          | 50400                                 | 0                                             |
| 12.   | Черкаська область         | 40500                                 | +3, 6                                         |
| 13.   | Кіровоградська область    | 40800                                 | +8, 3                                         |
| 14.   | Одеська область           | 34600                                 | -6, 0                                         |
| 15.   | Миколаївська область      | 33000                                 | -2, 1                                         |
| 16.   | Херсонська область        | 48100                                 | +45, 9                                        |
| 17.   | Запорізька область        | 40600                                 | +2, 0                                         |
| 18.   | Полтавська область        | 61200                                 | +8, 6                                         |
| 19.   | Чернігівська область      | 36600                                 | +0, 5                                         |

|     |                           |       |       |
|-----|---------------------------|-------|-------|
| 20. | Сумська область           | 34700 | +2, 1 |
| 21. | Харківська область        | 36700 | +2, 4 |
| 22. | Луганська область         | -     | -     |
| 23. | Дніпропетровська область  | 39000 | + 8,6 |
| 24. | Донецька область          | 33600 | + 0,5 |
| 25. | Автономна республіка Крим | -     | -     |

\* Дані таблиці складені за матеріалами статистичних даних Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Вартість сільськогосподарських земель по областях станом на 01.01.2024 року відображає ряд важливих факторів, що впливають на ціноутворення на земельному ринку: родючість ґрунтів (адже чорноземи, як правило, мають вищу вартість через свою природну родючість), кліматичні умови (регіони з більш сприятливим кліматом для сільського господарства зазвичай мають вищі ціни на землю), інфраструктура (наявність доріг, систем зрошення, електрифікації та інших інфраструктурних об'єктів впливає на вартість земельних ділянок), економічний розвиток регіону (регіони з розвиненою агропромисловістю та високим рівнем життя, як правило, мають вищі ціни на землю), логістичні можливості (близькість до транспортних шляхів, портів та інших логістичних центрів підвищує вартість земельних ділянок), нормативна грошова оцінка (цей показник, який встановлюється державою, є базою для розрахунку податків та інших платежів, пов'язаних із землею, і також впливає на ринкову вартість). Середня вартість 1 га сільськогосподарської землі в Україні постійно зростає. Вона становить від 37 до 45 тисяч гривень за гектар. Однак, це лише середній показник. Реальні ціни можуть відрізнятися в рази залежно від регіону та конкретних характеристик ділянки. Важливо зазначити, що ціни на землю можуть значно відрізнятися навіть всередині одного регіону. Наприклад, ділянка землі, що розташована біля великого міста або автомагістралі, буде коштувати дорожче, ніж ділянка в віддаленому селі. Зазначено, що державі необхідно балансувати між інтересами власників землі, інвесторів, суспільства в цілому. Зауважено, що розуміння механізмів державного впливу на ринок землі є важливим для всіх учасників цього

ринку, оскільки дозволяє приймати обґрунтовані рішення та захищати свої інтереси.

Правове забезпечення земельних торгів, обов'язковості продажу на земельних торгах та форми торгів та встановлення та оприлюднення результатів земельних торгів закріплено в статтях 135, 136, 137, 138 та 139 Земельного кодексу України. Нами проведено аналіз даних статей. Земельні торги є обов'язковими у наступних випадках [ 8]:

- продаж земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;

- продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

- продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України " Про виконавче провадження";

- передача в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передача їх у користування, продаж прав емфітевзису, суперфіцію на них, крім випадку провадження земельних торгів державним або приватним виконавцем, земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок.

Процедура проведення торгів визначена на рис. 2.6.



*Рис. 2.6. Схема проведення земельних торгів, що визначена ст. 135- 139 Земельного кодексу України.*

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Internet. За результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів (далі - цінова пропозиція). Земельні торги проводяться в електронній торгівій системі, адміністратором якої є визначений Кабінетом Міністрів України суб'єкт господарювання державного сектору економіки. Порядок функціонування та адміністрування електронної торгової системи затверджує Кабінет Міністрів України [ 24].

Для цілей цього Кодексу терміни "адміністратор електронної торгової системи", "електронний майданчик", "електронна торгова система", "оператор електронного майданчика", "центральна база даних" вживаються у значеннях, наведених у Законі України "Про приватизацію державного і комунального майна" з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом.

Протокол про результати земельних торгів та договір, що укладається за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки), підписуються за допомогою кваліфікованого електронного підпису з урахуванням вимог Закону України "Про електронні довірчі послуги" [16]. Учасник земельних торгів - це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій статті 137 Земельного Кодексу України, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах.

Переможець земельних торгів - це учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі якщо ним зроблено щонайменше один крок торгів (крім випадку, встановленого абзацом третім частини п'ятої статті 138 цього Кодексу), у випадках, встановлених частиною сімнадцятою статті 137 цього Кодексу, - учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що ним зроблено щонайменше один крок торгів, а в разі однакових цінових пропозицій - учасник, який подав раніше цінову пропозицію, за умови відсутності його відмови від очікування. Закрита цінова пропозиція - це сума коштів, про намір та можливість сплати якої учасник земельних торгів повідомляє у своєму особистому кабінеті через оператора електронного майданчика в електронній торговій системі до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах. Закрита цінова пропозиція не може бути меншою, ніж розмір стартової ціни продажу лота.

Організатором земельних торгів є:

- у разі продажу земельної ділянки - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на

земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу;

- у разі укладення договору оренди земельної ділянки - особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки;
- у разі укладення договору суборенди земельної ділянки - орендар земельної ділянки;
- у разі укладення договору суперфіцію або емфітевзису - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, або особа, якій належить право емфітевзису, суперфіцію;
- у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження", - державний, приватний виконавець.

Нами проаналізовано ринок земель сільськогосподарського призначення, а зокрема його нормативно - правове забезпечення. Визначено особливості купівлі - продажу земель сільськогосподарського призначення фізичними особами. Встановлено, що з 1 січня 2024 року в Україні запроваджено купівля - продаж земельних ділянок, або прав на них юридичними особами. Проаналізовано правове забезпечення функціонування земельних торгів в електронній торговій системі.

## **2.5. Правове регулювання охорони земель, що зазнала впливу бойових дій**

Війна в Україні внесла суттєві корективи у всі сфери життя, зокрема й у аграрний сектор. Окупація частини українських територій, мінування сільськогосподарських угідь, руйнування інфраструктури та логістичні

обмеження створили безпрецедентні перешкоди для ефективного ведення сільського господарства. Нemoжливiсть повноцiнно обробляти землi, збирати врожай та доставляти його на ринки призвела до значного скорочення виробництва сiльськогосподарської продукцiї, дестабiлiзацiї цiн та ускладнила планування виробничих процесiв. У вiдповiдь на виклики вiйни, аграрiї активно впроваджують сучаснi технологiї, такi як точне землеробство та дрони, для пiдвищення ефективностi виробництва та забезпечення продовольчої безпеки краiни. Об'єднання в кооперативи допомагає аграрiям пiдвищити свою економiчну стiйкiсть, отримати доступ до нових технологiй та ринкiв збуту, а також спiльно вирiшувати проблеми, пов'язанi з наслiдками вiйни. Проблема забруднення земель внаслiдок вiйськових дiй є надзвичайно гострою та вимагає негайних та комплексних заходiв. Вiйна залишає пiсля себе не лише руйнування iнфраструктури, а й значне забруднення довкiлля, зокрема земельних ресурсiв. Мiни, невикористанi боєприпаси, нафта, хiмiкати та iншi шкiдливі речовини роблять великi територiї непридатними для використання. Мiнування територiй та забруднення ґрунтiв створюють смертельну загрозу для людей, знищують екосистеми та вимагають значних коштiв на очищення, що гальмує економiчний розвиток.

Видiлимо основнi загрози та наслiдки:

- Пряма загроза життю та здоров'ю людей (мiни та невикористанi боєприпаси становлять смертельну небезпеку для цивiльного населення);
- Забруднення ґрунтiв та пiдземних вод ( вибуховi речовини, нафта та хiмiкати отруюють ґрунти, роблячи їх непридатними для сiльського господарства);
- Знищення екосистем (забруднення земель призводить до загибелi рослин та тварин, порушення природних балансiв);
- Економiчнi втрати ( забрудненi землi вимагають великих iнвестицiй на очищення та вiдновлення, що гальмує економiчний розвиток

регіонів).

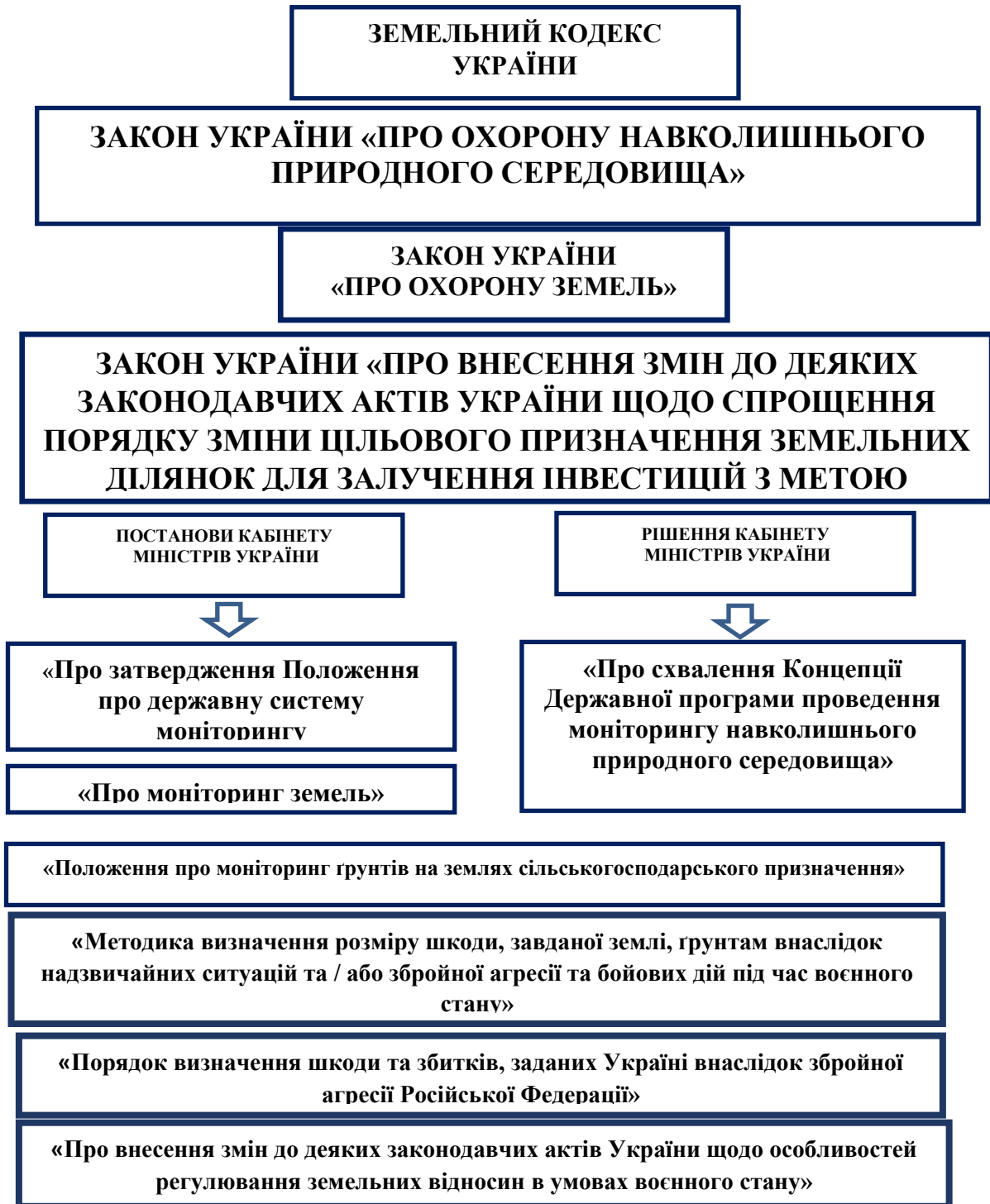


Рис.2. 7. Нормативно- правове забезпечення моніторингу та охорони земель,  
що зазнали впливу бойових дій

Загальна схема законодавчого забезпечення щодо використання та охорони земель, що зазнали впливу бойових дій зображено на рис. 2. 7.

Основним нормативно - правовим документом, який регулює питання охорони та моніторингу земель є Земельний Кодекс України, Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», Закону України «Про охорону земель», Постанови Кабінету міністрів «Про затвердження Положення про державну систему моніторингу» та «Про моніторинг земель», Рішення кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної програми проведення моніторингу навколишнього природного середовища», «Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення».

7 червня 2024 відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України [ 15] в Україні створився реєстр потенційно забрудненими вибухонебезпечними предметами земель. Відповідно до положення про реєстр, розробленого спільно з Мінекономіки та Міністерством внутрішніх справ, адмініструвати сайт буде Державна служба з надзвичайних ситуацій. Наприклад, за допомоги реєстру можна відстежувати стан розмінування територій практично в реальному часі, ефективно планувати подальшу роботу з розмінування. Власники та користувачі земель сільськогосподарського призначення - отримувати витяги про статус своїх земель: забруднені вони чи очищені. Органи місцевого самоврядування зможуть отримувати через портал відомості про обстеження ділянок (в тому числі земель сільськогосподарського призначення), через забруднення яких власникам надали місцеві податкові пільги. Інформація, що міститиметься в реєстрі буде важливою для інвесторів та для реалізації проектів з відновлення України.

Для обліку небезпечних та потенційно небезпечних території, а також поліпшення ходу розмінування на державному рівні, було прийнято Закон №3563- IX [43]. Відповідно до Закону №3563-IX, буде розроблено реєстр територій, забруднених (імовірно забруднених) вибухонебезпечними предметами, який створюється з метою збирання, накопичення, обліку,

обробки, зберігання та захисту відомостей про землі, забруднені вибухонебезпечними предметами, та землі, непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами. Реєстр територій, забруднених (імовірно забруднених) вибухонебезпечними предметами - це геоінформаційна система, що перебуває в державній власності. До реєстру територій, забруднених (імовірно забруднених) вибухонебезпечними предметами, вносяться відомості про землі, забруднені вибухонебезпечними предметами, та землі, непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами, документи, що стали підставою для внесення зазначених відомостей, розташовані на цих землях водні об'єкти, об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), а також інші відомості, визначені порядком ведення цього реєстру.

Реєстр територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, створюється за рішенням Кабінету Міністрів України. Держателем, адміністратором реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, є центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері цивільного захисту, захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій та запобігання їх виникненню, ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій, рятувальної справи, гасіння пожеж, пожежної та техногенної безпеки, діяльності аварійно-рятувальних служб, а також гідрометеорологічної діяльності. Функції технічного адміністратора реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, виконує юридична особа публічного права - бюджетна установа «Центр гуманітарного розмінування», утворена за рішенням Кабінету Міністрів України. Реєстр територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, функціонує відповідно до Закону України «Про публічні електронні реєстри» №1907-IX від 18.11. 2021 року.

Порядок ведення, адміністрування, користування відомостями реєстру територій, забруднених/ імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, визначається Кабінетом Міністрів України.

Зазначений реєстр має стати не просто мапою замінованих територій, а поєднати у собі:

- відомості щодо мінування/ розмінування (звіти, дані поліцейських розслідувань, повідомлення про виявлені вибухонебезпечні предмети);

кадастрові дані;

- інформацію про власників/користувачів даних територій тощо.

Створення реєстру - важливий крок у сфері гуманітарного розмінування. Його запуск дозволить автоматизувати та прискорити цілу низку процесів. Наприклад, за допомоги реєстру буде можливість відстежувати стан розмінування територій практично в реальному часі та ефективно планувати подальшу роботу з розмінування. Фермери - отримувати витяги про статус своїх земель: забруднені вони чи очищені. Місцева влада - контролювати стан сільськогосподарських земель, щодо яких вона ухвалила рішення про місцеві податкові пільги на підставі висновків про забруднення територій. Інформація, що міститиметься в реєстрі буде важливою для інвесторів та для реалізації проектів з відновлення України. Наповнюватиметься реєстр інформацією з різних джерел. До реєстру можна буде вносити інформацію про результати обстеження, зокрема, за допомоги супутникових знімків, засобів сканування та ін. До нього буде включена вся територія, що зазнала впливу бойових дій. Обстежена територія, на якій не виявлено чи знешкоджено вибухонебезпечні предмети, виключатиметься з реєстру.

В даному підрозділі нами розглянуто особливості правового регулювання охорони земель, що зазнала впливу бойових дій. Визначено перелік нормативно - правових актів, які регулюють питання охорони земель, що зазнали впливу бойових дій. Визначили, які загрози несуть бойові дії,

відбувається забруднення ґрунтів та підземних вод (вибухові речовини, нафта та хімікати отруюють ґрунти, роблячи їх непридатними для сільського господарства). Також нами визначено, що основним нормативно - правовим документом, який регулює питання охорони та моніторингу земель є Земельний Кодекс України, Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», Закону України «Про охорону земель», Постанови Кабінету міністрів «Про затвердження Положення про державну систему моніторингу» та «Про моніторинг земель», Рішення кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної програми проведення моніторингу навколишнього природного середовища», «Положення про моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення».

## **РОЗДІЛ III. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ**

### **3.1. Проблеми правового забезпечення регулювання земельних відносин в аграрній сфері**

Регулювання земельних відносин в аграрній сфері - це основа аграрного сектору, вони є способом володіння та використання землі, безпосередньо впливає на ефективність сільського господарства та забезпечення населення продуктами харчування.

Земля - це не просто ресурс, це основа для життя: Вона є не лише економічним активом, але й основою для розвитку суспільства, формування соціальних та економічних відносин [6].

Удосконалення системи державного управління земельними відносинами доцільно здійснювати за його основним напрямом: продовження формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань землекористування і функціонування ринку земель. Щодо вдосконалення економічного механізму регулювання земельних відносин повинно здійснюватися за рахунок:

- гарантування громадянам і юридичним особам конституційних прав власності на землю, їхньої стабілізації завдяки розвитку законодавства;
- створення цивілізованого ринку земель;
- розвитку орендних земельних відносин;
- запровадження системи державної інвентаризації та реєстрації прав на землю з метою забезпечення гарантій прав власності на землю і користування нею, запобігання укладання невідповідних угод щодо купівлі-продажу землі та іпотечного кредитування [6];
- удосконалення державного управління земельними відносинами;
- поліпшення цінового регулювання ринкового обороту земельних ділянок;
- удосконалення методики і постійного оновлення нормативної

грошової оцінки земель;

- запровадження автоматизованої системи обліку платників земельного податку та плати за оренду землі;
- економічного стимулювання раціонального використання продуктивних угідь й охорони земель;
- дієвого застосування санкцій за порушення чинного законодавства у сфері земельних відносин і землекористування та за дії, що спричиняють погіршення якісного стану і деградацію земель тощо [32];
- забезпечення вільного доступу громадян і юридичних осіб до землі як головної частини економіки, територіального базису її розвитку;
- належного гарантування державою прав володіння землею;
- створення законодавчих механізмів економічно вигідної переуступки прав на земельні ділянки;
- забезпечення продуктивного землекористування в аграрній сфері та продовольчої безпеки головним чином на власній ресурсній базі [ 27].

Реформування регулювання земельних відносин в аграрній сфері можливе лише за умови законодавчого забезпечення цих відносин. Термін «систематизація» розглядається в енциклопедичній літературі як «впорядкування законодавства, проведення його внутрішньої узгодженої системи» [ 12]. На сьогоднішній день, в умовах воєнного стану в Україні, вступу нашої країни до Європейського союзу спостерігається тенденція щодо збільшення нормативно - правових актів, що приймаються в системі законодавчої та виконавчої влади. З урахуванням основних загальнотеоретичних уявлень про систематизацію нормативно - правових актів поняття « систематизація регулювання земельних відносин» в аграрній сфері можна визначити як діяльність з упорядкування та вдосконалення нормативно - правових актів, що регулюють відносини у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, що спрямована на зведення їх у цілісну систему, що зумовить забезпечення єдності в регулюванні аграрних

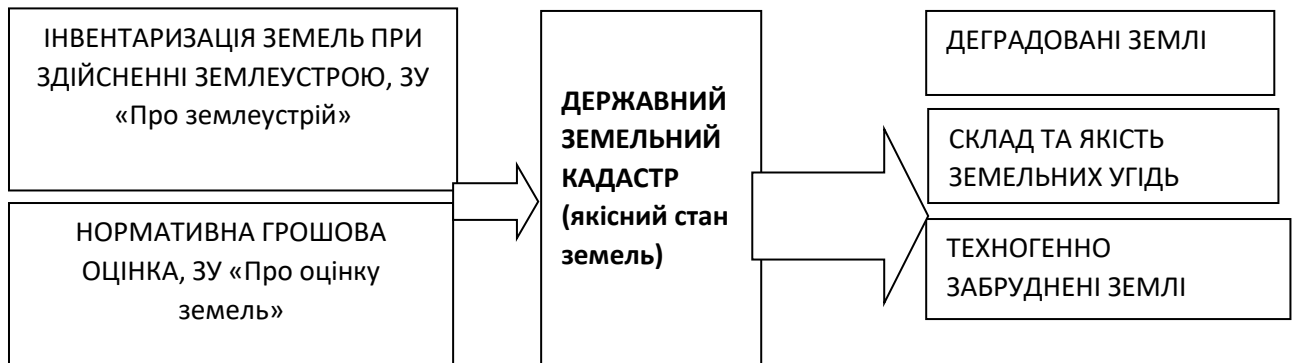
відносин. Основними формами систематизації аграрного законодавства, що виділяються науковцями, є інкорпорація, консолідація та кодифікація, і переду мовою яких є облік нормативно - правових актів аграрного законодавства [38].

В умовах воєнного стану є актуальною є проблема правового забезпечення відновлення земель. Деградація сільськогосподарських земель України сталася в результаті як природних так антропогенних факторів. Сьогодні фахівці- ґрунтознавці серед головної причини виникнення дегградації ґрунтів виокремлюють надмірно високий рівень агрономізації ( освоєння) земель, дефіцитний баланс біогенних елементів, низький рівень технологій й недостатню захищеність ґрунтів агролісомеліоративними заходами.

Також питання відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, в результаті військових дій. Сьогодні Україна має одну з найбільших за площею замінованих територій. Негативний вплив на стан земель в країні відбувається як через потрапляння снарядів та їх уламків, так і через переміщення військової техніки, будівництво фортифікаційних споруд. Але питання щодо нормативного забезпечення відновлення. Відновленню підлягають земельні ділянки, стан яких зафіксований у матеріалах Державного земельного кадастру. Якісний стан земель фіксується й у матеріалах проведення їх інвентаризації при здійсненні землеустрою, зокрема, шляхом проведення інвентаризації встановлюються якісні характеристики земельних ділянок, виявляються забруднені й такі, що потребують консервації деградовані земельні ділянки. Крім того, якісний стан зазначається й у матеріалах проведення нормативної грошової оцінки земель. Отже, якісний стан земельної ділянки, зафіксований у відповідній документації, і слід вважати первісним (з моменту передачі її у власність або надання у користування). Первісний, так би мовити, нульовий стан для кожного власника й землекористувача може бути різним, але треба

орієнтуватися на матеріали Державного земельного кадастру.

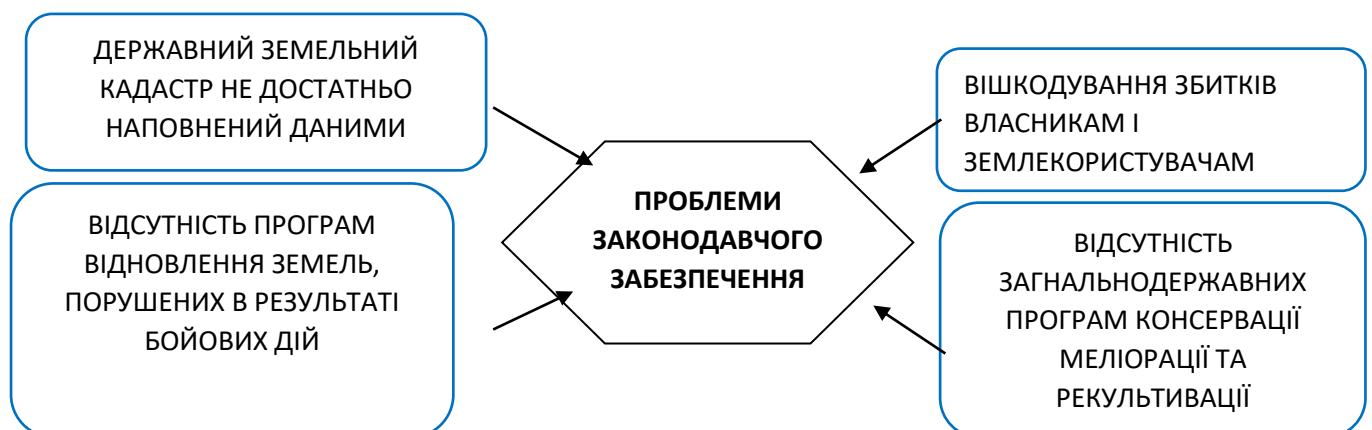
Детальніше інформацію про земельні ділянки, які підлягають відновленню, та стан яких повинен бути зафіксований у матеріалах Державного земельного кадастру покажемо на рис. 3. 1.



*Рис. 3.1. іСкладові матеріалів іДержавного земельного ікадастру про істан земельних іділянок.*

Як їми бачимо із рис.\_\_\_\_ їщо основним їджерелом про їстан земельних їділянок, деградованих, їабо тих їякі потребують ївідновлення в їє дані їДержавного земельного їкадастру. Однак їдержавний земельний їкадастр не їмістить більшості їданих, необхідних їдя визначення їданих про їземельну ділянку [і3]. Тобто ївідсутність первісних їданих про їякісний стан їземель не їдає можливості їпровести сучасний їаналіз, щоб ївизначити сучасний їстан земель їдеградованих, або їтих, зазнали ївпливу активних їбойових дій.

їНами виділено їряд проблем їінституційного забезпечення їщо до врегулювання їземельних відносин їв аграрному їсекторі, рисунок ї3.1.



*Рис.3. 2. Проблеми врегулювання земельних відносин в аграрній сфері*

Отже нами розглянуто основні проблеми щодо забезпечення регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Визначили, що удосконалення системи державного управління земельними відносинами доцільно здійснювати за його основним напрямом: продовження формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань землекористування і функціонування ринку земель. Нами виділено ряд проблем законодавчого забезпечення регулювання земель в аграрній сфері: недостатня наповненість Державного земельного кадастру (відсутність даних щодо якості земель); відсутність програм відновлення земель, порушених в результаті бойових дій; відсутність правових інструментів відшкодування збитків власникам і землекористувачам.; відсутність загальнодержавних програм консервації, меліорації та рекультивації земель, які б забезпечували систематизований підхід до даних процесів.

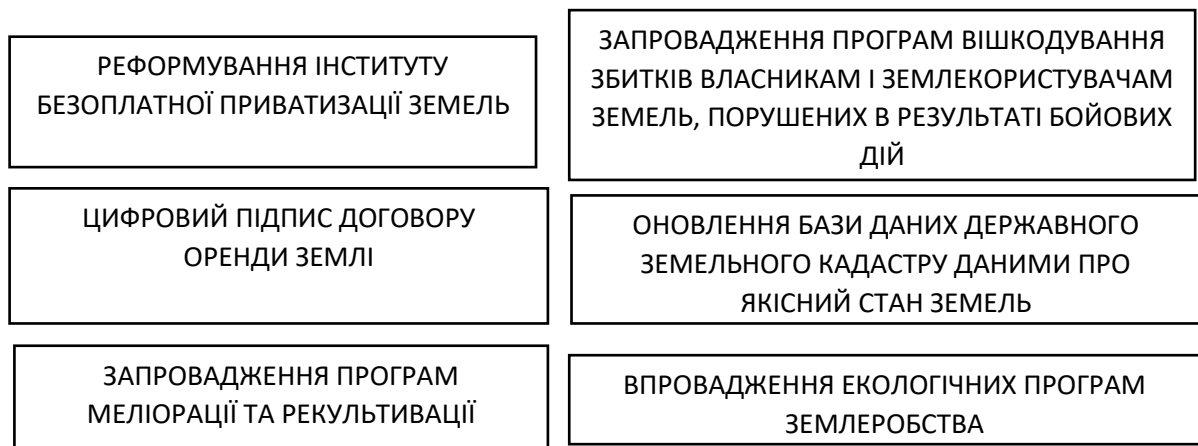
### **3. 2. Шляхи удосконалення земельного законодавства щодо регулювання земельних відносин в аграрній сфері**

У зв'язку з відкриттям ринку земель для юридичних осіб потребують доопрацювання чинні нормативні акти та процедури в частині удосконалення механізму перевірки нових власників землі та концентрації землі в одних руках, встановлення запобіжників та забезпечення прозорості угод купівлі продажу (ст. 130 Земельного кодексу). Також було прийнято порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України [9]. Отже, питання державної реєстрації права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у зв'язку з їх передачею у власність фізичним та юридичним особам, що вийшли або виключені із складу засновників (учасників) юридичної особи, залишилось неврегульованим та буде ініційовано Нотаріальною палатою України до врегулювання. Нотаріальною палатою України розроблено проект змін вищевказаного порядку, у зв'язку з необхідністю приведення окремих положень порядку у відповідність до положень статті 130 Земельного кодексу України та з урахуванням змін, внесених до цієї статті Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки" № 3065-IX від 02.05.2023, а також з метою удосконалення порядку проведення такої перевірки.

У Верховній Раді з'явилась низка законодавчих ініціатив щодо поновлення для військовослужбовців - учасників бойових дій та членів сімей безоплатної приватизації земельних ділянок сільськогосподарського призначення з державного або комунального фонду. Дані законодавчі ініціативи можуть мати негативні соціальні та корупційні наслідки. Ми вважаємо, що слід сконцентруватись на реформуванні інституту безоплатної приватизації земель, як про це зазначено у Державній антикорупційній

програмі на 2023- 2025 рр., а захисникам і захисницям та сім'ям загиблих - віддячити повагою, грошима та іншим довічним забезпеченням відповідно до найкращих світових практик.

Нами запропоновано ряд напрямків щодо удосконалення земельного законодавства, яким регулюються земельні відносини в аграрній сфері України (рис. 3.3.).



*Рис.3. 3. Напрями удосконалення земельного законодавства*

У зв'язку зі значною кількістю орендодавців, які виїхали за кордон через повномасштабне вторгнення Росії до України, орендарі мають проблеми з підписанням договорів оренди землі та додаткових угод до них. З урахуванням процесів цифровізації країни є доречним поширення практики електронного підписання договорів оренди державних та комунальних земель на приватні землі. Для цього потрібно внести відповідні зміни до земельного законодавства.

Внесення даних до державного земельного кадастру покращить фінанси громад. Наразі в Державному земельному кадастрі зареєстровано 32,9 млн. га. [ 4] земель сільськогосподарського призначення - 77% від загальної кількості таких земель. На практиці це означає, що ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, знаходяться поза прозорим ринком, а отже їх власники або користувачі можуть уникнути сплати податків від користування землею. Що більше,

таку землю не можна офіційно продати чи здати в оренду, з неї не буде сплачено земельний податок або навіть єдиний податок фізичної особи - підприємця (аграрія). З одного боку, це означає, що якщо такі землі й використовуються, то це створює неконкурентну перевагу для виробників, котрі таким чином скорочують свої витрати, не інвестуючи для цього у підвищення продуктивності. З іншого боку, це означає втрату потенційних доходів для бюджетів територіальних громад, що мали б бути отримані як завдяки землям, що зараз використовуються в тіні, так і тим, що взагалі перебувають поза ринком як таким. Таким чином, враховуючи поточний рівень реєстрації земель у державному земельному кадастрі, потенціал зростання бюджетних доходів громад може складати близько 2% або понад 10 млрд грн (на основі оперативних бюджетних даних у січні-листопаді 2023 року). Це додаткове джерело мобілізації фінансових ресурсів для громад на потреби фінансування відновлення та розвитку. Такий ресурс може бути залучений, наприклад, для збільшення поточного рівня капітальних видатків (які заведено вважати видатками розвитку) на 15%, або забезпечення близько 60% поточних освітніх видатків.

У разі забруднення і засмічення земельних ресурсів розмір шкоди підраховується на підставі Методики визначення розмірів шкоди, заподіяної забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства [13]. Основою для розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земель. Однак в законодавстві відсутня Методика розрахунку забруднення засмічення земель, які зазнали впливу, в результаті проведення активних бойових дій. Ми пропонуємо розроблення даної Методики.

Актуальним напрямом щодо покращення щодо законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин в аграрній сфері є запровадження на державному рівні екологічних програм землеробства та програм меліорації та рекультивації земель.

Вдосконалення земельного законодавства є складним і багатогранним процесом, який вимагає узгоджених дій державних органів, бізнесу та громадянського суспільства. Реалізація запропонованих заходів дозволить створити більш ефективну систему управління земельними ресурсами, забезпечити сталий розвиток аграрного сектору та підвищити якість життя населення.

Нами на основі даних аналізу визначено шляхи удосконалення земельного законодавства щодо регулювання земельних відносин в аграрній сфері. Акцентовано увагу на необхідності реформування інституту безоплатної приватизації; запровадження програм відшкодування збитків власникам і землекористувачам земель, порушених в результаті проведення бойових дій; запровадження процесу оновлення бази даних державного земельного кадастру даними про якісний стан земель; впровадження інституційного забезпечення екологічних програм землеробства а також запровадження програм рекультивації та меліорації земель.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Аграрний сектор відіграє ключову роль в економіці України. Тому раціональне використання сільськогосподарських земель та розробка ефективних механізмів регулювання земельних відносин є надзвичайно важливими завданнями. Законодавчі підходи, щодо регулювання земельних відносин часто призводять до правових колізій, що негативно впливають їх організацію та використання земель в аграрному секторі України.

В аграрній сфері на територіях сучасної України постійно відбувались реформи. Земельний кодекс, який був прийнятий в 2001 році в новій редакції, визначає землю не лише як об'єкт права власності, а й як важливий природний ресурс та засіб виробництва, що використовується в господарській діяльності аграрного сектору. Правовий режим земель режиму земель сільськогосподарського призначення, як категорії земель, які є найбільш цінною категорією. Безпосереднім об'єктом правового режиму земель сільськогосподарського призначення є угіддя. У земельному законодавстві виділяють загальний правовий режим, що встановлюється для усіх земель, що можуть використовуватись у аграрній сфері, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання регулюється ст. 23 Земельного кодексу України. Організація використання земель органами місцевого самоврядування полягає у реалізації їх повноважень у сфері земельних відносин, які закріплені в статті 12 Земельного Кодексу. Формами планування та використання земель на державному рівні є розробка та затвердження програм використання земель, природно-сільськогосподарське районування земель та зонування земель, згідно статті 179 Земельного кодексу. Особливості правового регулювання земельних відносин на рівні фізичних і юридичних визначаються правовими підставами набуття ними у власність та користування земель сільськогосподарського призначення, які закріплені

статтями 118, 122, 123 Земельного кодексу. Правове регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення здійснюється статтями 130 – 135 Земельного кодексу України. Даними статтями визначені основні правові механізми функціонування такого ринку. Нормативно - правового забезпечення регулювання охорони земель, що зазнали впливу бойових дій забезпечується такими основними законами: Земельний кодекс України, Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища».

Удосконалення системи державного управління земельними відносинами доцільно здійснювати за його основним напрямом: продовження формування необхідної законодавчої та нормативної бази з питань землекористування і функціонування ринку земель. Проблемами законодавчого забезпечення регулювання земель в аграрній сфері є: недостатня наповненість Державного земельного кадастру (відсутність даних щодо якості земель); відсутність програм відновлення земель, порушених в результаті бойових дій; відсутність правових інструментів відшкодування збитків власникам і землекористувачам.; відсутність загальнодержавних програм консервації, меліорації та рекультивації земель, які б забезпечували систематизований підхід до даних процесів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. В Україні ґрунти втрачають родючість через важку техніку, а у світі гектари земель перетворюються на пустелю - Про Те. Про Те - Новини Тернополя. URL: <https://pro.te.ua/2021/04/16/v-ukrayini-grunty-vtrachayut-rodyuchist-cherez-vazhku-tehniku-a-u-sviti-gektary-zemel-peretvoryuyutsya-na-pustelyu/> (дата звернення: 01.12.2024).
2. Водний кодекс України : Кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-vr> Text (дата звернення: 01.12.2024).
3. Єрмоленко В.М. Еволюція аграрного законодавства України: проблеми систематизації та уніфікації понять. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні: колективна монографія / відп. ред.: Т.Є. Харитонova, І.І. Каракаш. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 192–214.
4. Єрмоленко В. М., Уркевич В. Ю., Харитонova Т. Є. – Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку : Колект. монографія. 25-те вид. Харків : «Юрайт», 2022. 578 с. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/19500/1/AZPU-mon-2022.pdf> (дата звернення: 01.12.2024).
5. За період функціонування ринку землі середня вартість відчужених земельних ділянок становить 35,3 тис. грн за 1 га, – в. о. Голови Держгеокадастру Дмитро Макаренко – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/za-period-funkczionuvannya-rynku-zemli-serednya-vartist-vidchuzhenyh-zemelnyh-dilyanok-stanovyt-353-tys-grn-za-1-ga-v-o-golovy-derzhgeokadastru-dmytro-makarenko/> (дата звернення: 01.12.2024).
6. Заяць В. М. Реформа державного регулювання земельних відносин як чинник становлення цивілізованого ринку земель. Теорія і практика ринків. 2008. 10 берез. С. 16–26.
7. Земельний кодекс України : Кодекс України від 18.12.1990 № 561-XII : станом на 1 січ. 2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12> Text (дата звернення: 01.12.2024).
8. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> Text (дата звернення: 01.12.2024).
9. Інформаційний лист НПУ від 11.03.2024 р. № 8/2024 “Щодо змін,

пов'язаних. Нормативні документи від VOB.U. URL:  
<https://document.vobu.ua/doc/24168> (дата звернення: 01.12.2024).

10. Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> Text (дата звернення: 01.12.2024).

11. Лісовий кодекс України : Кодекс України від 21.01.1994 № 3852-ХІІ : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12> Text (дата звернення: 01.12.2024).

12. Малишева Н., Краснова М., Кобецька Н. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні : Колект. монографія. 43-тє вид. Одеса : Вид. дім «Гельветика», 2018. 722 с. URL:  
[https://knushop.com.ua/image/catalog/oldi202305/pdf/515.pdf?srsltid=AfmBOopXPН8p8FхZрхс71wDa51YU9EfB0WгL\\_\\_IA\\_XvGnVp5Fi8eB1w6](https://knushop.com.ua/image/catalog/oldi202305/pdf/515.pdf?srsltid=AfmBOopXPН8p8FхZрхс71wDa51YU9EfB0WгL__IA_XvGnVp5Fi8eB1w6) (дата звернення: 01.12.2024).

13. Офіційний електронний портал Держгеокадастру. Офіційний електронний портал Держгеокадастру. URL: <https://e.land.gov.ua> (дата звернення: 01.12.2024).

14. Про введення воєнного стану в Україні : Указ Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 : станом на 7 листоп. 2024 р. URL:  
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022> Text (дата звернення: 01.12.2024).

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності : Закон України від 27.07.2023 № 3272-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20> Text (дата звернення: 01.12.2024).

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 № 552-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20> Text (дата звернення: 23.12.2024).

17. Про внесення змін до рішення обласної ради від 21 грудня 2018 року № 837-VII «Про затвердження регіональної Програми розвитку агропромислового комплексу Одеської області на 2019-2023 роки «Аграрна Одещина». 16 листоп. 2023 р. ООД(В)А. URL: [https://oda.od.gov.ua/wp-content/uploads/2024/02/dodatok\\_№3\\_programa\\_agrarna\\_odeshhyna.pdf](https://oda.od.gov.ua/wp-content/uploads/2024/02/dodatok_№3_programa_agrarna_odeshhyna.pdf) (дата звернення: 01.12.2024).

18. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011

№ 3613-VI : станом на 8 листоп. 2024 р. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> Text (дата звернення: 01.12.2024).

19. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> Text (дата звернення: 01.12.2024).

20. Про електронні довірчі послуги : Закон України від 05.10.2017 № 2155-VIII : станом на 18 груд. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19> Text (дата звернення: 01.12.2024).

21. Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства : Наказ М-ва охорони навколиш. природ. середовища та ядер. безпеки України від 27.10.1997 № 171 : станом на 12 січ. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0285-98> Text (дата звернення: 01.12.2024).

22. Про затвердження Положення про моніторинг земель : Постанова Каб. Міністрів України від 20.08.1993 № 661 : станом на 22 трав. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-п> Text (дата звернення: 01.12.2024).

23. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 10 серп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> Text (дата звернення: 01.12.2024).

24. Про затвердження Порядку функціонування електронної системи закупівель та проведення авторизації електронних майданчиків : Постанова Каб. Міністрів України від 24.02.2016 № 166 : станом на 28 трав. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/166-2016-п> Text (дата звернення: 01.12.2024).

25. Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних : Постанова Каб. Міністрів України від 26.05.2021 № 532 : станом на 5 груд. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2021-п> Text (дата звернення: 01.12.2024).

26. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України : Постанова Каб. Міністрів України від 16.06.2021 № 637 : станом на 12 берез. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-п> Text (дата звернення: 01.12.2024).

27. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> Text (дата

звернення: 01.12.2024).

28. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> Text (дата звернення: 01.12.2024).

29. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Верхов. Суду України від 16.04.2004 № 7 : станом на 19 берез. 2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04> Text (дата звернення: 01.12.2024).

30. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV : станом на 8 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> Text (дата звернення: 01.12.2024).

31. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> Text (дата звернення: 01.12.2024).

32. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> Text (дата звернення: 01.12.2024).

33. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> Text (дата звернення: 01.12.2024).

34. Розвиток земельного законодавства в Україні 1990-2011 роки. - Інститут громадянського суспільства. Інститут громадянського суспільства. URL: <https://www.csi.org.ua/activity/rozvytok-zemelnogo-zakonodavstva-v/> (дата звернення: 01.12.2024).

35. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV : станом на 3 верес. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> Text (дата звернення: 01.12.2024).

36. Чепурко Ю. Аналіз сучасного стану та ефективність використання земельних ресурсів Одеської області : Кваліфікаційна робота. Одеса, 2019. 58 с. URL: [http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/3002/1/193\\_\\_Chepurko\\_Yuliya.pdf](http://lib.osau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/3002/1/193__Chepurko_Yuliya.pdf) (дата звернення: 01.12.2024).

37. Черевко Г., Дудич Г. Основні напрями й умови вдосконалення державного регулювання земельних відносин. Земельні відносини і використання землі. 2012. 17 трав. С. 130. URL: [https://agrarianeconomy.lnup.edu.ua/images/docs/ae\\_2012\\_5\\_1-2/ae\\_2012\\_5\\_1-](https://agrarianeconomy.lnup.edu.ua/images/docs/ae_2012_5_1-2/ae_2012_5_1-)

2\_25.pdf (дата звернення: 01.12.2024).

38. Юридична енциклопедія. 6-те вид. Київ : Укр. енцикл, 1999. 744 с.