

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І 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

Оксана МАЛАЩУК

« ____ » _____ 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти

Освітньої програми «Геоземлеустрій»

за спеціальністю 193 «Геоземлеустрій»

ОЦІНКА ВПЛИВУ РИНКУ ЗЕМЛІ НА СТРУКТУРУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Науковий керівник: к.е.н., доцент,

Тетяна МОВЧАН

(підпис)

Рецензент

Ольга УКРАЇНЕЦЬ

(підпис)

Виконала здобувачка денної форми
навчання

Анастасія НУЖНА

(підпис)

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

Анастасія НУЖНА

(підпис)

ОДЕСА – 2026

РЕФЕРАТ

Оцінка впливу ринку землі на структуру землекористування та управління земельними ресурсами в Одеській області. Нужна А.В. Кваліфікаційна робота. ОДАУ кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 90 с. текстової частини, 8 таблиць, 13 рисунків, 33 літературних джерела.

Текстова частина включає: вступ, теоретичні та нормативно-правові засади функціонування ринку землі, сучасний стан та особливості функціонування ринку землі в Одеській області, оцінка впливу ринку землі на структуру землекористування Одеської області, удосконалення управління земельними ресурсами в умовах розвитку ринку землі, висновки та пропозиції.

Кваліфікаційну роботу присвячено дослідженню впливу ринку землі на структуру землекористування Одеської області та вдосконаленню управління земельними ресурсами. Проаналізовано динаміку земельних торгів і купівлі-продажу сільськогосподарських земель, територіальну диференціацію цін та орендних ставок, вплив концентрації і фрагментації земель, а також екологічні та соціально-економічні наслідки ринкових трансформацій. Обґрунтовано напрями оптимізації землекористування та запропоновано цифрову модель моніторингу й управління земельними ресурсами на основі інтеграції кадастрових, реєстраційних, ГІС і супутникових даних та переходу до превентивного земельного контролю.

Ключові слова: АУКЦІОН, ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД, ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ, ФУНКЦІОНАЛЬНА ЗОНА, КАДАСТР, ПРОДАЖ ЗЕМЛІ, ОРЕНДА, ЦІНОУТВОРЕННЯ.

ЗМІСТ

	ВСТУП	6
	РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ	8
1.1.	Сутність ринку землі та його вплив на трансформацію землекористування	8
1.2.	Теоретичні підходи до регулювання земельних відносин	16
1.3.	Нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі в Україні	21
1.4.	Методичні підходи до оцінювання впливу ринку землі на землекористування	26
	РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН ТА ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ	31
2.1.	Природно-географічна та соціально-економічна характеристика Одеської області	31
2.2.	Стан та динаміка ринку землі в Одеській області	34
2.3.	Ціноутворення на ринку земель сільськогосподарського призначення в Одеській області	42
2.4.	Інфраструктура ринку землі та суб'єкти земельних відносин в Одеській області	46
	РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА ВПЛИВУ РИНКУ ЗЕМЛІ НА СТРУКТУРУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ	51
3.1.	Трансформація структури землекористування Одеської області під впливом ринкових процесів	51
3.2.	Вплив концентрації та фрагментації земель на ефективність землекористування	55
3.3.	Екологічні та соціально-економічні наслідки трансформації	59

	землекористування	
	РОЗДІЛ 4. УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ	67
4.1.	Проблеми управління земельними ресурсами в умовах розвитку ринку землі	67
4.2.	Напрями оптимізації структури землекористування за результатами ринкових трансформацій	71
4.3.	Удосконалення моніторингу та регулювання земельних ресурсів	75
	ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	83
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	87
	ДОДАТКИ	
	Додаток А. Динаміка результатів земельних аукціонів в Одеській області у 2013-2021 та 2021–2026 роках.	
	Додаток Б Структура землекористування та просторовий розподіл орендних ставок за районами Одеської області.	
	Додаток В Структурно-логічна модель удосконалення системи управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.	

ВСТУП

Актуальність теми. Запровадження ринку земель в Україні стало важливим етапом трансформації земельних відносин. Відкриття ринку у 2021 році та розширення кола його учасників у 2024 році вплинули на процеси купівлі-продажу, концентрації та перерозподілу земель, а також на структуру землекористування. Особливої уваги ці процеси потребують в Одеській області, яка є одним із провідних аграрних регіонів України. Зміни у структурі землекористування, концентрація земельних ділянок, динаміка їх вартості та особливості використання земель зумовлюють необхідність оцінювання впливу ринкових процесів на землекористування та вдосконалення управління земельними ресурсами. Актуальність дослідження також визначається необхідністю забезпечення раціонального використання земель, запобігання їх деградації та вдосконалення управління земельними ресурсами в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення.

Метою роботи оцінити вплив ринкових процесів на структуру землекористування Одеської області та обґрунтувати напрями вдосконалення управління земельними ресурсами.

Для досягнення поставленої мети визначено такі *завдання дослідження*:

1. Узагальнити теоретичні засади та нормативно-правове забезпечення функціонування ринку земель.
2. Проаналізувати сучасний стан і динаміку ринку земель та оцінити його вплив на трансформацію структури землекористування Одеської області.
3. Визначити основні проблеми та соціально-економічні й екологічні наслідки трансформації землекористування під впливом ринкових процесів.
4. Обґрунтувати пріоритетні напрями вдосконалення управління земельними ресурсами Одеської області в умовах розвитку ринку земель.

Об'єктом дослідження є процеси функціонування ринку землі, трансформації землекористування та управління земельними ресурсами в Одеській області.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні та практичні аспекти оцінювання впливу ринку землі на структуру землекористування та управління земельними ресурсами в Одеській області.

Методи дослідження. У роботі використано *системний, статистичний, порівняльний, аналітичний, історико-логічний та картографічний методи*. Системний та історико-логічний методи застосовано для дослідження розвитку земельних відносин; статистичний і порівняльний - для аналізу динаміки ринку землі та його основних показників; аналітичний - для оцінювання змін у структурі землекористування та формулювання висновків; картографічний - для просторового аналізу земельних процесів.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у комплексному оцінюванні впливу ринкових процесів на трансформацію структури землекористування Одеської області та обґрунтуванні організаційно-економічних і просторових заходів удосконалення управління земельними ресурсами.

Основні положення, що визначають наукову новизну:

1. Удосконалено методичні підходи до оцінювання просторової диференціації ринку земель сільськогосподарського призначення в Одеській області з урахуванням територіальних відмінностей попиту, пропозиції та рівня цін.

2. Виявлено особливості впливу ринкових процесів на концентрацію та фрагментацію земель, що визначають трансформацію структури землекористування та територіальний перерозподіл земель.

3. Обґрунтовано модель інтеграції даних Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав, ГІС-технологій та даних дистанційного зондування Землі для вдосконалення моніторингу й управління земельними ресурсами Одеської області та підвищення обґрунтованості управлінських рішень.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЙОГО ВПЛИВ НА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Сутність та поняття ринку землі як чинника трансформації землекористування

Ринок землі є складною економіко-правовою системою відносин, у межах якої здійснюється обіг земельних ділянок та прав на них, формується їх ринкова вартість, визначаються напрями інвестування та відбуваються зміни у структурі землеволодіння і землекористування. На відміну від більшості інших об'єктів ринкового обігу, земля характеризується просторовою обмеженістю, нерухомістю, непереміщуваністю та незамінністю, що визначає особливості її економічного використання та зумовлює необхідність поєднання ринкових механізмів із державним регулюванням [6; 11]. В умовах воєнного стану значення таких особливостей посилюється, оскільки безпекова ситуація безпосередньо впливає на інвестиційну привабливість територій, попит на земельні ділянки та рівень їх ринкової вартості [1; 7].

У науковій літературі відсутнє єдине трактування поняття «ринок землі», що пояснюється його комплексною економічною, правовою та просторовою природою. Н. Кукуріка розглядає ринок землі як сукупність суспільних відносин, пов'язаних із відчуженням та набуттям земельних ділянок, наголошуючи на конкурентному характері зміни власників і землекористувачів [9]. Такий підхід акцентує увагу насамперед на процесах переходу прав на земельні ділянки, однак не враховує впливу ринкових механізмів на трансформацію структури землекористування та просторову організацію територій.

О. І. Дребот, Д. С. Добряк, П. П. Мельник та Л. І. Сахарнацька розглядають земельні відносини ширше, пов'язуючи їх трансформацію зі змінами форм і способів використання земель у процесі земельної реформи [10]. Зазначений підхід дає можливість розглядати ринок землі не лише як механізм переходу прав власності, а і як один із чинників структурних змін землекористування. Відповідно, трансформація землекористування постає як

динамічний процес кількісних, якісних і просторово-структурних змін у розподілі та використанні земельних ресурсів, що відбувається під впливом економічних, правових та просторових чинників [6; 10].

Інституціональний аспект земельних відносин розкривають О. І. Гуторов та О. І. Ковалів, які наголошують на необхідності формування відповідного економічного, правового, просторового та організаційного середовища для трансформації земельних відносин [11]. Відповідно, ефективність земельного ринку визначається не тільки співвідношенням попиту і пропозиції, а й якістю державного регулювання, функціонуванням системи реєстрації прав, кадастровим забезпеченням та стабільністю інституційного середовища. Це особливо важливо в умовах воєнного стану, коли інституційна спроможність органів державної влади та місцевого самоврядування безпосередньо впливає на здатність ринку виконувати свої функції.

З урахуванням наведених підходів ринок землі доцільно визначати як систему економічних, правових та просторових відносин щодо обігу земельних ділянок і прав на них, формування їх ринкової вартості та перерозподілу земельних ресурсів між власниками і землекористувачами, що зумовлює зміни структури та способів використання земель. Таке визначення дає змогу розглядати ринок землі не лише як сукупність операцій купівлі-продажу, а як складний механізм, результатом функціонування якого є трансформація землеволодіння та землекористування.

Концептуально функціонування ринку землі можна представити через взаємодію трьох взаємопов'язаних складових: економічної, юридичної та просторової.

Економічна складова характеризує землю як економічний актив, вартість якого формується під впливом попиту і пропозиції, якісних характеристик земельної ділянки, її місцезнаходження, рівня інвестиційної привабливості та безпекової ситуації [6; 7]. У цьому аспекті ринок землі забезпечує капіталізацію земельних ресурсів, формування земельної ренти та перерозподіл земельних активів між суб'єктами господарювання. Важливим економічним ефектом функціонування ринку є виявлення реальної ринкової вартості землі, яка

враховує не лише продуктивні властивості ґрунтів, а й місцезнаходження ділянки, транспортну доступність, наявність інфраструктури та інвестиційний клімат у регіоні.

Юридична складова визначає порядок набуття, переходу, реалізації та захисту прав на земельні ділянки. Правовою основою функціонування ринку є Конституція України, Земельний кодекс України та спеціальне земельне законодавство [12–19]. Відповідно до чинного законодавства об'єктом земельного ринку можуть бути не лише земельні ділянки як об'єкти права власності, а й окремі права користування ними. До відповідних правових інструментів належать, зокрема, оренда землі, емфітевзис, суперфіцій та земельний сервітут. Їх застосування дає можливість залучати земельні ресурси до господарського обороту без обов'язкового переходу права власності на земельну ділянку, що особливо актуально для довгострокових інвестиційних проєктів [13; 16; 18].

Просторова складова відображає вплив ринкових процесів на територіальну організацію землекористування. Місцезнаходження земельної ділянки, її транспортна доступність, якість ґрунтів, наближеність до ринків збуту, інженерної інфраструктури та територій із різним рівнем безпеки формують неоднакову інвестиційну привабливість земельних ресурсів [1; 6; 7]. Унаслідок цього земельний ринок має виражений територіально диференційований характер, що необхідно враховувати при розробці регіональних політик управління земельними ресурсами. В умовах воєнного стану просторова диференціація набуває особливого значення, оскільки безпекові ризики нерівномірно розподілені по території країни.

Взаємодію основних складових ринку землі та напрямів його впливу на землекористування доцільно представити на рис. 1.1.

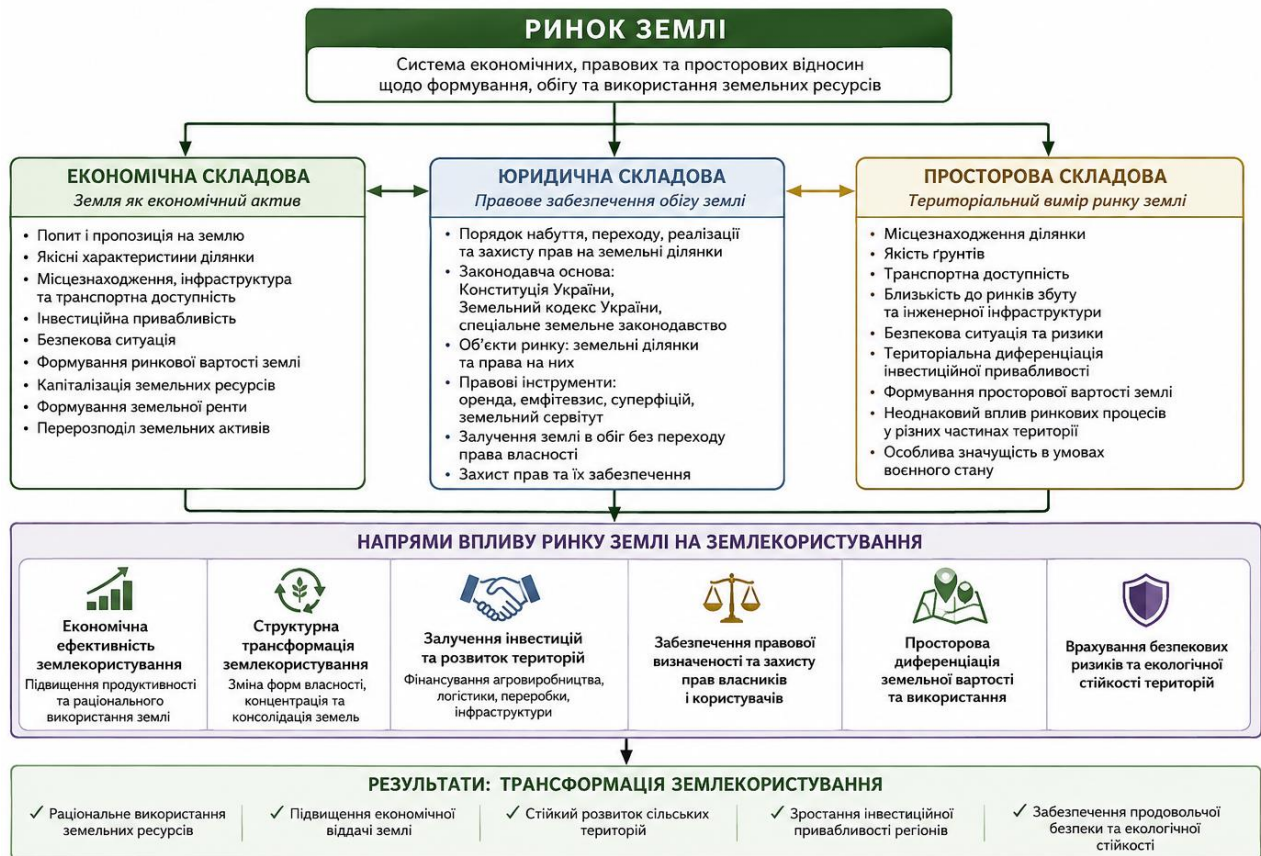


Рисунок 1.1 – Основні складові та напрями впливу ринку землі на трансформацію землекористування

Функціонування ринку землі пов'язане з діяльністю певної сукупності суб'єктів та об'єктів. До основних суб'єктів належать фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава та інші учасники земельних відносин. Об'єктами ринкового обороту є земельні ділянки та передбачені законодавством права на них. Взаємодія суб'єктів через відповідні економічні та правові механізми забезпечує формування попиту, пропозиції, ціни та перерозподіл земельних ресурсів.

Особливістю земельного ринку є те, що його функціонування безпосередньо пов'язане з трансформацією землекористування. Вплив ринкових механізмів на землекористування доцільно розглядати через чотири основні взаємопов'язані механізми: концентрацію земель, зміну структури угідь, трансформацію відносин власності та просторову переорієнтацію землекористування.

Першим механізмом є концентрація земель, яка полягає в об'єднанні земельних ділянок та формуванні більших за площею масивів

землекористування. Такий процес може сприяти оптимізації організації сільськогосподарського виробництва, зменшенню транзакційних витрат та застосуванню сучасних технологій землеробства [6; 20]. Водночас концентрація не є однозначною тенденцією. В умовах економічної нестабільності та воєнних ризиків можливі і процеси деконцентрації земель, зокрема в окремих групах землевласників [20]. Окремої уваги потребує концентрація земель через орендні відносини, оскільки значні площі можуть перебувати в користуванні великих сільськогосподарських підприємств без відповідного переходу права власності [3; 6]. Це створює ризики монополізації землекористування та обмеження доступу до земельних ресурсів для дрібних товаровиробників.

Другим механізмом є зміна структури угідь, яка проявляється у перерозподілі земель між різними видами господарської діяльності залежно від їх економічної ефективності та територіальних умов. Зростання ринкової вартості земель може підвищувати зацікавленість власників та землекористувачів у довгостроковому інвестуванні, раціональнішому використанні земель та розвитку капіталомістких напрямів сільськогосподарського виробництва [1; 6]. Показовим прикладом є розширення площ нових багаторічних насаджень, що свідчить про посилення довгострокової інвестиційної складової земельних відносин [6]. Водночас зміна структури угідь може супроводжуватися виведенням земель з активного сільськогосподарського використання, особливо на територіях із низькою інвестиційною привабливістю або високими безпековими ризиками.

Третім механізмом є трансформація відносин власності та користування, яка полягає у зміні співвідношення між орендним і приватним землекористуванням та формуванні нових моделей залучення земель до господарського обороту. Набуття права власності може створювати додаткові стимули для довгострокового інвестування у земельні ресурси, збереження їх продуктивності та реалізації інвестиційних проєктів із тривалим строком окупності [3; 6]. Водночас оренда залишається одним із основних механізмів використання сільськогосподарських земель, тому функціонування ринку власності та ринку прав користування необхідно розглядати у взаємозв'язку.

Важливим аспектом є також вплив земельної реформи на перерозподіл прав власності між різними категоріями суб'єктів земельних відносин.

Четвертим механізмом є просторова переорієнтація землекористування, яка проявляється у зміні інвестиційної привабливості окремих територій, територіальній диференціації цін та перерозподілі господарської активності між регіонами. В умовах воєнного стану цей механізм набув особливого значення, оскільки рівень безпекових ризиків безпосередньо впливає на економічну оцінку земельних активів [1; 7]. Просторова переорієнтація може виявлятися у зміщенні сільськогосподарського виробництва в більш безпечні регіони, що створює нові виклики для регіонального управління земельними ресурсами. Це також зумовлює необхідність просторового планування на регіональному та місцевому рівнях для запобігання надмірній концентрації або деградації земель у окремих територіях.

Результатом сукупної дії чотирьох механізмів є кількісні зміни площ та розмірів землеволодінь, якісні зміни інтенсивності й характеру використання земель та просторово-структурні зміни територіальної організації землекористування. Кожен із цих механізмів має специфічні кількісні та якісні показники, які можуть бути виявлені та оцінені на основі статистичних даних, кадастрової інформації та просторового аналізу.

Сучасний етап функціонування ринку сільськогосподарських земель України розпочався 1 липня 2021 року після набрання чинності відповідними положеннями Закону України № 552-IX [14]. На першому етапі, що тривав до 1 січня 2024 року, право набувати сільськогосподарські землі у власність було надано громадянам України з установленим законодавством обмеженням щодо площі. Із 1 січня 2024 року розпочався другий етап земельної реформи, у межах якого до ринкового обігу були допущені юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства України, з установленими законодавством обмеженнями щодо максимальної площі земель у власності [1; 14].

За даними наукових досліджень, протягом першого етапу функціонування ринку, до кінця 2023 року, було укладено понад 142,9 тис.

трансакцій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення загальною площею майже 322,2 тис. га [2; 6]. Водночас у статистичних матеріалах щодо частки сільськогосподарських угідь, які перебували в обороті купівлі-продажу за відповідний період, наводиться показник близько 0,81 % [6]. Подальше розширення ринку відбулося після допуску юридичних осіб з 1 січня 2024 року. За офіційними даними, у 2025 році було відчужено 115,6 тис. земельних ділянок загальною площею понад 340 тис. га. Із них юридичними особами придбано 43 012 земельних ділянок загальною площею 128 212 га із середньою вартістю 74 323 грн/га, тоді як фізичними особами придбано 72 597 земельних ділянок загальною площею 211 962 га із середньою вартістю 47 246 грн/га [1]. Наведені дані характеризують різний масштаб участі фізичних та юридичних осіб у земельному обороті та свідчать про диференціацію вартості земельних активів залежно від категорії покупця. Основні показники функціонування ринку землі у 2021–2025 рр. представлено в табл. 1.1.

Наведені показники свідчать про поступове розширення масштабів земельного обороту та одночасне збереження значної територіальної диференціації вартості земельних активів. За даними Міністерства економіки України, у 2025 році найвищі ціни на сільськогосподарські землі спостерігалися переважно в західних і центральних регіонах, тоді як у прифронтових областях їх рівень залишався істотно нижчим [1]. Таким чином, безпекова ситуація стала одним із важливих чинників формування територіальної структури земельного ринку.

Таблиця 1.1 – Ключові показники функціонування ринку землі в Україні у 2021–2025 рр.

Показник	Значення	Період	Джерело
Кількість трансакцій на першому етапі	понад 142,9 тис.	2021–2023	[2; 6]
Площа земель за трансакціями на першому етапі	майже 322,2 тис. га	2021–2023	[2; 6]
Частка сільськогосподарських угідь, що перебували в обороті купівлі-продажу	близько 0,81 %	2021–2023	[6]
Кількість відчужених земельних ділянок	115,6 тис.	2025	[1]
Площа відчужених земельних ділянок	понад 340 тис. га	2025	[1]
Середня вартість 1 га для юридичних осіб	74 323 грн	2025	[1]
Середня вартість 1 га для фізичних осіб	47 246 грн	2025	[1]

Джерело: складено автором за даними [1; 2; 6; 7].

Важливою характеристикою сучасного земельного ринку є також збереження значної ролі оренди. Навіть за умов функціонування ринку купівлі-продажу значна частина земель сільськогосподарського призначення продовжує використовуватися на основі орендних відносин. За інформацією Держгеокадастру, станом на 3 березня 2026 року загальний обсяг угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення з моменту відкриття ринку перевищив 1 млн га, а кількість угод становила 334 803. Водночас у структурі земель, що перебувають в економічному обороті, значна частина продовжує використовуватися на умовах оренди [25].

Інституціональне середовище є важливою передумовою ефективного функціонування земельного ринку. Правила набуття і реалізації прав на землю, державна реєстрація речових прав, ведення Державного земельного кадастру, оцінка земель та забезпечення доступу до достовірної інформації створюють необхідні умови для прозорості земельних трансакцій [13; 16–18]. Водночас недосконалість інформаційного забезпечення або недостатня узгодженість кадастрових і реєстраційних даних можуть знижувати прозорість ринкових процесів та збільшувати трансакційні витрати. Особливого значення набуває консолідація земель, яка може сприяти усуненню надмірної фрагментації земельних ділянок, оптимізації просторової структури землекористування та формуванню більш раціональних земельних масивів [30]. Отже, розвиток земельного ринку та землеустрою має розглядатися у взаємозв'язку, оскільки ринковий перерозподіл земельних ресурсів потребує відповідного просторового та організаційного забезпечення.

Важливою умовою ефективного функціонування земельного ринку є належне кадастрове забезпечення. Достовірні відомості про площу, місцезнаходження, цільове призначення, правовий статус, обмеження у використанні та вартісні характеристики земельних ділянок є необхідною інформаційною основою для здійснення ринкових операцій [16; 17]. У зв'язку з цим розвиток земельного ринку одночасно формує підвищені вимоги до якості кадастрової інформації, геодезичного забезпечення та землеустрою. В умовах воєнного стану особливої актуальності набуває своєчасне оновлення

кадастрових даних на територіях, що зазнали бойових дій або тимчасової окупації.

Теоретичний аналіз сутності та поняття ринку землі дає підстави визначити його як систему економічних, правових та просторових відносин щодо обігу земельних ділянок і прав на них, формування їх ринкової вартості та перерозподілу земельних ресурсів, що зумовлює зміни структури та способів використання земель. Функціонування ринку землі має виражений трансформаційний вплив на землекористування, який реалізується через чотири основні механізми: концентрацію (деконцентрацію) земель, зміну структури угідь, трансформацію відносин власності та користування, а також просторову переорієнтацію господарської діяльності.

Сучасний ринок сільськогосподарських земель України характеризується поступовим розширенням кола учасників, збільшенням масштабів земельного обороту, збереженням значної ролі оренди та вираженою регіональною диференціацією вартості земельних активів. В умовах воєнного стану на його функціонування істотно впливають безпекові чинники, що визначають рівень інвестиційної привабливості та активність земельних трансакцій у різних регіонах [1; 7].

Виокремлені механізми впливу ринку землі на трансформацію землекористування становлять методичну основу для подальшого емпіричного дослідження. У наступних розділах роботи вони будуть кількісно оцінені та перевірені на матеріалах ринку землі Одеської області з використанням статистичних даних, кадастрової інформації та просторового аналізу. Це дасть змогу виявити регіональні особливості трансформаційних процесів та обґрунтувати напрями вдосконалення управління земельними ресурсами в регіоні.

1.2. Теоретичні підходи до регулювання земельних відносин

Дослідження теоретичних підходів до регулювання земельних відносин є необхідною передумовою для розуміння економічної, правової та інституційної природи сучасного ринку землі. Специфіка землі як обмеженого, нерухомого та

просторово локалізованого природного ресурсу зумовлює особливий характер відносин щодо її власності, користування та розпорядження. На відміну від більшості інших економічних активів, земля одночасно виступає природним ресурсом, засобом виробництва, просторовим базисом суспільної діяльності та об'єктом права власності. Саме ця багатофункціональність визначає необхідність комплексного підходу до регулювання земельних відносин [3; 10; 11; 21].

Еволюція наукових уявлень про земельні відносини відображає поступову зміну акцентів - від розгляду землі переважно як природного фактора виробництва та джерела земельної ренти до її трактування як складного економічного й інституційного активу, функціонування якого потребує чіткого визначення прав власності, належного інформаційного забезпечення та ефективних механізмів державного регулювання [5; 6; 8; 11]. Узагальнюючи положення опрацьованих наукових праць, доцільно виокремити чотири основні теоретичні підходи: ресурсно-виробничий, рентний, соціально-економічний та інституціональний, а також їх синтез - комплексний економіко-інституційний підхід [3; 6; 8; 10; 11; 21; 31].

Ресурсно-виробничий підхід, сформований у межах ранніх економічних концепцій, розглядає землю як один із фундаментальних факторів створення суспільного багатства. Його значення полягає у визнанні ресурсної специфіки землі, її природної обмеженості, продуктивності та просторової фіксованості, що безпосередньо впливають на результати господарської діяльності [3; 10]. Водночас цей підхід має обмежену пояснювальну здатність щодо сучасного земельного ринку, оскільки зосереджується переважно на природних та виробничих властивостях землі, недостатньо враховуючи правовий статус, структуру прав власності, інформаційну забезпеченість та трансакційні витрати.

Рентний підхід, розвинутий у межах класичної політичної економії (Д. Рікардо), пов'язує формування земельної ренти з обмеженістю земельних ресурсів та неоднаковою продуктивністю земельних ділянок [31]. Економічна цінність земельної ділянки визначається не лише її фізичними

характеристиками, а й сукупністю чинників: природна продуктивність, місцезнаходження, транспортна доступність, віддаленість від ринків збуту, рівень інфраструктурного забезпечення [21; 31]. Обмеженням рентного підходу є його переважна орієнтація на пояснення формування доходу від землі, тоді як він недостатньо пояснює вплив правового режиму, якості інституцій, кадастрового та реєстраційного забезпечення на умови здійснення земельних операцій.

Соціально-економічний підхід акцентує увагу на відносинах власності та розподілі земельного доходу. Земля в цьому контексті розглядається не лише як фактор виробництва, а й як об'єкт економічних та майнових відносин. Форма власності на землю, характер її використання, співвідношення прав власника та користувача безпосередньо впливають на механізми формування доходів і способи залучення земельних ресурсів до господарського обороту [3; 5; 10]. Для України цей підхід має особливе значення, оскільки трансформація земельних відносин супроводжується зміною механізмів реалізації прав власності та користування: тривалий час основним механізмом залишалася оренда, а запровадження ринкового обігу розширило можливості реалізації приватної власності [3; 6; 14]. Водночас зосередження виключно на відносинах власності не забезпечує повного пояснення сучасної організації земельного ринку без урахування інституційних механізмів реалізації прав.

Інституціональний підхід переносить увагу з фізичних та економічних характеристик землі на правила, норми, права та механізми взаємодії суб'єктів [8; 11]. У такому розумінні земля є не лише матеріальним ресурсом, а й об'єктом комплексу юридично визначених правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження. О. І. Гуторов та О. І. Ковалів наголошують на необхідності інституціонального забезпечення трансформації земельних відносин, що передбачає взаємозв'язок економічних, правових та організаційних чинників [11]. У цьому контексті основним завданням держави є формування передбачуваних, прозорих та стабільних правил функціонування земельного ринку: визначення правового статусу земель, порядку набуття та реалізації прав, функціонування Державного земельного кадастру, державної

реєстрації речових прав, оцінки земель та контролю за дотриманням установлених обмежень [13; 16-19]. Інституціональний підхід також передбачає врахування зовнішніх ефектів землекористування, коли діяльність одного власника може впливати на стан довкілля та умови використання суміжних територій, що потребує державного регулювання для узгодження приватних і суспільних інтересів [10; 11]. Водночас надмірне зосередження на формальних правилах може недооцінювати значення природно-ресурсних характеристик земель, їх рентного потенціалу та просторового положення.

Комплексний економіко-інституційний підхід є синтезом розглянутих підходів, у межах якого ефективність землекористування визначається взаємодією ринкових стимулів, прав власності, економічних інтересів та інституційного середовища [6; 8; 11; 21]. Земельний ринок розглядається не ізольовано, а як складова системи земельних відносин, що дає змогу пояснити, чому земельні ділянки з близькими природними характеристиками можуть мати різну економічну цінність залежно від їх правового статусу, місцезнаходження, доступності інфраструктури, інвестиційної привабливості та рівня ризиків. Для України цей підхід набуває особливого значення в умовах проведення земельної реформи, коли функціонування ринку відбувається за значного нормативно-інституційного регулювання [5; 6; 14; 15].

Результати порівняльного аналізу розглянутих теоретичних підходів наведено в табл. 1.2.

Таблиця 1.2 – Порівняльна характеристика теоретичних підходів до регулювання земельних відносин

Теоретичний підхід	Основний об'єкт дослідження	Ключова ідея	Основне обмеження	Значення для сучасного земельного ринку
Ресурсно-виробничий	Земля як природний фактор виробництва	Обмеженість і продуктивність землі визначають її економічне значення	Недостатньо враховує правові, інституційні та інформаційні умови земельного обігу	Обґрунтовує необхідність урахування природних характеристик земель
Рентний	Земля як джерело	Відмінності у якості,	Недостатньо пояснює вплив	Пояснює диференціацію

	земельної ренти та доходу	продуктивності та місцезнаходженні земель формують диференційований дохід	прав власності, інституцій та трансакційних витрат	доходності та вартості земель
Соціально-економічний	Власність на землю та розподіл земельного доходу	Земельні відносини визначаються структурою власності та економічними інтересами суб'єктів	Не охоплює повною мірою інформаційні, кадастрові та організаційні механізми ринку	Дає змогу аналізувати трансформацію форм власності та користування

Теоретичний підхід	Основний об'єкт дослідження	Ключова ідея	Основне обмеження	Значення для сучасного земельного ринку
Інституціональний	Права власності, правила та інститути	Ефективність ринку залежить від якості інституційного середовища	Може недооцінювати природно-ресурсні та рентні характеристики землі	Створює передумови для стабільного функціонування земельного ринку
Комплексний економіко-інституційний	Земля як економічний, правовий, природний і просторовий ресурс	Земельні відносини є результатом взаємодії ринкових та інституційних механізмів	Потребує комплексного інформаційного та методичного забезпечення	Найбільш придатний для аналізу сучасного земельного ринку України

Джерело: складено автором на основі [3; 6; 8; 10; 11; 16; 21; 30; 31]

Отже, проведений критичний аналіз засвідчує, що жоден із розглянутих теоретичних підходів не забезпечує повного пояснення сучасних земельних відносин. Ресурсно-виробничий підхід розкриває значення природних властивостей, але недостатньо враховує інституційні умови; рентний пояснює механізми формування земельного доходу, проте не охоплює правові та інформаційні аспекти; соціально-економічний дозволяє дослідити відносини власності, але потребує доповнення аналізом функціонування інститутів; інституціональний розкриває значення прав, правил та організаційних механізмів, однак не може ігнорувати природно-ресурсні, просторові та економічні характеристики земель.

Тому найбільш обґрунтованим для дослідження сучасного земельного ринку України є *комплексний економіко-інституційний підхід*, який передбачає одночасне врахування природно-ресурсних властивостей земель, їх рентного потенціалу, відносин власності, правового режиму, просторового положення, інформаційного забезпечення та інституційних умов здійснення земельних трансакцій. У такій системі ринковий механізм забезпечує економічне стимулювання перерозподілу земельних ресурсів, тоді як держава формує правові та організаційні рамки їх функціонування, забезпечує захист прав

власності, кадастрове та реєстраційне забезпечення, а також контроль за дотриманням суспільно значущих вимог [8; 11; 13; 16-18].

Практична цінність такого підходу полягає в можливості комплексної оцінки не лише загальних тенденцій розвитку земельного ринку, а й територіальної диференціації його функціонування. Для подальшого дослідження ринку земель в Одеській області він дає змогу врахувати одночасний вплив природно-ресурсного потенціалу, структури землекористування, місцезнаходження земельних ділянок, їх ринкової вартості, інтенсивності земельних трансакцій, правового режиму, рівня інституційного забезпечення та регіональних соціально-економічних умов. Таким чином, обґрунтований комплексний економіко-інституційний підхід створює теоретико-методологічну основу для подальшого дослідження сучасного стану та тенденцій розвитку ринку земель в Україні та Одеській області [25; 27-29].

1.3. Нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі в Україні

Нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі в Україні становить системоутворюючу основу регулювання земельних відносин, визначаючи правовий статус земель, форми власності, порядок набуття та реалізації прав на земельні ділянки, умови їх відчуження, користування, оцінки та державної реєстрації. Специфіка землі як обмеженого, нерухомого та просторово локалізованого природного ресурсу зумовлює необхідність поєднання приватноправових механізмів реалізації майнових прав із публічно-правовими інструментами забезпечення раціонального використання, охорони земель та захисту суспільних інтересів. Сучасна модель земельного ринку України формується не як система вільного від державного втручання обігу земель, а як регульований ринок, функціонування якого ґрунтується на взаємодії конституційних норм, земельного законодавства, спеціальних законів та підзаконних нормативно-правових актів [12–19].

Основним кодифікованим актом є Земельний кодекс України, який визначає правові засади використання та охорони земель, форми власності на

землю, права й обов'язки власників та землекористувачів, порядок набуття і реалізації прав на земельні ділянки, механізми відчуження земель, земельних торгів, державного управління та контролю [13]. Саме Земельний кодекс формує базову нормативно-правову конструкцію функціонування земельного ринку, у межах якої ринковий обіг земельних ділянок поєднується з установленими законом обмеженнями щодо концентрації та суб'єктного складу учасників.

Важливим етапом трансформації нормативно-правового регулювання став перехід до поетапного запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення на підставі Закону України № 552-IX від 31 березня 2020 року [14]. На першому етапі (з 1 липня 2021 р.) право набувати землі у власність отримали громадяни України з обмеженням до 100 га. З 1 січня 2024 р. коло суб'єктів розширено за рахунок юридичних осіб, а граничну площу збільшено до 10 тис. га [13; 14]. Отже, законодавець сформував регульовану ринкову модель обігу земель, у якій свобода цивільного обігу поєднується з обмеженнями щодо концентрації земель та суб'єктного складу набувачів, що спрямовано на запобігання надмірній концентрації земельних активів.

Важливу роль відіграє реєстраційно-кадастрове забезпечення, основу якого становлять Закон України «Про Державний земельний кадастр» та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [16; 18]. Державний земельний кадастр забезпечує систематизацію відомостей про земельні ділянки, їх місцезнаходження, площу, кадастрові номери, цільове призначення та обмеження [16]. Державна реєстрація речових прав забезпечує юридичне визнання та захист правомочностей щодо земельних ділянок [18]. Взаємодія кадастрової та реєстраційної систем формує інформаційно-правову основу земельного ринку, зменшуючи ризики виникнення спорів та недостовірності інформації про права на землю.

Економіко-оціночний блок представлений Законом України «Про оцінку земель» [17]. Оцінка земель забезпечує визначення економічних характеристик земельних ділянок та використовується для оподаткування, визначення

платежів та інших передбачених законодавством цілей. У цій системі необхідно розмежовувати нормативну грошову оцінку, яка формується за встановленою методикою для фіскальних цілей, та ринкову вартість, що відображає економічні умови конкретної трансакції [17]. Нормативна та ринкова оцінка не повинні ототожнюватися, оскільки вони мають різне функціональне призначення.

Механізми земельних торгів урегульовано Законом України № 1444-IX від 18 травня 2021 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» [19]. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу, що передбачає конкурентне визначення переможця за найвищою ціною пропозицією або найвищим розміром орендної плати [19].

Важливим напрямом трансформації стало реформування системи управління земельними ресурсами на підставі Закону України № 1423-IX від 28 квітня 2021 року [15], який змінив розподіл повноважень у сфері розпорядження землями, сприявши переходу значного масиву земель державної власності у комунальну власність територіальних громад. Унаслідок цього територіальні громади набули істотнішої ролі у сфері управління земельними ресурсами, що має безпосередній вплив на функціонування місцевих земельних ринків [15].

Таким чином, нормативно-правове забезпечення земельного ринку можна представити як взаємопов'язану систему функціональних блоків (рис. 1.2), кожен з яких виконує окрему регуляторну функцію.



Рисунок 1.2 – Система нормативно-правового забезпечення функціонування ринку землі в Україні

Конституційно-правовий блок – визначає фундаментальні засади права власності на землю та особливий статус землі як національного багатства [12].

Земельно-правовий блок – регламентує форми власності, права та обов'язки власників і землекористувачів, порядок набуття та реалізації прав на земельні ділянки [13; 14].

Кадастрово-реєстраційний блок – забезпечує ідентифікацію земельних ділянок, ведення кадастрової інформації та державну реєстрацію речових прав [16; 18].

Економіко-оціночний блок – регулює проведення оцінки земель та використання її результатів у визначених законом економічних і фінансових процедурах [17].

Торгово-процедурний блок – визначає порядок проведення земельних торгів на конкурентних засадах у формі електронних аукціонів [19].

Організаційно-управлінський блок – визначає компетенцію органів державної влади та місцевого самоврядування щодо управління земельними ресурсами [15].

Охоронно-регуляторний блок – забезпечує дотримання вимог щодо раціонального використання та охорони земель, а також встановлених законом обмежень [13; 16].

Окремий напрям становить спеціальне правове регулювання в умовах воєнного стану. Закон України № 2145-IX від 24 березня 2022 року встановив спеціальні правила регулювання земельних відносин на період дії воєнного стану, зокрема щодо поновлення договорів користування земельними ділянками та передачі земель у користування [32]. Закон України № 2698-IX від 19 жовтня 2022 року був спрямований на поступове повернення до довоєнного порядку оформлення прав оренди, відновлення ролі Державного земельного кадастру та електронних земельних аукціонів [33]. Воєнне законодавство не сформувало окремого самостійного ринку землі, а забезпечило тимчасову адаптацію механізмів регулювання до особливих умов функціонування держави [32; 33].

Аналіз нормативно-правової бази свідчить, що її розвиток супроводжується переходом від переважно адміністративного обмеження земельного обігу до комбінованої моделі, що поєднує ринкові механізми, державне регулювання та інституційне забезпечення. Запровадження ринку сільськогосподарських земель, електронних земельних торгів, розвиток кадастрово-реєстраційної інфраструктури та децентралізація управління суттєво змінили механізми залучення земель до економічного обороту [14-16; 18; 19]. Разом із тим практична результативність законодавчих норм залежить від узгодженості кадастрових і реєстраційних даних, доступності достовірної інформації, прозорості процедур, стабільності правового регулювання та спроможності органів публічної влади.

Для подальшого дослідження ринку земель в Одеській області нормативно-правове забезпечення має принципове значення, оскільки визначає правові межі здійснення земельних трансакцій, порядок розпорядження землями державної та комунальної власності, механізми проведення земельних торгів та роль територіальних громад у регулюванні земельних ресурсів [15-19].

Отже, аналіз регіонального земельного ринку має здійснюватися з урахуванням правового та інституційного середовища, у якому ці процеси відбуваються.

Таким чином, нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі в Україні являє собою комплексну багаторівневу систему, що охоплює конституційні гарантії права власності, земельне законодавство, кадастрове та реєстраційне забезпечення, оцінку земель, електронні земельні торги, децентралізацію управління та механізми охорони земель [12-19]. Її сучасна трансформація свідчить про поступовий перехід до регульованої ринкової моделі, у якій економічна свобода учасників поєднується з установленими державою обмеженнями та гарантіями захисту суспільних інтересів. Перспективним напрямом є забезпечення системної інтеграції кадастрової, реєстраційної, оціночної та інформаційної складових, підвищення прозорості земельних процедур і посилення механізмів охорони земель.

1.4. Методичні підходи до оцінювання впливу ринку землі на землекористування

Оцінювання впливу ринкових трансформацій на землекористування є комплексним завданням, оскільки земельний ринок впливає не лише на економічну вартість земельних ресурсів, а й на структуру землекористування, характер використання земель, екологічний стан територій, доступність земельних ресурсів та ефективність управління ними. У зв'язку з цим дослідження зазначеного впливу потребує застосування системного підходу, який передбачає одночасне врахування економічних, екологічних, соціальних та інституційно-управлінських чинників [7; 8; 11; 21].

Методологічну основу оцінювання впливу ринку землі на землекористування доцільно формувати за чотирма основними критеріальними групами: економічною, екологічною, соціальною та інституційно-управлінською. Їх взаємодія забезпечує комплексне розуміння результатів функціонування земельного ринку та дає можливість оцінити його вплив з позицій сталого використання земельних ресурсів (рис. 1.3).

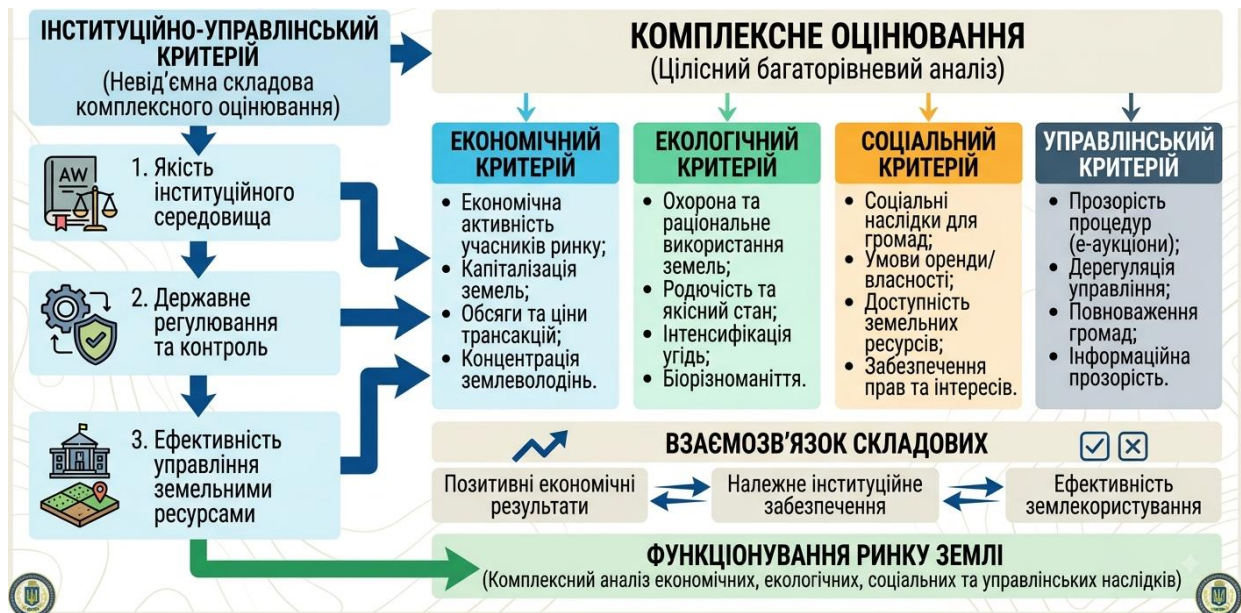


Рисунок 1.3 – Критеріальна структура оцінювання впливу ринку землі на землекористування

Економічна складова характеризує безпосередні результати функціонування земельного ринку та його вплив на економічну ефективність землекористування. До основних показників цієї групи належать динаміка ринкової вартості земельних ділянок, співвідношення ринкової вартості та нормативної грошової оцінки, обсяг надходжень до місцевих бюджетів від плати за землю, рівень орендних платежів, інвестиційна активність та ефективність використання земель сільськогосподарського призначення [1; 3; 6; 17].

Особливе значення має аналіз зміни вартості земельних ресурсів як ключового індикатора ринкової активності, однак динаміку цін доцільно розглядати у взаємозв'язку з кількістю земельних трансакцій, площею земель, що залучаються до ринкового обороту, та характером їх подальшого використання.

Екологічна складова відображає вплив ринкових механізмів на якісний стан земель та екологічну стійкість територій. До відповідних показників належать динаміка якісного стану ґрунтів, рівень еродованості, деградаційні процеси, вміст гумусу, стан земель, схильних до засолення або забруднення, а також дотримання встановлених режимів використання земель у межах природоохоронних, водоохоронних, санітарних та інших обмежень [10; 11].

Екологічний критерій особливо важливий для земель сільськогосподарського призначення, оскільки зміна власника або користувача земельної ділянки може супроводжуватися зміною технології її використання, рівня інтенсивності виробництва.

Соціальна складова характеризує вплив земельного ринку на доступність земельних ресурсів, інтереси населення та місцевих землекористувачів. Вона оцінюється через доступність земельних ресурсів для місцевого населення та сільськогосподарських виробників, рівень залучення земель до господарської діяльності, можливості розвитку малого та середнього підприємництва, а також доступність інформації про земельні ресурси та трансакції [8; 16; 18]. Надмірна концентрація земельних активів може негативно впливати на соціально-економічний розвиток сільських територій, тоді як прозорий ринок сприяє залученню інвестицій та розвитку підприємництва.

Інституційно-управлінська складова визначає спроможність державних органів та органів місцевого самоврядування забезпечувати належне функціонування земельного ринку. До цієї групи належать рівень інформаційної відкритості земельних ресурсів, повнота та достовірність кадастрової інформації, ефективність державної реєстрації речових прав, прозорість земельних торгів, якість адміністративних послуг та результативність механізмів контролю за використанням і охороною земель [8; 16; 18]. Ефективність земельного ринку залежить не лише від економічної активності учасників, а й від якості інституційного середовища.

Для систематизації основних критеріїв оцінювання та їх показників доцільно використати структуру, подану на рис. 1.3. Взаємозв'язок зазначених складових є принциповим: позитивні економічні результати не можуть вважатися достатніми за наявності негативних екологічних або соціальних наслідків [7; 8; 10; 11; 17; 18; 21].

Використання міжнародного досвіду для формування методичних підходів. У світовій практиці сформувалися різні підходи до організації земельного ринку, які відрізняються рівнем державного втручання, умовами набуття земель у власність, механізмами контролю концентрації та

інституційним забезпеченням. Для цілей цього дослідження доцільно виокремити ліберальну (США, Канада), соціально орієнтовану (країни Західної Європи) та транзитивну (Польща, Чехія, країни Балтії) моделі [5; 6; 14; 21]. Особливий інтерес для України становить досвід Польщі у сфері регулювання концентрації земель, Чехії у питаннях земельної консолідації, а також країн Балтії у частині цифровізації кадастрово-реєстраційних систем [5; 14; 16; 30]. Міжнародний досвід доцільно розглядати не як модель для прямого копіювання, а як джерело інструментів, які можуть бути адаптовані до українських правових, економічних та інституційних умов.

Методи дослідження впливу ринку землі на землекористування. Для практичного оцінювання впливу ринкових процесів на землекористування застосовується комплекс загальнонаукових та спеціальних методів. *Метод аналізу* використовується для дослідження окремих показників функціонування земельного ринку (динаміка вартості земель, кількість трансакцій, структура землекористування, обсяги надходжень від плати за землю), *метод синтезу* дає змогу об'єднати отримані результати та сформувані комплексне уявлення про тенденції розвитку земельного ринку. *Порівняльний метод* застосовується для виявлення територіальних та часових відмінностей, *статистичний метод* - для опрацювання фактичних даних, визначення їх структури та динаміки. *Групування* дозволяє систематизувати земельні ділянки та показники за визначеними критеріями, а *табличний і графічний методи* забезпечують наочне представлення результатів дослідження. У наступних розділах зазначені методи застосовуються для аналізу сучасного стану та динаміки ринку земель в Одеській області, що забезпечує логічний зв'язок між теоретико-методологічними положеннями та практичними результатами дослідження.

Отже, методичний підхід до оцінювання впливу ринку землі на землекористування ґрунтується на комплексному поєднанні економічних, екологічних, соціальних та інституційно-управлінських критеріїв, доповнених аналізом міжнародного досвіду та застосуванням відповідних методів опрацювання статистичної й просторової інформації. Така система дозволяє оцінювати земельний ринок не лише як механізм купівлі-продажу земельних

ділянок, а як складову системи управління земельними ресурсами, що впливає на економічний розвиток територій, структуру землекористування та ефективність діяльності органів публічного управління. Запропонований підхід створює методичну основу для подальшого дослідження ринку земель в Одеській області, визначення його основних тенденцій, територіальних особливостей та впливу на землекористування.

У розділі здійснено теоретико-методологічне обґрунтування функціонування ринку землі як чинника трансформації землекористування. Встановлено, що ринок землі є комплексною економіко-правовою та просторовою системою відносин щодо обігу земельних ділянок і прав на них, а його вплив на землекористування проявляється через зміну структури власності й користування, концентрацію та консолідацію земель, трансформацію складу угідь і просторову переорганізацію землекористування. У результаті узагальнення наукових підходів обґрунтовано доцільність застосування комплексного економіко-інституційного підходу, який враховує природно-ресурсні характеристики земель, відносини власності та користування, правовий режим, просторові характеристики й інституційні умови здійснення земельних трансакцій.

Нормативно-правове забезпечення земельного ринку є багаторівневою системою конституційних, земельно-правових, кадастрово-реєстраційних, оціночних та управлінських механізмів. Методичну основу подальшого дослідження становить комплексна оцінка впливу ринку землі за економічними, екологічними, соціальними та інституційно-управлінськими критеріями. Результати теоретичного дослідження є методологічною основою для аналізу ринку землі в Одеській області, оцінювання його впливу на землекористування та обґрунтування напрямів удосконалення управління земельними ресурсами.

РОЗДІЛ 2

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В ОДЕСЬКІЙ ОБЛАСТІ

2.1. Природно-географічна та соціально-економічна характеристика Одеської області

Метою цього підрозділу є визначення природно-географічних, земельно-ресурсних та соціально-економічних передумов функціонування ринку землі в Одеській області. Для досягнення поставленої мети здійснено аналіз територіальної структури земельного фонду, особливостей природно-кліматичних умов, рівня соціально-економічного розвитку території, просторової диференціації попиту на земельні ресурси, а також впливу воєнних та безпекових чинників на функціонування земельного ринку.

Одеська область розташована на південному заході України та є найбільшою за площею адміністративно-територіальною областю держави. Її площа становить близько 33,3 тис. км², або приблизно 5,5 % території України. Вигідне географічне положення області визначається виходом до Чорного моря, наявністю значної протяжності державного кордону з Республікою Молдова та Румунією, а також розташуванням на перетині важливих міжнародних транспортних напрямків.

Важливе значення для економічного розвитку регіону має транспортна інфраструктура, представлена автомобільними та залізничними шляхами, морськими та річковими портами. Особливу роль відіграють морські порти Одеси, Чорноморська та Південного, а також дунайські порти Рені та Ізмаїла. Наявність портової та логістичної інфраструктури формує додаткові передумови для розвитку аграрного виробництва, переробної промисловості, торгівлі та транспортно-логістичної діяльності.

Земельний фонд Одеської області характеризується високим рівнем сільськогосподарського освоєння. За наведеними в таблиці 2.1 даними, загальна площа земель області становить 3326,0 тис. га, з яких 2102,1 тис. га припадає на рілля (близько 63,2 %), що свідчить про високу інтенсивність використання земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві. Водночас структура

земельного фонду має виражений просторово диференційований характер: для північних і центральних районів (Подільський, Березівський, Білгород-Дністровський) визначальним є аграрне землекористування з часткою ріллі до 74 %, тоді як Одеський район характеризується диверсифікованою структурою - землі під забудовою тут становлять близько 18,9 % загальної площі, що істотно перевищує відповідні показники інших районів.

Таблиця 2.1 – Структура земельного фонду Одеської області за укрупненими районами станом на 1 січня 2026 року

Назва укрупненого району	Загальна площа, тис. га	Рілля, тис. га	Пасовища та сіножаті, тис. га	Багаторічні насадження, тис. га	Ліси та лісовкриті площі, тис. га	Землі під забудовою, тис. га	Водний фонд та інші землі, тис. га
Подільський	704,8	495,2	82,4	4,2	84,6	21,3	17,1
Березівський	555,1	412,6	68,3	3,1	38,2	18,5	14,4
Роздільнянський	356,8	248,4	46,1	5,8	22,4	16,9	17,2
Одеський	392,3	182,1	31,4	16,4	18,9	74,2	71,3
Білгород-Дністровський	522,1	314,3	54,2	22,6	32,1	24,1	74,8
Болградський	451,5	285,4	58,1	31,2	24,3	19,4	33,1
Ізмаїльський	343,4	164,1	42,7	14,3	16,7	18,6	87,0
Разом по області	3326,0	2102,1	383,2	97,6	237,2	193,0	312,9

Джерело: розраховано та узагальнено автором на основі даних Головного управління Держгеокадастру в Одеській області станом на 01.01.2026 р.

На основі даних таблиці 2.1 побудовано діаграму структури земельного фонду Одеської області, яку наведено на рисунку 2.1.

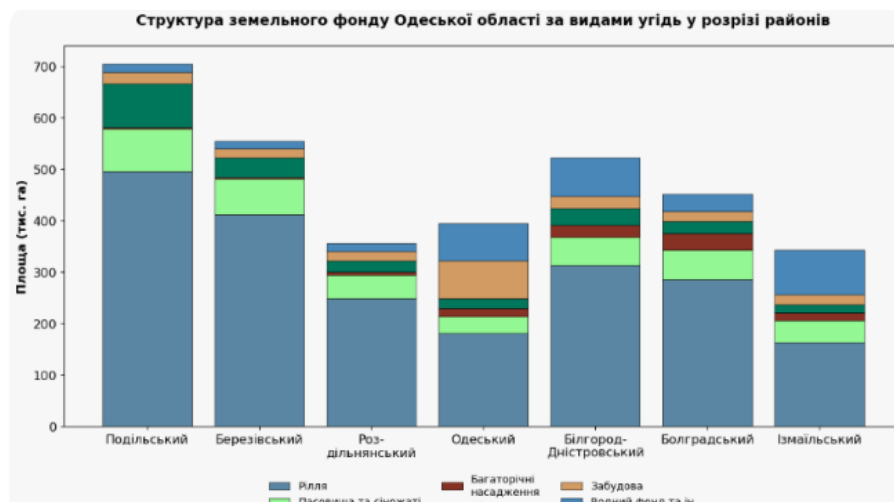


Рисунок 2.1. - Графічне відображення структури земельного фонду Одеської області за укрупненими районами станом на 1 січня 2026 року

Природно-кліматичні умови Одеської області характеризуються значною територіальною неоднорідністю. Північна частина області має більш сприятливі умови зволоження та значне поширення чорноземних ґрунтів, що формує передумови для вирощування зернових, технічних і кормових культур. У центральній частині природні умови мають перехідний характер, а південні райони характеризуються вираженою посушливістю, що підвищує значення зрошення та меліоративної інфраструктури. Відповідно, природно-кліматична диференціація є важливим чинником формування територіальних відмінностей у попиті на сільськогосподарські землі та їх економічній оцінці.

Одеська область має диверсифіковану структуру господарства, у якій важливе місце посідають сільське господарство, промисловість, транспорт і логістика, торгівля, будівництво, рекреаційна діяльність та сфера послуг. Поєднання значного аграрного потенціалу з розвиненою транспортно-логістичною та портовою інфраструктурою формує різноманітну структуру попиту на земельні ресурси. Для сільськогосподарських районів визначальне значення має попит на землі сільськогосподарського призначення, тоді як у межах Одеського району значного поширення набуває попит на земельні ділянки для житлової та громадської забудови, промислових об'єктів, транспортної інфраструктури та рекреаційного використання. Вартість земельних ділянок в області характеризується значною територіальною та функціональною диференціацією залежно від цільового призначення, місця розташування, якості ґрунтів, інфраструктурної забезпеченості та рівня безпекових ризиків.

Повномасштабна війна стала одним із визначальних зовнішніх чинників, що впливають на функціонування земельного ринку Одеської області. Вплив воєнного стану проявляється через зміну рівня інвестиційних ризиків, порушення логістичних маршрутів, підвищення вартості виробничої діяльності, ризики пошкодження інфраструктури, а також зміни у структурі попиту на земельні ресурси. Водночас некоректно характеризувати всю Одеську область як прифронтовий регіон - доцільніше використовувати категорію воєнних та безпекових ризиків, інтенсивність яких відрізняється залежно від

територіального розташування, близькості до морського узбережжя та критичної інфраструктури. Незважаючи на воєнні ризики, земельні відносини та кадастрові процеси в регіоні продовжують активно функціонувати: за перше півріччя 2026 року кадастровими реєстраторами області опрацьовано майже 26 тис. онлайн-заяв на отримання витягів із Державного земельного кадастру, найбільша кількість яких припадала на Одеський район.

Проведений аналіз дає підстави визначити Одеську область як територію з високим і структурно диференційованим земельно-ресурсним потенціалом. Основними передумовами функціонування земельного ринку Одеської області є: високий рівень сільськогосподарського освоєння території (рілля займає близько 63,2 % площі); територіальна диференціація структури землекористування (аграрне використання в північних і центральних районах та диверсифіковане - в Одеському районі); просторові відмінності природно-кліматичних умов, що впливають на продуктивність земель; концентрація населення, економічної діяльності та інфраструктури, яка формує попит на землі різного функціонального призначення; розвинена транспортно-логістична та портова інфраструктура; значна територіальна диференціація вартості земельних ділянок; вплив воєнних і безпекових ризиків. Виявлена територіальна диференціація формує неоднакові умови для залучення земельних ресурсів до ринкового обігу, що зумовлює необхідність подальшого аналізу обсягів ринкових операцій, динаміки цін та особливостей функціонування окремих сегментів земельного ринку регіону.

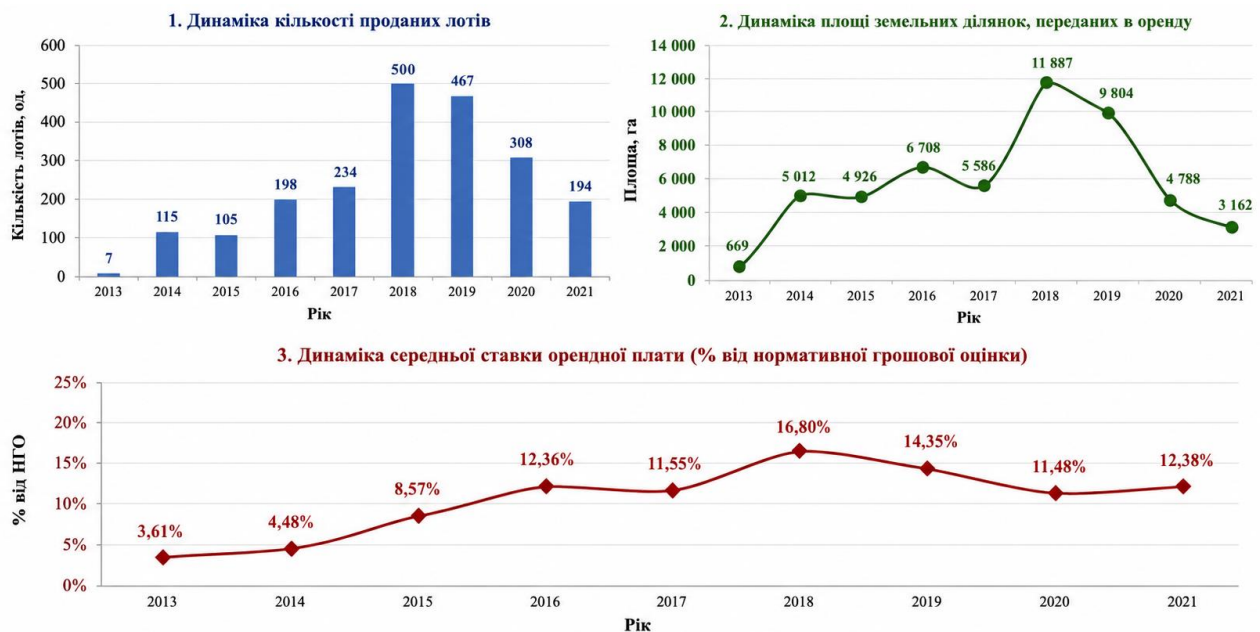
2.2. Стан та динаміка ринку землі в Одеській області

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Одеській області відбувається в межах загальнонаціональної трансформації земельних відносин, розпочатої з відкриттям ринку 1 липня 2021 року (етапи та правові засади детально розглянуто в підрозділах 1.1 та 1.3). Для оцінювання стану земельного ринку доцільно розмежовувати два процеси: по-перше, формування конкурентного механізму передачі земель державної та

комунальної власності в оренду через земельні торги; по-друге, безпосередній розвиток ринку купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

До відкриття ринку купівлі-продажу важливим інструментом конкурентного розподілу земель державної власності були земельні торги з продажу прав оренди. Динаміку основних результатів земельних торгів в Одеській області у 2013-2021 рр. наведено на рис. 2.2 та 2.3 (детальні статистичні дані за цей період систематизовано в Додатку А).

У 2013-2018 рр. спостерігалось зростання активності земельних торгів: кількість проданих лотів збільшилася з 7 до 500, а площа переданих в оренду земель - з 669,1 га до 11 886,6 га. Паралельно зростала конкурентність: середня ставка орендної плати збільшилася з 3,61 % НГО у 2013 році до 16,80 % у 2018 році. У 2020-2021 рр. обсяги торгів скоротилися (194 лоти площею 3162,2 га у 2021 році), що пов'язано з передачею земель територіальним громадам унаслідок децентралізації, однак орендні ставки залишалися значно вищими, ніж на початку періоду (11,48-12,38 % НГО).



Джерело: складено за даними Головного управління Держгеокадастру в Одеській області.

Рисунок 2.2 – Динаміка кількості проданих лотів та площі земельних ділянок, переданих в оренду за результатами земельних торгів в Одеській області у 2013-2021 рр.

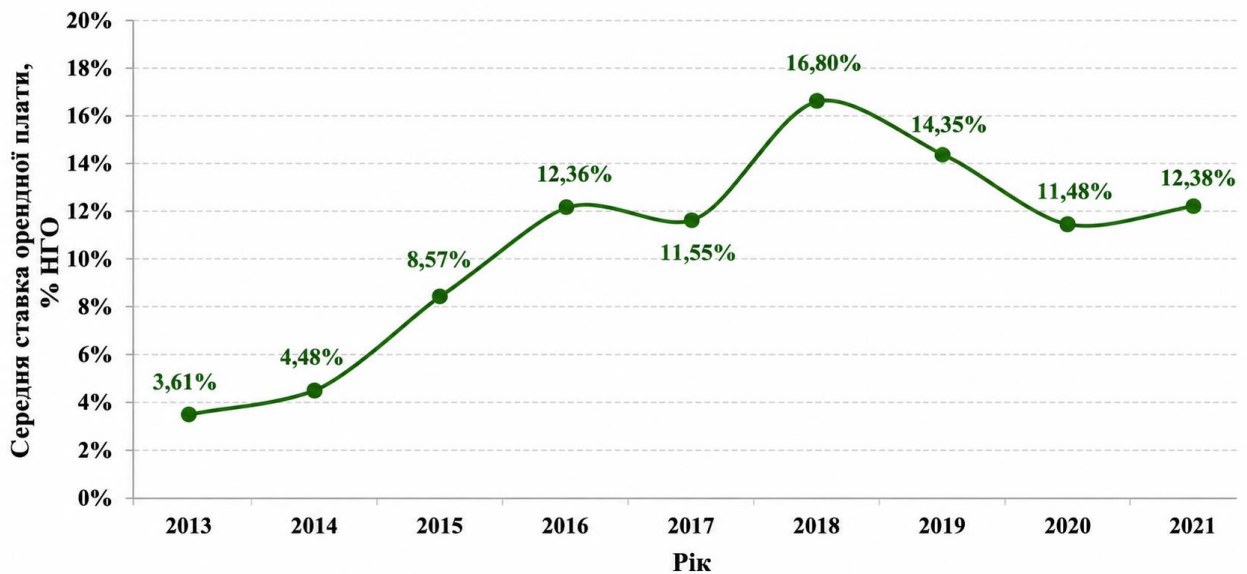


Рисунок 2.3. – Динаміка середньої ставки орендної плати за результатами земельних торгів в Одеській області у 2013-2021 рр., % НГО

Результати земельних торгів у 2021 році характеризувалися значною територіальною диференціацією. За рік в області відбулися торги щодо 308 лотів площею 4787,7 га (55,9 % від виставлених). Найбільші площі припадали на Ренійський, Роздільнянський, Ізмаїльський, Ширяївський та Саратський райони. Водночас між районами спостерігалися значні відмінності за результативністю торгів та рівнем орендної плати (рис. 2.4).

Територіальна диференціація результатів земельних торгів в Одеській області у 2021 році

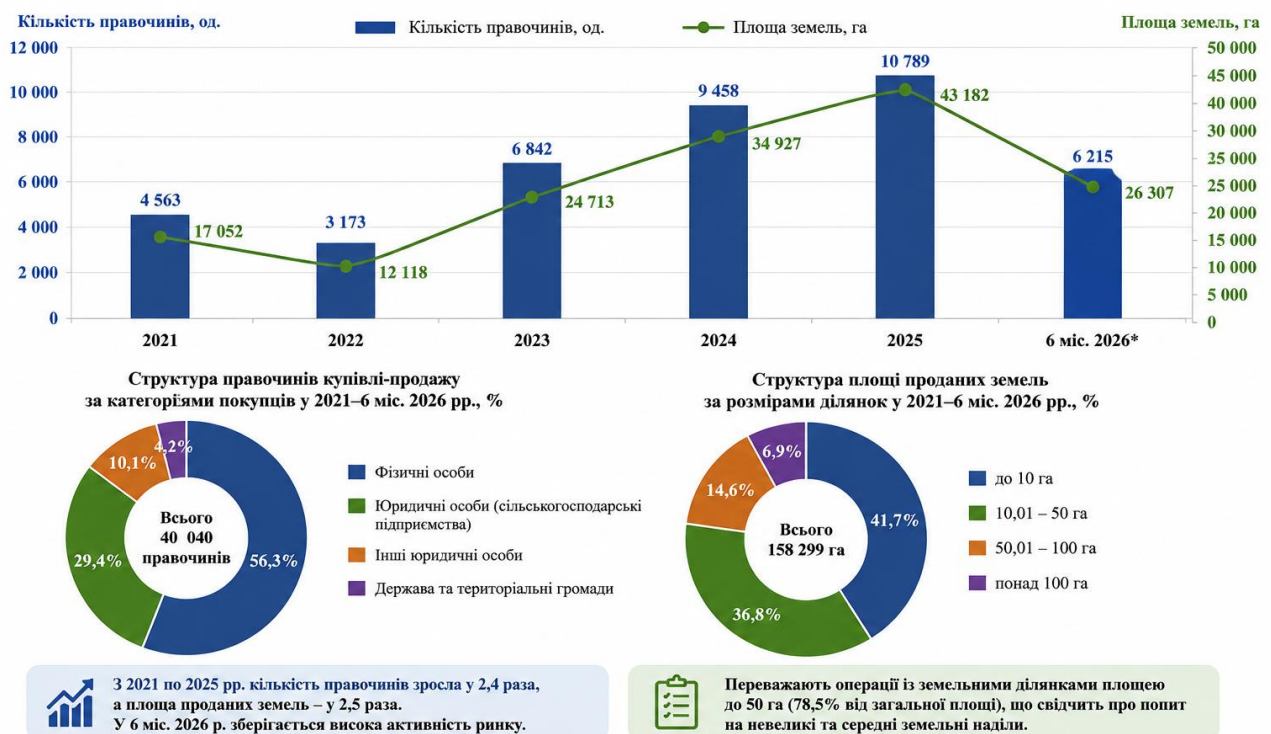


Примітка: наведено 10 районів з найбільшими значеннями показників.

Рисунок 2.4. – Показники земельних аукціонів в Одеській області у 2021 р.

Високі значення орендної ставки не слід автоматично трактувати як прямий наслідок вищої родючості ґрунтів - на результати торгів одночасно впливають площа та конфігурація ділянки, місце розташування, транспортна доступність, стартові умови та кількість учасників.

Відкриття ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель у липні 2021 року започаткувало новий етап розвитку земельних відносин. Динаміку кількості угод та площі відчужених земель у 2021-2026 роках наведено на рис. 2.5. Дані свідчать про загальне розширення масштабів ринку, особливо після 1 січня 2024 року, коли до кола покупців були допущені юридичні особи.



* Дані за 6 місяців 2026 року (січень – червень). Джерело: сформовано за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Рисунок 2.5. – Динаміка кількості та площі земель сільськогосподарського призначення, щодо яких зареєстровано правочини купівлі-продажу в Одеській області у 2021-2026 рр.

Одним із ключових індикаторів стану земельного ринку є ціна земельних ділянок. В Одеській області вона формується під впливом комплексу факторів: якість ґрунтів, природно-кліматичні умови, забезпеченість вологою, наявність зрошення, транспортна доступність, близькість до населених пунктів та логістичних центрів, площа та конфігурація ділянки, рівень воєнних ризиків.

Цінова диференціація має багатофакторний характер і не може бути пояснена одним показником, тому для об'єктивної оцінки доцільно поєднувати показники ринкових цін, нормативної грошової оцінки, якісних характеристик земель та інфраструктурної забезпеченості.

Просторові відмінності у вартості сільськогосподарських земель Одеської області систематизовано в таблиці 2.2.

Таблиця 2.2. – Просторова диференціація ринкової вартості сільськогосподарських земель в Одеській області станом на 2026 рік

Назва укрупненого району Одещини	Субрегіональна приналежність	Середньозважена ринкова ціна, тис. грн/га	Середня НГО, тис. грн/га	Перевищення ринкової ціни над НГО, %	Специфіка аграрного та просторового потенціалу району
Одеський район	Приміська зона	72,5	31,2	+132,4%	Найвищий рівень капіталізації. Ціноутворення визначається близькістю до міської агломерації, транспортної та логістичної інфраструктури, а також вища конкуренція за земельні ресурси
Подільський район	Північний чорнозем	60,2	31,5	+91,1%	Стабільне зволоження та високий бонітет звичайних чорноземів. Максимальна конкуренція серед великих товарних агровиробників
Березівський район	Північний чорнозем	57,8	31,3	+84,7%	Висока питома вага ріллі в структурі землекористування. Орієнтація на вирощування високорентабельних зернових та олійних культур
Роздільнянський район	Центральний степ	48,3	31,0	+55,8%	Перехідна зона. Помірний рівень опадів. Ціни коливаються залежно від логістичної доступності до автомагістралі М-05 Київ-Одеса.
Білгород-Дністровський	Центральний, Південь	44,1	30,8	+43,2%	Наявність як чорноземних масивів, так і посушливих прибережних територій. Розвинений сегмент багаторічних насаджень (виноградарство).
Болградський район	Південний сухий степ	34,6	30,5	+13,4%	Жорсткий дефіцит вологи, високі кліматичні ризики. Ціна більшості угод практично зафіксована на законодавчому мінімумі (рівні НГО).
Ізмаїльський район	Південний сухий степ	33,9	30,5	+11,1%	Критична залежність від штучного зрошення. Нижній ціновий індикатор області. Ринок орієнтований виключно на локальну конкуренцію

Джерело: розраховано та узагальнено автором на основі даних ГУ Держгеокадастру в Одеській області.

Дані таблиці 2.2 засвідчують чітку залежність ринкової вартості земель від природно-кліматичних та інфраструктурних чинників. Найвище перевищення ринкової ціни над нормативною грошовою оцінкою зафіксовано в Одеському районі (+132,4%), що пояснюється близькістю до портової та

логістичної інфраструктури, дефіцитом вільних площ та високою діловою активністю. Подільський та Березівський райони демонструють перевищення на рівні 84,7-91,1% завдяки високій родючості чорноземних ґрунтів та стабільному зволоженню. Натомість у південних районах (Болградський, Ізмаїльський) перевищення становить лише 11,1-13,4%, що зумовлено дефіцитом вологи, високими кліматичними ризиками та критичною залежністю від зрошувальної інфраструктури. Така диференціація свідчить про значну внутрішньорегіональну нерівномірність капіталізації земельних ресурсів.

Окремим сегментом земельного ринку області є землі несільськогосподарського призначення, передача прав на які здійснюється через електронні торги "Прозорро.Продажі". Результати таких аукціонів за 2024-2026 роки систематизовано в таблиці 2.3.

Таблиця 2.3 – Результати земельних електронних аукціонів в Одеській області у 2024-2026 рр.

Назва укрупненого району	Кількість аукціонів, од.	Площа реалізованих ділянок, га	Сумарна вартість, млн грн	Середнє зростання стартової ціни, %
<i>А. Продаж земельних ділянок</i>				
Одеський район	87	28,4	112,3	+126,4%
Ізмаїльський район	34	18,7	38,5	+62,1%
Білгород-Дністровський	28	12,3	22,6	+44,8%
Подільський район	18	9,6	12,4	+26,3%
Роздільнянський район	16	8,9	10,2	+24,1%
Березівський район	12	7,4	8,7	+19,6%
Болградський район	9	4,8	4,9	+13,2%

Продовження таблиці 2.3

Назва укрупненого району	Кількість аукціонів, од.	Площа реалізованих ділянок, га	Сумарна вартість, млн грн	Середнє зростання стартової ціни, %
УСЬОГО	204	90,1	209,6	+59,8%
Б. Продаж прав оренди земельних ділянок				
Одеський район	55	20,2	72,2	+102,0%
Ізмаїльський район	24	13,7	25,7	+54,7%
Білгород-Дністровський	18	9,2	16,1	+39,4%
Подільський район	16	9,3	10,0	+22,9%
Роздільнянський район	12	7,6	7,9	+21,3%
Березівський район	10	6,8	7,1	+17,0%
Болградський район	9	5,0	4,5	+11,0%
Усього	144	71,8	143,5	+41,8%
Всього по області	348	161,9	353,1	+52,2%

Джерело: сформовано та узагальнено автором на основі зведених звітів системи «Прозорро.Продажі» та ГУ Держгеокадастру в Одеській області за 2024-2026 рр.

Як свідчать дані таблиці 2.3, у сегменті продажу земельних ділянок (частина А) Одеський район лідирує за всіма показниками - 87 аукціонів (42,6% від загальної кількості) із сумарною вартістю 112,3 млн грн (53,6% від загальної). Середнє зростання стартової ціни тут є найвищим - 126,4%, що підтверджує значний інвестиційний попит на землі в приміській зоні та міській агломерації. Ізмаїльський район займає друге місце (34 аукціони, 38,5 млн грн) завдяки активному розвитку Дунайського портового кластера. Найнижчі показники - у Болградському районі, що корелює з найнижчими цінами на сільськогосподарські землі та підтверджує його низьку інвестиційну привабливість через посушливі кліматичні умови.

У сегменті продажу прав оренди (частина Б) структура розподілу є подібною, однак абсолютні показники є нижчими – сумарна вартість орендних аукціонів становить 143,5 млн грн, що на 31,6% менше, ніж у сегменті продажу (209,6 млн грн). Це свідчить про більшу капіталоемність операцій купівлі-продажу порівняно з орендними відносинами. Водночас середнє зростання стартової ціни на орендних аукціонах (41,8%) є нижчим, ніж на продажу (59,8%), що може пояснюватись меншою конкуренцією в орендному сегменті або тривалішим строком оренди, який дисциплінує пропозицію.

Війна стала одним із визначальних факторів трансформації земельного ринку Одеської області. Її вплив проявляється у зміні інвестиційних ризиків, порушенні логістичних зв'язків, підвищенні витрат на виробництво та транспортування продукції. Особливого значення набуває функціонування морської та дунайської логістики, оскільки зміна умов експорту безпосередньо впливає на економічну ефективність аграрного виробництва та попит на сільськогосподарські землі. Водночас рівень безпекових ризиків не є однаковим у межах області, тому їх доцільно аналізувати просторово, враховуючи близькість до морського узбережжя, портової та критичної інфраструктури. Незважаючи на воєнні ризики, земельні відносини в регіоні продовжують функціонувати, про що свідчить значна кількість кадастрових операцій та реєстраційних дій.

Проведений аналіз дає підстави визначити основні закономірності розвитку земельного ринку Одеської області:

1. У 2013-2018 рр. спостерігалось зростання активності земельних торгів з продажу прав оренди (площа переданих земель досягла 11 886,6 га у 2018 році) та підвищення конкурентності (середня ставка орендної плати зросла з 3,61 % до 16,80 % НГО).

2. Результати земельних торгів характеризуються значною територіальною диференціацією, зумовленою сукупністю природних, інфраструктурних та локальних економічних чинників.

3. Відкриття ринку купівлі-продажу у 2021 році та допуск юридичних осіб з 2024 року створили передумови для активізації інвестиційного попиту.

4. Цінова диференціація земель в області визначається взаємодією природно-кліматичних, інфраструктурних та безпекових чинників: найвищі ціни - в Одеському районі (72,5 тис. грн/га), найнижчі - в південних районах (33,9-34,6 тис. грн/га). Картографічне відображення просторової диференціації орендних ставок та структури землекористування за районами наведено в Додатку Б.

5. Ринок земель несільськогосподарського призначення демонструє високу активність в Одеському районі (87 аукціонів, зростання стартової ціни +126,4 %) та значно нижчу - в Болградському (9 аукціонів, +13,2 %).

6. Воєнний стан формує додаткову невизначеність, однак не припиняє функціонування земельних відносин; особливого значення набувають територіальна стійкість та логістична доступність.

Отже, сучасний земельний ринок Одеської області характеризується поєднанням конкурентних механізмів земельних торгів, поступового розвитку ринку купівлі-продажу та значної територіальної диференціації економічної привабливості земельних ресурсів.

2.3. Ціноутворення на ринку земель сільськогосподарського призначення в Одеській області

Ціноутворення на ринку земель сільськогосподарського призначення є багатофакторним процесом, у межах якого ринкова вартість земельної ділянки формується під впливом її природних характеристик, просторового положення, продуктивності, інфраструктурної забезпеченості, умов господарського використання, попиту та пропозиції, а також інституційних і безпекових факторів. На відміну від нормативної грошової оцінки (НГО), яка визначається відповідно до нормативно встановленої методики та використовується для передбачених законодавством цілей (оподаткування, орендні платежі, викуп земельних ділянок тощо), ринкова ціна відображає фактичні умови відчуження земельних ділянок у конкретний момент часу.

Чинники формування вартості земель сільськогосподарського призначення. До основних груп чинників, що визначають ринкову вартість сільськогосподарських земель в Одеській області, належать:

1. *Природно-кліматичні чинники*: якісні характеристики ґрунтів (бонітет, вміст гумусу), продуктивність земель, режим зволоження, наявність та стан зрошувальних систем. В Одеській області спостерігається значна природно-кліматична диференціація: північні райони мають сприятливіші умови зволоження порівняно з південними, де дефіцит вологи є обмежувальним фактором.

2. *Просторово-інфраструктурні чинники*: місце розташування відносно населених пунктів, транспортних коридорів, логістичних центрів, портової інфраструктури; якість автомобільних доріг, залізничних колій; забезпеченість інженерними мережами.

3. *Економічні чинники*: рівень рентабельності сільськогосподарського виробництва, структура землекористування, наявність інвестиційних ресурсів, рівень конкуренції серед покупців, доступність кредитних ресурсів.

4. *Інституційні чинники*: правові обмеження обігу земель (коло покупців, гранична площа), порядок державної реєстрації прав, доступність кадастрових відомостей, наявність обтяжень, правова визначеність земельної ділянки.

5. *Безпекові чинники*: рівень воєнних ризиків, близькість до зони бойових дій, стан критичної інфраструктури, ризики, пов'язані з функціонуванням портово-логістичної інфраструктури в умовах воєнного стану.

Важливим аналітичним показником є співвідношення фактичної ринкової ціни та нормативної грошової оцінки, яке дає змогу оцінити ступінь відхилення ринкової вартості від нормативного орієнтира. Відповідно до пункту 22 розділу X Земельного кодексу України, до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку (з урахуванням коефіцієнтів індексації).

За даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, середня ціна відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які поширювався мораторій, в Одеській області у 2025 році становила 44,14 тис. грн/га. Для порівняння: середня ціна по Україні становила

57,4 тис. грн/га, у Львівській області - 75,08 тис. грн/га, Полтавській - 77,12 тис. грн/га, Кіровоградській - 71,84 тис. грн/га, Вінницькій - 61,90 тис. грн/га, Миколаївській -- 37,72 тис. грн/га, Херсонській - 35,43 тис. грн/га (рис. 2.6).

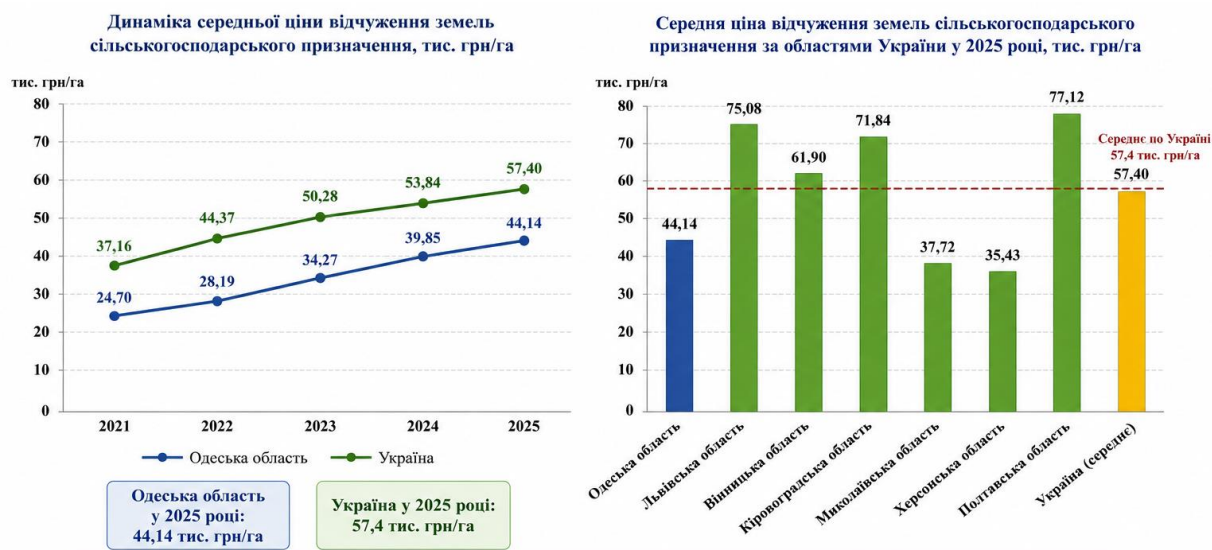


Рисунок 2.6. - Середня ціна відчуження земель сільськогосподарського призначення в Одеській області та Україні у 2025 році

Джерело: побудовано автором на основі даних системи моніторингу земельних відносин Головного управління Держгеокадастру в Одеській області.

За даними аналітичного порталу "Експерт" з посиланням на моніторинг Опендатабот, у квітні 2025 року середня вартість гектара сільськогосподарських земель в Україні сягнула 86 655 грн, що є найвищим показником з початку року [7]. При цьому за офіційними даними Мінекономіки, середня ціна в Одеській області за 2025 рік становила 44,14 тис. грн/га [1], що підтверджує виражену регіональну диференціацію.

Для узагальнення просторових відмінностей у рівні цін на землі сільськогосподарського призначення Одеської області доцільно виділити умовні субрегіональні вузли Одеської області (табл. 2.4).

Дані таблиці 2.4 свідчать про виражену територіальну диференціацію цін на сільськогосподарські землі в Одеській області.

Найвищий ціновий діапазон характерний для Приміського вузла (60-85 тис. грн/га), що пов'язано з близькістю до обласного центру, транспортної та логістичної інфраструктури. Північний вузол характеризується цінами 55-65 тис. грн/га завдяки високій природній продуктивності чорноземних ґрунтів.

Найнижчий діапазон спостерігається у Південному вузлі (32-38 тис. грн/га) через дефіцит вологи, залежність від зрошення та підвищені безпекові ризики.

Таблиця 2.4 – Просторова диференціація цін на 1 га ріллі за умовними субрегіональними вузлами Одеської області

Субрегіональний вузол	Мінімальна ціна, тис. грн/га	Максимальна ціна, тис. грн/га	Середня НГО, тис. грн/га	Основні чинники
Приміський вузол (Одеський, прилеглі частини Роздільнянського та Білгород-Дністровського р-нів)	60	85	31,20	Близькість до обласного центру, логістичних хабів, портової інфраструктури; вищий інвестиційний потенціал
Північний вузол (Подільський, Березівський райони)	55	65	31,50	Родючість ґрунтів, сприятливіші умови зволоження, продуктивність аграрного виробництва
Південний вузол (Ізмаїльський, Болградський, частина Білгород-Дністровського р-ну)	32	38	30,50	Дефіцит вологи, посушливість, залежність від зрошення, безпекові ризики

Джерело: сформовано автором на основі даних моніторингу земельних відносин, статистичних матеріалів та узагальнення природно-кліматичних, інфраструктурних і економічних характеристик територій.

Воєнний стан вносить додаткові корективи в механізми ціноутворення. Основними каналами впливу є: підвищення дисконту безпекових ризиків (покупці враховують ймовірність пошкодження інфраструктури та обмеження доступу до земель у прибережних зонах); перерозподіл попиту на користь відносно безпечніших внутрішніх районів; ускладнення логістики експорту, що підвищує транзакційні витрати агровиробників; зростання операційних витрат (паливо, добрива, матеріально-технічні ресурси), що знижує рентабельність та інвестиційну привабливість земель, особливо в районах із високою залежністю від зрошення.

Проведений аналіз механізмів ціноутворення на ринку земель сільськогосподарського призначення в Одеській області дає змогу сформулювати такі основні положення:

1. Ціноутворення є багатофакторним процесом, що формується під сукупним впливом природно-кліматичних, просторово-інфраструктурних, економічних, інституційних та безпекових чинників.

2. За даними Держгеокадастру, середня ціна відчуження земель сільськогосподарського призначення в Одеській області у 2025 році становила 44,14 тис. грн/га, що на 23,1 % нижче за середньоукраїнський показник (57,4 тис. грн/га) та на 41,2 % нижче, ніж у Львівській області (75,08 тис. грн/га).

3. Територіальна диференціація цін є характерною рисою регіонального ринку: діапазон цін коливається від 32-38 тис. грн/га в Південному вузлі до 60-85 тис. грн/га в Приміському вузлі, що зумовлено відмінностями у природно-кліматичних умовах, інфраструктурній забезпеченості та рівні безпекових ризиків.

4. Воєнний стан справляє суттєвий вплив на ціноутворення через підвищення дисконту безпекових ризиків, перерозподіл попиту, ускладнення логістики та зростання операційних витрат. Найбільш вразливими до цих впливів є південні прибережні райони області.

Перспективи подальшого розвитку ціноутворення на земельному ринку Одеської області залежатимуть від відновлення повноцінного функціонування логістичної інфраструктури, стабілізації безпекової ситуації, розвитку меліоративної інфраструктури в південних районах та адаптації ринкових механізмів до євроінтеграційних вимог.

2.4. Інфраструктура ринку землі та суб'єкти земельних відносин в Одеській області

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення забезпечується не лише наявністю попиту та пропозиції, а й відповідною інституційною, інформаційною, кадастрово-реєстраційною та організаційною інфраструктурою. Її основне призначення полягає у забезпеченні юридичної визначеності земельних ділянок, інформаційного супроводу трансакцій, державної реєстрації речових прав, оцінки земель та організації конкурентних процедур відчуження або передачі земель у користування.

Для Одеської області питання функціонування земельної інфраструктури має особливе значення з огляду на значні площі сільськогосподарських угідь, територіальну диференціацію земельного фонду, розвинену аграрну та портово-логістичну інфраструктуру, а також вплив воєнних ризиків.

Основними складовими інфраструктури ринку землі є Державний земельний кадастр, система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, нотаріат, суб'єкти землеустрою та оцінки земель, електронні земельні торги, а також органи державної влади та місцевого самоврядування (правові засади їх функціонування детально розглянуто в підрозділі 1.3).

Державний земельний кадастр забезпечує формування та збереження відомостей про земельні ділянки, зокрема їх місце розташування, площу, кадастрові номери, цільове призначення, угіддя, обмеження у використанні та інші характеристики. Кадастрова інформація є базовою інформаційною основою для ідентифікації земельної ділянки та здійснення операцій із нею.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно забезпечує державну реєстрацію прав власності та інших речових прав на земельні ділянки, а також їх обтяжень. Узгодженість кадастрової та реєстраційної інформації є необхідною умовою забезпечення правової визначеності земельних відносин.

Нотаріат забезпечує нотаріальне посвідчення правочинів із земельними ділянками, здійснюючи перевірку документів та дотримання встановлених законодавством вимог. Суб'єкти землеустрою та оцінки земель забезпечують формування земельних ділянок, розроблення землевпорядної документації та проведення оцінки земель, що безпосередньо впливає на юридичну визначеність земельної ділянки та можливість її залучення до ринкового обігу.

Важливим інструментом функціонування земельного ринку є *електронні земельні торги*, що забезпечують конкурентне відчуження земель державної та комунальної власності або передачу прав користування ними у випадках, визначених законодавством. Для Одеської області електронний формат має особливе значення через значну кількість земель державної та комунальної власності, які можуть залучатися до економічного обороту. Перевагами електронних процедур є відкритість інформації, стандартизація процесу,

можливість дистанційної участі та публічність результатів. Ефективність електронних торгів залежить від якості попередньої підготовки земельних ділянок, наявності кадастрового номера, актуальності відомостей та підготовки необхідної документації.

Суб'єктний склад земельних відносин в Одеській області формується відповідно до положень земельного законодавства та включає громадян, юридичних осіб, територіальні громади і державу. Відкриття другого етапу земельної реформи розширило можливості участі в ринку сільськогосподарських земель юридичних осіб України з урахуванням установлених законодавством обмежень щодо суб'єктного складу покупців та максимальної площі земель, яка може перебувати у власності однієї особи.

Для узагальнення структури учасників земельного ринку Одеської області використано авторське групування суб'єктів за характером участі в земельних трансакціях. Результати наведено в табл. 2.5.

Таблиця 2.5 – Структура учасників ринку землі Одеської області (усереднені дані за 2024-2026 рр.)

Категорія учасників	Частка у загальній кількості угод, %	Середній розмір ділянки, га	Пріоритетні райони активності
Фізичні особи (громадяни)	45	2,1–3,5	Усі райони області
Юридичні особи (локальний бізнес)	40	4,2–8,0	Березівський, Роздільнянський, Подільський
Агрохолдинги та інвестиційні групи	15	понад 10,0	Ізмаїльський, Білгород-Дністровський, Одеський
Усього	100	-	-

Джерело: розраховано та узагальнено автором за матеріалами моніторингу земельних відносин, відкритими даними Держгеокадастру та інформаційно-аналітичними даними про суб'єктів господарювання.

За наведеними даними, найбільшу частку у структурі досліджуваних учасників становлять фізичні особи - 45 %, що відповідає значній кількості операцій із земельними ділянками порівняно невеликої площі. На юридичних осіб локального рівня припадає 40 % - їх участь характерна для трансакцій із ділянками більшої площі. Частка агрохолдингів та інвестиційних груп

становить 15 %, однак їх участь характеризується концентрацією більших земельних масивів.

Отже, структура учасників характеризується поєднанням масового сегмента дрібних власників і набувачів земель та корпоративного сегмента, представлений юридичними особами й великими сільськогосподарськими підприємствами. Це свідчить про неоднорідність попиту на земельні активи та різну мотивацію учасників ринку.

Особливе місце серед суб'єктів земельних відносин займають територіальні громади, які внаслідок децентралізації отримали розширені повноваження щодо управління землями комунальної власності. Вони виступають власниками земельних ділянок, орендодавцями, організаторами земельних торгів та суб'єктами управління земельними ресурсами відповідної території. Для територіальних громад земельні ресурси є не лише об'єктом управління, а й важливим економічним ресурсом: надходження від орендної плати, земельного податку та реалізації прав на земельні ділянки формують частину доходів місцевих бюджетів. Водночас результативність реалізації цих повноважень залежить від кадрового забезпечення, наявності фахівців у сфері землеустрою та кадастру, якості землевпорядної документації та фінансової спроможності громад.

Держава, у свою чергу, забезпечує нормативно-правове регулювання земельних відносин, функціонування кадастрової та реєстраційної систем, державний контроль та управління землями державної власності в межах визначених законом повноважень.

В умовах воєнного стану функціонування земельного ринку додатково залежить від безпекової ситуації. Обмеження доступу до окремої інформації, складність проведення натурних обстежень, мінування територій, пошкодження інфраструктури та обмеження господарської діяльності можуть ускладнювати підготовку земельних ділянок до трансакцій. Водночас збереження роботи кадастрово-реєстраційної системи та електронних механізмів земельного ринку свідчить про адаптацію інфраструктури земельних відносин до функціонування в умовах воєнного стану.

Проведений аналіз дає підстави зробити такі висновки:

1. Інфраструктура земельного ринку Одеської області має комплексний характер і включає кадастрово-реєстраційні, нотаріальні, оціночні, землевпорядні та електронні механізми, взаємодія яких забезпечує юридичну визначеність і організаційне супроводження земельних трансакцій.

2. Структура учасників ринку є неоднорідною: фізичні особи становлять 45 %, юридичні особи локального рівня - 40 %, агрохолдинги та інвестиційні групи - 15 %. Великі учасники характеризуються участю в операціях із земельними ділянками значно більшої площі.

3. Територіальні громади є важливим інституційним суб'єктом земельних відносин, оскільки здійснюють управління землями комунальної власності, організовують земельні торги та використовують земельні ресурси як інструмент місцевого економічного розвитку. Подальше вдосконалення інфраструктури земельного ринку Одеської області має бути пов'язане з інтеграцією кадастрових і реєстраційних даних, цифровізацією земельних процедур, підвищенням якості землевпорядної документації та зміцненням інституційної спроможності територіальних громад.

РОЗДІЛ 3

ОЦІНКА ВПЛИВУ РИНКУ ЗЕМЛІ НА СТРУКТУРУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Трансформація структури землекористування Одеської області під впливом ринкових процесів

Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 р. стало важливим чинником трансформації земельних відносин в Одеській області. До цього основною формою використання приватних сільськогосподарських земель була оренда, що забезпечувала формування значних земельних банків аграрних підприємств без зміни права власності.

Поетапне відкриття ринку - спочатку для фізичних осіб, а з 1 січня 2024 р. для юридичних осіб України - створило передумови для розвитку купівлі-продажу земельних ділянок і поступового формування змішаної моделі землекористування, у якій поєднуються власні та орендовані землі. Інтенсивність цих процесів визначається природно-ресурсним потенціалом, інфраструктурною забезпеченістю, інвестиційною привабливістю територій та впливом воєнного стану.

Однією з основних тенденцій є поступове посилення ролі приватної власності. Купівля земельних ділянок створює можливості для довгострокової консолідації земельних банків аграрних підприємств та зменшення залежності від орендних відносин.

За даними моніторингу земельних відносин, у 2021-2026 рр. в Одеській області укладено понад 20 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель загальною площею близько 5,2 тис. га. Це свідчить про поступове формування регіонального ринку земель, хоча його масштаби поки що не спричинили радикальної зміни структури землекористування.

Важливим чинником стала децентралізація, у результаті якої територіальні громади отримали значний земельний ресурс та розширили можливості його економічного використання. Зокрема, у 2024–2026 рр. в області проведено 348 успішних електронних аукціонів із земельними

ділянками несільськогосподарського призначення на загальну суму 353,1 млн грн. Це підтверджує зростання ролі комунальної власності в земельному обігу.

Водночас частина земель державної власності була передана територіальним громадам, тоді як у державному секторі переважно зберігаються землі стратегічного, оборонного, інфраструктурного та науково-дослідного призначення.

Таким чином, структура землевласництва області поступово змінюється під впливом розвитку приватного ринку, посилення ролі комунальної власності та оптимізації державного земельного фонду.

Трансформація організаційних форм господарювання

Розвиток земельного ринку сприяє концентрації та консолідації земельних ресурсів навколо економічно спроможних фермерських господарств і аграрних підприємств. Поєднання власних і орендованих земель створює передумови для формування стабільніших земельних банків та довгострокового планування виробництва.

Водночас доступ до купівлі земель значною мірою залежить від фінансових можливостей суб'єктів господарювання. Це зумовлює диференціацію моделей землекористування між великими аграрними підприємствами, фермерськими господарствами та дрібними виробниками.

У північній і центральній частинах області, зокрема в Подільському, Березівському та Роздільнянському районах, значну роль відіграють фермерські господарства та аграрні підприємства середнього масштабу. В Ізмаїльському та Болградському районах більшого значення набувають великі сільськогосподарські підприємства. Така диференціація пов'язана з природно-кліматичними умовами, структурою землеволодіння та спеціалізацією аграрного виробництва.

Трансформація землекористування в області має виражену територіальну диференціацію.

У Подільському, Березівському та Роздільнянському районах переважає аграрна модель використання земель із тенденціями до концентрації та

консолідації. За даними дослідження, цінові показники сільськогосподарських земель тут становлять близько 55-65 тис. грн/га.

В Ізмайльському та Болградському районах на структуру землекористування впливають дефіцит вологи та специфіка аграрного виробництва. Водночас розвиток дунайської портової інфраструктури підвищує значення транспортно-логістичних функцій. Ціни на сільськогосподарські землі становлять близько 33-38 тис. грн/га.

Одеський район характеризується найвищою інтенсивністю трансформацій. Висока концентрація населення, розвинена інфраструктура та близькість до портів формують значний попит на земельні ресурси різного функціонального призначення. Цінові показники сільськогосподарських земель, за даними дослідження, становлять близько 60-85 тис. грн/га.

Отже, просторова диференціація земельного ринку визначається поєднанням агровиробничого потенціалу, транспортної доступності, інфраструктурного забезпечення та економічної активності територій (рис. 3.1).

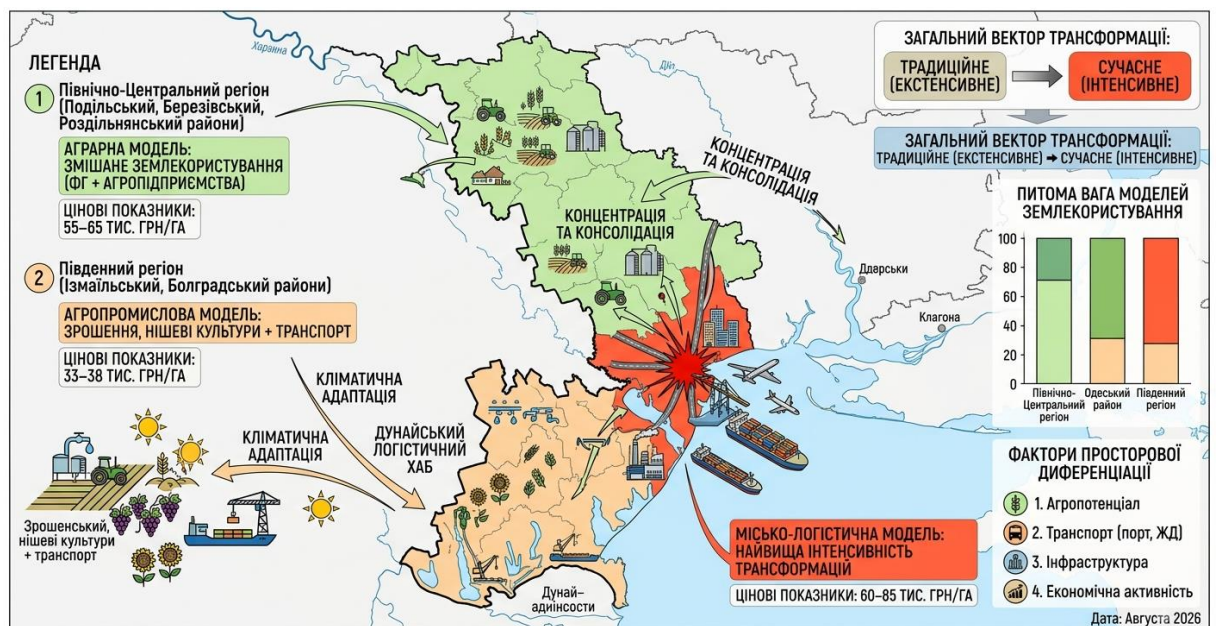


Рисунок 3.1 – Просторова диференціація трансформаційних процесів землекористування в Одеській області

Воєнний стан істотно вплинув на напрями трансформації землекористування області. Основними проявами є:

- переорієнтація транспортно-логістичних потоків та посилення ролі дунайських портів;

- зростання попиту на землі для логістичної та транспортної інфраструктури;
- підвищення інвестиційних і безпекових ризиків;
- посилення значення земель з особливими режимами використання;
- розвиток електронних земельних сервісів та дистанційних процедур.

Таким чином, воєнний стан не припинив функціонування земельного ринку, але змінив його просторові пріоритети та структуру попиту на земельні ресурси.

Отже, трансформація структури землекористування Одеської області під впливом ринкових процесів характеризується такими основними тенденціями: формування змішаної моделі землекористування, що поєднує власні та орендовані земельні ресурси; посилення ролі приватної та комунальної власності в земельному обігу при структурній зміні державного земельного фонду; концентрація та консолідація земель навколо економічно спроможних аграрних підприємств і фермерських господарств; посилення функціональної конкуренції за землю в приміських та припортових територіях; виражена просторова диференціація земельного ринку, зумовлена природно-ресурсними, інфраструктурними та економічними чинниками; посилення ролі дунайського транспортно-логістичного вузла та зміна напрямів земельного попиту під впливом воєнного стану.

Загалом сучасні зміни структури землекористування Одеської області мають поступовий і територіально диференційований характер та проявляються передусім у зміні форм землеволодіння, концентрації земельних ресурсів і функціональній переорієнтації окремих територій.

3.2. Вплив концентрації та фрагментації земель на ефективність землекористування

Концентрація та фрагментація земель є взаємопов'язаними процесами трансформації просторової структури землеволодіння і землекористування, які безпосередньо впливають на ефективність використання сільськогосподарських земель в Одеській області. Їх вплив проявляється насамперед через зміну розмірів, конфігурації та просторової цілісності земельних масивів, що визначає організацію виробничих процесів, рівень витрат, можливості застосування сучасних агротехнологій та інвестиційну привабливість землекористування.

Розвиток земельного ринку створює передумови одночасно для концентрації та фрагментації земель. Придбання або оренда суміжних земельних ділянок може сприяти укрупненню та просторовому впорядкуванню земельних масивів. Водночас зміна власників окремих ділянок, їх відокремленість від основного масиву та збереження складної структури землеволодіння можуть ускладнювати формування технологічно цілісних землекористувань.

В умовах функціонування ринку сільськогосподарських земель концентрація поступово набуває не лише орендної, а й майнової форми. Придбання земельних ділянок у власність створює передумови для формування довгострокових земельних активів і стабілізації структури землекористування. Для великих сільськогосподарських підприємств концентрація земель може забезпечувати більш ефективну організацію виробництва та створювати можливості для інвестування в технічне переоснащення, зрошення, зберігання продукції та логістичну інфраструктуру.

Економічний ефект концентрації земель пов'язаний передусім із формуванням більших і просторово компактніших земельних масивів. Це забезпечує:

- зменшення непродуктивних переміщень сільськогосподарської техніки;
- скорочення витрат часу та пального під час виконання польових робіт;

- ефективніше використання високопродуктивної та широкозахватної техніки;
- створення умов для застосування технологій точного землеробства, GPS-моніторингу та диференційованого внесення ресурсів;
- підвищення ефективності планування сівозмін;
- формування передумов для інвестицій у зрошувальну, складську та транспортну інфраструктуру.

Для Одеської області особливого значення набуває просторовий аспект концентрації земель, оскільки в південній частині області ефективність сільськогосподарського виробництва значною мірою пов'язана з функціонуванням зрошувальної інфраструктури. Просторово цілісні земельні масиви створюють кращі умови для організації зрошення, планування технологічних операцій та раціонального використання відповідного обладнання.

Разом із тим концентрація земель не може розглядатися виключно як позитивний процес. Надмірне укрупнення землеволодіння або землекористування за відсутності належного конкурентного середовища може сприяти посиленню економічної залежності дрібних землевласників, обмеженню доступу малих і середніх виробників до земельних ресурсів та посиленню локальної концентрації ринкової влади. Тому економічний ефект концентрації доцільно оцінювати не лише за розміром земельних масивів, а й з урахуванням їх просторової цілісності, продуктивності, доступності інфраструктури та характеру організації землекористування.

Протилежним за характером процесом є фрагментація земель, яка проявляється у значній кількості земельних ділянок, їх просторовій розосередженості та складній конфігурації землекористувань. Однією з основних передумов формування сучасної структури фрагментованого землеволодіння в Україні стало паювання земель, у результаті якого великі земельні масиви були розподілені між значною кількістю власників.

Фрагментація ускладнює організацію сільськогосподарського виробництва та знижує технологічну цілісність земельних масивів.

Розосередженість земельних ділянок збільшує відстані між окремими полями, ускладнює маршрутизацію техніки, підвищує витрати на виконання польових робіт і може створювати додаткові організаційні труднощі для землекористувачів.

Особливо відчутними такі наслідки є на територіях із розвиненою зрошувальною інфраструктурою. Просторова розосередженість земельних ділянок може ускладнювати планування поливів, використання дощувальної техніки та ефективну експлуатацію меліоративних систем. Крім того, фрагментація може зумовлювати необхідність установа земельних сервітутів, ускладнювати доступ до окремих ділянок та збільшувати адміністративні витрати, пов'язані з управлінням земельними ресурсами.

Таким чином, основним негативним наслідком фрагментації є не сам факт існування великої кількості земельних ділянок, а порушення просторової та технологічної цілісності землекористування. За умови компактного розташування земельних ділянок їх значна кількість не обов'язково призводить до суттєвого зниження ефективності. Натомість просторове розосередження, складна конфігурація та відсутність зручного доступу безпосередньо впливають на організацію виробництва і рівень витрат.

Взаємозв'язок між концентрацією, фрагментацією та ефективністю землекористування наведено на рис. 3.2.

Подолання негативних наслідків фрагментації потребує застосування механізмів консолідації земель. На відміну від концентрації, яка характеризує збільшення площі земель у межах певного землеволодіння або землекористування, консолідація передбачає передусім просторове впорядкування земельних ділянок і формування більш компактної та технологічно придатної структури землекористування.

До основних напрямів консолідації земель доцільно віднести добровільний обмін земельними ділянками, їх об'єднання відповідно до вимог законодавства, розроблення документації із землеустрою, удосконалення орендних відносин, кооперацію землевласників та спільне використання сільськогосподарської техніки. Практична реалізація таких заходів має бути

спрямована не на максимальне укрупнення землеволодіння, а на підвищення просторової компактності та технологічної цілісності земельних масивів.

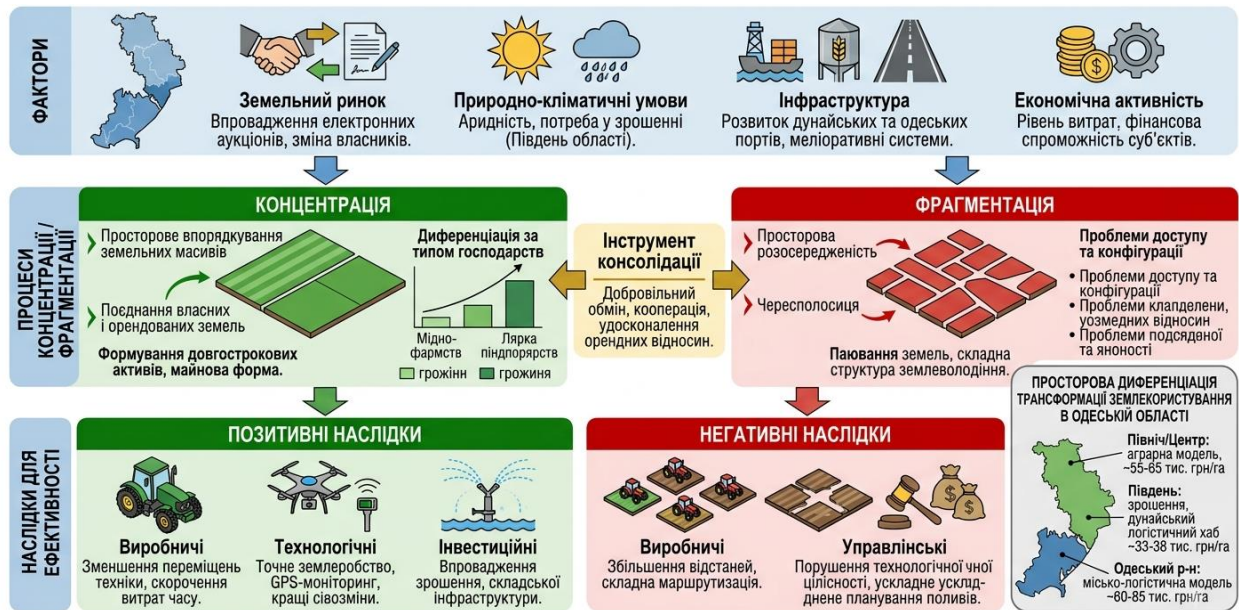


Рисунок 3.2 – Вплив концентрації та фрагментації земель на ефективність землекористування в Одеській області

Для Одеської області консолідація є особливо актуальною на територіях, де сформувалася значна кількість дрібних і просторово розосереджених земельних ділянок. Упорядкування їх просторового розміщення може сприяти скороченню виробничих витрат, підвищенню ефективності використання техніки, покращенню організації сівозмін та створенню сприятливіших умов для розвитку зрошення і технологій точного землеробства.

Воєнний стан додатково впливає на структуру землекористування та можливості розвитку земельного ринку. Безпекові ризики, мінування окремих територій, обмеження господарської діяльності та зниження інвестиційної активності стримують процеси придбання земель і довгострокового інвестування. Водночас потреба у зниженні собівартості виробництва, оптимізації використання техніки та забезпеченні стійкості аграрного виробництва підвищує значення просторового впорядкування земельних масивів.

У таких умовах орендні відносини зберігають важливе значення як механізм доступу сільськогосподарських виробників до земельних ресурсів без

необхідності значного одноразового капіталовкладення. Водночас довгострокове та раціонально організоване землекористування потребує поєднання економічної доцільності з просторовим упорядкуванням земельних масивів.

Отже, ефективність землекористування в Одеській області визначається не стільки абсолютним рівнем концентрації земель, скільки оптимальним співвідношенням їх площі, просторової компактності, технологічної цілісності та доступності виробничої інфраструктури. Надмірна фрагментація підвищує організаційні та виробничі витрати, тоді як надмірна концентрація за несприятливих конкурентних умов може створювати соціально-економічні ризики.

Тому перспективним напрямом розвитку земельних відносин є раціональна консолідація земельних масивів, орієнтована на підвищення їх просторової та технологічної цілісності без необґрунтованого посилення монополізації земельного ринку. Поєднання механізмів землеустрою, добровільного обміну земельними ділянками, удосконалення орендних відносин та кооперації землевласників може створити передумови для зниження виробничих витрат, ефективнішого використання техніки й інфраструктури та підвищення стійкості сільськогосподарського землекористування в умовах воєнного стану.

3.3. Екологічні та соціально-економічні наслідки трансформації землекористування

Трансформація структури землекористування Одеської області під впливом ринкових процесів має комплексний екологічний та соціально-економічний характер. Зміни у формах власності та користування земельними ділянками, концентрація земельних масивів, зміна структури сільськогосподарського виробництва, розвиток інфраструктури та переорієнтація окремих земельних ділянок на несільськогосподарські функції формують як позитивні ефекти, пов'язані з підвищенням економічної активності, так і ризики для відтворення земельних ресурсів та соціальної стабільності сільських територій.

Екологічні наслідки трансформації землекористування насамперед пов'язані з характером використання сільськогосподарських угідь. Одеська область характеризується значною часткою сільськогосподарських земель: за офіційними даними, сільськогосподарські угіддя займають близько 2,59 млн га, з яких понад 2,07 млн га припадає на рілля. Така структура земельного фонду зумовлює високу залежність стану земельних ресурсів від способів ведення сільськогосподарського виробництва. Висока частка орних земель у поєднанні з природно-кліматичною посушливістю південної частини області створює передумови для прояву водної та вітрової ерозії, дегуміфікації та інших процесів деградації ґрунтів.

Одним із потенційних ризиків концентрації земель є посилення спеціалізації сільськогосподарського виробництва та спрощення структури посівних площ. За умов недостатньо обґрунтованого чергування культур це може сприяти виснаженню ґрунтів, зниженню їхньої природної родючості та посиленню ерозійних процесів. Водночас сам процес концентрації земель не слід розглядати як безпосередню причину деградації: його екологічні наслідки визначаються передусім технологією землеробства, дотриманням сівозмін, системою удобрення, протиерозійними заходами та рівнем контролю за раціональним використанням земель. Саме тому економічно ефективніше великотоварне виробництво за умови дотримання екологічних вимог може

створювати кращі можливості для застосування сучасних ґрунтозахисних технологій, ніж дрібноконтурне та технологічно обмежене землекористування.

Особливого значення для Одеської області набуває стан меліоративної інфраструктури. Регіон має значний потенціал зрошуваного землеробства: площа зрошуваних земель становить близько 226,9 тис. га, однак фактично зрошується лише 35–40 тис. га. Такий розрив свідчить про недостатній рівень використання наявного меліоративного потенціалу та необхідність реконструкції і модернізації зрошувальних систем. В умовах посилення посушливості та зростання ризиків дефіциту вологи відновлення зрошення може стати одним із ключових напрямів адаптації сільськогосподарського землекористування до кліматичних змін.

Водночас фрагментація земельних масивів може ускладнювати ефективне використання меліоративної інфраструктури, проведення комплексних агротехнічних заходів та планування просторово цілісного землекористування. Тому оптимальне співвідношення між концентрацією земель та збереженням просторової й екологічної цілісності територій є важливою передумовою підвищення ефективності землекористування в регіоні.

Окрему групу екологічних наслідків формує зміна функціонального використання земель у приміських, промислових, транспортних та припортових територіях. Розміщення промислових, складських і логістичних об'єктів на землях, які раніше використовувалися для сільськогосподарського виробництва, може сприяти економічному розвитку територій, однак одночасно супроводжується скороченням площ сільськогосподарських угідь, ущільненням ґрунтів, зміною природного водного режиму та потенційним локальним забрудненням. Екологічні ризики в таких випадках мають оцінюватися з урахуванням характеру конкретного об'єкта, його технологічних процесів та передбачених природоохоронних заходів. Відповідно, некоректно ототожнювати сам факт зміни функціонального призначення земель із неминучим забрудненням ґрунтів.

Важливим інструментом запобігання негативному впливу господарської діяльності є дотримання встановлених законодавством процедур оцінювання

впливу на довкілля, містобудівного та землепорядного планування, а також вимог щодо охорони земель. Ефективність цих механізмів значною мірою залежить від якості проєктної документації, доступності актуальної просторової інформації, державного контролю та спроможності органів місцевого самоврядування забезпечувати дотримання встановлених обмежень.

Соціально-економічний вплив трансформації землекористування має більш неоднозначний характер. Функціонування ринку сільськогосподарських земель створює можливості для перерозподілу земельних ресурсів між власниками та користувачами, підвищення мобільності земельних активів і залучення капіталу у сільськогосподарське виробництво. За умови належного інституційного регулювання це може сприяти довгостроковому інвестуванню у ґрунти, технічне переоснащення господарств та підвищення продуктивності землекористування.

Масштабування ринку земель поступово збільшується. Станом на 3 березня 2026 р. в Україні було укладено 334 803 угоди купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення загальною площею 1,001 млн га. Ці дані характеризують накопичений результат функціонування ринку з моменту його відкриття 1 липня 2021 р., тому їх доцільно використовувати саме як характеристику загальної динаміки ринку, а не як показник активності лише 2026 року.

Разом із позитивними ефектами концентрація земель може створювати ризики посилення нерівномірності доступу до земельних ресурсів. Великі сільськогосподарські підприємства, як правило, мають більші фінансові та технологічні можливості для придбання або оренди земельних ділянок, тоді як малі фермерські господарства можуть бути обмежені у доступі до довгострокового фінансування. Водночас це не означає автоматичного витіснення малого виробника: його конкурентоспроможність може підтримуватися за рахунок спеціалізації, кооперації, доступу до державних програм підтримки, кредитування та використання локальних конкурентних переваг.

Важливим соціально-економічним наслідком функціонування ринку землі є трансформація орендних відносин. Посилення конкуренції за земельні ресурси може сприяти підвищенню вартості оренди на територіях із високою продуктивністю земель, сприятливим транспортним положенням та розвиненою інфраструктурою. Для власників земельних ділянок це створює можливості збільшення доходів від використання земельного активу. Водночас на територіях із нижчою економічною привабливістю, обмеженим доступом до інфраструктури або підвищеними безпековими ризиками економічна віддача від земельних ресурсів може залишатися нижчою.

Специфічний вплив на трансформацію землекористування в Одеській області має воєнний стан. Зміна транспортно-логістичних маршрутів та зростання ролі дунайських портів підвищили значення Ізмаїльського району для формування логістичної інфраструктури та обслуговування аграрного експорту. Це створює передумови для розвитку складської, транспортної та перевантажувальної інфраструктури, однак одночасно посилює конкуренцію за земельні ресурси та збільшує навантаження на окремі території. В іншій частині області безпекові ризики, навпаки, можуть стримувати інвестиційну активність та знижувати економічну привабливість окремих земельних ділянок.

Показником збереження активності земельних відносин навіть в умовах воєнного стану є функціонування кадастрової системи та електронних адміністративних послуг. За даними Головного управління Держгеокадастру в Одеській області, з початку 2026 року до 2 липня державні кадастрові реєстратори опрацювали 25 989 онлайн-заяв на отримання витягу з Державного земельного кадастру. Найбільша кількість таких заяв припадала на Одеський район - 9 904, Подільський - 4 236 та Білгород-Дністровський - 2 993. Це свідчить не безпосередньо про обсяг земельних угод, а про збереження високого рівня попиту на кадастрову інформацію та функціонування цифрових сервісів у сфері земельних відносин.

Таким чином, трансформація землекористування в Одеській області формує суперечливу систему екологічних та соціально-економічних ефектів. Концентрація земель і розвиток ринкових відносин можуть створювати

передумови для технологічної модернізації виробництва, залучення інвестицій та підвищення економічної ефективності використання земель. Водночас за відсутності належного екологічного контролю вони можуть посилювати ризики деградації ґрунтів, спрощення структури посівів та надмірної інтенсивності використання земель.

Збалансування цих процесів потребує поєднання економічних механізмів ринку з інструментами охорони земель та соціальної підтримки сільських територій. Пріоритетними напрямками мають бути відновлення та модернізація зрошувальної інфраструктури, впровадження ґрунтозахисних технологій і науково обґрунтованих сівозмін, збереження лісосмуг та інших елементів екологічної інфраструктури агроландшафтів, раціональне використання особливо цінних сільськогосподарських земель, а також підтримка малих і середніх виробників через механізми кредитування, кооперації та державної підтримки.

Отже, основним результатом трансформації землекористування має бути не максимізація концентрації земель як така, а формування економічно ефективної, екологічно стійкої та соціально збалансованої структури землекористування. Для Одеської області це особливо важливо з огляду на високу частку сільськогосподарських угідь, значний потенціал зрошення, природно-кліматичні ризики, розвиток портово-логістичної інфраструктури та вплив воєнного стану. Саме поєднання ринкових механізмів із державним та регіональним регулюванням охорони земель може забезпечити довгострокову ефективність використання земельних ресурсів області.

На основі проведеного аналізу впливу ринку землі на структуру землекористування Одеської області сформульовано такі основні висновки.

1. Відкриття ринку сільськогосподарських земель з 1 липня 2021 року для фізичних осіб та з 1 січня 2024 року для юридичних осіб стало важливим чинником трансформації земельних відносин. Розвиток купівлі-продажу земель сприяє формуванню змішаної моделі землекористування, у якій поєднуються власні та орендовані земельні ресурси. Інтенсивність цих процесів залежить від

природно-ресурсного потенціалу, інфраструктури, інвестиційної привабливості та безпекових умов.

2. Структура землеволодіння області поступово трансформується під впливом розвитку приватного земельного ринку, посилення ролі територіальних громад та оптимізації використання державних земель. У 2021–2026 роках в області укладено понад 20 тис. угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель загальною площею близько 5,2 тис. га. Водночас масштаби операцій поки не спричинили радикальної зміни регіональної структури землекористування. Розвиток земельних аукціонів додатково посилює роль громад у залученні земельних ресурсів до економічного обігу.

3. Ринок землі стимулює концентрацію та консолідацію земель навколо економічно спроможних фермерських господарств і аграрних підприємств. Це створює можливості для довгострокового планування, технологічної модернізації та зниження витрат на використання земельних ресурсів. Водночас нерівний доступ до фінансових ресурсів може посилювати відмінності між великими підприємствами, фермерськими господарствами та дрібними виробниками.

4. Фрагментація земель залишається одним із чинників зниження ефективності землекористування. Чересполосиця ускладнює організацію виробництва, використання техніки, експлуатацію меліоративної інфраструктури та реалізацію інвестиційних проєктів. Для її подолання доцільно застосовувати добровільний обмін земельними ділянками, консолідацію земель, удосконалення землевпорядної документації та розвиток сільськогосподарської кооперації.

5. Трансформація землекористування має виражену просторову диференціацію. У Подільському, Березівському та Роздільнянському районах переважає аграрна модель із тенденціями до концентрації земель. В Ізмайльському та Болградському районах значний вплив мають посушливі умови, зрошення та розвиток дунайської портової інфраструктури. Одеський район характеризується найвищою інтенсивністю земельних трансформацій

унаслідок концентрації населення, розвиненої інфраструктури та високого попиту на земельні ресурси.

6. Екологічні наслідки трансформації землекористування пов'язані насамперед із високою часткою орних земель, посушливістю клімату, ерозійними процесами та ризиками деградації ґрунтів. Важливою проблемою залишається недостатнє використання потенціалу зрошуваних земель: із близько 226,9 тис. га зрошуваних площ фактично використовується лише 35–40 тис. га. Це зумовлює необхідність модернізації меліоративної інфраструктури та впровадження ґрунтозахисних технологій.

7. Соціально-економічний вплив земельного ринку є неоднозначним. Розвиток ринкових відносин підвищує мобільність земельних активів, створює можливості для залучення інвестицій та розвитку ефективніших форм господарювання. Водночас концентрація земель може ускладнювати доступ малих і середніх виробників до земельних ресурсів та посилювати територіальну диференціацію доходів від їх використання.

8. Воєнний стан істотно впливає на просторову структуру землекористування області. Зміна логістичних маршрутів та зростання ролі дунайських портів стимулювали розвиток транспортно-логістичної інфраструктури Ізмаїльського району. Водночас безпекові ризики стримують інвестиційну активність на окремих територіях. Збереження функціонування кадастрової системи та електронних послуг свідчить про продовження активності земельних відносин в умовах воєнного стану.

9. Подальша трансформація землекористування потребує збалансованого регулювання. Пріоритетними напрямками є модернізація зрошувальної інфраструктури, впровадження ґрунтозахисних технологій, збереження лісосмуг, раціональне використання цінних сільськогосподарських земель, підтримка малих і середніх виробників, розвиток кооперації та вдосконалення механізмів консолідації земель.

Отже, основним результатом розвитку земельного ринку має бути формування економічно ефективної, екологічно стійкої та соціально збалансованої структури землекористування. Для Одеської області це

передбачає поєднання ринкових механізмів із державним і регіональним регулюванням, спрямованим на охорону земель, підвищення ефективності їх використання, підтримку сільських територій та забезпечення довгострокової стійкості земельних ресурсів області.

РОЗДІЛ 4

УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ

4.1. Проблеми управління земельними ресурсами в умовах розвитку ринку землі

Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні зумовлює необхідність трансформації підходів до управління земельними ресурсами на регіональному та місцевому рівнях. Для Одеської області ця проблема має особливе значення з огляду на значну площу сільськогосподарських угідь, високу інтенсивність їх використання, територіальну диференціацію земельного ринку, близькість до морських портів і зон безпекових ризиків, а також посилення кліматичних загроз. За таких умов ефективність управління визначається не лише можливістю здійснення земельних операцій, а й спроможністю державних органів та територіальних громад забезпечувати достовірність земельної інформації, раціональне використання земель, захист прав власників і користувачів та збереження продуктивності ґрунтів.

Проведений аналіз дає підстави виділити шість взаємопов'язаних груп проблем: техніко-кадастрові, правові, інституційні, просторово-планувальні, безпеково-інвестиційні та екологічно-кліматичні. Їх систематизацію наведено на рис. 4.1.

Техніко-кадастрові проблеми. Одним із найбільш суттєвих обмежень залишається неповна узгодженість просторових і правових відомостей про земельні ділянки. У Державному земельному кадастрі можуть виникати просторові накладання меж земельних ділянок, невідповідності координат, помилки у площах та конфігурації об'єктів. Частина таких проблем має історичне походження і пов'язана з оформленням земельних ділянок у період масового паювання земель, коли застосовувалися різні системи координат, картографічні матеріали та технології визначення меж.



Рисунок 4.1 – Основні проблеми управління земельними ресурсами в Одеській області в умовах розвитку ринку землі

Наявність кадастрових помилок безпосередньо впливає на функціонування земельного ринку, оскільки знижує достовірність інформації про об'єкт угоди. Просторові накладання або невідповідність фактичних і кадастрових меж можуть ускладнювати реєстрацію речових прав, проведення землеустрою, поділ чи об'єднання земельних ділянок. У результаті збільшуються строки оформлення земельних операцій та витрати їх учасників.

Окрему проблему становлять земельні ділянки, речові права на які були оформлені до запровадження сучасної системи державної реєстрації, але відомості про них не були своєчасно інтегровані до цифрових інформаційних систем. Це формує інформаційні розриви між фактичним землекористуванням, кадастровими відомостями та даними про речові права.

Правові та інформаційні проблеми. Розвиток земельного ринку потребує високого рівня правової визначеності щодо статусу земельних ділянок, складу речових прав, обмежень у використанні та можливих обтяжень. Практична проблема полягає в необхідності забезпечення оперативної взаємодії між Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на

нерухоме майно та іншими інформаційними ресурсами. Наявність розбіжностей між інформаційними системами підвищує ризик помилок під час прийняття управлінських рішень та проведення земельних операцій.

Особливого значення набуває контроль за дотриманням законодавчих обмежень щодо концентрації земель. За умов активізації купівлі-продажу земельних ділянок органи управління мають володіти актуальною та інтегрованою інформацією про структуру землеволодіння, пов'язаних власників і фактичні земельні банки суб'єктів господарювання.

Інституційні проблеми територіальних громад. Децентралізація суттєво розширила роль територіальних громад у розпорядженні земельними ресурсами та формуванні місцевої земельної політики. Водночас передача земельних ресурсів у комунальну власність не завжди супроводжувалася достатнім кадровим, фінансовим і технологічним забезпеченням відповідних органів місцевого самоврядування.

Для частини громад проблемою залишається недостатня кількість фахівців із землеустрою, геодезії, кадастру, ГІС-технологій та просторового планування. Це обмежує можливості системного аналізу земельного фонду, контролю за його використанням, підготовки земельних ділянок до передачі у власність чи користування та оперативного реагування на порушення земельного законодавства.

Недостатня фінансова спроможність окремих громад також ускладнює проведення інвентаризації земель, створення актуальних цифрових картографічних матеріалів, розроблення документації із землеустрою та комплексних планів просторового розвитку територій. Унаслідок цього земельний ринок може розвиватися швидше, ніж формується необхідна просторово-планувальна основа його регулювання.

Проблеми просторового планування та територіального розвитку. Одним із ключових завдань управління земельними ресурсами є узгодження ринкової вартості та інвестиційної привабливості земель із перспективами розвитку відповідної території. Особливо актуальним це є для територій, наближених до обласного центру, портів, основних транспортних коридорів та

логістичних вузлів. Відсутність або недостатня актуальність просторово-планувальної документації ускладнює визначення перспективних напрямів використання земель та може спричиняти конфлікти між сільськогосподарським, житловим, промисловим, логістичним, природоохоронним та рекреаційним використанням територій. Для Одеської області це особливо важливо в приморських і портових територіях, де земельні ресурси мають не лише сільськогосподарське, а й логістичне, транспортне та інвестиційне значення.

Безпекові та інвестиційні проблеми. Воєнні ризики є чинником, який безпосередньо впливає на функціонування земельного ринку Одеської області. Пошкодження інфраструктури, загрози для портових і логістичних об'єктів, обмеження транспортної доступності окремих територій та загальна невизначеність інвестиційного середовища впливають на економічну оцінку земельних активів. У таких умовах земельна ділянка оцінюється не лише за її площею, якістю ґрунтів чи місцеположенням, а й за рівнем безпекових та інфраструктурних ризиків. Додатковим фактором є стан меліоративної та виробничої інфраструктури. Для південних районів області її збереження та відновлення має принципове значення, оскільки продуктивність земель значною мірою залежить від доступу до водних ресурсів та можливості застосування сучасних технологій адаптації сільського господарства до посушливих умов.

Екологічні та кліматичні проблеми. Функціонування ринку землі має розглядатися не лише через економічну ефективність земельних операцій, а й через довгострокове збереження природно-ресурсного потенціалу. Для Одеської області актуальними є посилення посушливості, водний дефіцит, деградація ґрунтів, вітрова та водна ерозія, зменшення вмісту органічної речовини та ризики опустелювання окремих територій. Найбільш вираженими ці процеси є у південній частині області, зокрема на територіях Ізмаїльського та Болградського районів. Проблема полягає також у недостатній інтеграції екологічного моніторингу до системи земельного управління. Контроль за дотриманням сівозмін, запобіганням деградації ґрунтів, збереженням

природних кормових угідь та раціональним використанням водних ресурсів потребує регулярного отримання просторово прив'язаної інформації.

Узагальнення визначених проблем свідчить, що вони не існують ізольовано. Кадастрові помилки ускладнюють правове оформлення земельних відносин; кадровий дефіцит громад обмежує можливості контролю та планування; недостатність просторової інформації посилює конфлікти землекористування; воєнні та кліматичні ризики знижують інвестиційну привабливість і водночас підвищують вимоги до якості управлінських рішень. Отже, основною проблемою є не окремий недолік певного елементу системи, а недостатня інтегрованість земельно-кадастрового, просторового, економічного, екологічного та безпекового управління.

З огляду на це, подальше вдосконалення системи управління земельними ресурсами Одеської області має ґрунтуватися на переході від переважно адміністративного реагування до превентивного, цифрового та просторово орієнтованого управління. Його основою повинні стати актуалізація кадастрової інформації, інтеграція державних інформаційних систем, посилення кадрової спроможності територіальних громад, розвиток просторового планування, удосконалення земельного моніторингу та врахування безпекових і кліматичних ризиків у процесі прийняття рішень.

4.2. Напрями оптимізації структури землекористування за результатами ринкових трансформацій

Оптимізація структури землекористування в Одеській області в умовах повноцінного функціонування ринку землі є важливою передумовою забезпечення збалансованого розвитку аграрного сектору, раціонального використання земельних ресурсів та підвищення стійкості територіальних громад. Проведений аналіз ринкових трансформацій засвідчив, що активізація земельного обігу супроводжується не лише розширенням можливостей для концентрації та перерозподілу земель, а й посиленням просторової диференціації землекористування, збереженням фрагментації земельних масивів, зміною функціонального призначення окремих територій та зростанням ризиків деградації ґрунтового покриву.

За результатами проведеного аналізу та з урахуванням виявлених проблем просторової організації землекористування в Одеській області визначено основні напрями його оптимізації, які передбачають поєднання організаційно-правових, економічних, просторово-планувальних, інфраструктурних та екологічних заходів. Узагальнену характеристику запропонованих напрямів оптимізації наведено в табл. 4.1.

Одним із пріоритетних напрямів є *консолідація земельних масивів та подолання їх надмірної фрагментації*. Наявність чересполосиці, дрібноконтурності та просторової розосередженості земельних ділянок ускладнює організацію ефективного сільськогосподарського виробництва, збільшує відстані переміщення техніки, ускладнює застосування сучасних технологій обробітку та підвищує собівартість продукції. Тому в межах територіальних громад доцільно формувати технологічно цілісні земельні масиви на основі добровільної консолідації, обміну земельними ділянками, узгодження меж землекористувань та відповідної документації із землеустрою.

**Таблиця 4.1 – Основні напрями оптимізації структури
землекористування Одеської області в умовах функціонування ринку землі**

№	Напрямок оптимізації	Основний зміст заходів	Очікуваний результат
1	Консолідація земельних масивів	Добровільна консолідація земель, обмін та узгодження меж земельних ділянок, ліквідація чересполосиці, формування компактних технологічних масивів	Зменшення фрагментації, скорочення непродуктивних переміщень техніки, підвищення технологічної ефективності землекористування
2	Модернізація меліоративної інфраструктури	Відновлення зрошувальних систем, розвиток організацій водокористувачів, оновлення внутрішньогосподарських мереж, впровадження крапельного та дощувального зрошення	Підвищення продуктивності земель, стабілізація врожайності та адаптація агровиробництва до посушливих умов
3	Інтеграція кадастрової та гідротехнічної інформації	Відображення в цифрових просторових даних меліорованих земель, каналів, трубопроводів, насосних станцій та інших елементів зрошувальної інфраструктури	Підвищення ефективності управління земельними і водними ресурсами, збереження меліоративної інфраструктури
4	Просторове планування територій громад	Розроблення та реалізація комплексних планів просторового розвитку, функціональне зонування територій, визначення зон аграрного, промислового, логістичного та іншого використання	Запобігання хаотичній зміні функціонального призначення земель, збалансування аграрного та інвестиційного розвитку
5	Екологічна реструктуризація землекористування	Виявлення деградованих, еродованих, засолених та дефльованих земель, їх залуження, заліснення або консервація	Зниження деградації ґрунтів, підвищення екологічної стійкості агроландшафтів, збереження родючості земель
6	Цифровізація моніторингу земель	Використання ГІС, даних Державного земельного кадастру, дистанційного зондування Землі та результатів ґрунтового моніторингу	Оперативне виявлення структурних змін, деградаційних процесів і просторових диспропорцій, підвищення обґрунтованості управлінських рішень
7	Економіко-просторове регулювання земельного обігу	Урахування вартості земель, інвестиційної привабливості, природно-ресурсного потенціалу та екологічних обмежень під час планування використання земель	Узгодження ринкових механізмів із суспільними та екологічними інтересами, підвищення економічної ефективності землекористування

Джерело: розроблено автором на основі результатів проведеного аналізу ринкових трансформацій та особливостей землекористування Одеської області.

Особливе значення має забезпечення юридичної захищеності таких процесів, оскільки укрупнення землекористувань не повинно порушувати права власників земельних ділянок.

Важливим напрямом є *відновлення та модернізація меліоративної інфраструктури*, насамперед у найбільш посушливих частинах області. Ізмаїльський, Болградський та Білгород-Дністровський райони характеризуються підвищеним значенням зрошення для забезпечення стабільності сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим ринкове укрупнення землекористувань доцільно поєднувати з відновленням зрошувальних систем та розвитком організацій водокористувачів. Передумовою ефективного функціонування таких систем має бути узгодження інтересів власників і користувачів земель із власниками та операторами меліоративної інфраструктури. Перспективним є поступове оновлення внутрішньогосподарських мереж, зменшення втрат води та впровадження ресурсоощадних технологій, зокрема крапельного і дощувального зрошення.

Значний потенціал має *інтеграція земельно-кадастрової, просторової та гідротехнічної інформації*. Для ефективного управління меліорованими землями необхідно забезпечити достовірне відображення у цифрових просторових даних меж зрошуваних територій, каналів, трубопроводів, насосних станцій та інших елементів інженерної інфраструктури. Поєднання кадастрової інформації з даними про стан меліоративних систем дасть можливість підвищити обґрунтованість управлінських рішень, запобігати конфліктам землекористування та враховувати наявність інженерної інфраструктури під час зміни функціонального або цільового використання земель.

Необхідною складовою оптимізації є *посилення просторового планування територій територіальних громад*. Комплексні плани просторового розвитку повинні забезпечувати узгодження перспективного використання земель сільськогосподарського, житлового, промислового, транспортного, природоохоронного та іншого призначення. Особливої уваги потребують території, що зазнають підвищеного інвестиційного тиску поблизу обласного

центру, транспортних коридорів, портової інфраструктури та основних логістичних напрямів.

Екологічна реструктуризація землекористування є окремим стратегічним напрямом. Ринковий механізм сам по собі не гарантує екологічної збалансованості використання земель, оскільки економічна зацікавленість у максимізації доходу може стимулювати інтенсивне використання навіть деградованих або екологічно вразливих територій. Тому на основі матеріалів землеустрою, дистанційного зондування, ґрунтового моніторингу доцільно визначати ділянки, схильні до водної та вітрової ерозії, засолення, деградації ґрунтів і опустелювання. Землі, подальше використання яких у складі ріллі є екологічно та економічно недоцільним, можуть бути переведені до сіножатей і пасовищ, залужені, заліснені або законсервовані.

Економіко-просторове регулювання земельного обігу є одним із ключових напрямів, оскільки забезпечує інтеграцію ринкових механізмів у систему просторового планування та управління земельними ресурсами. Його сутність полягає у врахуванні економічних характеристик земельних ділянок (ринкова вартість, інвестиційна привабливість, рівень доходності використання) під час визначення перспективних напрямів їх використання та встановлення відповідних обмежень. Для Одеської області це означає, що просторове планування має базуватися не лише на природних характеристиках територій, а й на диференційованій економічній оцінці земель, що дозволить визначати зони пріоритетного аграрного, промислово-логістичного чи природоохоронного використання з урахуванням їх фактичної ринкової вартості. Такий підхід особливо важливий для територій, наближених до обласного центру, транспортних коридорів та портової інфраструктури, де ринковий тиск може призводити до необґрунтованого вилучення високопродуктивних сільськогосподарських угідь. Економіко-просторове регулювання також передбачає застосування економічних стимулів для збереження родючості ґрунтів, раціонального використання меліорованих земель та екологічно відповідальних форм господарювання.

Запропоновані напрями доцільно реалізовувати як *взаємопов'язану систему заходів*, а не як сукупність ізольованих управлінських рішень. Структурно-логічну модель удосконалення системи управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад наведено в Додатку В.

Консолідація земельних масивів повинна супроводжуватися відновленням меліоративної інфраструктури; просторове планування - урахуванням екологічних обмежень; кадастрове адміністрування - інтеграцією актуальної інформації про земельні та інженерні об'єкти; а ринковий перерозподіл земель - постійним моніторингом його соціально-економічних та екологічних наслідків.

Таким чином, оптимізація структури землекористування Одеської області в умовах розвитку ринку землі має ґрунтуватися на поєднанні економічних, просторових, правових та екологічних механізмів. Її кінцевою метою є не механічне укрупнення земельних масивів, а формування компактної, функціонально збалансованої, технологічно ефективної та екологічно стійкої структури землекористування.

4.3. Удосконалення моніторингу та регулювання земельних ресурсів

Удосконалення системи моніторингу та регулювання земельних ресурсів в Одеській області є необхідною передумовою забезпечення ефективного функціонування ринку землі, раціонального використання земель та захисту прав власників і користувачів. Проведений аналіз засвідчив, що активізація земельного обігу посилює потребу в оперативному отриманні достовірної інформації про стан земельних ресурсів, характер їх використання, динаміку земельних угод, просторові зміни та дотримання встановлених обмежень. За таких умов традиційна система обліку та контролю, орієнтована переважно на фіксацію вже здійснених операцій і виявлення порушень постфактум, має доповнюватися постійним цифровим моніторингом, автоматизованою аналітикою та прогнозуванням можливих ризиків.

Сучасна система моніторингу земельних ресурсів повинна функціонувати як інтегроване інформаційно-аналітичне середовище, у якому поєднуються дані

Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, містобудівної документації, результатів земельних торгів, нормативної та експертної грошової оцінки, матеріалів дистанційного зондування Землі, ґрунтового моніторингу та інформації територіальних громад. Таке поєднання інформаційних ресурсів створює можливість перейти від розрізненого адміністрування земельних даних до комплексного просторового аналізу. Відповідно, моніторинг має виконувати не лише облікову функцію, а й забезпечувати інформаційну підтримку прийняття управлінських рішень, оцінювання наслідків ринкових трансформацій та своєчасне реагування на негативні тенденції.

Одним із ключових напрямів удосконалення є *інтеграція та автоматизація державних інформаційних систем*. Насамперед доцільним є забезпечення максимальної узгодженості інформації Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Взаємодія цих систем повинна забезпечувати оперативну перевірку відомостей про земельну ділянку, її площу, кадастровий номер, форму власності, зареєстровані речові права та наявні обмеження. Особливого значення це набуває в умовах зростання кількості операцій із сільськогосподарськими землями, оскільки будь-які розбіжності між кадастровою та реєстраційною інформацією можуть створювати передумови для юридичних спорів, дублювання прав або проведення операцій із земельними ділянками, характеристики яких не відповідають фактичному стану.

Перспективним є подальше впровадження автоматизованих алгоритмів перевірки земельних операцій. Такі алгоритми можуть використовуватися для виявлення технічних невідповідностей, накладання земельних ділянок, порушення встановлених обмежень, перевищення законодавчих лімітів концентрації земель, а також інших ризикових характеристик правочинів. Автоматизована перевірка не повинна замінювати діяльність уповноважених органів та нотаріусів, однак здатна суттєво підвищити якість попереднього контролю та зменшити ймовірність помилок.

Важливим елементом модернізації має стати *розвиток геоінформаційного та супутникового моніторингу земель*. Використання матеріалів дистанційного зондування Землі у поєднанні з ГІС-технологіями забезпечує можливість систематично порівнювати фактичне використання земель із відомостями кадастру та містобудівної документації. Це дозволяє оперативно виявляти зміни меж фактичного землекористування, розорювання територій із встановленими обмеженнями, порушення природоохоронного режиму, деградаційні процеси, зміни структури посівних площ та інші просторові трансформації.

Для Одеської області такий підхід має особливе значення через значну площу сільськогосподарських угідь, посушливість окремих територій, розвиток зрошуваного землеробства та наявність територій із підвищеним ризиком ерозії, засолення й дефляції ґрунтів. Регулярний супутниковий моніторинг дасть можливість формувати карти фактичного землекористування та порівнювати їх із кадастровими даними. Виявлені розбіжності можуть ставати підставою для проведення додаткової перевірки відповідними органами, що підвищить оперативність земельного контролю.

Доцільним є також створення та розвиток *муніципальних геопорталів територіальних громад*, інтегрованих із регіональними та державними інформаційними ресурсами. На таких геопорталах може відображатися інформація про земельні ділянки комунальної власності, їх функціональне призначення, наявні обмеження, результати земельних торгів, укладені договори оренди, перспективні території розвитку та інші відомості, доступ до яких не обмежений законодавством. Публічність просторової інформації сприятиме підвищенню прозорості управління земельними ресурсами та забезпечить громадськості й потенційним інвесторам можливість отримувати актуальну інформацію про стан земельного фонду територіальної громади.

Окремого вдосконалення потребує система оцінки вартості земель та інформаційного забезпечення земельного ринку. Автоматизація розрахунків нормативної грошової оцінки та цифровізація відповідних адміністративних процедур дозволяють скоротити часові витрати, зменшити кількість технічних помилок та обмежити вплив суб'єктивного фактора. Важливим напрямом

розвитку інформаційного забезпечення земельного ринку є формування системи регулярного аналізу фактичних цін земельних операцій. На основі знеособлених даних про здійснені правочини доцільно формувати інформаційні індикатори вартості земель у розрізі територіальних громад та основних видів землекористування.

В умовах Одеської області важливим напрямом моніторингу є *контроль за використанням земель, пов'язаних із меліоративною інфраструктурою*. Значна частина економічного потенціалу земель у посушливих районах залежить від функціонування зрошувальних систем, тому земельні операції щодо таких територій мають оцінюватися з урахуванням не лише правового статусу земельної ділянки, а й її зв'язку з відповідною інженерною інфраструктурою. У цифровій системі моніторингу доцільно забезпечити відображення меліоративних мереж, каналів, насосних станцій та інших об'єктів, що дозволить контролювати збереження технологічної цілісності зрошуваних масивів.

Ефективність модернізованої системи моніторингу значною мірою залежить від *розподілу повноважень між державними органами та органами місцевого самоврядування*. Територіальні громади мають володіти необхідними інформаційними інструментами для контролю земель комунальної власності, аналізу змін землекористування, планування територій та оцінювання ефективності використання земельних ресурсів. Водночас державні інформаційні системи повинні забезпечувати єдині стандарти даних, їх актуальність, сумісність та належний рівень захисту.

Важливим результатом модернізації системи має стати *перехід від реактивного до превентивного земельного контролю*. Якщо традиційний підхід передбачає переважно фіксацію вже вчиненого порушення, то цифровий моніторинг дозволяє виявляти ризикові тенденції ще на етапі їх формування. Наприклад, систематичне відстеження змін фактичного використання земель може сигналізувати про можливе незаконне освоєння території; аналіз просторових даних - про потенційне порушення меж; а зіставлення інформації різних реєстрів - про необхідність додаткової перевірки земельної операції. Це

підвищує ефективність регулювання без необхідності постійного збільшення кількості контрольних процедур.

Запропонована система має функціонувати за принципом «дані - аналіз - виявлення ризику - управлінське рішення - контроль результату». На першому етапі забезпечується накопичення та актуалізація просторової і реєстраційної інформації. На другому здійснюється її автоматизований аналіз із використанням ГІС, дистанційного зондування та аналітичних алгоритмів. Третій етап передбачає визначення потенційних порушень або ризиків. На четвертому відповідні органи приймають управлінські рішення, а на завершальному етапі оцінюється результат реалізованих заходів. Така модель створює передумови для постійного вдосконалення системи управління земельними ресурсами.

Запропоновані інструменти доцільно об'єднати в єдину систему, що передбачає послідовне проходження інформації від її збору та інтеграції до аналітичного опрацювання, виявлення ризиків і прийняття управлінських рішень. Модель удосконалення моніторингу та регулювання земельних ресурсів в Одеській області наведено на рис. 4.2.



Рисунок 4.2 – Модель удосконалення моніторингу та регулювання земельних ресурсів в Одеській області

Джерело: розроблено автором.

Реалізація запропонованих заходів дозволить сформувати в Одеській області більш цілісну, прозору та оперативну систему управління земельними ресурсами. Її функціонування забезпечить не лише підвищення достовірності земельної інформації та прозорості земельного обігу, а й своєчасне виявлення

порушень, контроль за концентрацією земель, збереження меліоративного потенціалу та запобігання деградаційним процесам. Поєднання кадастрових і реєстраційних даних, ГІС-технологій, дистанційного зондування Землі, автоматизованої аналітики та відкритих просторових даних дозволить перейти від переважно реєстраційно-контрольної моделі до інтегрованої інформаційно-аналітичної системи. Структурно-логічну модель удосконалення системи управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад наведено в Додатку В.

У четвертому розділі обґрунтовано напрями удосконалення управління земельними ресурсами Одеської області в умовах розвитку та повноцінного функціонування ринку землі. Проведене дослідження дозволило сформулювати такі основні висновки.

1. Визначено шість взаємопов'язаних груп проблем управління земельними ресурсами Одеської області: техніко-кадастрові, правові, інституційні, просторово-планувальні, безпеково-інвестиційні та екологічно-кліматичні. Встановлено, що основною проблемою є недостатня інтегрованість земельно-кадастрового, просторового, економічного, екологічного та безпекового управління, що зумовлює необхідність переходу до превентивної, цифрової та просторово орієнтованої моделі управління.

2. Сформовано сім основних напрямів оптимізації структури землекористування: консолідація земельних масивів, модернізація меліоративної інфраструктури, інтеграція кадастрової та гідротехнічної інформації, просторове планування територіальних громад, екологічна реструктуризація земель, цифровізація моніторингу та економіко-просторове регулювання земельного обігу. Обґрунтовано, що консолідація земель має здійснюватися як комплексний землепорядний процес, що враховує права власників, технологічну цілісність масивів та перспективи розвитку територій, а її поєднання з модернізацією меліоративної інфраструктури є пріоритетним для посушливих південних районів області.

3. Доведено необхідність посилення ролі просторового планування територіальних громад у регулюванні ринкових трансформацій. Комплексні

плани просторового розвитку мають забезпечувати функціональне зонування територій та узгодження різних видів використання земель, що особливо важливо для територій, які зазнають підвищеного інвестиційного тиску поблизу обласного центру, портів і транспортних коридорів.

4. Запропоновано удосконалення системи моніторингу земельних ресурсів на основі цифрової інтеграції інформації Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав, ГІС-технологій, дистанційного зондування Землі, результатів земельних торгів, ґрунтового та меліоративного моніторингу. Обґрунтовано доцільність переходу до превентивного земельного контролю за принципом «дані — аналіз — виявлення ризику — управлінське рішення — контроль результату», що дозволить своєчасно виявляти порушення меж, невідповідності фактичного використання земель, ризики надмірної концентрації та деградаційні процеси.

5. Узагальнено, що сталий розвиток земельних ресурсів Одеської області потребує комплексного поєднання ринкових механізмів із публічним регулюванням, просторовим плануванням, землеустроєм, цифровим моніторингом та екологічними інструментами. Запропоновані заходи спрямовані на формування прозорого й керованого земельного ринку, підвищення ефективності землекористування, захист прав власників і користувачів, збереження меліоративного потенціалу та запобігання деградації земель. У результаті створюються передумови для переходу Одеської області до економічно ефективної, просторово збалансованої та екологічно стійкої моделі управління земельними ресурсами.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У кваліфікаційній роботі здійснено комплексне дослідження впливу ринку землі на структуру землекористування та управління земельними ресурсами в Одеській області. На основі теоретичного узагальнення, аналізу статистичних і просторових даних та оцінювання сучасних ринкових трансформацій сформульовано такі висновки та пропозиції.

1. *Узагальнено теоретичні та нормативно-правові засади функціонування ринку землі.* Встановлено, що земельний ринок є складною просторово-економічною системою, функціонування якої впливає не лише на перерозподіл прав власності, а й на структуру землекористування, концентрацію земель, їх функціональне використання та інвестиційну привабливість територій. Для України формування ефективного земельного ринку потребує поєднання ринкових механізмів із державним регулюванням, землеустроєм, просторовим плануванням та охороною земель.

2. *Встановлено, що відкриття ринку сільськогосподарських земель стало важливим чинником трансформації земельних відносин в Одеській області.* Запровадження ринкового обігу з 1 липня 2021 року для фізичних осіб та розширення кола покупців із 1 січня 2024 року сприяли поступовому переходу від переважно орендної моделі до змішаної структури землеволодіння, у якій поєднуються власні та орендовані земельні ресурси. Водночас масштаби операцій поки не спричинили радикальної зміни загальної структури землекористування області.

3. *Виявлено виражену територіальну диференціацію земельного ринку Одеської області.* Інтенсивність ринкових операцій та рівень цін визначаються поєднанням природно-ресурсного потенціалу, якості ґрунтів, транспортної доступності, інфраструктурного забезпечення, близькості до портів і великих населених пунктів, а також безпекових та кліматичних чинників. Найвища ринкова привабливість характерна для Одеського району та окремих територій із розвиненою транспортно-логістичною інфраструктурою, тоді як південні посушливі території характеризуються нижчою вартістю земель.

4. *Встановлено, що ринкові процеси впливають на просторову структуру землекористування через одночасне посилення концентрації та фрагментації земель.* Придбання суміжних земельних ділянок створює передумови для укрупнення землекористувань і підвищення технологічної ефективності агровиробництва. Водночас збереження дрібної приватної власності та чересполосиці ускладнює формування технологічно цілісних масивів, збільшує витрати на переміщення техніки та обмежує можливості застосування сучасних агротехнологій.

5. *Визначено основні напрями функціональної трансформації земель у регіоні.* Найбільш виражені зміни спостерігаються на територіях із високою економічною активністю, транспортною доступністю та близькістю до портово-логістичних вузлів. Воєнний стан посилив значення дунайського транспортно-логістичного напрямку та стимулював попит на землі для логістичної, складської й транспортної інфраструктури. Водночас інвестиційні та безпекові ризики стримують активність ринку на окремих територіях.

6. *Встановлено наявність екологічних та соціально-економічних ризиків ринкової трансформації землекористування.* Інтенсифікація використання земель, надмірна розораність, фрагментація земельних масивів, деградація ґрунтів та кліматична аридизація створюють загрозу довгостроковій продуктивності земельних ресурсів. Тому подальший розвиток ринку має супроводжуватися посиленням економічних стимулів до охорони земель, консервації деградованих угідь та раціонального використання природно-ресурсного потенціалу.

7. *Обґрунтовано напрями оптимізації структури землекористування Одеської області.* Пріоритетними визначено консолідацію земельних масивів та подолання чересполосиці, модернізацію меліоративної інфраструктури, інтеграцію кадастрової та гідротехнічної інформації, розвиток комплексного просторового планування територіальних громад, екологічну реструктуризацію деградованих земель та цифровізацію моніторингу земельних ресурсів. Реалізація цих заходів сприятиме підвищенню економічної та технологічної ефективності землекористування.

8. *Запропоновано вдосконалити систему моніторингу та регулювання земельних ресурсів на основі цифрової інтеграції даних.* Доцільним є поєднання інформації Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ГІС, дистанційного зондування Землі, даних земельних торгів, ґрунтового та меліоративного моніторингу. Це дозволить підвищити достовірність земельної інформації, своєчасно виявляти порушення та забезпечити більш обґрунтоване прийняття управлінських рішень.

9. *Запропоновано модель переходу від переважно реєстраційного до превентивного та аналітичного моніторингу земельних ресурсів.* Її функціонування має ґрунтуватися на послідовності «збір даних – інтеграція – аналіз – виявлення ризиків – управлінське реагування – контроль результатів». Важливими складовими моделі є синхронізація кадастрової та реєстраційної інформації, супутниковий ГІС-моніторинг, контроль концентрації земель, відкритість просторових даних та моніторинг меліоративної інфраструктури. Такий підхід відповідає запропонованій у роботі моделі модернізації системи управління земельними ресурсами.

10. *Практична реалізація запропонованих заходів має забезпечити формування більш прозорої, керованої та екологічно збалансованої системи земельних відносин в Одеській області.* Поєднання ринкових механізмів із землеустроєм, просторовим плануванням, цифровим моніторингом, консолідацією земель та охороною ґрунтів створить передумови для підвищення ефективності використання земельних ресурсів, захисту прав власників і користувачів, збереження продуктивності земель та посилення фінансової спроможності територіальних громад.

Пропозиції

З урахуванням отриманих результатів ***пропонується***:

- територіальним громадам Одеської області активніше використовувати інструменти землеустрою та консолідації земель для формування технологічно цілісних масивів;
- забезпечити врахування земельної та меліоративної інфраструктури під час просторового планування територій;
- розвивати муніципальні ГІС та відкриті геопортали земельних ресурсів громад;
- забезпечити інтеграцію кадастрової, реєстраційної та просторової інформації для підвищення достовірності земельних даних;
- впроваджувати дистанційний моніторинг фактичного використання земель для своєчасного виявлення порушень і деградаційних процесів;
- посилити контроль за збереженням меліоративних систем та раціональним використанням зрошуваних земель;
- застосовувати економічні та організаційні механізми для стимулювання охорони ґрунтів, залуження, заліснення та консервації деградованих земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Міністерство економіки України. Ринок землі у 2025 році перейшов до стабільної та прогнозованої моделі розвитку. 2026. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail?id=868803a4-8272-4d76-9599-bd4df1b4a24f&isSpecial=true&lang=uk-UA&title=RinokZemliU2025> (дата звернення: 02.08.2026).
2. Костенюк Ю. В., Широка Д. В. Аналіз ринку землі в Україні: ретроспектива та сучасний стан. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія: Економічні науки*. 2025. Т. 344, № 4. С. 339–344. DOI: <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-344-4-47>
3. Юрченко І. В. Ринковий обіг сільськогосподарських земель: проблеми та світовий досвід : монографія. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2024. 168 с.
4. Сачок Р. Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Ірпінський юридичний часопис*. 2024. № 2(15). С. 119–126. DOI: [https://doi.org/10.33244/2617-4154-2\(15\)-2024-119-126](https://doi.org/10.33244/2617-4154-2(15)-2024-119-126)
5. Басова І. Теоретичні та практичні аспекти земельної реформи в Україні. Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом. Юридичні науки. 2020. № 1 (59). С. 5–11. DOI: <https://doi.org/10.32689/2522-4603.2020.1.1>
6. Яремчук Н., Краска В. Ринок землі як ключовий елемент земельної реформи в контексті трансформаційних перетворень в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 49. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-49-2247>.
7. Експерт. В Україні стрімко зростає вартість сільгоспземлі. Скільки коштує гектар. 2025. URL: <https://inshe.tv/economics/2025-05-13/921773/> (дата звернення: 02.08.2026).
8. Шарий Г. І., Дубіщев В. П. Інституціональний зміст ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка і регіон*. 2025. № 2 (97). С. 21–27. DOI: [https://doi.org/10.26906/EiR.2025.2\(97\).3783](https://doi.org/10.26906/EiR.2025.2(97).3783)

9. Кукуріка Н. О. Ринок землі в Україні: головні аспекти сучасності. Питання сучасної науки і права : матеріали XII Всеукр. наук.-практ. конф. здобувачів вищ. освіти. Суми, 2021. С. 237–239.

10. Дребот О. І., Добряк Д. С., Мельник П. П., Сахарнацька Л. І. Наукові засади формування та розвиток сільськогосподарського землекористування на основі трансформації земельних відносин. Збалансоване природокористування. 2021. № 4. С. 5–13.

11. Гуторов О. І., Ковалів О. І. Теоретико-методологічні засади розвитку та інституціонального забезпечення трансформації земельних відносин в Україні. Журнал з менеджменту, економіки та технологій. 2019. № 4. С. 267–279.

12. Конституція України : Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

13. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 берез. 2020 р. № 552-IX. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 20. Ст. 142.

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування управління у сфері земельних відносин : Закон України від 28 квіт. 2021 р. № 1423-IX. Відомості Верховної Ради України. 2021. № 34. Ст. 276.

16. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61.

17. Про оцінку земель : Закон України від 11 груд. 2003 р. № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. Ст. 229.

18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.

19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони : Закон України від 18 трав. 2021 р. № 1444-IX. Відомості Верховної Ради України. 2021. № 34. Ст. 277.

20. Крохтяк О. В., Ольхович С. Я., Гриник О. І. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2022. № 1. С. 34–43. DOI: <https://doi.org/10.33730/2310-4678.1.2022.255227>.

21. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О. І. Економіка землекористування та землеупорядкування : монографія. Біла Церква : ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 384 с.

22. Галицький О., Шубцов Д. Ринок землі в Україні: перспективи та можливості. *Актуальні проблеми економіки та управління в умовах системних трансформацій* : матеріали Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Київ, 15–16 трав. 2025 р.). Київ : КНЕУ, 2025. С. 78–80. URL: <https://lnk.ua/WoG1PDzsA> (дата звернення: 02.08.2026).

23. Савицький Н. Земельна реформа в Україні: стратегічний розвиток та міжнародні стандарти впровадження. *Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету імені Володимира Гнатюка. Серія: Історія*. 2025. № 2. С.225-231. DOI: <https://doi.org/10.32782/2307-7778/2025.2.24>.

24. Григорчук М. В., Ткачук І. М. Перспективи розвитку договірних орендних земельних відносин в Україні. *Legal Bulletin*. 2022. № 6. С. 42–47. DOI: <https://doi.org/10.31732/2708-339X-2022-06-42-47>.

25. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. *Обсяг ринку землі в Україні досягнув одного мільйона гектарів*. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 15.07.2026).

26. Опендатабот. *Ринок земель в Україні: динаміка цін та транзакцій у 2026 році*. URL: <https://opendatabot.ua> (дата звернення: 22.06.2026).

27. Прозорро.Продажі. *Статистика аукціонів із продажу та оренди землі в Одеській області*. URL: <https://prozorro.sale> (дата звернення: 10.04.2026).

28. Головне управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру в Одеській області. *Стан та моніторинг земельних ресурсів регіону* : офіційний звіт. Одеса, 2025. 84 с.

29. Одеська обласна військова адміністрація. *Стратегія економічного розвитку Одеської області та стан агропромислового комплексу*. URL: <https://oda.od.ua> (дата звернення: 04.08.2026).

30. Боднарук І. Л., Слободян Т. Я. Консолідація земель сільськогосподарського призначення як один із заходів землеустрою для забезпечення сталого землекористування. *Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*. 2025. Т. 10, № 1. С. 51–54. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2025-1-8>.

31. Рікардо Д. Начала політичної економії та оподаткування / пер. з англ. *Антологія економічної класики*. Київ : Просвіта, 1993. С. 428.

32. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану : Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX.

33. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель : Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX.