

УДК 332.33:63(091)(477)

О. В. Шевченко,

к. е. н., доцент, доцент кафедри геодезії та картографії,

Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1485-5646>

DOI: 10.32702/2306-6792.2025.6.106

ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

O. Shevchenko,

PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cartography,

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

HISTORICAL BACKGROUND OF THE DEVELOPMENT OF THE AGRICULTURAL LAND USE SYSTEM IN UKRAINE

У статті проведено комплексний аналіз історичних передумов формування системи сільськогосподарського землекористування в Україні, що охоплює період від здобуття незалежності у 1991 році до сучасних етапів реформування земельних відносин у аграрному секторі. Дослідження базується на ретельному огляді процесів роздержавлення земель сільськогосподарського призначення, де окреслено як успішні результати, так і допущені помилки при реалізації даної політики. Особлива увага приділяється аналізу змін у структурі власності на землю, трансформації моделей землекористування, а також впливу впровадження вільного обігу земельних ресурсів та зняття мораторію на продаж землі. У статті проведено аналіз наслідків земельної реформи, зокрема визначено позитивні ефекти, пов'язані з удосконаленням механізмів ринкового врегулювання, а також негативні наслідки, що включають дисбаланс у розподілі земельних ресурсів, зниження продуктивності окремих аграрних підприємств та підвищення ризиків для продовольчої безпеки.

The article provides a comprehensive analysis of the historical prerequisites for the development of the agricultural land use system in Ukraine, covering the period from independence in 1991 to the current stages of land relations reform in the agricultural sector. It is emphasized that land, as a key tool for implementing land relations, acquires the status of a determining factor in development and provides its owner with a leading place in any society, regardless of the conditions or stage of social development. The study is based on a thorough review of the processes of denationalization of agricultural lands, which outlines both successful results and mistakes made in the implementation of this policy. Special attention is paid to the analysis of changes in the structure of land ownership, the transformation of land use models, as well as the impact of the introduction of free circulation of land resources and the lifting of the moratorium on land sales. The author considers the organizational and economic prerequisites for the reform of land relations, focusing on the relationship between the legislative support of agrarian policy and the efficiency of land resource management.

The article analyzes the consequences of land reform, in particular, identifies positive effects associated with improving market regulation mechanisms, as well as negative consequences, including imbalances in the distribution of land resources, reduced productivity of individual agricultural enterprises, and increased risks to food security. The study also highlights the issues of implementing innovative approaches to land use management based on modern methodological and mathematical analysis models. Particular attention is paid to assessing the economic aspects of changes in land relations caused by reforms during 1991–2025, indicating key areas for improving the legislative and organizational support of this area. The conclusions of the study indicate the critical role of historical prerequisites in the formation of the modern land use system in Ukraine and provide specific recommendations for its further development, taking into account global challenges and the requirements of sustainable development of the agricultural sector.

Ключові слова: земельні відносини, сільськогосподарське землекористування, роздержавлення, земельна реформа, власність на землю, аграрна політика, ефективність виробництва, управління земельними ресурсами.

Key words: land relations, agricultural land use, denationalisation, land reform, land ownership, agrarian policy, production efficiency, land management.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Земельні відносини є одним з найважливіших факторів розвитку сільського господарства, яке залишається основною галуззю економіки України. Саме від стану земельних відносин залежить віддача від сільськогосподарської діяльності, а також здатність сільськогосподарських підприємств до інвестування та модернізації виробництва.

Нині сучасна система землекористування в Україні знаходиться на стадії реформування, яке пов'язане, головним чином, з наближенням до європейських стандартів та вимог. Тому дослідження історичних передумов та етапів формування системи сільськогосподарського землекористування допоможе краще зрозуміти сучасний стан цієї галузі, оцінити проблеми та виклики в галузі землекористування, а також знайти шляхи подальшого розвитку. Крім того, дослідження історичних процесів формування розвитку системи землекористування сприятиме усвідомленню об'єктивної закономірності сучасних аграрних перетворень. У зв'язку з цим важливим є розгляд історичних витоків земельних відносин в Україні та обґрунтування національної ідентичності, оскільки право земельної власності та землекористування мають давню історію та глибокі корені в культурі та традиціях українського народу.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

В основу дослідження покладено наукові напрацювання з питань управління земельними відносинами таких вчених, як І. Бистряков, Ю. Білик, Д. Гнаткович, О. Гуторов, А. Даниленко, Б. Данилишин, Д. Добряк, П. Казьмір, М. Корецький, П. Кулинич, М. Латинін, О. Мельник, З. Паньків, А. Третьак, П. Саблука, Л. Новаковський та ін.

Водночас у повному обсязі процес формування державного управління на вказаному напрямі протягом певних історичних періодів та причини сучасного стану державної земельної політики не досліджено.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є дослідження історичних аспектів розвитку системи сільськогосподарського землекористування на території сучасної України.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Система землекористування в різних регіонах території сучасної України сформувалася під впливом природних, етнокультурних, соціально-історичних, політико-правових та еколого-економічних чинників, які зумовили поєднання різноманітних напрямів використання земельного фонду та формування сучас-

ного стану земельних ресурсів [1]. Етапи раннього становлення сільськогосподарської діяльності на території України пов'язані з давньою історією людства. Вже в кам'яному віці на території сучасної України почали розвиватись перші форми сільського господарства. Протягом наступних століть та тисячоліть розвиток сільського господарства на території України проходив через різні етапи, які пов'язані зі зміною культурних та історичних умов.

Верховна Рада Української РСР 16.07.1990 прийняла Декларацію про державний суверенітет України, яка визначала самостійність та незалежність в межах її території, в тому числі проголошувала землю, її надра та інші природні ресурси власністю народу. Після розпаду радянського союзу та із набуттям Україною незалежності виникла об'єктивна необхідність започаткування ринкових трансформацій земельних відносин шляхом реалізації земельної реформи за принципом "земля має належати тим користувачам, хто на ній господарює".

Таким чином, Верховна Рада УРСР з одночасним прийняттям Земельного кодексу УРСР 1990 року ухвалила Постанову "Про земельну реформу" від 18.12.1990, яка обумовила реформування й становлення приватної власності на землю. Згідно з даною постановою, основними завданнями земельної реформи є створення інституту приватної власності шляхом перерозподілу земель державної власності з одночасною передачею їх у колективну та приватну власність із метою забезпечення раціонального та ефективного використання земель, а також створення умов для розвитку конкурентоспроможного національного агропромислового комплексу.

Однак розпочата в Україні земельна реформа не вирішувала поставлених перед нею завдань, через що суттєвих змін в організації сільськогосподарського виробництва в період 1990—1991 рр. не відбулося. Це зумовлювало необхідність пошуку нових напрямів реформування земельних відносин. Тому 31 жовтня 1991 р. Верховна Рада України, вже незалежної України, прийняла Постанову "Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, земель та житлового фонду", яка регламентувала перерозподіл земель з правом приватизації рівної за розміром земельної ділянки кожним громадянином України. Проте таке рішення мало негативне сприйняття селянством, у зв'язку з чим даний підхід залишився нереалізованим.

Важливим етапом розвитку інституту права власності на землю в Україні стало прийня-

ття Закону України від 30.01.1992 "Про форми власності на землю", яким практично скасовано монополію державної власності великих підприємств (колгоспів, радгоспів) та запроваджено приватну й колективну форми земельної власності, причому встановлено рівноправність усіх форм власності (державна, приватна та колективна). Крім того, згідно з даним Законом суб'єктами права колективної власності на землю визначалися садівницькі товариства, сільськогосподарські кооперативи, колективні сільськогосподарські підприємства (КСП), сільськогосподарські акціонерні товариства, в тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільгосппідприємств. До того ж, розпорядження землями, які перебувають у колективній власності громадян, здійснювалося за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Друга концепція проведення земельної реформи виникла під час підготовки та прийняття 15.03.1992 прогресивної на той час редакції Земельного кодексу України, а також Постанови Верховної Ради України "Про прискорення земельної реформи і приватизації землі" від 13.03.1992, які фактично розпочали процеси роздержавлення, паювання й приватизації землі в сільськогосподарських підприємствах. Крім того, 26.12.1992 Кабінет Міністрів України видав Декрет "Про приватизацію земельних ділянок", який надав можливість безоплатно передавати громадянам України в приватну власність земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), дачного і гаражного будівництва, а також садівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України.

З прийняттям даних нормативно-законодавчих документів чітко окреслювався початковий етап проведення земельної реформи, який передбачав реформування земельних відносин шляхом роздержавлення й приватизації землі, тобто передачу її з державної в приватну та колективну власність аграрним підприємствам. Такі процеси мали певні позитивні соціально-економічні результати на селі.

Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10.11.1994 розпочався новий етап земельної реформи, що прискорив завершення процесу роздержавлення землі шляхом

поступового, максимально безконфліктного переходу від державної до приватної власності сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність. Проте даним Указом не повною мірою був визначений порядок паювання земель колективної власності між членами колективних господарств. Через що, логічним продовженням цього процесу став Указ Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 08.08.1995, за яким відбувся "умовний" поділ земель колективної власності на земельні частки (паї) між усіма членами колективних аграрних підприємств і організацій, включаючи пенсіонерів з їх числа, з подальшою видачею на них відповідного документа — сертифіката, а пізніше державного акту, що гарантують право на земельну частку (пай). Варто зазначити, що були випадки, зокрема, в Глобинському районі Полтавської області, коли право на земельну частку (пай) надавалося й працівникам соціальної сфери села (освіти, правоохоронних органів, охорони здоров'я, побутового обслуговування, культури, зв'язку, торгівлі та громадського харчування тощо).

У результаті паювання земель, яке переважно було проведено в 1996—1998 рр., землевласники, отримавши право власності, мали можливість вільного виходу з сільськогосподарського підприємства з власною земельною часткою (паєм) із подальшим її виділенням в натурі (на місцевості) для здійснення ведення особистого селянського (фермерського) господарства.

Таким чином, понад 6,8 млн громадян України, які були членами близько 11 тис. КСП, отримали сертифікати на право на земельну частку (пай). Розмір останньої, який обчислювали діленням загальної площі сільськогосподарських угідь КСП на кількість працюючих осіб і пенсіонерів, варіював у межах від 1,1 до 8,7 га, при цьому в середньому по Україні складає близько 4 га [2]. Даний період реформування був досить тривалим та складним, адже він змінював психологію, спосіб господарювання, соціально-економічний уклад життя на селі. Проте, наявність у більшості сільського населення сертифікатів на право на земельну частку (пай) не змогла забезпечити формування повноцінного ринку землі в Україні та не сприяла підвищенню продуктивності сільського господарства. Крім того, після проведення паювання землі та майна члени аграрних підприємств залишалися фактично найманими працівниками.

Історичною подією стало прийняття нової Конституції України (28.06.1996), що законодавчо гарантувала права власності на землю, і це право набувається й реалізується громадянами, державою та юридичними особами. Колективна власність втратила свою легітимність, разом з цим основним Законом України було встановлено три форми власності на землю: приватна (власність юридичних осіб та громадян), комунальна (власність територіальних громад), державна (суб'єктом якої є держава). Проте з розвитком різних форм земельної власності виникла необхідність правового врегулювання орендних земельних відносин. У зв'язку з цим, Верховною Радою України 06.10.1998 прийнято Закон України "Про оренду землі", який комплексно врегулював відносини щодо оренди земельних ділянок.

Третій етап реформування земельних відносин було започатковано Указом Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки" від 03.12.1999, який зобов'язував реструктурувати колективні сільськогосподарські підприємства (КСП) у господарські структури ринкового типу (фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, товариства з обмеженою відповідальністю тощо), а також прискорити процес видачі членам колективних господарств правовстановлюючих документів на право власності на земельні частки (паї) з виділенням їх у натурі (на місцевості). Протягом року після введення в дію вищезазначеного указу 10,8 тис. КСП перетворено на 13,7 тис. приватних підприємств, у структурі яких 47 % були господарські товариства, 24 % — кооперативи, 20 % — приватно-орендні та 8 % — селянські (фермерські) господарства [3].

Реорганізація колгоспів, радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснювалася на основі рішення загальних зборів членів підприємства. Вибір переходу до новостворених агроформувань відбувався з врахуванням спеціалізації підприємства, наявності машинно-технологічних комплексів, а також іншого спорідненого майна.

Так, за даними Держгеокадастру України, із 11976 сільськогосподарських підприємств, які функціонували до реформування, 11894 були розпайовані. При цьому, загальна площа розпайованих земель становила 27578,8 тис. га. Загалом, на початок 2014 р. у результаті реформування було утворено 37963 нових агроформувань, з яких 15499 селянських (фермерських) господарств, 8806 товариства з обмеженою відповідальністю, 5690 приватних (приват-



Рис. 1. Розподіл земельного фонду України за формами власності, %

но-орендних) підприємств, 819 сільськогосподарських кооперативів, 677 сільськогосподарських акціонерних товариств, 6472 інших агроформувань. Крім того, сформовано 1222,7 тис. індивідуальних (приватних) господарств без створення юридичної особи, які здійснюють господарську діяльність на земельних частках (паях) загальною площею 4761,5 тис. га [4].

Суттєвим результатом земельної реформи в Україні є відмова держави від монополії права власності на землю й передача земельних ділянок у приватну власність. Проаналізувавши динаміку розподілу земельного фонду за формами власності (рис. 1), можна стверджувати, що за роки незалежності України із державної власності громадянам та юридичним особам було передано понад половину земель держави. При цьому, в приватну власність передаються здебільшого землі сільськогосподарського призначення, які складають 2/5 земельного фонду країни.

Попри прийняття низки вищезгаданих нормативно-правових актів, а також внаслідок відсутності належної науково-теоретичної концепції трансформаційних перетворень, реорганізація КСП не сприяла підвищенню ефективності сільськогосподарського виробництва, також не змогла забезпечити формування повноцінного ринку землі в Україні. Через що, земельні відносини потребували подальшого регулювання. Виходячи з цього, Указом Президента України схвалено "Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки" від 30.05.2001, який окреслив основні напрями державної політики у сфері регулювання земельних відносин, забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, а також розвитку відносин власності на землю. Крім того, 25.10.2001 Верховною Радою України прийнято новий Земельний Кодекс України, який, на відміну від його попередньої редакції, визначає систему правового регулювання земельного законодавства України; поділ земель

України на окремі категорії з особливим правовим режимом; сервітути та обмеження, а згодом й емфітевзис і суперфіції; детальний і зрозумілий порядок здійснення права власності та інших прав на земельні ділянки тощо.

Варто зазначити, що оновленою редакцією Земельного кодексу України серед існуючих форм власності відбулося законодавчо виокремлення комунальної власності, яка охоплює всі землі територіальних громад сіл, селищ і міст. До того ж, з метою визначення правових засад такого розмежування було прийнято Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності" від 05.02.2004, а згодом Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності" від 06.09.2012. Останнім встановлено, що з 01.01.2013 необхідно розмежувати землі державної власності на землі держави та землі комунальної власності. Відповідно з 2013 р. в обліку земельного фонду України з'явилося відображення площ земель комунальної власності.

Відповідно до даних Держгеокадастру України, станом на 01.01.2017 у структурі власності сільськогосподарських угідь із 41,5 млн га їх загальної площі у приватній перебувало 31,1 млн га (74,8 %), державній — 8,7 млн га (21,0), комунальній — 1,7 млн га (4,1 %), у колективній лише — 17,4 тис. га (0,04) [5].

Однак, в результаті передачі земель сільськогосподарського призначення в приватну власність у суспільстві почало назрівати занепокоєння щодо продажу земельних часток (паїв). Вважалося, що це була спланована стратегія, яка дає право великими інвесторами скупити в селян землю за безцінь. Зважаючи на зазначені обставини, Законом України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)" від 18.01.2001, а також Земельним кодексом України від 25.10.2001, було введено мораторій на відчуження розпайованих сільськогосподарських угідь, який неодноразово подовжувався.

Унаслідок дії мораторію на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення було заборонено укладати угоди щодо купівлі-продажу та дарування земельної частки (паю), окрім передачі їх у спадщину та при викупі суспільних потреб. Крім того, винятком для мораторію були землі надані для особистого селянського господарювання, які передані шляхом приватизації державних аграрних підприємств, індивідуального садівництва тощо. Загальна площа таких земель становила близько 1,7 млн га, або 4 % від усіх сільськогосподарських. Як відомо, на той час під дію мораторію підпадали близько 96 % усіх земель сільськогосподарського призначення [6].

Унаслідок дії заборони (мораторію) на відчуження земельних часток (паїв) земельні відносини в сільському господарстві в Україні набули орендного характеру, яка стала основним механізмом формування сільськогосподарського землекористування. Згідно зі

Таблиця 1. Укладення договорів оренди земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні (до загальної кількості, %)

Показник	Роки							
	2001	2003	2006	2009	2012	2015	2017	2021
Укладено договорів оренди земельної частки (паю), всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Із загальної кількості договорів укладено з:								
господарствами, де отримано земельний (пай), або їхніми правонаступниками	85,1	78,6	62,7	43,7	38,0	34,0	32,7	29,8
фермерськими господарствами	4,4	5,4	9,8	13,6	14,2	14,3	15,4	15,8
іншими суб'єктами	10,5	16,0	27,5	42,7	47,8	51,7	51,9	54,4
Укладено договорів із селянами-пенсіонерами	52,3	53,5	53,4	52,8	52,8	53,7	—	—
Укладено договорів оренди за строками їхньої дії (%):								
1–3 роки (2017 р. – до 7 років)	45,7	34,8	23,7	12,6	6,4	3,1	24,5	15,1
4–5 років (2017 р. – на 7 років)	41,2	51,1	61,7	51,6	42,8	35,5	11,2	15,3
6–10 років (2017 р. – на 8–10 років)	11,3	12,1	11,9	26,6	38,0	46,4	46,3	47,8
понад 10 років	1,8	2,0	2,7	9,2	12,5	15,0	18,0	21,8

Джерело: [8].

статистичних даних, власники земельних часток (паїв) передали в оренду аграрним підприємствам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва більше ніж 2/3 загальної кількості земельних ділянок [7].

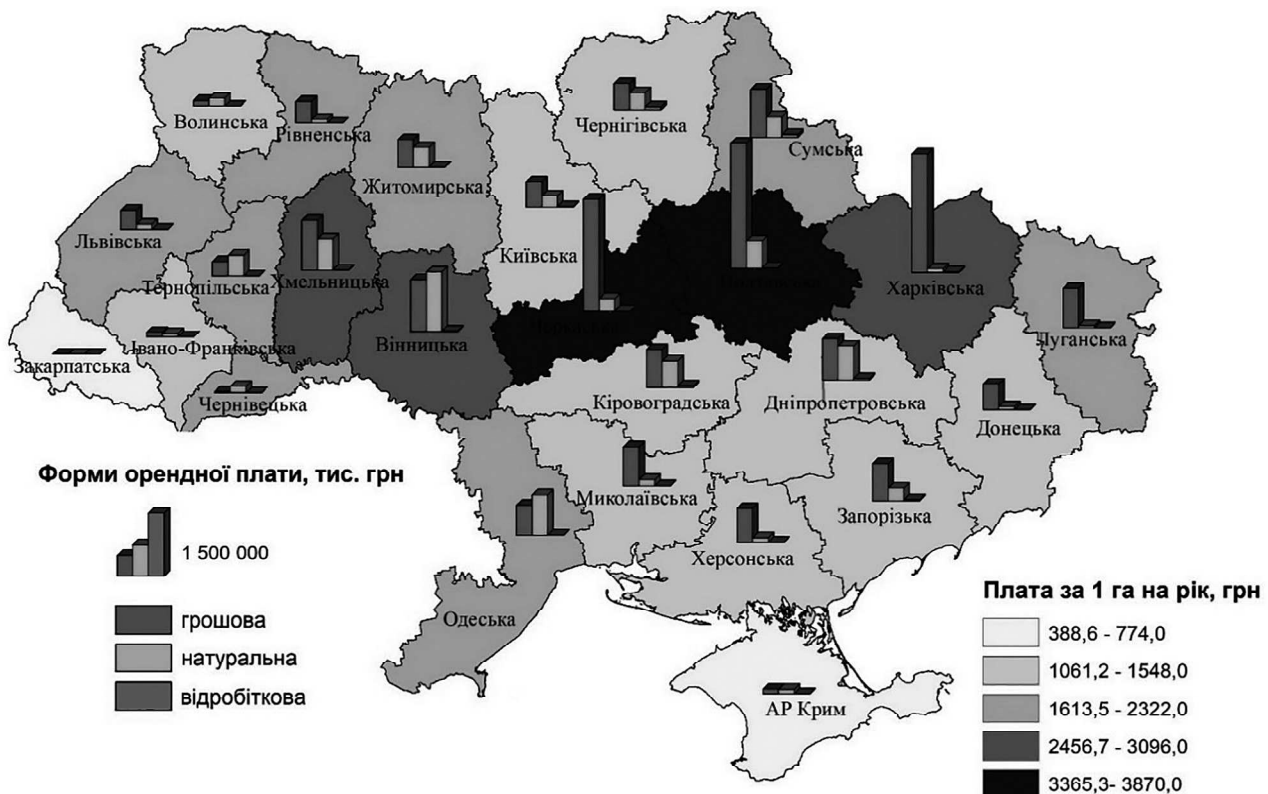


Рис. 2. Плата за оренду земельних часток (паїв) у грошовому еквіваленті за формами (дані по АРК на 01.01.2015)

Джерело: [8].

Як відомо, тривалість орендних відносин неабияким чином пов'язана з намірами орендаря щодо ведення раціонального, екологічно безпечного та ефективного землекористування. В Україні 06.10.1998 прийнято Закон України "Про оренду землі", який здійснює регулювання орендних земельних відносин. Згідно з даним законодавчим документом максимальний термін дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років, проте в Україні впродовж останніх два десятиліття строки дії укладених договорів оренди різні. Так, якщо у 2001 р. домінувала короткострокова оренда терміном до п'яти років (86,9 %), то у 2021 р. — середньострокова оренда до 10 років (78,2 %). При цьому частка договорів понад десять років збільшилася з 1,8 (2001 р.) до 21,8 % (2021 р.) (табл. 1). Короткострокова оренда є негативним явищем, оскільки розрахована на одержання швидких прибутків без додаткових капіталовкладень у збереження та поліпшення якості сільськогосподарських угідь.

Загалом щодо середнього розміру плати за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні, то за 2001—2021 рр. вона зросла від 73,6 грн за 1 га у 2001 році до 1813,8 грн у 2021-му. При цьому форма орендної плати за даний період теж суттєво змінилася. Так, у 2001 р. оплата за оренду земель здійснювалася здебільшого сільськогосподарською продукцією та становила 77,4 % від усіх форм виплат, при цьому в 2021 р. домінуючою стала грошова форма оренди, яка складала 70,4 %.

У розрізі областей України станом на 01.07.2021, найвищий середній розмір орендної плати за земельні ділянки та земельні частки (паї) за 1 га на рік був у Черкаській — 3863,3 грн, Полтавській області — 3365,3 грн та Харківській — 2750,4 грн, а найнижчий — у Закарпатській — 590,8 грн та Донецькій області 1074,68 грн (рис. 2).

Таким чином, у результаті реформування земельних відносин в Україні селянам у приватну власність передано майже 30 млн га земель, вартість яких оцінюється в понад 800 млрд грн [2]. Проте варто зауважити, що роздержавлення земельного фонду, парцеляція земельних масивів, реструктуризація сільськогосподарських підприємств та приватизація земельних часток (паїв) колишніми членами КСП не стали основою для розвитку селянських (фермерських) господарств. Наслідком цього є те, що більшість власників земельних часток (паїв) — це мешканці сільської місцевості переважно непрацездатного віку, які фізично та економічно неспроможні вести господарську діяльність

на цих землях і їх переважно цікавить максимізація доходу від здавання майна в оренду.

Тому нині в результаті проведення земельної реформи в Україні, використання земель здійснюється переважно за умов оренди. Така ситуація сприяла формуванню на початку 2000-х років надвеликих сільськогосподарських підприємств (агрохолдингів), які, сконцентрувавши великі земельні масиви, здійснюють господарську діяльність, здебільшого на засадах орендних відносин, які не зацікавлені в поліпшенні якісного стану земель та мають за мету одержати максимум доходу в поточних роках без довгострокових планів на майбутнє.

З метою забезпечення ефективного функціонування сільськогосподарського землекористування, раціонального використання й охорони земель, а також реалізації конституційних прав громадян на вільне розпоряджання своєю власністю, Верховною Радою України 31.03.2020 прийнято Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення", яким з 01.07.2021 передбачена можливість купівлі-продажу громадянами України земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Крім того, згідно з даним Законом встановлено обмеження щодо набуття у власність таких земель. Зокрема, право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набувати виключно громадяни України, а також площею лише до 100 га. З 01.01.2024 таку можливість отримали також юридичні особи, власниками яких є виключно українці, які можуть купувати до 10 тис. га землі. Ця норма стосується також продажу земель державної та комунальної власності. Щодо іноземців, то право купувати землю має вирішуватись на відповідному референдумі.

Такі норми, при запровадженні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, дозволили врегулювати в суспільстві наративи у вигляді певних побоювань щодо тотального розпродажу великими аграрними компаніями земель за безцінь без отримання землевласниками справедливої плати за їх відчуження, що призведе до обезземелювання селян та втрати національного багатства України.

Таким чином, за даними Держгеокадастру, за три з половиною роки дії ринку землі, було продано понад два відсотка земель сільськогосподарського призначення, що становило 909,5 тис. га. Загалом станом на 01.01.2025 укладено 416413 угод по відчуженню земельних

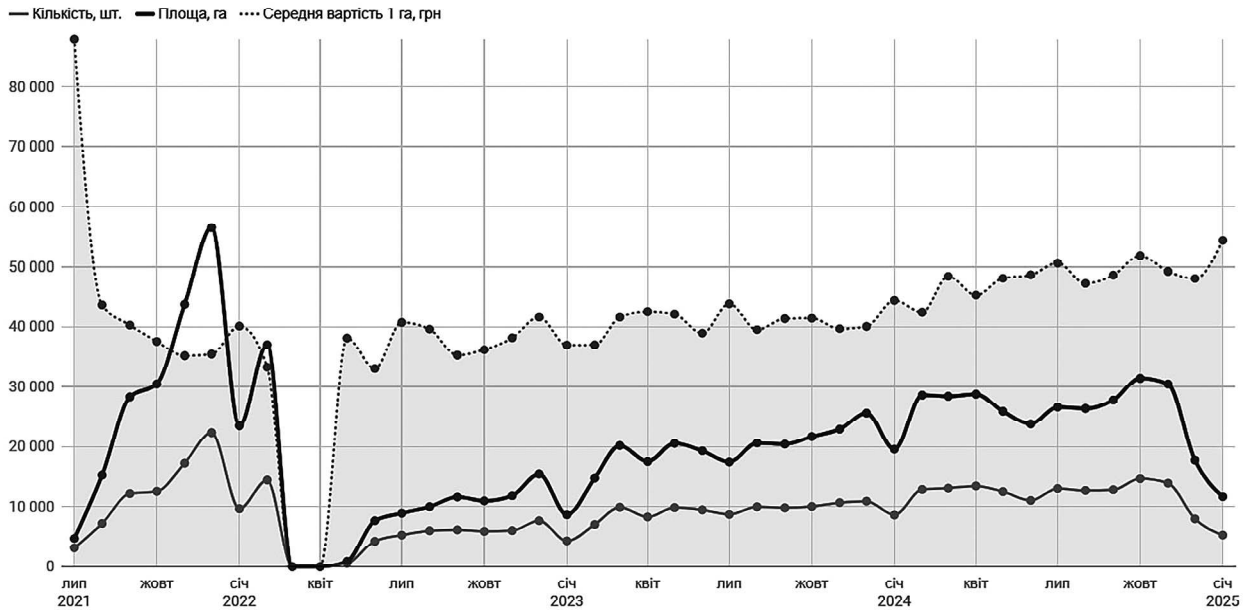


Рис. 3. Динаміка відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Джерело: [9].

ділянок сільськогосподарського призначення (купівля-продаж, дарування, міна, довічне утримання) (рис. 3) [9].

За розміром площ, щодо яких було укладено угоди купівлі чи продажу ділянок сільськогосподарського призначення від початку 2022 року, лідирують Дніпропетровська, Кіровоградська, Хмельницька, Полтавська та Харківська області. Середня вартість за один гектар земель сільськогосподарського призначення в Україні складає в середньому 43,3 тис. грн. При цьому, за рівнем цін на землю на початок 2025 року лідирують Івано-Франківська, Київська та Львівська області.

Виходячи із вищенаведених результатів запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення можна зазначити, що більшість землевласників поки не бажають продавати свою землю, розглядають її як джерело постійного доходу від здавання в оренду. Продаж земельних ділянок відбувається переважно після успадкування їх дітьми чи онуками, які здебільшого не проживають у сільській місцевості.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Загалом підсумовуючи викладене, можна констатувати, що розвиток ефективної системи землекористування завжди є важливим і першочерговим завданням для нашої країни, як за часів античності, так і на сучасному етапі. Дослідження історичних пе-

редумов розвитку сільськогосподарського землекористування дозволяє зрозуміти ключові фактори, які вплинули на сучасну структуру та організацію сільського господарства в Україні. Це підкреслює необхідність збереження важливих аспектів минулого задля уникнення негативних помилок у майбутньому.

У результаті реформування земельних відносин сформувалися основні засади подальшого ефективного розвитку сільського господарства, що передбачають рівноправний розвиток всіх форм господарювання. Проведений аналіз сучасних законодавчих актів, що регулюють зокрема сільськогосподарське землекористування в Україні, дозволяє встановити важливі аспекти правового регулювання аграрного сектору, виявити потенційні проблеми та напрямки подальших реформ для забезпечення сталого та ефективного використання земельних ресурсів на користь розвитку сільського господарства та суспільства в цілому. Разом з тим, аналіз показав, що існують деякі недоліки та невирішені питання, які впливають на оптимальність розподілу та використання земель.

Зокрема, чинне законодавче регулювання оренди земель відіграє важливу роль у встановленні умов використання та обміну земельними ділянками. Проте, існує нагальна потреба встановлення справедливої орендної плати (через збільшення граничного відсотку від нормативної грошової оцінки земель), забезпечення

прав землекористувачів та запобігання надмірній концентрації земель в руках великих господарств.

Важливим є також регулювання екологічних аспектів землекористування. Законодавчі акти повинні сприяти створенню системи сталого сільськогосподарського землекористування, яка забезпечує високу продуктивність, але при цьому не завдає шкоди навколишньому середовищу та зберігає родючість ґрунтів. Враховуючи інтеграцію України до Європейського Союзу важливим є вдосконалення та адаптація нормативно-законодавчої бази до законодавства ЄС. Крім того, потреба у відповідних змінах може виникати через нові технології, ринкові умови, екологічні проблеми та інші фактори, які впливають на землекористування.

Література:

1. Паньків З. Землекористування в Карпатському регіоні України: теорія, історія та сучасний стан: монографія. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2015. 340 с.
2. Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / за наук. ред. Л. Я. Новаковського. Київ: Аграр. наука, 2015. 48 с.
3. Земельна реформа в Україні у 2001—2002 роках: Звіт Інформаційно-ресурсного центру "Реформування земельних відносин в Україні" за 2001/2002 рр. Київ, 2003. 160 с.
4. Краснолуцький О. В., Шевченко О. В. Земельна реформа як головний чинник формування системи сільськогосподарського землекористування в Україні. Збалансоване природокористування. 2018. № 1. С. 118—125.
5. Фондові дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру: форма 2-зем державної звітності станом на 01.01.2017 р. URL: <http://land.gov.ua>.
6. Земельні питання. Український клуб аграрного бізнесу. URL: http://ucab.ua/ua/doing_agribusiness/umovi_vedennya_agrobiznesu/zemelni_pitannya (дата звернення: 16.01.2018).
7. Корецький А. В. Удосконалення правового регулювання охорони земель. Вісник ХНАУ ім. В. В. Докучаєва. Серія Економічні науки. 2010. № 6. С. 204—210.
8. Фондові дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру: Оперативна інформація щодо укладення договорів оренди та плати за оренду земельних ділянок, земельних часток (паїв) в Україні за 2001—2021 роки. URL: <http://land.gov.ua>.
9. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картог-

рафії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (дата звернення: 18.01.2025).

References:

1. Pankiv, Z. (2015), *Zemlekorystuvannya v Karpat's'komu rehioni Ukrayiny: teoriya, istoriya ta suchasnyy stan* [Land use in the Carpathian region of Ukraine: theory, history and current state], Ivan Franko National University of Lviv, Lviv, Ukraine.
 2. Novakovsky, L. Ya. (2015), *Natsional'na dopovid' shchodo zavershennya zemel'noyi reformy* [National report on the completion of land reform], Vyd. Ahrar. nauka, Kyiv, Ukraine.
 3. Information and Resource Center "Reformation of Land Relations in Ukraine" (2003), *Zemel'na reforma v Ukraini u 2001-2002 rokakh: Zvit Informatsijno-resursnoho tsentru "Reformuvannya zemel'nykh vidnosyn v Ukraini"* [Report of the Information and Resource Center "Reformation of Land Relations in Ukraine" for 2001/2002 "Land reform in Ukraine in 2001—2002"], Kyiv, Ukraine.
 4. Krasnoluts'kyi, O. V. and Shevchenko, O. V. (2018), "Land reform as the main factor in the formation of the agricultural land use system in Ukraine", *Zbalansovane pryrodokorystuvannya*, vol. 1, pp. 118—125.
 5. Fund data of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2011), "Form 2-zem of state reporting as of 01.01.2017", available at: <http://land.gov.ua> (Accessed 4 May 2023).
 6. Ukrainian Agrarian Business Club (2018), "Land issues", available at: http://ucab.ua/ua/doing_agribusiness/umovi_vedennya_agrobiznesu/zemelni_pitannya (Accessed 16 January 2018).
 7. Koretskyi, A. V. (2010), "Improving the legal regulation of land protection", *Visnyk KHNAU im. V.V. Dokuchayeva. Seriya Ekonomichni nauky*, vol. 6, pp. 204—210.
 8. Fund data of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2022), "Operational information on the conclusion of lease agreements and payments for the lease of land plots, land shares (shares) in Ukraine for 2001—2021", available at: <http://land.gov.ua> (Accessed 14 January 2022).
 9. The State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre (2022), "Monitoring of land relations", available at: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed 01 January 2025).
- Стаття надійшла до редакції 04.03.2025 р.*