

М. М. Сандул,  
аспірант кафедри міжнародних відносин та політичного консалтингу, Інституту права  
та суспільних відносин Відкритого міжнародного університету розвитку людини "Україна"  
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0003-9772-3706>

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.12.227

# ПУБЛІЧНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ В УКРАЇНІ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

М. Sandul,  
Postgraduate student of the Department of International Relations and Political Consulting,  
Institute of Law and Social Relations Open International University of Human Development "Ukraine"

PUBLIC-LEGAL REGULATION OF LAND RELATIONS  
IN THE CONTEXT OF DECENTRALIZATION IN UKRAINE: CHALLENGES AND PROSPECT

**У статті розглянуто ключові аспекти трансформації земельних відносин в умовах децентралізації влади в Україні. Зроблено акцент на значенні передачі повноважень у сфері розпорядження землями органам місцевого самоврядування, що стало однією з центральних складових адміністративно-територіальної реформи. Зазначено, що земля як обмежений і стратегічний ресурс потребує ефективного, прозорого й публічно-орієнтованого управління.**

**Особлива увага приділяється аналізу Закону України № 1423-IX від 28.04.2021 "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", який отримав назву "Земельна Конституція", та Закону України № 157-VIII від 05.02.2015 "Про добровільне об'єднання територіальних громад". Показано, як перший із законів закладає функціональні механізми для ефективного управління землями на місцевому рівні, а другий формує інституційне підґрунтя спроможності територіальних громад. Встановлено, що ці два нормативні акти в сукупності створюють правову основу для нової децентралізованої моделі земельних відносин в Україні.**

**Проаналізовано вплив реформи на розвиток територій, залучення інвестицій, прозорість ринку землі та підвищення ролі місцевих громад як суб'єктів публічно-правових відносин.**

**Зроблено висновок про необхідність подальшого удосконалення правового регулювання земельних відносин, зміцнення потенціалу громад і забезпечення ефективної співпраці між державою, самоврядуванням і громадянським суспільством.**

**The article examines the key aspects of the transformation of land relations in the context of power decentralization in Ukraine. Emphasis is placed on the importance of transferring authority over land management to local self-government bodies, which has become one of the central elements of the administrative-territorial reform. It is noted that land, as a limited and strategic resource, requires effective, transparent, and publicly oriented governance.**

*It was emphasised that one of the key areas of public administration reform in Ukraine was the decentralisation of power, which covered all major areas of public life, including land relations. The transfer of powers to local authorities to manage communal property is a significant step towards the formation of an effective system of territorial resource management. In this context, the issue of public legal regulation of land relations is of particular importance, since land is a limited and strategically important resource that should be used in the interests of society.*

*Special attention is given to the analysis of the Law of Ukraine No. 1423-IX of April 28, 2021, "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Improving the Management System and Deregulation in the Field of Land Relations," which has been dubbed the "Land Constitution," and the Law of Ukraine No. 157-VIII of February 5, 2015, "On the Voluntary Amalgamation of Territorial Communities." The article demonstrates how the first law establishes functional mechanisms for effective land management at the local level, while the second provides an institutional foundation for the capacity of territorial communities. It is established that these two legal acts together form the legal basis for a new decentralized model of land relations in Ukraine. The article analyzes the reform's impact on regional development, investment attraction, land market transparency, and the strengthening of the role of local communities as subjects of public law relations.*

*It concludes with the need for further improvement of legal regulation of land relations, strengthening the potential of communities, and ensuring effective cooperation between the state, local self-government, and civil society.*

*Ключові слова: децентралізація, земельні відносини, територіальні громади, місцеве самоврядування, публічне управління, Закон України, Земельна Конституція, реформа, повноваження, управління землями, дерегуляція.*

*Key words: decentralization, land relations, territorial communities, local self-government, public governance, Law of Ukraine, Land Constitution, reform, authority, land management, deregulation.*

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

Актуальність досліджуваної проблематики зумовлена необхідністю забезпечення балансу між розширенням прав територіальних громад та гарантуванням державного контролю й законності у використанні земель. Водночас, процес децентралізації супроводжується низкою правових, організаційних та інституційних викликів, що вимагають комплексного аналізу та наукового обґрунтування механізмів публічного управління землею на новому етапі розвитку держави.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Досліджуючи земельні відносини в умовах децентралізації важливими є роботи науковців І. Грицяка, М. Лищенко, О. Москаленко, О. Рибіної та інших.

Дослідники Т. Лисенко та О. Чернявська у своїй праці аналізують поточний стан земельної децентралізації, зокрема вказуючи на позитивну динаміку передачі земель у розпорядження територіальних громад.

Науковець І. Стеценко звертає увагу на практичні виклики, зокрема щодо ефективності управління землями на місцевому рівні та інституційної спроможності громад.

Таким чином, наукові розвідки демонструють підвищений інтерес до теми земельної децентралізації, проте низка аспектів, зокрема оцінка довгострокових наслідків реформи, механізмів прозорості управління землею та взаємодії між рівнями влади, потребує подальшого дослідження та аналітичного осмислення.

## ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Метою статті є дослідження та аналіз основних особливостей публічно-правового регулювання зе-

мельних відносин в умовах децентралізації влади в Україні.

## ВИКЛАД МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Одним із ключових напрямів реформування публічного управління в Україні стала децентралізація влади, що охопила всі основні сфери суспільного життя, зокрема і земельні відносини. Передача повноважень органам місцевого самоврядування щодо розпорядження землями комунальної власності є вагомим кроком у напрямі формування ефективної системи управління територіальними ресурсами. У цьому контексті особливої уваги набуває питання публічно-правового регулювання земельних відносин, оскільки земля є обмеженим і стратегічно важливим ресурсом, який має використовуватись в інтересах суспільства [6].

Реформування державного управління в Україні неможливе без трансформації системи управління земельними ресурсами, де децентралізація відіграє ключову роль. Перехід від централізованої моделі до більш гнучкого, місцево орієнтованого управління землею відкриває нові можливості для розвитку територіальних громад і посилення їхньої спроможності. Надання органам місцевого самоврядування повноважень у сфері земельного господарства сприяє не лише підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, а й формує підґрунтя для прозорості та відповідальної діяльності влади перед населенням. Успішна реалізація таких змін потребує цілісного стратегічного підходу та злагодженої співпраці між державними структурами, місцевими органами, інститутами громадянського суспільства й експертним середовищем [5].

В Україні вперше поняття "децентралізація" згадується у Конституції Української Народної Республіки (УНР) від 28 квітня 1918 року. У ній зазначалося: "не порушуючи єдиної своєї влади, УНР надає своїм землям, волостям і громадам права широкого самоврядування, дотримуючись принципу децентралізації" [2].

У великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття "децентралізація" визначається як система управління, за якої частина функцій центральної влади переходить до місцевих органів самоуправління; розширення прав низових органів управління [1].

Децентралізація є перерозподілом повноважень між державними відомствами, що несе за собою зміни у відносинах між громадянами та владою [9].

На думку дослідника І. А. Грицяка, децентралізацію слід розглядати як явище, що стосується сфери державного управління і спрямоване на посилення ролі адміністративно-територіальних одиниць та органів місцевого самоврядування. Цей процес полягає у делегуванні державою частини своїх повноважень на місцевий рівень, що забезпечує більшу автономію територіальним громадам. Йдеться про поступове розширення компетенцій та зміцнення функціональної спроможності місцевих органів влади, яке відбувається паралельно зі зменшенням обсягу повноважень центральних органів управління [3].

Отже, для розуміння процесу децентралізації використовуються різні підходи.

У дослідженні науковців Т. Лисенко та О. Чернявської проведено аналіз стану земельних відносин в Україні після проведення реформи децентралізації влади. Висвітлено важливі аспекти цієї реформи, зокрема її вплив на земельні відносини, стан ринку землі, управління земельними ресурсами, правове регулювання земельних відносин тощо. Особливо, звернено увагу на те, як земельні відносини впливають на розвиток економіки та суспільства в цілому та актуальні проблеми, що потребують уваги. Надано рекомендації щодо подальшого розвитку децентралізації земельних відносин в Україні та підвищення ефективності використання земельних ресурсів [4].

На нашу думку, визначено суттєвий вплив реформи децентралізації на сферу земельних відносин в Україні, що полягає у трансформації ринку землі, удосконаленні механізмів управління земельними ресурсами та необхідності подальшого правового врегулювання цієї сфери. Водночас необхідно більш гостро висвітлювати питання значення земельних відносин як чинника економічного та суспільного розвитку.

Перейдемо до питання правового регулювання земельних відносин в умовах децентралізації. Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", так звана "Земельна Конституція" [7].

Цей Закон є ключовим етапом у реалізації земельної реформи та децентралізації в Україні. Його основна мета — дерегуляція, спрощення процедур та передача повноважень у сфері земельних відносин на місцевий рівень.

Основні положення та нововведення Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" визначає [7]:

- передачу земель у власність громад, що дозволяє вперше громадам мати законне право розпоряджатися всіма землями державної власності сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, а відповідно всі такі землі автоматично переходять у комунальну власність, що суттєво посилило повноваження органів місцевого самоврядування;

- скасування подвійного погодження земельної документації, відмінено обов'язок погоджувати документацію із землеустрою з органами виконавчої влади, що спростило процедури оформлення земель;

- оцифрування та прозорість кадастрової інформації, відкриття доступу до відомостей Державного земельного кадастру та запроваджено використання електронних сервісів для управління земельними ресурсами;

- запровадження принципу екстериторіальності — це процес коли документація із землеустрою розглядається незалежно від місця розташування земельної ділянки, що мінімізує корупційні ризики та пришвидшує розгляд;

— посилення прав власників земель, вони отримали більше прав у розпорядженні своїми ділянками, зокрема, спрощено механізми передачі, оренди та продажу земель;

— скасування монополії Держгеокадастру — визначений Закон обмежив повноваження Держгеокадастру щодо управління землями та переніс більшість із них на рівень місцевого самоврядування.

Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" заклав основу для справжньої децентралізації у сфері земельних відносин, забезпечив більшу автономію громад, що дозволяє їм самостійно приймати рішення щодо розпорядження земельними ресурсами, виступає фундаментом для прозорого і ефективного ринку землі та є одним з наймасштабніших змін у земельному законодавстві України з часів незалежності.

Отже, цей Закон знаний як "Земельна Конституція", став ключовим кроком у трансформації земельних відносин в Україні та втіленні принципів децентралізації на практиці, він є системоутворюючим документом, що визначив нову модель земельних відносин в Україні — із домінуванням публічно-правового підходу, децентралізованого управління та ефективного використання земельних ресурсів громадами.

Розглянемо ще один Закон України № 157-VIII від 05.02.2015 "Про добровільне об'єднання територіальних громад" [8].

Основною метою цього Закону є створення спроможних територіальних громад шляхом добровільного об'єднання сільських, селищних і міських рад в одну адміністративно-територіальну одиницю з єдиним органом місцевого самоврядування. Цей Закон є ключовим елементом децентралізаційної реформи в Україні, спрямованої на посилення ролі громад у вирішенні місцевих питань [8].

Що стосується основних питань в контексті земельних відносин, розглянемо наступне:

1. Створення спроможних громад як суб'єктів земельних відносин, наприклад після об'єднання громада стає юридично та фінансово спроможною, що дозволяє їй розпоряджатися земельними ресурсами на власній території, зокрема за межами населених пунктів (у тісному зв'язку з положеннями Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин").

2. Планування використання територій визначає, що об'єднані громади отримують повноваження щодо розробки документації з просторового планування, яка включає систему землекористування, зонування, межі населених пунктів тощо. Це сприяє більш ефективному використанню земель, залученню інвестицій і розвитку інфраструктури.

3. Формування комунальної власності на землю, означає створення підґрунтя для набуття об'єднаними громадами у власність земель державної власності, які розташовані на їх території, що згодом було закріплено "Земельною Конституцією" (у тісному зв'язку з положеннями Закону України "Про внесення змін до дея-

ких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин").

4. Підвищення доходів місцевих бюджетів та розширення земельних повноважень відкриває нові джерела надходжень до бюджетів громад — орендна плата, земельний податок, продаж земельних ділянок, інвестиційні проекти тощо.

5. Підвищення прозорості та підзвітності стимулює створення прозорих механізмів управління землями на рівні громади, що підвищує довіру населення до місцевої влади.

Закон України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" є стратегічною основою децентралізаційної реформи, яка закріплює інституційні можливості громад та створює умови для ефективного управління землями. У взаємозв'язку з подальшими законодавчими змінами, зокрема Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", було закладено фундамент для нової моделі земельних відносин в Україні — децентралізованої, економічно ефективної та прозорої [8].

Закон України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" створює структурну основу децентралізованої системи, тоді як "Земельна Конституція" забезпечує функціональне наповнення цієї системи — надаючи громадам ресурси, інструменти і повноваження для повноцінного управління територією [8].

Обидва акти у комплексі реалізують модель європейського зразка місцевого самоврядування — із сильними громадами, спроможними самостійно розвивати свої території.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Реформа децентралізації в Україні, особливо в контексті управління земельними ресурсами, стала визначальним кроком у трансформації публічного управління та місцевого самоврядування. Передача повноважень з центру на місця, зокрема у сфері земельних відносин, забезпечила формування нової, ефективнішої моделі територіального управління.

Прийняття Законів України "Про добровільне об'єднання територіальних громад" та так званої "Земельної Конституції" Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" стало фундаментом для запровадження децентралізованої системи управління земельними ресурсами. Перший з них створив інституційне підґрунтя для формування спроможних громад як суб'єктів публічно-правових земельних відносин, а другий — наповнив цю систему реальними інструментами, повноваженнями та юридичною спроможністю діяти у межах законодавства.

Децентралізація у сфері земельних відносин:

— підвищила ефективність розпорядження землями на місцевому рівні;

— посилила фінансову самостійність громад через додаткові джерела надходжень;

— сприяла прозорості, відкритості та відповідальності у сфері управління територіальними ресурсами;

— зменшила корупційні ризики через цифровізацію, екстериторіальність та дерегуляцію процедур.

Разом ці законодавчі зміни заклали основу для побудови європейської моделі місцевого самоврядування — з потужними, автономними громадами, здатними ефективно управляти своїми ресурсами, приймати рішення у відповідь на реальні потреби населення та забезпечувати сталий розвиток територій.

Подальший розвиток земельної децентралізації потребує системної підтримки з боку держави, удосконалення правового регулювання, підвищення спроможності громад і посилення участі громадянського суспільства у процесах прийняття рішень на місцевому рівні.

#### Література:

1. Бусел В.П. Великий тлумачний словник української мови. К.: Ірпін: ВТФ "Перун", 2007. С. 1739. URL: <http://padaread.com/?book=50054;&pg=1>.

2. Вікіпедія вільна енциклопедія. Децентралізація. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B5%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F>.

3. Грицяк І. А. Державне управління в Україні: централізація і децентралізація. К.: Вид-во УАДУ, 1997. С. 487.

4. Лисенко Т., Чернявська О. Аналіз стану децентралізації земельних відносин в Україн. Економіка та суспільство. 2021. № 26. С. 157 — 163.

5. Лишенко М. О., Рибина О. І. Земельна децентралізація в Україні: основні етапи та досягнення. Publishing House "Baltija Publishing". 2019. DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-331-6-19>

6. Москаленко О. Децентралізація земельних відносин в Україні: проблеми та перспективи. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. 2019. Вип. № 33. С. 131 — 136.

7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.

8. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>.

9. Стеценко І. Децентралізація земельних відносин в Україні: досвід та проблеми. Проблеми економіки. 2020. № 2. С. 112 — 118.

#### References:

1. Busel, V.P. (2007), Velykyj tлумachnyj slovnyk suchasnoi ukrains'koi movy [Great Explanatory Dictionary of the Ukrainian Language], VTF "Perun", Kyiv-Irpin, Ukraine, available at: <http://padaread.com/?book=50054;&pg=17>, (Accessed 02 June 2025).

2. Wikipedia: The Free Encyclopedia. (2025), "Decentralization", available at: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Децентралізація>, (Accessed 05 June 2025).

3. Hrytsiak, I.A. (1997), Derzhavne upravlinnia v Ukraini: tsentralizatsiia i detsentralizatsiia [Public Administration in Ukraine: Centralization and Decentralization], UADU Publishing House, Kyiv, Ukraine.

4. Lysenko, T. and Cherniavska, O. (2021), "Analysis of the State of Land Relations Decentralization in Ukraine", Ekonomika ta suspilstvo, vol. 26, pp. 157 — 163.

5. Lyshenko, M.O. and Rybina, O.I. (2019), "Land Decentralization in Ukraine: Key Stages and Achievements", Publishing House "Baltija Publishing", DOI: <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-331-6-19>,

6. Moskalenko, O. (2019), "Decentralization of Land Relations in Ukraine: Problems and Prospects", Scientific Bulletin of the International Humanitarian University, vol. 33, pp. 131 — 136.

7. The Verkhovna Rada of Ukraine (2021), Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning Improvement of the Management System and Deregulation in the Field of Land Relations", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>, (Accessed 07 June 2025).

8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2015), Law of Ukraine "On Voluntary Amalgamation of Territorial Communities", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>, (Accessed 01 June 2025).

9. Stetsenko, I. (2020), "Decentralization of Land Relations in Ukraine: Experience and Problems", Problemy ekonomiky, vol. 2, pp. 112 — 118.

*Стаття надійшла до редакції 10.06.2025 р.*

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання

**ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ**  
удосконалення та розвиток

**Виходить 12 разів на рік**

включено до переліку наукових фахових видань України  
з питань **ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ**  
(Категорія «Б»)

Наказ Міністерства освіти і науки України  
від 28.12.2019 №1643

Спеціальність 281

e-mail: [economy\\_2008@ukr.net](mailto:economy_2008@ukr.net)

viber: +38 050 3820663