

УДК 332.31

DOI https://doi.org/10.32782/galician_studies/law-2025-11-2

Данилюк Софія Михайлівна,

викладач

Галицького фахового коледжу імені В'ячеслава Чорновола

ORCID ID: 0000-0003-1279-0487

МІЖНАРОДНИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: МОЖЛИВОСТІ ДЛЯ УКРАЇНИ

Метою статті є дослідження міжнародного досвіду регулювання ринку земель та визначення можливостей його адаптації в Україні з урахуванням сучасних економічних, правових і соціальних викликів. У роботі розглянуто досвід країн Європейського Союзу – Франції, Німеччини, Польщі, Нідерландів, Іспанії, Швеції, Італії, а також Великої Британії – у сфері правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення.

Дослідження базується на використанні порівняльно-правового, системного та аналітичного методів. Порівняльний аналіз дав змогу визначити спільні тенденції та особливості функціонування земельних ринків у різних країнах, а системний підхід дозволив оцінити ефективність їх державного регулювання. Використано також метод правового моделювання для формування пропозицій щодо удосконалення українського законодавства.

У статті вперше комплексно проаналізовано інструменти міжнародного правового регулювання земельного ринку та визначено напрями їх можливої імплементації в Україні. Обґрунтовано доцільність створення інституцій, аналогічних французьким земельним агентствам SAFER, для контролю за ринком сільськогосподарських земель. Визначено потенціал розвитку кадастрової системи, впровадження механізмів ризик-менеджменту та дотаційної підтримки фермерів. Особлива увага приділяється забезпеченню принципу «ефективного власника», який передбачає передачу земель тим, хто реально працює на землі та сприяє розвитку місцевих громад.

На основі аналізу міжнародного досвіду зроблено висновок, що Україні необхідно поєднати європейські принципи регулювання земельних відносин із власними соціально-економічними реаліями. Пропонується посилити державний контроль за обігом сільськогосподарських земель, запобігати спекуляціям та концентрації земель у руках великих корпорацій, удосконалити механізми громадського нагляду. Впровадження найкращих практик ЄС сприятиме формуванню прозорого, сталого та соціально орієнтованого ринку земель в Україні, що стане вагомим чинником економічного зростання та розвитку сільських територій.

Ключові слова: міжнародний досвід, ринок земель, земельне право, сільськогосподарські землі, державне регулювання, ефективний власник, земельна реформа, європейська інтеграція.

Danylyuk S. M. International experience in land market regulation: opportunities for Ukraine

The purpose of the article is to explore the international experience of land market regulation and to identify opportunities for its adaptation in Ukraine, taking into account modern economic, legal, and social challenges. The study examines the experience of European Union countries – France, Germany, Poland, the Netherlands, Spain, Sweden, Italy, and the United Kingdom – regarding the legal regulation of agricultural land turnover.

The research is based on comparative-legal, systemic, and analytical methods. The comparative approach made it possible to identify common trends and specific features of land market functioning in various countries, while the systemic approach allowed for the assessment of state regulation efficiency. The method of legal modeling was applied to develop proposals for improving Ukrainian land legislation.

For the first time, the article provides a comprehensive analysis of international mechanisms of land market regulation and identifies directions for their possible implementation in Ukraine. The paper substantiates the expediency of establishing institutions similar to the French SAFER agencies to control the agricultural land market. It also highlights the potential for developing the cadastral system, introducing risk management tools, and strengthening state support for farmers. Particular attention is given to the “effective owner” principle, which envisages the allocation of land to those who actually cultivate it and contribute to local community development.

The analysis of international experience demonstrates that Ukraine should integrate European principles of land governance with its national socio-economic context. It is proposed to enhance state supervision over the agricultural land market, prevent speculative transactions, and ensure transparency and public participation in decision-making.

The implementation of EU best practices will foster the creation of a transparent, sustainable, and socially oriented land market in Ukraine, contributing to rural development and long-term economic growth.

Key words: international experience, land market, land law, agricultural lands, state regulation, effective owner, land reform, European integration.

Актуальність проблеми. Сучасний етап розвитку України характеризується докорінними змінами у сфері земельних відносин, що зумовлює необхідність вироблення нових, більш ефективних підходів до правового регулювання ринку земель. Відкриття ринку сільськогосподарських земель стало ключовою віхою земельної реформи, однак воно водночас висвітлює низку системних проблем, пов'язаних із нерівномірним доступом до земельних ресурсів, недостатньою прозорістю угод, слабким контролем за концентрацією земель та обмеженими можливостями для малих фермерських господарств.

Для досягнення цього завдання Україні необхідно спиратися на позитивний досвід країн, яким уже вдалося вибудувати збалансовану модель земельних відносин, що поєднує приватну ініціативу з активним державним наглядом.

Міжнародна практика, зокрема досвід Франції, Німеччини, Нідерландів, Польщі та Іспанії, доводить, що ефективне державне регулювання земельного ринку сприяє сталому розвитку аграрного сектору, збереженню сільських територій і запобіганню спекулятивним процесам. У більшості європейських країн функціонують спеціалізовані земельні агентства, діють механізми фіксованих цін, надається фінансова підтримка місцевим фермерським господарствам. Такі інституційні рішення можуть стати орієнтиром для України при побудові власної моделі ринку земель, що враховуватиме національні соціально-економічні особливості.

Водночас вітчизняне законодавство все ще потребує глибокого осмислення принципів регулювання земельних правовідносин, удосконалення кадастрової системи, прозорих процедур моніторингу ринку та захисту прав власників. Умови воєнного стану, відновлення сільських територій і виклики євроінтеграції роблять питання ефективного управління земельними ресурсами ще більш нагальним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика правового регулювання земельних відносин та управління ринком земель активно досліджується як українськими, так і зарубіжними науковцями. Серед них варто відзначити праці І. Миценка, Т. Решитько, О. Ходеківської, А. Третьяка, Т. Прядко, Д. Добряка, Г. Бистрова, які аналізують економічні, правові та соціальні аспекти земельної реформи. Їхні дослідження зосереджені на питаннях ефективного використання земельних ресурсів, формування ринку сільськогосподарських земель, а також удосконалення механізмів державного контролю у цій сфері.

Проте попри наявність вагомих напрацювань, низка питань, пов'язаних із практичною реалізацією земельної реформи, все ще потребує подальшого теоретичного осмислення та законодавчого вдосконалення.

Метою дослідження є всебічний аналіз сучасного стану правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, виявлення проблем і прогалин у чинному законодавстві та обґрунтування напрямів його вдосконалення з урахуванням успішного міжнародного досвіду. Дослідження спрямоване на формування науково обґрунтованих пропозицій щодо підвищення ефективності управління земельними ресурсами, забезпечення прозорості обігу земель і створення умов для сталого розвитку аграрного сектору.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок земель є складною правовою та економічною системою, що забезпечує перерозподіл земельних ресурсів між власниками та користувачами відповідно до принципів ефективності, раціональності й соціальної справедливості. З правової точки зору, ринок земель охоплює сукупність суспільних відносин, пов'язаних із переходом прав власності або користування на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод, актів державних органів чи судових рішень. Його правове регулювання здійснюється через поєднання норм земельного, цивільного та адміністративного права, що формують єдиний механізм обігу земельних ресурсів.

На думку А.М. Третьяка та Т.М. Прядки, формування ринку земель є ключовим елементом ринкової економіки, оскільки земля виступає не лише просторовим базисом виробництва, а й самостійним об'єктом економічного обороту [1, с. 5]. Водночас, як зазначає Д.С. Добряк, ефективність функціонування ринку земель залежить від наявності чіткої системи прав власності, кадастрового обліку та державного контролю за цільовим використанням земельних ділянок [2, с. 4].

Основними принципами формування ринку земель є забезпечення рівності учасників, прозорості угод, захисту прав власників, раціонального використання земельних ресурсів та пріоритету суспільних інтересів над приватними. Як підкреслює І.А. Ясінецька, правове регулювання ринку земель повинно спиратися на поєднання економічних стимулів і правових обмежень, які гарантують недопущення спекуляції та концентрації земель у руках вузького кола осіб [3, с. 189].

Для України особливо важливим є створення збалансованої моделі, яка враховуватиме національні особливості землекористування, але при цьому базуватиметься на загальноновизнаних європейських принципах регулювання земельного ринку.

Досвід країн Європейського Союзу (ЄС) у сфері регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є надзвичайно цінним для України, оскільки поєднує багаторічну практику функціонування ринкових механізмів із ефективним державним контролем. Європейські держави виробили власні моделі управління земельними ресурсами, які базуються на принципах сталого розвитку, екологічної безпеки, захисту прав фермерів і раціонального використання сільськогосподарських угідь.

Однією з найуспішніших моделей вважається французька система регулювання ринку земель, у якій ключову роль відіграють земельні агентства SAFER (*Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural*). Їхня діяльність спрямована на запобігання спекуляції, контроль за цінами на землю, підтримку молодих фермерів і забезпечення рівного доступу до земельних ресурсів. SAFER виступають посередником між державою та ринком, забезпечуючи соціальну справедливість і прозорість у сфері обігу земель.

У Німеччині система регулювання базується на поєднанні федерального та земельного законодавства. Право на придбання сільськогосподарських земель мають переважно особи, які займаються сільським господарством або мають відповідну професійну підготовку. Угода купівлі-продажу земель підлягає попередньому погодженню з місцевими земельними органами, що дозволяє уникнути концентрації земель у руках великих агрохолдингів.

Польща є прикладом держави, що успішно поєднала ринкові механізми із захистом національних інтересів. Відповідно до польського законодавства, держава зберігає пріоритетне право на купівлю сільськогосподарських земель через Агентство сільськогосподарської власності. Іноземці можуть придбати земельну ділянку лише за спеціальним дозволом, що забезпечує національний контроль над земельними ресурсами [4, с. 110].

Нідерланди та Данія зосереджують увагу на екологічному вимірі ринку земель. Тут активно впроваджуються механізми «зеленої» сертифікації, обмеження використання земель із високим природоохоронним потенціалом і системи субсидування сталого землекористування. Головна мета державної політики Данії – «не допустити, щоб земля стала об'єктом фінансових спекуляцій, а залишалася основою для розвитку місцевих громад».

Досвід країн ЄС свідчить, що ефективний ринок земель не може функціонувати без активної участі держави. Саме держава встановлює правові обмеження, регулює ціноутворення, сприяє розвитку фермерства та запобігає соціально-економічним диспропорціям. Ці принципи є важливими орієнтирами для України, яка перебуває на етапі формування власної моделі ринку земель.

Таким чином, зарубіжна практика підтверджує необхідність впровадження комплексної системи державного контролю за обігом земель, орієнтованої на поєднання ринкових стимулів із соціальною відповідальністю. Для України адаптація європейських моделей має стати ключем до створення прозорого, екологічно збалансованого та соціально орієнтованого ринку земель.

Процес запровадження ринку земель в Україні, який розпочався із поступового зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення у 2021 році, став однією з найрезонансніших реформ у сучасній історії держави. Незважаючи на очевидні переваги у вигляді залучення інвестицій, розвитку сільських територій та підвищення ефективності використання земельних ресурсів, впровадження європейських підходів стикається з низкою об'єктивних труднощів, пов'язаних як із правовою системою, так і з соціально-економічними чинниками.

Однією з основних проблем є недостатня інституційна спроможність органів, відповідальних за контроль за обігом земель. Для адаптації європейських практик необхідно створити ефективну систему моніторингу земельного ринку, вдосконалити кадастрову систему та забезпечити взаємодію між державними і місцевими структурами. Відсутність узгодженості між Земельним кодексом, Цивільним кодексом та законами про місцеве самоврядування ускладнює реалізацію єдиної політики управління земельними ресурсами.

Другою важливою проблемою є ризик спекулятивних операцій та концентрації земель у руках великих аграрних корпорацій. Як показує досвід Польщі та Франції, мінімізація таких ризиків можлива лише за умови законодавчого обмеження площі земель, що можуть перебувати у власності однієї особи, та запровадження системи пріоритетного права викупу для місцевих фермерів і громад [4, с. 112]. Українське законодавство наразі лише частково імплементує ці положення, що створює можливість для надмірної концентрації землі.

Також слід відзначити низький рівень довіри суспільства до земельної реформи. За спостереженнями вчених, негативне ставлення значної частини населення до купівлі-продажу землі обумовлене багаторічною відсутністю прозорої інформації про власників, нерозвиненістю земельного кадастру та побоюванням щодо іноземного капіталу. Формування відкритої та публічної системи обліку угод із землею могло б стати важливим чинником зростання довіри.

Попри зазначені проблеми, перспективи впровадження європейського досвіду залишаються позитивними. Передусім йдеться про необхідність створення інститутів на зразок SAFER, які могли б виступати посередником між державою та приватними власниками, контролюючи дотримання соціально-економічних пріоритетів при передачі земель у власність. Крім того, слід розвивати механізми підтримки молодих фермерів, систему аграрного кредитування під заставу землі, а також впроваджувати екологічні стандарти землекористування відповідно до політики Європейського зеленого курсу (*European Green Deal*).

Як підкреслює О. Ходаківська, гармонізація земельного законодавства України з нормами ЄС має відбуватися не шляхом прямого копіювання європейських моделей, а через їх адаптацію до національних реалій, із урахуванням соціальної структури села, традицій землекористування та регіональної специфіки [5, с. 20]. Лише за таких умов можна створити ефективну систему, у якій земля залишатиметься не просто економічним ресурсом, а основою сталого розвитку сільських територій.

Таким чином, запровадження європейського досвіду в регулюванні ринку земель в Україні має стати поетапним процесом, що включатиме гармонізацію правових норм, розбудову інституційної інфраструктури, підвищення прозорості земельних відносин та стимулювання фермерського господарювання. Саме комплексне застосування цих механізмів забезпечить баланс між економічною ефективністю, соціальною справедливістю та екологічною відповідальністю – тими засадами, на яких базується сучасна європейська модель ринку земель.

Правові засади регулювання земельних відносин в Україні ґрунтуються на Конституції України, Земельному кодексі України та низці спеціальних законів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Ці положення визначають основну парадигму земельної політики – забезпечення суспільного інтересу при здійсненні прав на землю [6].

Основним актом, що регулює земельні відносини, є Земельний кодекс України (2001 р., із подальшими змінами). Кодекс визначає порядок набуття, реалізації та припинення прав на земельні ділянки, регулює питання землеволодіння, землекористування, а також формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Особливу увагу Кодекс приділяє питанням приватизації, оренди та купівлі-продажу земель, встановлюючи межі правових повноважень учасників земельних відносин [7].

Держава здійснює регулювання ринку земель шляхом поєднання правових, економічних і адміністративних методів. Основними завданнями є забезпечення прозорості операцій, запобігання концентрації земель у великих аграрних компаній та підтримка фермерських господарств. Для цього діє система переважного права викупу, що дозволяє орендарям першочергово придбати ділянку, яку вони обробляють.

Контроль за дотриманням земельного законодавства здійснюють Державна інспекція архітектури та містобудування України, Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру та органи місцевого самоврядування. Їх діяльність спрямована на запобігання порушенням меж землекористування, нецільовому використанню земель та самовільному захопленню ділянок.

Подальший розвиток земельного законодавства України має базуватися на принципах сталого розвитку, соціальної справедливості та екологічної безпеки.

З метою вдосконалення правового механізму обігу земель доцільно:

- завершити формування електронного кадастру та забезпечити його публічність;
- удосконалити правовий механізм іпотеки земель, що стимулюватиме аграрне кредитування;
- посилити правовий захист фермерів і малих господарств, зокрема шляхом запровадження державних гарантій при купівлі землі;

– встановити ефективний контроль за концентрацією земель у власності окремих суб'єктів;
– розробити спеціальні програми підготовки фахівців із земельного права, що підвищить якість реалізації земельної політики на місцях.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Світовий досвід свідчить, що ефективне управління земельними ресурсами потребує комплексного державного регулювання з поєднанням законодавчих, економічних та адміністративних інструментів. Успішні моделі, зокрема німецька та французька, ґрунтуються на пріоритеті збереження сільськогосподарського фонду, запобіганні спекуляції та концентрації земель у великих власників, а також на переважному праві купівлі чи оренди для аграріїв. В Україні розвиток земельних відносин стримується недосконалістю нормативної бази та відсутністю достатнього досвіду державного управління ринком земель. Перспективним напрямом є імплементація європейських практик – створення Державного земельного банку, удосконалення системи зонування, землеустрою й орендних відносин для забезпечення раціонального використання земель і захисту прав власників.

Література

1. Третяк А. М., Прядка Т.М. Теоретико-методологічні засади формування земельного устрою сільських територій в Україні. *АГРОСВІТ*. 2022. № 15–16. С. 3–14. DOI: 10.32702/2306-6792.2022.15—16.3.
2. Добряк Д. С. Сучасний стан земельної реформи та перспективи розвитку земельних відносин в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 4. С. 2–4.
3. Ясінецька І.А. Можливості застосування міжнародного досвіду управління земельними ресурсами в Україні. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. № 12. С. 188–192.
4. Bielska A., Załęski P., Mroczkowski R. Land use and agricultural plans as a tool for comprehensive implementation of spatial planning regulations for rural areas – A case study of Różan commune in Poland. *Reports on Geodesy and Geoinformatics*. 2024. Vol. 118. pp. 109–126
5. Ходаківська О. Земельні відносини в сільському господарстві: стан, проблеми та перспективи розвитку. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 7. с. 18–22.
6. Конституція України від 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
7. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

References

1. Tretiak, A. M., & Priadka T.M. (2022). Teoretyko-metodolohichni zasady formuvannia zemelnoho ustroiu silskykh terytorii v Ukraini [Theoretical and methodological principles of land management formation of rural areas in Ukraine]. *Agrosvit – Agroworld*, 15–16, 3–14. DOI: 10.32702/2306-6792.2022.15—16.3. [in Ukrainian].
2. Dobriak, D. S. (2015). Suchasnyy stan zemel'noyi reformy ta perspektyvy rozvytku zemel'nykh vidnosyn v Ukrayini [Current state of land reform and prospects for development of land relations in Ukraine]. *Zemlevpliadnyi Visnyk – Land Management Bulletin*, 4, 2-4 [in Ukrainian].
3. Yasinets'ka, I.A. (2016). Mozhlyvosti zastosuvannya mizhnarodnoho dosvidu upravlinnya zemel'nymy resursamy v Ukrayini [Possibilities of applying international experience in land resource management in Ukraine]. *Hlobal'ni ta natsional'ni problemy ekonomiky – Global and National Economic Problems*, 12, 188–192 [in Ukrainian].
4. Bielska, A., Załęski, P., & Mroczkowski, R. (2024). Land use and agricultural plans as a tool for comprehensive implementation of spatial planning regulations for rural areas – a case study of Różan commune in Poland. *Reports on Geodesy and Geoinformatics*, 118, 109–126 [in English].
5. Khodakivska, O. (2015). Zemel'ni vidnosyny v sil's'komu hospodarstvi: stan, problemy ta perspektyvy rozvytku [Land relations in agriculture: current state, problems, and development prospects. *Zemlevpliadnyi Visnyk – Land Management Bulletin*, 7, 18–22 [in Ukrainian].
6. Verkhovna Rada of Ukraine. (1996). Konstytutsiya Ukrayiny vid 28 chervnia 1996 r. [Constitution of Ukraine of June 28, 1996]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].
7. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001). Zemel'nyy kodeks Ukrayiny: Zakon Ukrayiny vid 25.10.2001 № 2768-III [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine 25.10.2001 No. 2768-III]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].

Дата надходження статті: 31.10.2025

Дата прийняття статті: 21.11.2025

Опубліковано: 29.12.2025