

*Котік В. Д.,
здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти
(Науковий керівник: к.е.н., доцент Бугаєва М. В.)
Центральноукраїнський національний технічний університет
м. Кропивницький*

РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ: ТЕНДЕНЦІЇ, РИЗИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

Відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні стало однією з найбільш дискусійних та стратегічно важливих реформ у контексті трансформації земельних відносин та розвитку аграрного сектору. Ухвалення законодавства, що скасувало багаторічний мораторій на продаж сільськогосподарських угідь, означає суттєву зміну у моделі земельної власності, управління земельними ресурсами та формування конкурентного ринкового середовища. З огляду на високий рівень залучення земель до сільськогосподарського виробництва, питання ефективного, прозорого та соціально справедливого функціонування земельного ринку набуває не лише економічного, але й екологічного та соціального значення. Дослідження тенденцій, ризиків та перспектив розвитку ринку сільськогосподарських земель є необхідним для обґрунтування інструментів державного регулювання, забезпечення продовольчої безпеки, а також реалізації принципів сталого розвитку у сільських територіях.

Проблематика функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні є надзвичайно актуальною з кількох причин. По-перше, це новий етап у реформуванні аграрного сектора, що має суттєві наслідки для власників землі, фермерських господарств, агрохолдингів та держави загалом. По-друге, впровадження ринку землі відбувається в умовах зовнішньої військової агресії, економічної нестабільності та високих соціальних ризиків, що створює додаткові виклики для захисту прав дрібних землевласників і запобігання концентрації земель у руках олігархічного капіталу. По-третє, процес формування земельного ринку супроводжується нерівномірністю інституційного розвитку, відсутністю повноцінної кадастрової прозорості та нерозвиненістю інфраструктури земельного кредитування.

Актуальність теми також зумовлена потребою оцінки довгострокових екологічних та соціально-економічних наслідків ринкових трансформацій у сфері земельних відносин. У цьому контексті важливо не лише ідентифікувати наявні тенденції, а й окреслити потенційні ризики, сформулювати напрями регуляторної політики та запропонувати інструменти інтеграції принципів сталого розвитку у земельну реформу.

Після відкриття ринку сільськогосподарських земель з 1 липня 2021 року, відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» №552-ІХ від 31.03.2020, відбулися фундаментальні зміни у земельних відносинах. Відкриття ринку передбачало поетапне впровадження: на першому етапі дозволено купівлю

землі фізичними особами-громадянами України (до 100 га), а з 2024 року – юридичними особами (до 10 000 га) [1].

Станом на 2024 рік, за даними Міністерства аграрної політики та продовольства України, продано понад 280 тис. га земель сільськогосподарського призначення, оформлено понад 130 тисяч угод, а середня ціна за гектар становить близько 38 тис. грн [2]. Водночас, активність ринку залишається регіонально диференційованою – найбільша концентрація угод спостерігається у центральних областях, зокрема в Полтавській, Черкаській та Кіровоградській [3].

Попри офіційне запровадження ринку, існує низка системних ризиків:

1. Ризик надмірної концентрації земель у великих агропідприємств. За висновками Світового банку, у відсутності належного антимонопольного контролю існує ймовірність того, що малі власники будуть змушені продавати землю за заниженими цінами [4].

2. Відсутність прозорості у формуванні вартості землі. Національне агентство з питань запобігання корупції (НАЗК) та Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру відзначають недостатню відкритість реєстрів щодо кінцевих бенефіціарів покупців, що ускладнює громадський контроль за ринком [5].

3. Недостатня фінансова підтримка для малих фермерів. Програми державного кредитування, такі як «Доступні кредити 5-7-9%», не повністю адаптовані до потреб фермерів, які бажають викупити землю. Часто бар'єром виступає відсутність ліквідного заставного майна або кредитної історії [6].

4. Ризики в умовах воєнного стану. Внаслідок військової агресії росії частина земель залишилася тимчасово окупованою або замінованою. ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» передбачає обмеження на продаж земель на територіях бойових дій та в прифронтових зонах, однак ефективність механізму контролю за такими продажами залишається під питанням [7].

У контексті євроінтеграції та реалізації Цілей сталого розвитку ООН (SDGs), українська земельна політика повинна інтегрувати екологічні та соціальні компоненти в регулювання ринку. Зокрема:

1. Екологічне зонування земель. Запровадження механізмів оцінки агроекологічного потенціалу земель (через супутниковий моніторинг, цифрові кадастри) дозволить диференціювати нормативи використання земельних ділянок відповідно до їх придатності, що закладено в Стратегії екологічної безпеки та адаптації до змін клімату до 2030 року [8].

2. Розвиток інституту земельного банку. Заплановане створення Державного земельного банку дозволить реалізовувати викуп земель з подальшою передачею у користування на умовах лізингу малим і середнім виробникам, що сприятиме соціальній рівновазі та зменшенню земельної спекуляції.

3. Цифровізація земельних відносин. Розширення функціоналу електронного реєстру Державного земельного кадастру, а також відкритість реєстрів угод та прав власності є запорукою прозорості та мінімізації корупційних ризиків.

Сталий розвиток земельного ринку в Україні потребує комплексного підходу, що поєднує економічну ефективність, екологічну збалансованість та

соціальну справедливість. З огляду на виклики воєнного часу, поглиблення регіональної нерівності та ризики земельної монополізації, ключові перспективи сталого розвитку можна окреслити за кількома напрямками:

1. Інституційне забезпечення екологізації ринку земель. Земельна реформа має включати механізми екологічного моніторингу використання угідь, які дозволять запобігати деградації ґрунтів, ерозії та зменшенню біорізноманіття. Це передбачає:

- створення національного агроекологічного зонування (на основі супутникових даних та GIS-технологій);
- впровадження агроекологічних паспортів земельних ділянок;
- фінансове стимулювання екологічно чистого землекористування (через компенсації, дотації, зелені кредити).

Згідно з Цілями сталого розвитку ООН (SDG 15 – «Збереження екосистем суші»), держава має гарантувати, що економічна діяльність на землі не суперечить збереженню природного середовища.

2. Посилення соціальної функції ринку земель.

Забезпечення доступу малих і середніх фермерських господарств до землі є важливою умовою формування інклюзивного аграрного сектору. Перспективними є:

- створення державного земельного банку, який дозволить накопичувати стратегічні земельні ресурси з подальшою передачею в оренду малим виробникам;
- розвиток механізмів довгострокової оренди із правом викупу;
- запровадження сільськогосподарських кооперативів, які можуть виступати суб'єктами купівлі земельних ділянок та об'єднувати ресурси селян.

Ці кроки узгоджуються з цілями SDG 1 («Подолання бідності») та SDG 10 («Зменшення нерівності»), адже дозволяють уникнути концентрації земель у руках фінансово потужних структур.

3. Цифровізація та прозорість земельного обігу.

Цифрова трансформація земельних відносин має стати ключовим інструментом мінімізації корупційних ризиків та забезпечення відкритості ринку. Перспективними напрямками є:

- повна інтеграція електронного реєстру земель з відкритим доступом до даних про право власності та цільове призначення ділянок;
- автоматизація процедур купівлі-продажу через електронні платформи;
- розвиток земельного аудиту та публічних карт земельних операцій.

У цьому контексті важливою є реалізація положень Цифрової стратегії України на період до 2030 року, яка передбачає діджиталізацію публічного управління, у тому числі в земельній сфері.

4. Інтеграція з європейськими практиками.

У процесі євроінтеграції Україна має імплементувати кращі практики ЄС у сфері земельного управління: зокрема, директиви щодо захисту ґрунтів, збереження сільських територій, та прозорості субсидій в аграрному секторі. Важливим кроком стане:

- імплементация принципів Європейської хартії сільських територій;
- участь у пілотних програмах ЄС щодо землекористування і змін клімату (CAP);

– адаптація українського законодавства до вимог Регламенту ЄС №1307/2013 щодо прямої підтримки фермерів.

Таким чином, ринок сільськогосподарських земель в Україні може стати не лише фактором економічного зростання, а й інструментом довгострокового сталого розвитку, якщо реформування буде здійснено на основі принципів прозорості, соціальної рівності та екологічної відповідальності.

Висновки. Відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні стало ключовим етапом земельної реформи, що має глибокі економічні, соціальні та екологічні наслідки. Запровадження ринку створило умови для перерозподілу земель, активізації інвестиційних процесів та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Функціонування ринку супроводжується значними ризиками, серед яких – концентрація земель у руках великих агровиробників, обмежений доступ малих фермерів до кредитних ресурсів, недостатня прозорість угод та загрози в умовах воєнного стану. Забезпечення сталого розвитку земельного ринку вимагає інтеграції екологічних, соціальних і цифрових компонентів в управлінські механізми. Необхідне впровадження інструментів агроекологічного зонування, підтримка малих виробників через земельні банки та розвиток кооперативних форм господарювання. Цифровізація земельних відносин є критично важливою для забезпечення прозорості, зменшення корупційних ризиків та підвищення довіри до ринку. Ефективне функціонування електронних кадастрів і реєстрів дозволить зробити ринок більш відкритим і контрольованим. У контексті євроінтеграції, Україна має орієнтуватися на європейські стандарти управління земельними ресурсами, зокрема щодо екологічної відповідальності, соціальної рівності та прозорого субсидування аграрного сектору. Загалом, розвиток ринку сільськогосподарських земель має базуватись на засадах балансу економічної доцільності, екологічної безпеки та соціальної справедливості, що дозволить трансформувати земельні відносини у напрямі довготривалої національної продовольчої та економічної безпеки.

Список використаних джерел:

1. Закон України №552-IX від 31.03.2020 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>.
2. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Статистика ринку земель. URL: <https://minagro.gov.ua>.
3. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua>.
4. Світовий банк. Ukraine Land Reform Policy Note, 2021.
5. НАЗК. Аналітична записка щодо ризиків у земельній реформі, 2022.
6. Програма «Доступні кредити 5-7-9%». URL: <https://bdf.gov.ua/programs/dostupni-kredyty-5-7-9/>.
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану». Документ 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.
8. Стратегія екологічної безпеки та адаптації до змін клімату до 2030 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1363-2021-%D1%80#Text>.
9. Державний земельний кадастр. Портал публічної кадастрової карти. URL: <https://map.land.gov.ua>.