

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:  
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали IV Міжнародної  
науково-практичної конференції**

*16-17 листопада 2023 року*

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою  
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України  
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023  
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

**Рибіна О. І.**

*к.е.н., доцент*

*Сумський національний аграрний університет*

*м. Суми, Україна*

**Кочережченко Я.М.**

*студ. 1м курсу ЮФ, спеціальність «Геодезія та землеустрій»*

*м. Суми, Україна*

## **ОСОБЛИВОСТІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЙОГО ПЕРСПЕКТИВИ В УКРАЇНСЬКИХ РЕАЛІЯХ**

Дослідження європейського досвіду функціонування ринку землі та його перспективи в українських реаліях є актуальним, тому що:

– відкриття ринку землі є одним з ключових реформ, які передбачені в Угоді про асоціацію Україна-ЄС. Тому дослідження європейського досвіду може надати цінні вказівки і рекомендації щодо ефективного впровадження реформи в Україні;

– в Україні ринок землі досі не був повністю відкритий, вивчення досвіду інших країн може допомогти уникнути певних помилок та сприяти успішному впровадженню реформи.

– порівняння європейського досвіду з українським контекстом може виявити особливості та ризики, які виникають при впровадженні ринку землі в Україні.

Слід зазначити, що науковці, як вітчизняні, так і закордонні, провели дослідження щодо відкриття ринку землі, вивчаючи його сутність та особливості функціонування. Вони виявили повний спектр питань, пов'язаних з цим процесом, аналізуючи його вплив на економіку та суспільство. Висновки досліджень відображають глибоке розуміння та широкий огляд ринку землі, розкриваючи його потенціал та можливі ризики для стабільного розвитку [1-3]. Однак роботи щодо дослідження європейського досвіду потребують узагальнення і систематизації, а також порівняння з українським контекстом.

На теперішній час ринок землі дійшов до того моменту, коли держава нав'язує непідконтрольному бізнесу законодавчо встановлені правила купівлі-продажу землі. За цих умов доцільно адаптувати європейський досвід до

існуючої моделі ринку землі та оцінити його перспективи в Україні. Тому спершу звернемося саме до дослідження функціонування ринку землі в Центральній та Східній Європі.

Так, у Чехії поширена така власність на землю з правами співвласності, що стримує розвиток ринку. Іноземці можуть купувати землю в країні з 2011 року.

У Польщі ринковими перспективами можуть скористатися люди, які проживають в країні не менше 5 років або перебувають у шлюбі з громадянином Польщі. Іноземні інвестори можуть купувати землю в країні з 2016 року. Близько 81% землі в цьому регіоні знаходиться у приватній власності. Максимальна площа ділянок в одних руках становить 500 га.

Що стосується ринку землі в Естонії, то з 2004 року громадяни ЄС мають право купувати там землю. Тенденції земельного ринку характеризуються такими практиками: земля повинна використовуватися для ведення сільського господарства не менше 5 років, іноземні інвестори не можуть мати у власності більше 10 га на особу. Ринкова ціна землі в Естонії є однією з найнижчих в ЄС через надмірне регулювання ринку цін на землю сільськогосподарського призначення.

У Словаччині юридичним і фізичним особам дозволено купувати землю з 2014 року. У цій країні землю можуть купувати люди, які були фермерами не менше 3 років. У Словаччині спільне володіння є поширеною формою власності на землю, яка перешкоджає розвитку ринку, оскільки 28% усіх сільськогосподарських земель належать анонімним власникам, які орендують землю для великомасштабних сільськогосподарських операцій. Лише громадяни ЄС можуть купити до 300 га землі в Угорщині.

У Хорватії іноземці не мають права купувати сільськогосподарську землю. Як результат, ціни на землю в цьому регіоні є одними з найнижчих в ЄС, 1/3 приватних земель необроблена.

Громадяни ЄС можуть купувати землю в Болгарії, але тільки ті, хто перебуває в країні не менше 5 років. З 2010 року ринок землі сільськогосподарського призначення був відносно стабільним і передбачуваним, ціни на землю зростали в середньому на 8% на рік.

З 2014 року громадяни ЄС можуть купувати в Румунії до 100 га землі. Однак через це обмеження ціни на землю сільськогосподарського призначення є одними з найнижчих в ЄС. У країні 11% загальної площі сільськогосподарських угідь належить іноземним компаніям.

Вивчення досвіду функціонування ринку землі в країнах Центральної та Східної Європи допоможе диференціювати їхні погляди на реалії України. У країнах Північної Європи основними принципами функціонування ринку землі є вільний рух капіталу, відкриття та створення такого ж бізнесу.

В Україні 1 липня 2021 року набув чинності закон [4]. Цим документом скасовано мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення.

Відповідно до [4], з 1 липня 2021 року до 1 січня 2024 року землю сільськогосподарського призначення зможуть купувати лише громадяни України, а протягом двох років одна особа зможе купити землю площею до 100 га.

З 2024 року як юридичні, так і фізичні особи зможуть отримати до 10 тис. га землі сільськогосподарського призначення. Що стосується іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб, то вони можуть скористатися цим правом лише за умови дозволу на референдумі. Але якщо ця ділянка буде менш ніж за 50 км від українського кордону, іноземці не зможуть її купити навіть після референдуму. Вважаємо, що законодавство сприятиме створенню прав приватної власності на земельні ділянки та розширенню інвестицій для розвитку вітчизняного агросектору.

Отже, проаналізувавши європейський досвід ринку землі, ми спробуємо пояснити його наслідки і для України. Основними, на нашу думку є:

- відкриття ринку землі сприятиме надходженню іноземних інвестицій в українські компанії, що дозволить підвищити конкурентоспроможність економіки на внутрішньому та зовнішньому ринках, досягти позитивного соціально-економічного ефекту економічного зростання;

- легалізація ринку землі допоможе українцям вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, що не лише розширить можливості для самостійного визначення, а й для самостійного прийняття рішень про таку ж оренду чи виросування, тобто про продаж паю;

- функціонування ринку землі сприятиме залученню ресурсів для місцевих громад, дозволяючи шляхом набуття права приватного розпорядження землею створювати нові робочі місця в місті та сприяти зростанню бізнесу;

- зняття мораторію на український ринок землі дасть поштовх аграрному сектору в цілому, і ринок зможе встановлювати високі ціни на землю, сприяючи не лише зростанню земельного бізнесу, а й важливої частини економіки країни;

- відкриття ринку землі сприятиме покращенню сільськогосподарського виробництва та забезпеченню потреб населення за рахунок землі та ринкової діяльності.

Дотримання цих перспектив забезпечить перехід економічного розвитку України в провідне русло з урахуванням європейського досвіду провідних країн.

#### Список використаних джерел

1. Рибіна О. І. Ринок нерухомості: сутність, складові, особливості аналізу в оціночній діяльності. *Електронний науково-практичний журнал «Інфраструктура ринку»*. 2021. №54. – URL: [http://www.market-infr.od.ua/journals/2021/54\\_2021/29.pdf](http://www.market-infr.od.ua/journals/2021/54_2021/29.pdf) (дата звернення: 15.10.2023). DOI: <https://doi.org/10.32843/infrastruct54-27>

2. Рибіна О.І., Поярков М.О. Ринок нерухомості в період пандемії: сучасні тренди і прогнози. *Інвестиції: практика та досвід*, 2021. № 22. С. 73-77. [http://www.investplan.com.ua/pdf/22\\_2021/14.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/22_2021/14.pdf)

3. Два роки ринку землі в Україні - як його змінила війна. [Електронний ресурс:] – Режим доступу: <https://rdo.in.ua/article/dva-roky-rynku-zemli-v-ukrayini-yak-yogo-zminyla-viyna>.

4. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" № 552-IX. Відомості Верховної Ради України. 2020. № 20. Ст. 142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

### **Peculiarities of the European experience of land market functioning and its prospects in Ukrainian realities**

*Abstract. The purpose of this study is to study the European experience of the functioning of the land market and to present its prospects in Ukraine. The main factors that prevent the full functioning and development of the land market are highlighted, such as the use of shadow lands and widespread corruption in land relations. It has been established that the law «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Transfer of Agricultural Land» will promote the realization of private property rights on agricultural land and ensure the expansion of investment activities for the development of the country's agriculture.*