

ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ: РОЛЬ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ОЦІНКИ ТА ТОРГІВ У ЗАБЕЗПЕЧЕННІ ПРОЗОРОСТІ ТРАНСАКЦІЙ В УМОВАХ ВОЄННИХ РИЗИКІВ

СИНЄУЦЬКИЙ Андрій Ігорович
*аспірант ОНП «Економіка природокористування
та охорони навколишнього середовища»*

Науковий керівник
МАРТИН Андрій Геннадійович
*д.е.н., професор, завідувач кафедри
землепорядного проектування
Національний університет
біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна,
martyn@nubip.edu.ua*

Інфраструктура ринку сільськогосподарських земель у практичному вимірі охоплює сукупність інституцій, процедур і цифрових інструментів, які забезпечують ідентифікацію об'єкта угоди, перевірку прав та обмежень, порівнюваність цінових сигналів і конкурентність доступу до активу. Її економічна функція полягає у зниженні трансакційних витрат і послабленні інформаційної асиметрії, що впливає на рівень цінової дисперсії та ризик неефективного розподілу ресурсу [1; 2].

Воєнні ризики підсилюють значущість інфраструктури, оскільки поєднують фізичні загрози (мінування, руйнування, обмеження доступу), інформаційні розриви (неповнота або застарілість відомостей про межі, угіддя й обмеження використання), а також еколого-економічні наслідки (деградація, забруднення, зниження продуктивності). Це збільшує невизначеність щодо майбутніх доходів землекористування і ускладнює обґрунтування ринкової вартості земельних ділянок [3; 4].

Метою роботи є обґрунтування ролі землеустрою, оцінки та торгів як ключових елементів інфраструктури прозорої земельної трансакції в умовах воєнних ризиків. Завдання: (1) описати логіку «ланцюга прозорості» від формування ділянки до укладення угоди; (2) визначити критичні точки ризику для даних і процедур; (3) окреслити практичні напрями підвищення стійкості інфраструктури [2; 3].

Нормативну основу інфраструктури визначають правила обігу земель і правовий режим ділянок [5; 6], механізми кадастрового обліку та формування земельних ділянок [7; 8], державна реєстрація речових прав і обтяжень [9], а також регулювання оцінки земель як інформаційної бази для оподаткування та операцій відчуження [10]. Публічність та конкурентність доступу до

земельних активів і прав користування забезпечується через земельні торги, у тому числі в електронній формі [11; 12].

Землеустрій формує юридично визначений об'єкт трансакції та мінімізує ризики спорів щодо меж і параметрів ділянки. У воєнний період зростає значущість інвентаризації та актуалізації відомостей про ділянки, а також прозорого документування обмежень використання, оскільки доступ до територій може бути обмежений, а об'єктивна перевірка ускладнена [5; 7; 8].

Кадастр і реєстр прав є основою довіри до ринку: саме їх узгодженість забезпечує перевірку правомірності відчуження, наявності обтяжень і обмежень, а також відтворюваність ідентифікації ділянки. За умов зростання ризиків і невизначеності ключовими стають аудит якості даних, зв'язка між реєстрами та стандартизоване розкриття інформації про права й обмеження в пакеті документів для угоди/лота [7–9].

Оцінка земель виконує роль інформаційного «якоря» для переговорів і податкової бази, але в умовах війни потребує підвищеної прозорості припущень та факторів вартості. Практично це означає документування джерел даних, логіки коригувань і врахування просторових атрибутів та ринкової інформації. Міжнародні напрацювання для України акцентують на більш ринково орієнтованих підходах оцінювання, заснованих на даних угод та відкритих просторових даних, що підсилює справедливість і прозорість порівнянь [10; 13].

Електронні земельні торги підсилюють прозорість через формалізацію правил, публічність інформації про лот і результат та фіксацію процедурних етапів конкуренції. Водночас ефект електронного аукціону залежить від повноти й верифікованості інформаційного пакета лота та від урахування воєнних і еколого-економічних ризиків у документах, що розкривають умови користування або відчуження [11; 12; 3].

Огляди функціонування ринку продажу сільськогосподарських земель у 2021–2024 рр. засвідчують, що ринок продовжує працювати, але посилюються регіональні диспропорції та вимоги до якості даних і процедур. Це обґрунтовує підхід, за якого землеустрій, реєстри, оцінка та торги розглядаються як елементи єдиного процесу з прозорими перевітками («ланцюг прозорості») [4; 14; 15].

(створено автором на основі [5; 7–11; 13])

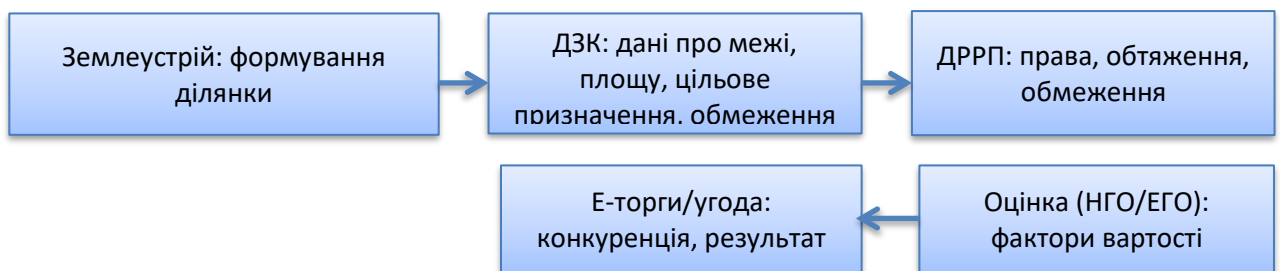


Рисунок 1 – «Ланцюг прозорості» земельної трансакції

Сутність «ланцюга прозорості» полягає у тому, що збій на будь-якій ланці підвищує невизначеність, створює простір для маніпуляцій та збільшує суспільні втрати через екстерналії деградації земельних ресурсів [1; 2; 3].

Уразливості прозорості у воєнний період та інструменти інфраструктурної відповіді узагальнено в таблиці 1.

Таблиця 1 – Уразливості прозорості та інструменти зниження ризиків (створено автором на основі [3–5; 7–11; 13])

Ланка інфраструктури	Воєнні уразливості (приклади)	Ключові інструменти прозорості
Землеустрій	обмежений доступ; складність польової верифікації; неповнота відомостей про пошкодження/обмеження	стандартизація пакета документації; пріоритизація інвентаризації; документування обмежень [5; 7; 8]
ДЗК і ДРРП	помилки/дублювання; затримки оновлення; невідповідності між реєстрами; неповне розкриття обтяжень	звірка записів; аудит даних; «чек-лист» розкриття прав/обмежень [7–9]
Оцінка (НГО/ЕГО)	вища невизначеність доходності; складність порівняння через різний рівень ризиків; ризик маніпуляцій припущеннями	розкриття припущень і факторів вартості; опора на дані угод та просторові атрибути [10; 13]
Е-торги (пакет лота)	звуження конкуренції; нерівний доступ до інформації; ризики маніпуляцій інформаційним пакетом	уніфікація структури лота; е-аукціон як механізм публічності; повний пакет документів [11; 12]

Таким чином, забезпечення прозорості земельних трансакцій у воєнний період потребує узгодженої роботи землеустрою, кадастру та реєстру прав, системи оцінювання і механізмів електронних торгів як елементів єдиного процесу, де кожна ланка впливає на надійність угоди та рівень трансакційних витрат [2–5]. Підвищення прозорості оцінювання через розкриття припущень, факторів вартості та використання ринкових і просторових даних знижує інформаційну асиметрію між сторонами і підтримує справедливість порівнянь та податкової бази [1; 13]. Водночас електронні торги підсилюють конкурентність і трасованість лише за умови повного й верифікованого інформаційного пакета лота та належного врахування воєнних і еколого-економічних ризиків у документах та умовах користування, що є критичним для сталості землекористування [11; 3].

Список використаних джерел:

1. Seifert S., Kahle C., Hüttel S. Price Dispersion in Farmland Markets: What Is the Role of Asymmetric Information: *American Journal of Agricultural Economics*. 2021. Vol. 103(4). P. 1545–1568. DOI: <https://doi.org/10.1111/ajae.12153>.
2. Martyn A. G. *Rehuliuвання rynku zemel v Ukraini [Land market regulation in Ukraine] : monograph*. Kyiv : Ahrar Media Group, 2017.
3. Solokha M. O., Rudenko I. A., Sylkin O. V. et al. Analysis of the agricultural land use status in Ukraine and impact of land reform on its features. *Land*. 2024. Vol. 13(8). 1120. DOI: <https://doi.org/10.3390/land13081120>.
4. Kvartiuk V. *Ukraine's agricultural land sales market during the Russian war against Ukraine: An update for 2024*. Kyiv : German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue (APD), 2024. URL: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/followup_3_eng_fin.pdf (дата звернення: 14.02.2026).
5. *Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 14.02.2026).
6. *Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 № 552-IX*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 14.02.2026).
7. *Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 14.02.2026).
8. *Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 14.02.2026).
9. *Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 14.02.2026).
10. *Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1378-15> (дата звернення: 14.02.2026).
11. *Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів...» від 22.09.2021 № 1013*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1013-2021-%D0%BF> (дата звернення: 14.02.2026).
12. *Оренда та продаж землі : інформаційний розділ електронної торгової системи. Prozorro.Sale*. URL: <https://prozorro.sale/orenda-ta-prodazh-zemli/> (дата звернення: 14.02.2026).
13. Deininger K. W., Ali D. A., Bukin E., Martyn A. *Reforming Land Valuation and Taxation in Ukraine: A Path towards greater Sustainability, Fairness, and Transparency. Policy Research Working Paper No. 10998*. The World Bank, 2024. URL:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099018512112432292/pdf/IDU-66739eb8-175e-4453-a4d4-94e886d6ae76.pdf> (дата звернення: 14.02.2026).

14. Kvartiuk V., Martyn A. Ukraine's Agricultural Land Sales Market: First Outcomes and Monitoring Challenges. Kyiv : German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue (APD), 2021. URL: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/Allgemein/Projektberichte/APD_BVVG_Land_Sales_Market_ENG.pdf (дата звернення: 14.02.2026).

15. Kvartiuk V., Martyn A. Ukraine's agricultural land sales market: An update and the effect of Russian war against Ukraine. Kyiv : German-Ukrainian Agricultural Policy Dialogue (APD), 2022. URL: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/Bericht_FDB_Sales_market_ENG.pdf (дата звернення: 14.02.2026).



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

5-6 березня 2026 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

«GEOPPOINT»: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак

©НУБіП України, 2026