

**Перович Леся Львівна**<sup>1</sup>, кандидат технічних наук, доцент кафедри геодезії та землеустрою

**Коношенко Марина Олександрівна**<sup>1</sup>, студент-бакалавр ОПП «Геодезія та землеустрій»  
<sup>1</sup>Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

**Perovych Lesya**<sup>1</sup>, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Land Management, <http://orcid.org/0000-0001-5569-8897>  
**Konoshenko Maryna**<sup>1</sup>, Master's student of OPP "Geodesy and land management"  
<sup>1</sup>Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ CONCEPTUAL FOUNDATIONS FOR THE DEVELOPMENT OF UKRAINE'S LAND MARKET UNDER WARTIME CONDITIONS

Перович Л. Л., Коношенко М. О.  
Концептуальні засади розвитку ринку землі України в умовах війни. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2025. Том 10. № 1. С. 61 – 64.

Perovych L., Konoshenko M. Conceptual foundations for the development of Ukraine's land market under wartime conditions. *Ukrainian journal of applied economics and technology*. 2025. Volume 10. № 1, pp. 61 – 64.

*У статті досліджено функціонування ринку землі в Україні в умовах війни. На тлі воєнного стану уряд здійснив низку законодавчих змін для спрощення процедури оформлення прав оренди та продажу земель, зокрема впровадження обов'язкової реєстрації ділянок і використання електронних аукціонів. Розглянуто основні законодавчі ініціативи, що вплинули на прозорість та ефективність земельних операцій. Запровадження електронних сервісів, автоматизованого оцінювання землі та нових стандартів обліку картографічних матеріалів, що, своєю чергою, сприяє стабілізації ринку землі. Автори акцентують увагу на важливості гармонізації земельного законодавства України із законодавством ЄС, що сприятиме інвестиціям в аграрний сектор та підвищенню конкурентоспроможності країни на світовому ринку. У статті також висвітлено перспективи органічного виробництва, консолідації земель та охорони ґрунтів як важливих складових сталого розвитку українського сільського господарства. Завдяки цим заходам агро-сектор України має всі шанси стати важливим інструментом економічного зростання та продовольчої безпеки країни.*  
**Ключові слова:** аграрний сектор, воєнний стан, електронні аукціони, земельне законодавство, консолідація земель, конкурентоспроможність, норми ЄС, органічне виробництво, охорона ґрунтів, продовольча безпека, ринок землі, сільськогосподарські землі.

*In the article, the authors examine the functioning of the land market in Ukraine during the war. Against martial law, the government implemented several legislative changes to simplify the registration of lease rights and the sale of land, particularly the introduction of mandatory registration of land plots and electronic auctions. The study reviews key legislative initiatives impacting the transparency and efficiency of land transactions. The introduction of electronic services, automated land valuation, and new standards for mapping material records contributed to stabilizing the market. The authors emphasize the importance of harmonizing Ukraine's land legislation with EU laws, fostering investment in the agricultural sector, and enhancing the country's competitiveness in the global market. The article also highlights the prospects of organic production and the need to approve at the legislative level the entry of information about land plots used to produce organic agricultural products into the DZK, land consolidation - a set of measures for the economically justified unification of land plots into land massifs and soil protection as important aspects of the sustainable development of Ukrainian agriculture. What is important today is the development and adoption of a draft law that will provide for the possibility of acquiring ownership rights to land plots by citizens of EU countries, as well as legal entities created and registered under the legislation of EU countries. Thanks to these measures, the agricultural sector of Ukraine has every chance of becoming an important tool for the country's economic growth and food security. The recovery of the economy and the formation of a stable legal system are of important international importance during the integration of Ukraine into the legal space of the EU.*

**Keywords:** agricultural sector, agricultural land, competitiveness, electronic auctions, EU regulations land market, food security, investments, land legislation, land consolidation, martial law, organic production, soil protection.

### Вступ

Відкриття ринку землі та проведення земельної реформи створили можливості для реалізації прав власників землі та розвитку бізнесу. Проте у перші місяці після повномасштабного вторгнення росії на територію України, коли 24 лютого 2022 р. було оголошено воєнний стан, функціонування ринку землі фактично зупинилося. Цей факт пояснюється тим, що було закрито доступ до Реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру, а також запроваджено заборону на створення нових земельних ділянок, безоплатну передачу землі, проведення аукціонів з продажу земель сільськогосподарського призначення, що належать державі та громадам. У результаті цього на той час не існувало жодних законних механізмів для здійснення операцій із землею, проте, поступово адаптуючись до умов воєнного стану, ринок землі почав відновлювати свою діяльність.

Результати досліджень показують, що в Україні існують серйозні правові та інституційні бар'єри для ефективного відновлення ринку землі, попри нові законодавчі акти. Для ефективного функціонування ринку землі в Україні запропоновано провести заходи з поліпшення законодавчої бази та усунути технічні перепони, що спростить доступ до земельних ресурсів.

Визначено основні фактори, що стосуються функціонування ринку землі в Україні в умовах воєнного стану, зокрема аналіз нових законодавчих змін і їх вплив на процедури оформлення прав оренди і продажу земельних ділянок. Уперше акцентовано на труднощах, які виникають під час впровадження

© Перович Леся Львівна, Коношенко Марина Олександрівна, 2025

електронних аукціонів і реєстрації земель у Державному земельному кадастрі. Дослідження має практичну значущість для розроблення рекомендацій, спрямованих на поліпшення земельних відносин, на покращення законодавчої бази для забезпечення прозорості і доступності ринку, а також на адаптацію норм та інструментів вітчизняного земельного законодавства до права ЄС. Вирішення цих завдань є важливим не лише для відновлення економіки, а й для формування стабільної правової системи, що має міждержавне значення під час інтеграції України до правового простору ЄС.

Сфера земельних відносин і реформування правового регулювання земельних питань в Україні є однією з найважливіших, оскільки ще нещодавно в Україні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Порівняно з цим, провідні європейські країни вже давно пройшли шлях реформування земельних відносин і розробили ефективний правовий механізм для купівлі-продажу сільськогосподарських земель, який може бути частково адаптований в українському законодавстві. Наразі в Україні відбувся процес становлення ринку земельних відносин через скасування мораторію на продаж землі, що діяв з березня 1992 р., який забороняв українцям продавати або дарувати землю, надаючи їм можливість лише її оренди. До скасування мораторію Україна залишалася єдиною країною в Європі без відкритого ринку сільськогосподарських земель [8].

Умови російсько-української війни безпрецедентно руйнують агробізнес у країні, що підкреслює важливість практичної складової впровадження реформ, а не лише теоретичної. Тому сучасні події вимагають пошуку нових шляхів для вдосконалення механізмів функціонування ринку землі та організації земельних відносин, щоб зберегти агропромисловий потенціал України та активізувати підприємницьку діяльність.

Проблемні чинники дослідження особливостей розвитку ринку землі в умовах війни аналізують В. Бойко, Л. Бойко, О. Дребот, Н. Дугієнко, С. Колотуха, І. Костенко, О. Літошенко, К. Мельнико, С. Науменко, М. Негрей та ін. Проте треба зазначити, що концептуальні основи розвитку ринку землі в Україні під час війни ще не розкриті вповні з практичної точки зору.

### **Формулювання цілей статті**

Метою цього дослідження є аналіз концептуальних засад розвитку ринку землі України після введення воєнного стану внаслідок повномасштабного вторгнення росії. Для досягнення поставленої мети виконано аналіз нових законодавчих актів, спрямованих на спрощення оренди та продажу земельних ділянок, аналіз впровадження електронних аукціонів і автоматизованої системи оцінювання вартості землі, аналіз топографічних і картографічних матеріалів, а також аналіз гармонізації земельного законодавства з правом Європейського Союзу.

У процесі дослідження використано аналітичний метод для вивчення останніх законодавчих змін, внесених урядом України, з метою відновлення ринку землі в умовах воєнного стану.

### **Виклад основного матеріалу дослідження**

Уряд вніс зміни до законодавства для відновлення ринку землі, зокрема було ухвалено закони, які націлені на спрощення процедур оформлення прав оренди та продажу земельних ділянок, а також на забезпечення прозорості земельних відносин. У зв'язку з набуттям чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та вдосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 р. № 2698-IX запроваджено низку нових стандартів і норм у сфері земельних відносин [5]. Оренда земель сільськогосподарського призначення тепер можлива тільки за умови обов'язкової реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та внесення права на неї в Державний реєстр речових прав. Сільгоспугіддя, що були передані в оренду до цього без такої реєстрації, повинні бути зареєстровані в зазначених реєстрах протягом двох місяців [5]. Також пункт 27 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлює особливості регулювання земельних відносин, коли укладають договори оренди, передають права на користування земельними ділянками або змінюють їх цільове призначення в період, коли функціонування Державного земельного кадастру тимчасово призупинено за рішенням центрального органу виконавчої влади. Таке рішення має дію протягом 30 робочих днів з дня його ухвалення і триває до відновлення функцій кадастру. Передача сільськогосподарських земель державної та комунальної власності знову дозволена через проведення земельних торгів, що відновлює можливість оренди таких ділянок. Однак після запровадження воєнного стану автоматичне продовження договорів оренди землі без погодження сторін більше не допускається, тому якщо термін дії договору закінчився, він не продовжується автоматично. Громадяни та юридичні особи, які мають безстрокове право на користування земельними ділянками, але відповідно до Земельного кодексу України не можуть бути суб'єктами цього права, отримали можливість викупити такі ділянки з правом розстрочки платежу. Під час дії воєнного стану також дозволяють безоплатну приватизацію земельних ділянок, на яких розташовані приватні будівлі та споруди, або тих, що були передані у користування громадянам до набрання чинності Земельним кодексом України, окрім того на сільськогосподарських угіддях, що використовують для аграрного виробництва та обробки, дозволено будівництво об'єктів для виробництва біометану [3; 5].

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та вдосконалення законодавства щодо охорони земель» позначає перехід від тимчасових правил користування (оренди) сільськогосподарськими землями, які діють під час воєнного стану, до прозорої системи передачі земельних ділянок, яка діляла до початку війни [5].

Запровадження електронних аукціонів дозволило проводити земельні угоди в умовах війни, що забезпечило прозорість процесів, а внаслідок цього відбулося значне зростання вартості землі на торгах,

що свідчить про активний попит. З початку повномасштабної війни в системі електронних аукціонів було оголошено 48 електронних аукціонів, при цьому загальна стартова вартість становила 1,3 млн грн, площа земельних ділянок складала 5,1 тис. га, а терміни оренди варіювалися від 7 до 10 років. Також було оголошено приблизно 4 тис. земельних аукціонів, з яких успішно проведено 773 угоди на суму 761 млн грн. Середнє збільшення цін на аукціонах становило 163%, зокрема, найбільша кількість оголошень щодо оренди та продажу землі була в таких областях: Київській – 1330 аукціонів, Одеській – 790, Львівській – 688, Черкаській – 628 і Кіровоградській – 535. Загальна площа земель, виставлених на конкурси, склала 39,3 тис. га. Варто зазначити, що з 24 березня 2022 р. по 19 листопада 2022 р. аукціони з оренди сільськогосподарських земель державної та комунальної власності не проводили [4].

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) впровадила нову функцію, що дає змогу автоматично виконувати розрахунок нормативної грошової оцінки землі в межах населених пунктів. Така можливість дозволяє отримати оцінку землі в електронному форматі через особистий кабінет на порталі «Е-сервіси» Держгеокадастру. Увесь процес здійснюється без залучення спеціалістів територіальних підрозділів, але важливою умовою є наявність усіх необхідних документів. Якщо ж автоматичний розрахунок для певної ділянки неможливий, ці обчислення виконують працівники територіальних органів Держгеокадастру з використанням відповідної технічної документації [8].

Внаслідок паювання колективних сільськогосподарських підприємств у 2000-х роках кожне сільськогосподарське поле було розділено на десятки окремих земельних ділянок, кожна з яких має окремого власника та користувача. У результаті земельні ділянки одного власника чи користувача розташовані у різних частинах поля, що створює черезсмужжя та ускладнює проведення сільськогосподарських робіт. Консолідація спрямована на зосередження земельних ділянок одного власника (користувача) суміжно таким чином, щоб вони мали зручний доступ до своїх угідь. Це допоможе суттєво скоротити витрати аграріїв на пересування техніки, застосування засобів захисту рослин, створить реальні передумови для значних інвестицій у меліорацію земель, садівництво, інші капіталомісткі заходи та логістику (а це близько третина всіх затрат агровиробників).

У Національній економічній стратегії уряд встановив, що до 2030 р. частка с/г угідь під органічним виробництвом повинна становити мінімум 3% від усіх сільськогосподарських земель держави. Водночас, за даними Мінагро, 2022 р. ця частка становила лише 0,6%, тобто була у п'ять разів меншою. Та попри це і попри повномасштабну війну, Україна 2022 р. стала третім найбільшим експортером органічної продукції в ЄС, поставивши на європейські ринки понад 219 тис. тонн органічної продукції [2].

З 24 листопада 2022 р. Держгеокадастр України розпочав прийом і зберігання матеріалів, отриманих у результаті топографо-геодезичних і картографічних робіт, з подальшим електронним формуванням і веденням Державного картографо-геодезичного фонду України. Завдяки цьому процес передачі картографічних матеріалів значно спрощено, що дозволить швидко і зручно отримувати доступ до необхідних матеріалів для конкретних територій, що полегшить виконання різних завдань. Такий підхід до обліку й доступу до картографічних матеріалів сприяє уникненню повторних бюджетних витрат громад на виготовлення аналогічних документів, мінімізує бюрократичні труднощі й зменшує ризик людських помилок. Крім того, цифровий формат передачі картографічних матеріалів покращить їх облік і зменшить дублювання робіт і витрат у майбутньому [1].

Матеріали топографо-геодезичних робіт, зокрема топографічні карти різних масштабів (від 1:500 до 1:1000000), а також гідрографічні й аерофотознімки, затверджують через геоінформаційну систему. Виконавці робіт ідентифікуватимуть себе в особистому кабінеті й підписують виконані завдання. Надалі місцеві органи й установи отримають доступ до реєстру наявних матеріалів по всій території України, що дозволяє їм оцінювати стан топографічних досліджень у різних регіонах [8]. 29 листопада 2022 р. Кабінет Міністрів України затвердив постанову «Про внесення змін до Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування». Ця постанова розроблена для правового врегулювання формування топографічних карт, необхідних для Збройних сил України та інших військових формувань, створених відповідно до українського законодавства. Після ухвалення постанови Міністерство оборони складає топографічні карти у Всесвітній геодезичній системі WGS-84, використовуючи математичну основу й інші елементи, що застосовують армії країн-членів НАТО. Впровадження постанови сприятиме ефективнішому використанню сучасної зброї та військової техніки, а також посилить здатність протидіяти ворогу [6].

Сьогодні ми бачимо позитивні зміни на ринку землі України в умовах війни. Насамперед ці зміни проявляються у відновленні системи реєстрації прав на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а також у вдосконаленні законодавчих норм щодо захисту. І навіть зараз, під час війни, агросектор тримає лідерські позиції – Україна у топ-5 агро-експортерів світу.

Для покращення роботи Державного земельного кадастру необхідно провести відповідні зміни. Основна мета цих змін полягає в забезпеченні безперебійного і стабільного функціонування системи автоматизації Державного земельного кадастру, а також у створенні умов, необхідних для її розвитку.

Важливою є гармонізація земельного законодавства з правом Європейського Союзу. Однією з основних умов євроінтеграції України є адаптація норм та інструментів вітчизняного земельного законодавства до права ЄС. Ці кроки дозволять збільшити інвестиції в українське сільське господарство. У результаті, зросте продуктивність, конкурентність та експортний потенціал агросектору, відповідно зростуть і надходження до бюджету.

### **Висновки та перспективи подальших розвідок**

Проведений комплексний аналіз нормативно-правових актів України особливостей регулювання земельних відносин під час воєнного стану, зокрема щодо реєстрації прав на землю та проведення земель-

них аукціонів, що дозволяють забезпечити прозорість процесу оренди та продажу землі дозволив сформулювати наступні висновки.

Нові норми щодо обов'язкової реєстрації земель в Державному земельному кадастрі зустрічаються з труднощами у практичному впровадженні. Складнощі в роботі з кадастром та недостатня технічна оснащеність місцевих органів влади негативно впливають на реалізацію прав оренди та продажу земель. Запуск електронних аукціонів, хоча і обіцяє прозорість, не завжди забезпечує реальну конкуренцію через низький рівень участі. Вимоги до документів можуть стати перешкодою для багатьох учасників ринку.

Виникла необхідність розроблення на законодавчому рівні Порядку накопичення та використання у Державному земельному кадастрі достовірних відомостей про якісні характеристики ґрунтів. Так як, на сьогодні ми не маємо єдиної офіційної бази даних про ґрунти України, через що їх якісний стан не відстежується суспільством. Це також створює перешкоди для реалізації ґрунтозахисних актів ЄС.

Закріплення на законодавчому рівні розроблення документації з землеустрою, на підставі якої до Державного земельного кадастру будуть вноситись відомості про земельні ділянки, які використовуються для виробництва органічної сільськогосподарської продукції, що дозволить юридично підтверджувати статус таких земель для виробників і споживачів органічної продукції, органів влади та суспільства в цілому.

## Література

1. Держгеокадастр України: запуск онлайн ведення Державного картографо-геодезичного фонду України. Веб-сайт. URL: <https://e.land.gov.ua/>.
2. Міністерство аграрної політики та продовольства України. Веб-сайт. URL: <https://www.kmu.gov.ua/catalog/ministerstvo-agrarnoyi-politiki-ta-prodovolstva>
3. Земельний кодекс України: Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Київська Школа Економіки. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд лютий 2024. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/land\\_report\\_february.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/land_report_february.pdf).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>.
6. Про внесення зміни до Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування : Постанова КМУ від 29.11.2022 № 1332. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1332-2022-%D0%BF#Text>.
7. Проект Закону про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо зарахування окремих адміністративних зборів у сфері ведення Державного земельного кадастру. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40468>.
8. Проект Закону про внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо удосконалення ведення Державного земельного кадастру. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=74917](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74917).
9. Західно-Український Експертно-Консультативний Центр. Ринок землі. URL: <https://zuekc.com.ua/blog/rynok-zemli>.
10. Deininger K., Feder G. Land institutions and land markets. *Handbook of agricultural economics*. 2021. vol. 1, part 1, pp 288-331 URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1574007201100095>.

## References

1. Derzhgeokadastr Ukrainy: zapusk onlain vedennia Derzhavnoho kartografo-heodezychnoho fondu Ukrainy [State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre: Launch of the Online Management of the State Cartographic and Geodetic Fund of Ukraine]. (n.d.). Veb-sait [Website]. Available at: <https://e.land.gov.ua/>.
2. Ministry of Agrarian Policy and Food of Ukraine. (n.d.). Website. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/catalog/ministerstvo-agrarnoyi-politiki-ta-prodovolstva>.
3. Zemelni kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy; Kodeks, Zakon vid 25.10.2001 № 2768-III [Land Code of Ukraine: Code of Ukraine; Code, Law dated 25.10.2001 No. 2768-III]. (n.d.). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Kyiv School of Economics. (2024). Land Market in Ukraine. Analytical Review February 2024. Available at: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/land\\_report\\_february.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/land_report_february.pdf).
5. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vidnovlennia systemy oformlennia prav orendy zemelnykh dilianok silskohospodarskoho pryznachennia ta udoskonalennia zakonodavstva shchodo okhorony zemel: [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Restoration of the System of Registration of Lease Rights of Agricultural Land Plots and Improvement of Legislation on Land Protection: Law of Ukraine dated 19.10.2022 No. 2698-IX]. (n.d.). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text>.
6. Pro vnesennia zminy do Poriadku zahalnodержavnoho topografichnoho i tematychnoho kartografuvannia: Postanova KМУ vid 29.11.2022 № 1332 [On Amendments to the Procedure for Nationwide Topographic and Thematic Mapping: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 29.11.2022 No. 1332]. (n.d.). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1332-2022-n#Text>.
7. Proiekt Zakonu pro vnesennia zmin do Biudzhethnoho kodeksu Ukrainy shchodo zarahuvannia okremykh administratyvnykh zboriv u sferi vedennia Derzhavnoho zemelnogo kadastru [Draft Law on Amendments to the Budget Code of Ukraine Regarding the Credit of Certain Administrative Fees in the Field of the State Land Cadastre]. (n.d.). Available at: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40468>.
8. Proiekt Zakonu pro vnesennia zmin do Zakonu Ukrainy «Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr» shchodo udoskonalennia vedennia Derzhavnoho zemelnogo kadastru [Draft Law on Amendments to the Law of Ukraine "On the State Land Cadastre" Regarding the Improvement of the State Land Cadastre Management]. (n.d.). Available at: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=74917](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74917).
9. Zakhidno-Ukrainskyi Ekspertno-Konsultatyvnyi Tsentр [Western Ukrainian Expert-Consultative Center]. (n.d.). Rynok zemli [Land Market]. Available at: <https://zuekc.com.ua/blog/rynok-zemli>.
10. Deininger, K., & Feder, G. (2021). Land institutions and land markets. *Handbook of Agricultural Economics*, Vol. 1, Part 1, pp. 288-331. Available at: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1574007201100095>.

**Стаття надійшла до редакції 09.01.2025 р.**

**ISSN 2415-8453. Український журнал прикладної економіки та техніки. 2025 рік. Том 10. № 1.**