

ТРАНСФОРМАЦІЯ НАЦІОНАЛЬНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В КОНТЕКСТІ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ

Перович Леся¹, Чорнокоза Юлія²*

¹ Кафедра геодезії та землеустрою, Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу, м. Івано-Франківськ, Україна, *e-mail: lesia.perovvch@nung.edu.ua

² Студентка ОПП «Геодезія та землеустрій», Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу, м. Івано-Франківськ, Україна, *e-mail: yuliia.chornokoza-hz221@nung.edu.ua

Анотація. У роботі досліджуються особливості трансформації землевпорядних відносин в Україні в контексті інтеграції до Європейського Союзу. Розглядаються основні напрями адаптації національного законодавства до європейських стандартів, зокрема щодо відкриття ринку земель, функціонування Державного аграрного реєстру, удосконалення кадастрової системи та впровадження інструментів прозорого управління земельними ресурсами. Аналізуються виклики, що постають у процесі реформ, та перспективи подальшого розвитку системи землевпорядкування відповідно до євроінтеграційних зобов'язань України. Акцентовано на необхідності впровадження європейських практик просторового планування, моніторингу землекористування та забезпечення сталого розвитку територій.

Ключові слова: європейська інтеграція; землевпорядні відносини; земельне законодавство; кадастр; ринок землі; аграрна політика.

Актуальність теми дослідження

Актуальність дослідження зумовлена стратегічним курсом України на євроінтеграцію, що передбачає всебічну адаптацію національного законодавства та інституцій до правової системи Європейського Союзу. Землевпорядні відносини є однією з ключових сфер, які безпосередньо впливають на соціально-економічний розвиток, інвестиційний клімат, продовольчу безпеку та екологічну стійкість держави.

На сучасному етапі реформування земельних відносин в Україні супроводжується відкриттям ринку сільськогосподарських земель, цифровою трансформацією кадастрових процесів, гармонізацією механізмів оцінки та реєстрації прав власності, що відповідає практикам країн ЄС. Разом з тим, зберігається низка системних проблем — фрагментарність земельного обліку, нерівномірний розвиток громад у сфері управління землею, правова невизначеність у сфері моніторингу землекористування, що потребують наукового осмислення та обґрунтованих пропозицій.

Дослідження процесів трансформації землевпорядних відносин у контексті європейської інтеграції дозволяє не лише глибше зрозуміти механізми взаємодії національної та європейської правових систем, але й сформувати ефективні підходи до реалізації земельної політики на засадах відкритості, правової визначеності та сталого розвитку.

Методика

Дослідження ґрунтується на аналізі процесів реформування землевпорядних відносин в Україні у світлі євроінтеграційних процесів. Робота спрямована на виявлення відповідності чинного національного законодавства вимогам та практикам Європейського Союзу.

Теоретичну основу дослідження становлять наукові праці українських та зарубіжних дослідників у галузі земельного права, європейської інтеграції, державного управління, економіки землекористування та просторового планування. Це, зокрема, дослідження виконані Ю. Шемшученком, В. Носіком, В. Кравцем, С. Максименком. Наукові праці І. Кирилюка, О. Мостового, Т. Калиновської стосуються **інституційного реформування земельної політики**. Значну увагу приділено вивченню наукових підходів до розуміння сутності, структури та функцій землевпорядних відносин, а також механізмів їх трансформації в умовах інтеграції до правового простору Європейського Союзу. Звернення до наукових положень провідних фахівців дозволяє глибше проаналізувати проблематику, виокремити тенденції розвитку та обґрунтувати пропозиції щодо адаптації правової системи України до стандартів Європейського Союзу в земельній сфері.

Виклад основного матеріалу

У контексті євроінтеграційного курсу України трансформація землевпорядних відносин набуває особливої актуальності. Європейський Союз висуває високі стандарти у сфері земельного управління, прозорості кадастрової інформації, захисту прав власності та сталого землекористування. Україна повинна адаптувати національну нормативно-правову базу до вимог європейського законодавства, забезпечити прозорий обіг земель, ефективне функціонування державного земельного кадастру та гармонізацію інституційних структур. Успішна імплементація європейських стандартів у сфері землевпорядкування сприятиме економічному розвитку, підвищенню інвестиційної привабливості аграрного сектору та зміцненню правової державності в Україні.

Європейська інтеграція України вимагає не тільки політичних та економічних трансформацій, але й суттєвих змін у сфері землевпорядних відносин. Землевпорядкування є одним із ключових елементів сталого розвитку агропромислового комплексу, просторового планування та екологічної безпеки, тому гармонізація цієї сфери з європейськими стандартами є невід'ємною складовою підготовки до членства в ЄС (Nosik, 2020).

На сьогодні Україна вже здійснила низку важливих реформ, зокрема у 2024–2025 роках в Україні ухвалено низку важливих законодавчих актів, що істотно наближають національне правове поле до європейського. Зокрема, з 1 січня 2024 року відкрито можливість купівлі сільськогосподарських земель українськими юридичними особами за умови, що їх засновники є громадянами України. Це – важливий крок у напрямку ринкової ефективності й інвестиційної привабливості. 19 вересня 2024 року введено в дію Закон № 3980-IX «Про Державний аграрний реєстр» (SAR), який є обов'язковою умовою для отримання державної підтримки аграріями. SAR формує прозорий онлайн-реєстр агровиробників і бенефіціарів з метою захисту прав та інтересів фізичних і юридичних осіб під час створення, зберігання, оброблення та використання реєстрової інформації у публічних електронних реєстрах. (Verkhovna Rada of Ukraine, 2025). Постанова КМУ № 394 від 8 квітня 2025 р. спрощує подачу історичних землевпорядних документів (до 2013 року) без кваліфікованого підпису, що полегшує врегулювання меж і спірних питань з боку власників, користувачів та спадкоємців (Postanova No. 394). Зареєстровано новий законопроект (реєстраційний № 13435 від 27.06.2025) про перехід до європейських стандартів оцінки земель і нерухомості: уніфікація прав оцінювачів, електронні сертифікати вартості, доступність результатів для публічного користування важливі для прозорості ринку та оподаткування за ринковими цінами (Verkhovna Rada of Ukraine, 2025).

Додаткові зміни також спрямовані і на підтримку агросектору та земельного менеджменту. Декрет щодо зміни цільового призначення земель (лютий 2024) спрощує процедури для інвестиційного розвитку, зокрема реконструкції інфраструктури та агровиробництва в зонах без детального планування (Verkhovna Rada of Ukraine, 2024). Продовжує діяти низка ініціатив, передбачених Доктриною «Моніторинг ринку землі», що ліцензують автоматизований публічний збір і публікацію даних про площі, ціни договорів, обсяги угод – відповідно до директиви INSPIRE ЄС (Cabinet of Ministers of Ukraine, 2024).

Серед пріоритетів наступного періоду — запуск автоматизованого land-моніторингу, переведення оподаткування на ринкову оцінку земель, впровадження сертифікації земельних оцінювачів тощо

Досвід країн ЄС свідчить, що ефективне землекористування базується на відкритості даних, участі громад у плануванні, повазі до прав власників і орендарів, а також сталому підході до управління природними ресурсами. (Shemshuchenko, Y. 2022). Тому, Україні необхідно адаптувати законодавство відповідно до вимог ЄС, розвивати інституційну спроможність державних органів, сприяти децентралізації управління земельними ресурсами та запроваджувати найкращі практики просторового планування.

Таким чином, модернізація землепорядних відносин не лише наблизить Україну до стандартів Європейського Союзу, а й забезпечить ефективне управління землею, сприятиме розвитку місцевих громад, зростанню інвестицій та збереженню природних ресурсів для майбутніх поколінь.

Висновки

У процесі європейської інтеграції землепорядні відносини в Україні зазнають суттєвих трансформацій, що обумовлюються необхідністю гармонізації з правовими нормами та практиками Європейського Союзу.

Протягом останніх років в Україні реалізовано низку ключових реформ: відкриття ринку сільськогосподарських земель, удосконалення земельного кадастру, створення Державного аграрного реєстру, запуск механізмів прозорого управління землею та просторового планування. Ці заходи відповідають європейським принципам правової визначеності, доступності інформації та сталого землекористування.

Незважаючи на досягнення, зберігаються проблеми: фрагментарність законодавства, недостатня прозорість у сфері моніторингу земель, обмежений електронний обіг документів у територіальних громадах, нестача кваліфікованих кадрів у сфері землепорядкування. Для їх подолання необхідне комплексне оновлення нормативно-правової бази, розвиток людського капіталу, цифрова інтеграція та запровадження єдиної стратегії просторового розвитку.

Перспективним напрямом є подальша адаптація національного законодавства до директив ЄС, зокрема у частині екологічного моніторингу, ринкової оцінки землі, забезпечення прав користувачів земельних ділянок та ефективного управління природними ресурсами. Отже, ефективна модернізація системи землепорядних відносин в Україні є передумовою не лише для виконання зобов'язань перед Європейським Союзом, а й для забезпечення сталого розвитку, підвищення якості публічного управління та соціально-економічної стабільності в державі.

Перелік літературних джерел

- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2024, July 23). *Pro zatverdzhennia Poriadku provedennia monitoringu zemel i gruntiv* [Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів] (Postanova No. 848). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-2024-%D0%BF>
- Cabinet of Ministers of Ukraine. (2025, April 8). *Deiaki pytannia zakhystu interesiv vlasnykiv zemelnykh dilianok ta zastosuvannia administratyvnoi protsedury u sferi zemelnykh vidnosyn* [Деякі питання захисту інтересів власників земельних ділянок та застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин] (Postanova No. 394). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/394-2025-%D0%BF>
- Nosik, V. V. (2020). Pravovi problemy ahrarnykh ta zemelnykh vidnosyn v Ukraini v umovakh hlobalizatsii [Правові проблеми аграрних та земельних відносин в Україні в умовах глобалізації]. *Pravo Ukrainy*, (5), 76–90. https://pravoua.com.ua/uk/store/pravoukr/pravo_2020_5/pravo_2020_5_s5
- Shemshuchenko, Y. S. (2022). *Yurydychna nauka i osvita v Ukraini* [Юридична наука і освіта в Україні]. Kyiv.
- Verkhovna Rada of Ukraine. (2024). *Zakon Ukrainy "Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo sproshchennia poriadku zminy tsilovoho pryznachennia zemelnykh dilianok dlia zaluchennia investytsii z metoiu shvydkoi vidbudovy Ukrainy"* [Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України»]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2024(12), Art. 59. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3568-IX>
- Verkhovna Rada of Ukraine. (2025). *Zakon Ukrainy "Pro informatsiino-komunikatsiinu systemu 'Derzhavnyi ahrarnyi reiestr'"* [Закон України «Про інформаційно-комунікаційну систему "Державний аграрний реєстр"»]. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2025(6), Art. 12. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3980-IX>
- Verkhovna Rada of Ukraine. (2025, June 27). *Proekt Zakonu pro otsinku maina* [Проект Закону про оцінку майна] (No. 13435). <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/44172>