DOI: http://doi.org/10.31617/1.2026(169)04
УДК 3330.34:332.33(477)

КУШНІР Світлана
https://orcid.org/0000-0002-1410-1887
д. е. н., професор
кафедри фінансів, банківської справи,
страхування та фондового ринку
Запорізького національного університету
вул. Університетська, 66,
м. Запоріжжя, 69011, Україна
SvetlanaAK@ukr.net

ІНСТИТУЦІЙНІ ВИКЛИКИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ В УКРАЇНІ

Розкрито сутність та поточний стан функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні як стратегічного детермінанта трансформації національного агропромислового комплексу в умовах воєнного стану. Визначено ключові чинники, що історично гальмували розвиток земельних відносин: тривала дія мораторію, тінізація оренди, деградація ґрунтів та хронічна недокапіталізація галузі. Дослідження ґрунтується на гіпотезі, що діюча лібералізована модель ринку землі в умовах війни та інституційної слабкості призводить до надмірної концентрації земель та посилення деградації ґрунтів, що потребує негайного коригування в бік посилення екологічного контролю та захисту малих виробників за прикладом європейських країн. Методологічною основою статті є системний підхід, в межах якого застосовано статистичний аналіз для оцінки втрат земельного фонду, порівняльний аналіз для зіставлення української та польської моделей регулювання ринку, а також структурно-логічний метод для визначення пріоритетів державної політики. Дослідження спирається на дані Держгеокадастру, Міністерства економіки України та аналітику міжнародних інституцій. Підтверджено, що в умовах повномасштабної збройної агресії рф вітчизняний земельний капітал зазнав катастрофічних втрат, що проявляються у тотальному мінуванні значних територій, хімічному забрудненні чорноземів важкими металами та руйнуванні іригаційних систем півдня внаслідок підриву Каховської ГЕС. Проаналізовано результати впровадження ринку землі (з 2021 до

KUSHNIR Svitlana
https://orcid.org/0000-0002-1410-1887
Doctor of Sciences (Economics), Professor,
Department of Finance, Banking,
Insurance and Stock Market
Zaporizhzhia National University
66, Universytetska St.,
Zaporizhzhia, 69011, Ukraine
SvetlanaAK@ukr.net

INSTITUTIONAL CHALLENGES TO THE DEVELOPMENT OF LAND CAPITAL IN UKRAINE

The article explores the essence and current state of the agricultural land market in Ukraine as a strategic determinant in the transformation of the national agro-industrial complex under martial law. The study identifies key factors that have historically hindered the development of land relations: the prolonged moratorium, the shadow rental market, soil degradation, and the chronic undercapitalization of the sector. The research hypothesis posits that the current liberalized land market model, amid war and institutional weakness, leads to excessive land concentration and worsened soil degradation. This necessitates immediate adjustments to strengthen environmental controls and protect small producers, drawing on the practices of European countries. The methodological foundation of the study is a systems approach incorporating statistical analysis to evaluate land fund losses, comparative analysis to contrast Ukrainian and Polish market regulation models, and a structural-logical method to define state policy priorities. The research relies on data from the StateGeoCadastre, the Ministry of Economy of Ukraine, and analytics from international institutions. The study confirms that under the full-scale armed aggression of the Russian Federation, domestic land capital has suffered catastrophic losses. These are evident in the extensive mining of vast territories, heavy metal contamination of chernozems, and the destruction of southern irrigation systems following the breach of the Kakhovka HPP. An analysis of the land market's implementation (from 2021 to early 2026) shows that despite granting market access to legal entities, market dynamics remain

Copyright © 2026. Автор(и). Це стаття відкритого доступу, яка розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution License 4.0. International License (CC-BY)

початку 2026 рр.), які продемонстрували, що, попри допуск до ринку юридичних осіб, динаміка залишається поміркованою, ціна у валютному еквіваленті є найнижчою в Європі, а масового припливу інвестицій не спостерігається через високі безпекові ризики. На основі порівняльного аналізу встановлено наявність жорстко регульованої (соціальної) моделі ринку землі Польщі та лібералізованої моделі України, що підтверджує гіпотезу про нагальну потребу в посиленні державного екологічного контролю та захисті малих фермерських господарств. Виявлено, що особливу небезпеку становить надмірна концентрація земель корпоративним сектором за умов послаблення інспекційних заходів. Доведено, що ефективна повоєнна трансформація потребує комплексного підходу, який поєднує системне гуманітарне розмінування, рекультивацію земель, запровадження пільгового кредитування для малого агробізнесу під заставу землі та інноваційну відбудову систем зрошення. Наголошено на важливості гармонізації національного земельного законодавства з нормами ЄС, що дозволить відновити аграрний потенціал та зміцнити статус України як ключового гаранта світової продовольчої безпеки.

Ключові слова: земельна реформа, аграрна трансформація, продовольча безпека, сільськогосподарські землі, ринок землі, деградація.

moderate, land prices in foreign currency equivalent are the lowest in Europe, and there is no massive influx of investment due to high security risks. A comparative analysis of Poland's strictly regulated (social) land market model and Ukraine's liberalized model confirms the hypothesis regarding the urgent need to enhance state environmental oversight and protect small farming enterprises. The research highlights that excessive land concentration by the corporate sector poses a particular threat when inspection measures are relaxed. It is demonstrated that an effective post-war transformation requires a comprehensive approach encompassing systematic humanitarian demining, land reclamation, preferential lending for small agribusinesses using land as collateral, and the innovative reconstruction of irrigation systems. The article emphasizes the importance of harmonizing national land legislation with EU standards, which will help restore agricultural potential and solidify Ukraine's position as a key guarantor of global food security.

Keywords: land reform, agrarian transformation, food security, agricultural lands, land market, degradation.

JEL Classification: Q15, Q18, R52, P32.

Вступ

Земля в Україні – це не просто економічний актив чи засіб виробництва; вона є основоположним субстратом національної ідентичності, фундаментальним багатством народу та найбільш потужним стратегічним ресурсом держави у глобальному вимірі. В умовах екзистенційної загрози, спричиненої повномасштабною війною, аграрний сектор став ключовим стабілізатором національної економіки, забезпечуючи понад 10% ВВП та формуючи критичну масу експортних валютних надходжень. У межах міжнародно визнаних кордонів Україна володіє понад 42 млн га сільськогосподарських угідь, з яких близько 32 млн га – це рілля. За питомою вагою орних земель (56.8% загальної площі) держава посідає третє місце у світі (Скільки-скільки, 2025, 19 грудня).

Трансформація земельних відносин, що розпочалася фактично з моменту відновлення незалежності, була штучно загальмована накопиченням критичних системних деформацій, а саме тотальною відсутністю контролю за збереженням земель, дотриманням сівозмін, внесенням органічних та мінеральних добрив; масовим розоренням,

виведенням зі складу наявних систем зрошення, недокапіталізацією галузі, відсутністю інвестицій у складну інфраструктуру (зрошення, багаторічні насадження), тінізацією орендних відносин, виведенням земель з державної власності, а також результатами незаконного вторгнення рф.

Через воєнну агресію росії в Україні відбулися катастрофічні корективи: щонайменше 10000 га сільськогосподарських угідь, потенційно забруднених наземними мінами та нерозірваними боєприпасами, приблизно 1 млн га сільськогосподарських угідь залишаються під підозрою на забруднення, руйнування Каховської ГЕС не тільки пошкодило родючі шари ґрунтів, а й фактично ліквідувало систему зрошення на півдні країни (приблизно 600 000 га сільськогосподарських угідь без зрошення) (*Foreign Ukraines*, 2026). На сьогодні в Україні залишаються не вирішеними як накопичені за роки безгосподарності, так вже і набуті внаслідок війни суттєві проблеми. Наразі прямі та непрямі збитки агросектору становлять майже 6.4 трлн грн (Міністерство економіки та довкілля України, 2026, 17 березня).

З метою виведення з тіні, залучення інвестицій та професійного управління земельним капіталом, в Україні прийнято Закон України № 552-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення" (2020, 31 березня), яким було передбачено поетапне відкриття ринку землі з 1 липня 2021 р. та повномасштабна фаза з 1 січня 2024 р. (тобто допуск юридичних осіб з лімітом володіння до 10000 га. Очікувалось, що такі зміни стануть важливим етапом у формуванні прозорого інвестиційного середовища.

Водночас цьому законодавству передувала низка подій, які мали суттєвий вплив на формування ринку землі в Україні:

- 1991–2001 рр.: *етап роздержавлення та паювання*, тобто створення понад 7 млн приватних власників. Проте вони не отримали права розпоряджатися (продавати) активом (Закон України № 899-IV "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", 2003, 5 червня);
- 2001–2021 рр.: *епоха мораторію*. Однак його скасовано після отримання в 2018 р. у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" рішення Європейського суду з прав людини, в якому судом було визнано, що абсолютна заборона на продаж земель порушує ст. 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини (право на мирне володіння майном) (Європейський суд з прав людини, Міжнародні суди Справа "Зеленчук і Цицюра проти України" (Заяви № 846/16 та № 1075/16), 2018, 22 травня);
- 2021–2023 рр.: *початок ринку для фізосіб* (до 100 га) (Урядовий портал, 2022, 1 липня);
- з 2024 р.: *допуск до ринку юридичних осіб* (ліміт 10000 га), що має забезпечити прихід великого інвестиційного капіталу, управління та збереження землі (*AgroPolit*, 2024, 1 січня).

Наукова дискусія навколо земельної трансформації в Україні має тривалу історію. Провідні вчені Калетнік та Томляк (2022) у своїх працях фокусуються на викликах воєнного стану, вказуючи на необхідність аналізу частки земель державної та комунальної власності, перегляду їх призначення, спрощення механізму набуття прав користування на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що сприятиме обробітку такої категорії земель в умовах воєнного стану в Україні з метою забезпечення продовольчої безпеки держави. Проблематику впровадження науково обґрунтованих підходів для забезпечення продовольчої стабільності, які враховують виклики сучасності та спрямовані на сталий розвиток сільських територій досліджував Гадзало (2022).

Економічні засади лібералізації обігу земель та стратегії розвитку ринку до 2024 р. представлені у праці Нізалова (2024). Науковець Лузан (2008) у своїх публікаціях наголошує на тому, що кінцевою метою приватизації є перетворення землі на "функціонуючий капітал", який дозволить селянам та фермерам залучати кредитні ресурси на рівних умовах із європейськими колегами. Представниками бізнесу та громад неодноразово піднімалося питання захисту малих фермерських господарств та надмірної концентрації земель (Голос України, 2019, 4 жовтня). Проте аналіз ринку у воєнний період та прогнозні можливості розвитку у повоєнний період потребують подальших досліджень.

Метою статті є обґрунтування необхідності переходу до соціально-орієнтованої екологічної моделі регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та визначення стратегічних пріоритетів державної земельної політики на етапі повоєнного відновлення для подолання наслідків збройної агресії. Завдання дослідження передбачають оцінювання втрат земельних ресурсів, аналіз цінової та структурної динаміки ринку землі, а також розроблення рекомендацій для органів державної влади.

Дослідження ґрунтується на гіпотезі, що діюча лібералізована модель ринку землі в Україні в умовах воєнного стану та інституційної слабкості державних контролюючих органів призводить до надмірної концентрації земель корпоративним сектором та посилення деградації ґрунтів. Отже, ефективне повоєнне відновлення потребуватиме тимчасового коригування земельної політики в напрямі соціально-орієнтованої моделі з посиленням екологічного контролю та підтримкою малих фермерських господарств.

Методологічною основою статті є системний підхід до вивчення земельних відносин. У ході дослідження використано статистичний аналіз (для оцінки динаміки земельного фонду та показників ринку землі); порівняльний аналіз (при співставленні моделей ринку землі України та Польщі); структурно-логічний метод (для виявлення наслідків воєнної агресії на різні сегменти агросектору); метод узагальнення (для формування висновків та пріоритетів державної політики). Інформаційною базою послужили нормативно-правові акти,

дані Держгеокадастру, Міністерства економіки України, звіти міжнародних організацій та наукові публікації.

Основна частина статті структурно складається з двох логічно взаємопов'язаних розділів: у першому наведено оцінку масштабів втрат та деградації земельного фонду України внаслідок воєнних дій, у другому – проаналізовано динаміку обігу земель, вплив відкриття ринку для юридичних осіб та здійснено порівняльну характеристику з польським досвідом регулювання ринку.

1. Оцінка втрат земельного капіталу України внаслідок воєнної агресії

В умовах глобальних викликів продовольча безпека стає предметом гострих геополітичних протистоянь. За даними ООН, на тлі кліматичних аномалій і збройних конфліктів кількість людей, що перебувають у стані гострого голоду, зросла до рекордних 295 млн (*Finteco*, 2023, 17 травня). Україна, володіючи колосальним ресурсом орних земель, є не просто виробником, а гарантом стабільності для багатьох країн Глобального Півдня (*табл. 1*).

Таблиця 1

Світовий рейтинг країн за часткою орних земель у загальній площі території

Місце в рейтингу	Країна	Площа країни, тис. га	Площа орних земель, тис. га	% орних земель	Пріоритетне значення для світу
1	Бангладеш	14 846	8 200	60.6	Забезпечення внутрішнього ринку Південної Азії
2	Данія	4 309	2 365	59.1	Лідер з інтенсивного тваринництва та насінництва
3	Україна	60 355	32 924	56.8	Глобальний експортер зернових, олійних та соняшникової олії
4	Молдова	3 385	1 871	56.8	Експорт плодоовочевої продукції та винограду
5	Індія	328 726	153 858	51.8	Провідний виробник рису, пшениці та цукру

Джерело: складено автором за (Скільки-скільки, 2025, 19 грудня).

З метою оцінювання тенденцій розвитку земельних відносин доцільно проаналізувати динаміку використання земель в Україні (*рис. 1*).

Дані з *рис. 1* демонструють руйнівний вплив повномасштабного вторгнення на обсяг доступних земельних ресурсів. У 2022 р. відбулося безпрецедентне скорочення всіх категорій земель, що перебувають під контролем та економічним обігом – показники зменшилися майже на третину порівняно з довоєнним періодом. Суттєве скорочення спостерігається як загальної площі сільськогосподарських угідь, так і площі ріллі й перелогів. Унаслідок окупації та бойових дій у перший рік повномасштабної війни держава втратила можливість обробітку значного

масиву орних земель. Протягом 2023–2024 рр. через деокупацію частини територій та проведення активних заходів із розмінування простежується позитивна динаміка до часткового відновлення площ сільськогосподарських угідь. Однак показники 2024 р. все ще залишаються суттєво нижчими за довоєнний рівень 2021 р., що підтверджує колосальні збитки та довгострокові втрати аграрного потенціалу країни.

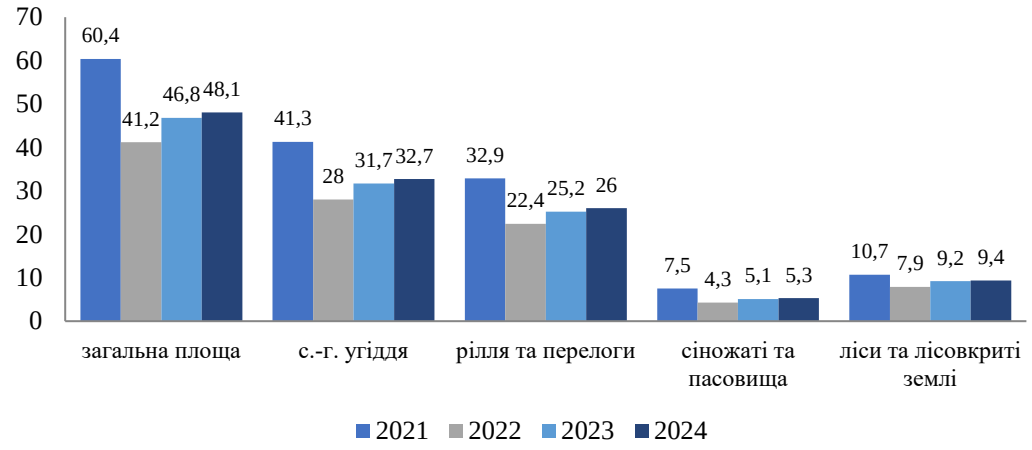


Рис. 1. Динаміка земельних ресурсів України у 2021–2024 рр., тис. га

Джерело: складено автором за (Николюк та ін., 2024).

Така висока розораність в Україні є не лише перевагою, а й викликом. Україна повинна перейти до стратегії регенеративного землеробства, щоб зберегти унікальний шар гумусу від ерозії, а також з огляду на значну деградацію земель внаслідок військових дій. Військова агресія рф призвела до фізичного та хімічного нищення українських земель (*табл. 2*).

Вирішення усіх перелічених проблем неможливо без значних вкладень та правильної аграрної політики. Впровадження ринку землі мало на меті можливості залучити інвестиції та передати землі новим власникам, які будуть доглядати та зберігати власне майно.

Таблиця 2

Аналіз збитків та деградації земельного капіталу України внаслідок повномасштабного вторгнення росії

Вид забруднення	Оцінка витрат, трлн грн	Суть проблеми	Шляхи вирішення
Масштабне мінування	1.34	Щонайменше 10 000 га земель сільськогосподарського призначення є потенційно замінованими, що створює "мертві зони", які неможливо обробляти	Гуманітарне розмінування
Хімічне забруднення	1.15	Забруднення важкими металами та вибуховими речовинами: кожен розрив снаряда призводить до потрапляння в ґрунт важких металів (свинець, кадмій, марганець) та залишків ракетного палива	Рекультивація з використанням спеціальних бактеріологічних та хімічних методів відновлення

Продовження таблиці 2

Вид забруднення	Оцінка витрат, трлн грн	Суть проблеми	Шляхи вирішення
Руйнування іригації (південь)	0.12	Колапс зрошення після знищення Каховської ГЕС	Розробка нових систем мікрозрошення та переходу на посухостійкі культури
Каховська катастрофа		Замулення та руйнування верхніх шарів землі	Фітомеліорація, залісення деградованих ділянок, оновлення ґрунтових карт
Небезпека для біорізноманіття	3.8	Багато видів тварин і рослин опинилися на межі зникнення	Створення нових природоохоронних територій, моніторинг
Порушення екосистеми Чорнобильської зони		Порушення верхніх шарів ґрунту радіаційно-екологічного біосферного заповідника, що підняло радіоактивні шари землі та порушило біорізноманіття	Радіологічний моніторинг, рекультивація, обмеження доступу

Джерело: складено авторами за (Міністерство економіки та довкілля України, 2026, 17 березня).

2. Аналіз функціонування ринку землі та європейський досвід регулювання

На цьому етапі проаналізовано результати земельної реформи (*табл. 3*).

Таблиця 3

Динаміка функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні (2021 – початок 2026 рр.)

Рік	Площа проданих земель (тис. га)	Покупці (обсяг/частка угод)	Середня ціна за 1 га, грн / розподіл
2021 (з 1 липня)	100.3	Переважно фізичні особи	32 972
2022	69.2		34 202
2023	114.1		38 804
2024	320.6	Фізичні особи (242 тис. га) Юридичні особи (78 тис. га)	46 678 / Юр. особи: 62 656 Фіз. особи: 41 510
2025	356.5	Фізичні особи (62.5%) Юридичні особи (37.5%)	57 408 / Юр. особи: 74 404 Фіз. особи: 47 202
поч. 2026 (до березня)	40.3		64 631 / Юр. особи: 84 643 Фіз. особи: 52 268
За весь період	понад 1 000,0 (1 млн га)	Агровиробники – профільні покупці. Непрофільні інвестори	Ціна зросла на 96% від моменту запуску

Джерело: складено автором за (Башлик, 2023).

За даними *табл. 3*, попри відкриття ринку для юридичних осіб у 2024 р. (агрокомпаній та корпоративного бізнесу), стрімкого зростання цін не відбулося. Середня ціна мала тенденцію до збільшення, причому в сегменті юридичних осіб її значення були суттєво вищими порівняно з іншими категоріями набувачів. Проте у валютному еквіваленті це все ще залишається вкрай низьким показником порівняно з країнами ЄС. З 2021 р. продано понад 1 млн га, що становить близько 3% обсягу вільних сільгоспземель. Ринок залишається поміркованим, масового розпродажу активів не спостерігається.

Проведено порівняльний аналіз впровадження земельної реформи в Україні з діючою системою в найближчій сусідній країні Польщі (*табл. 4*).

Таблиця 4

Порівняльний аналіз ринків сільськогосподарських земель України та Польщі

Критерій	Україна	Польща
Площа с/г земель, млн га	42.7 млн га (70% території країни)	~14.7 (47% території країни)
Середня ціна, дол. США / га	1 255 дол. США / га	11000 (ціна постійно зростає з моменту вступу до ЄС)
Кому дозволено продаж	Українським фізичним та (з січня 2024 р.) юридичним особам	Фізичним особам, які мають с/г освіту або досвід роботи на фермі; громадянам ЄС (обмеження знято у 2016 р.).
Ліміт в одні руки, га	До 10 000 (з січня 2024 р.)	До 500
Модель ринку	Лібералізована з поетапним відкриттям та обмеженнями	Жорстко регульована (консервативна/соціальна), спрямована на збереження та розвиток сімейних ферм
Державний контроль	Помірний. Контроль за концентрацією земель у визначених лімітах, обов'язкова перевірка джерел походження коштів покупця через нотаріусів та Держгеокадастр	Дуже жорсткий. Держава контролює ринок через спеціальні органи (Агентство с/г нерухомості / *KOWR*), які мають право першочергового викупу. Діє податок на продаж с/г земель (2–5% вартості)

Джерело: складено автором за (*AgroPolit*, 2017, 17 червня, 2017, 16 березня; *Komentari*, 2025, 7 липня).

Польська модель суттєво захищає малого сімейного фермера і передбачає посилений державний контроль (в разі нецільового використання чи необробітку землю можуть вилучити). В Україні функцію контролю за використанням та охороною земель покладено на Держгеокадастр та Державну екологічну інспекцію, проте в умовах воєнного стану інспекційні заходи вкрай обмежені, що створює ризики виснаження ґрунтів.

Процеси трансформації земельних відносин посилила цифровізація. Запроваджені електронні аукціони для оренди та продажу земель державних і комунальних форм власності мають бути головним запобіжником проти корупції. Нормативно-грошова оцінка виконує

роль цінового "дна", нижче якого продаж заборонено, що захищає власників паїв від спекулятивного тиску в умовах війни. Також система "Прозорро.Продажі" дозволяє відстежувати концентрацію земель, запобігаючи монополізації понад 10 000 га.

Основним джерелом фінансування придбання земель фермерами стала державна програма "5–7–9". Також банківська систем після 1 січня 2024 р. почала приймати землю як високоліквідну заставу.

На сьогодні формується сучасна судова практика щодо вирішення спорів, пов'язаних із розірванням договорів оренди у зв'язку з неможливістю використання земельних ділянок для сільськогосподарського виробництва внаслідок воєнних дій, а також щодо відшкодування збитків, завданих війною (Постанова Верховного суду України № 7 "Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ", 2004, 16 квітня). Критичним залишається питання безоплатної приватизації (Земельний кодекс України № 2768-III, 2001, 25 жовтня, ст. 116, 121 ЗКУ), яка в умовах вільного ринку створює нерівні умови та стає джерелом корупційних зловживань, потребує додаткових опрацювань питання надання ділянок УБД, а також можливості вирішення питання для ВПО. Науковці пропонують замінити цю норму на адресну фінансову допомогу для викупу земель певним категоріям громадян.

Ринок землі стимулює децентралізацію. За результатами земельних аукціонів у системі "Прозорро.Продажі" за період з 2021 до травня 2026 рр. сукупна вартість угод сягнула 10 млрд грн (Міністерство економіки та довкілля України, 2026, 7 травня). Зростання орендної плати за користуванням земельними ділянками та її продажу наповнює бюджети громад, що дозволяє фінансувати відновлення шкіл, лікарень та бомбосховищ. Це сприяє створенню умов для повернення сільського населення та фахівців-аграріїв у повоєнний період. Майбутнє трансформації аграрного сектору залежить від швидкості завершення війни, деокупації, відновлення та інтеграції в спільні ринки ЄС.

Висновки

Проведене дослідження дає підстави зробити об'єктивні, прагматичні висновки щодо стану земельної реформи:

- запуск ринку землі не призвів до стрімкого економічного стрибка країни. За 5 років в обіг увійшло близько 1 млн га (≈ 3%);
- запровадження можливості отримання подвійного громадянства може вплинути на ринок землі, що насторожує;
- середня ціна у валютному еквіваленті (близько 1000 дол. США/га) залишається найнижчою в Європі, що відображає високі безпекові ризики, логістичні проблеми експорту та зниження рентабельності агробізнесу;
- допуск юридичних осіб у 2024 р., зважаючи на продовження воєнних дій в Україні, показав, що бізнес не готовий масово інвестувати у викуп земель, надаючи перевагу довгостроковій оренді.

Гіпотеза дослідження знайшла своє повне підтвердження. Нагальною проблемою залишається слабкість державного контролю за станом ґрунтів. З огляду на ліміт у 10 000 га, Україна рухається шляхом розвитку великих корпоративних господарств, що вимагає впровадження жорстких екологічних стандартів та програм підтримки для малих фермерів, у іншому разі вони не витримають конкуренції.

Наукова новизна дослідження полягає у комплексному поєднанні оцінки екологічно-військових збитків земельного капіталу України із аналізом результатів другого етапу земельної реформи (допуску корпоративного сектору), що дозволило обґрунтувати необхідність переходу від суто ліберальної до соціально-орієнтованої екологічної моделі регулювання ринку.

Практично цінним в отриманих результатах є визначення чітких орієнтирів для органів державного управління. Ключовими пріоритетами державної земельної політики на найближчі роки мають стати:

- комплексне розмінування деокупованих територій;
- програма відновлення хімічного та фізичного стану ґрунтів після бойових дій;
- розробка механізмів кредитування для малих фермерів під заставу землі за прийнятними ставками;
- пошук альтернативних джерел води та відбудова систем зрошення на нових технологічних принципах у південних регіонах;
- посилення інституційної спроможності Держгеокадастру щодо екологічного моніторингу.

Перспективи подальших розвідок у цьому напрямі пов’язані із поступовою гармонізацією земельного законодавства з нормами ЄС в рамках євроінтеграційних процесів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ / REFERENCES

AgroPolit. (2017, 16 березня). Земельна реформа нових країн-членів ЄС: досвід Польщі. https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi	*AgroPolit*. (2017, Marcyh 16). Land reform in new EU member states: the experience of Poland. https://agropolit.com/spetsproekty/254-zemelna-reforma-novih-krayin-chleniv-yes-dosvid-polschi
AgroPolit. (2017, 17 червня). Стратегія уряду: управління державними землями – ключові тези. https://agropolit.com/blog/222-strategiya-uryadu-upravlinnya-derjavnimi-zemlyami-klyuchovi-tezi	*AgroPolit*. (2017 Yune 17). Government strategy: management of state lands – key theses. https://agropolit.com/blog/222-strategiya-uryadu-upravlinnya-derjavnimi-zemlyami-klyuchovi-tezi
AgroPolit. (2024, 1 січня). Ринок землі для юридичних осіб стартував. https://agropolit.com/news/27306-rinok-zemli-dlya-yuridichnih-osib-startuvav	*AgroPolit*. (2024). The land market for legal entities has started. https://agropolit.com/news/27306-rinok-zemli-dlya-yuridichnih-osib-startuvav
Finteco. (2023, 17 травня). Голод у світі досяг рекордних масштабів: понад 295 млн людей страждають від нестачі їжі – звіт ООН. https://finteco.com.ua/article/17229-holod-u-sviti-dosiah-rekordnykh-masshtabiv-ponad-295-mln-liudey-strazhdaiut-vid-nestachi-izhi-zvit-oon/	*Finteco*. (2023, May 17). Hunger in the world has reached record proportions: more than 295 million people suffer from food shortage – UN report. https://finteco.com.ua/article/17229-holod-u-sviti-dosiah-rekordnykh-masshtabiv-ponad-295-mln-liudey-strazhdaiut-vid-nestachi-izhi-zvit-oon/

Foreign Ukraines. (2026). How the war affected agriculture in Ukraine and Russia and global food security. https://foreignukraines.com/2026/03/23/how-the-war-affected-agriculture-in-ukraine-and-russia-and-global-food-security/	
Башлик, Д. (2023). Перший мільйон проданих гектарів. *LB.ua*. https://lb.ua/blog/denys_bashlyk/727114_pershiy_milyon_prodanih_gektariv.html	Bashlyk, D. (2023). The first million hectares sold. *LB.ua*. https://lb.ua/blog/denys_bashlyk/727114_pershiy_milyon_prodanih_gektariv.html
Гадзало, Я. М. (2022). Чи вистачить Україні продовольства в умовах пандемії. *Facebook*. https://www.facebook.com/watch/?v=643348183658284	Hadzalo, Ya. M. (2022). Will Ukraine have enough food in the conditions of the pandemic. *Facebook*. https://www.facebook.com/watch/?v=643348183658284
Голос України. (2019, 4 жовтня). Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. http://www.golos.com.ua/ article/322369	*Holos Ukrayiny*. (2019). World experience of land market introduction and its adaptation to Ukrainian realities. http://www.golos.com.ua/article/322369
Європейський суд з прав людини, Міжнародні суди. Справа "Зеленчук і Цицюра проти України" (Заяви № 846/16 та № 1075/16) від (2018, 22травня). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79	*European Court of Human Rights, International Courts. Case of "Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine" (Applications No. 846/16 and 1075/16)* (2018, May 22). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79
Закон України № 552-IX. (2020, 31 березня). *Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення*. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20	Law of Ukraine No. 552-IX (2020, March 31). *On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Land*. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ 552-20
Закон України № 899-IV (2003, 5 червня). Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15	Law of Ukraine No. 899-IV. (2003, June 5). *On the Procedure for Allocating Land Plots in Kind (on the Ground) to Owners of Land Shares (Pai*). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15
Земельний кодекс України № 2768-III. (2001, 25 жовтня). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text	Land code of ukraine No 2768-III. (2001, october 25). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text
Калетнік, Г. М., & Томляк, Т. С. (2022). Актуальні проблеми земельних відносин в умовах воєнного стану та шляхи їх вирішення. *Економіка, фінанси, менеджмент: актуальні питання науки і практики, 2*(60), 79–97. https://doi.org/ 10.37128/2411-4413-2022-2-6	Kaletnik, H. M., & Tomliak, T. S. (2022). Actual problems of land relations under martial law and ways of their solution. *Economy, finance, management: topical issues of science and practical activity, 2*(60), 79–97. https://doi.org/10.37128/2411-4413-2022-2-6
Коментарі. (2025, 7 липня). Як змінився ринок землі через 4 роки після початку його запуску. https://society.comments.ua/ua/article/prirodny/yak-zminivsya-rinok-zemli-cherez-4-roki-pislya-pochatku-yogo-zapusku-774416.html	Komentari. (2025). How the land market has changed 4 years after its launch. https://society.comments.ua/ua/article/prirodny/yak-zminivsya-rinok-zemli-cherez-4-roki-pislya-pochatku-yogo-zapusku-774416.html
Лузан, Ю. (2008). Кінцева мета приватизації земель – надати мільйонам селян права власності на землю. *Пропозиція*. https://propozitsiya.com/ua/yuriy-luzan-kinceva-meta-privatizaciyi-zemel-nadati-milyonam-selyan-prava-vlasnosti-na-zemlyu-yak	Luzan, Yu. (2008). The ultimate goal of land privatization is to grant millions of peasants property rights to land. *Propozytsiya*. https://propozitsiya.com/ua/yuriy-luzan-kinceva-meta-privatizaciyi-zemel-nadati-milyonam-selyan-prava-vlasnosti-na-zemlyu-yak
Міністерство економіки та довкілля України. (2026, 17 березня). Наслідки збройної агресії росії: в Україні зафіксовано 10 885 випадків шкоди довкіллю на суму 6,4 трлн грн. https://me.gov.ua/News/Detail/ddc09c85-a606-447e-b944-688f5c908f54?lang=uk-UA&title=ShkodaDovkilliu	*Ministry of Economy and Environment of Ukraine*. (2026, March 17). Consequences of russia's armed aggression: 10,885 cases of environmental damage worth UAH 6.4 trillion recorded in Ukraine. https://me.gov.ua/News/Detail/ddc09c85-a606-447e-b944-688f5c908f54?lang=uk-UA&title=ShkodaDovkilliu

Міністерство економіки та довкілля України. (2026, 7 травня). 10 млрд грн – результат земельних торгів в системі Прозорро.Продажі. https://me.gov.ua/News/Detail/3b0a48dc-65d1-4742-b160-c472050710c4?lang=uk-UA&title=RezultatZemelnikhTorgiv	*Ministry of Economy of Ukraine*. (2026, May 7). UAH 10 billion – the result of land bidding in the Prozorro.Sale system. https://me.gov.ua/News/Detail/3b0a48dc-65d1-4742-b160-c472050710c4?lang=uk-UA&title=RezultatZemelnikhTorgiv
Николюк, О., Пивовар, П., Назаркіна, Р., Стольнікович, Г., & Богонос, М. (2024). Динаміка земельного фонду: як змінилися земельні ресурси України після 24 лютого 2022 року. *Київська школа економіки (KSE).* https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad_ 2_ukr.pdf	Nikoliuk, O., Pyvovar, P., Nazarkina, R., Stolnykovych, H., & Bohonos, M. (2024). Dynamics of the land fund: how the land resources of Ukraine have changed after February 24, 2022. *Kyiv School of Economics (KSE), Polissia National University.* https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agro-viglyad_2_ukr.pdf
Нізалов, Д. (2024). Стратегія земельної реформи в Україні до 2024 року. *VoxUkraine.* https://voxukraine.org/strategiya-zemelnoyi-reformi-v-ukrayini-do-2024-roku	Nizalov, D. (2024). Strategy of land reform in Ukraine until 2024. *VoxUkraine.* https://voxukraine.org/strategiya-zemelnoyi-reformi-v-ukrayini-do-2024-roku
Практика розгляду судами земельних спорів: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04	*Practice of consideration of land disputes by courts: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of Ukraine of April 16, 2004 No. 7*. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04
Скільки-скільки. (2025, 19 грудня). Україна займає 3 місце світового рейтингу за часткою орних земель. https://skilky-skilky.info/ukraina-zaymaie-3-mistse-svitovoho-reytynhu-za-chastkoiu-ornykh-zemel	*Skilky-skilky*. (2025, December 19). Ukraine takes 3rd place in the world ranking by the share of arable land. https://skilky-skilky.info/ukraina-zaymaie-3-mistse-svitovoho-reytynhu-za-chastkoiu-ornykh-zemel
Урядовий портал. (2022). В Україні підбили підсумки першого року роботи ринку землі. https://www.kmu.gov.ua/news/v-ukrayini-pidbili-pidsumki-pershogo-roku-roboti-rinku-zemli	*Government Portal*. (2022). The results of the first year of the land market operation have been summarized in Ukraine. https://www.kmu.gov.ua/news/v-ukrayini-pidbili-pidsumki-pershogo-roku-roboti-rinku-zemli

Конфлікт інтересів. Автори заявляють, що вони не мають фінансових чи нефінансових конфліктів інтересів щодо цієї публікації; не мають відносин із державними органами, комерційними або некомерційними організаціями, які могли б бути зацікавлені у поданні цієї точки зору.

Стаття підготовлена в рамках проєкту ЄС Еразмус+ за напрямом ім. Жана Моне "Євроінтеграція та сталий розвиток сільських територій України як запорука забезпечення продовольчої безпеки в умовах повоєнного відновлення" (101127828 – NEWAGRO – ERASMUS-JMO-2023-HEI-TCH-RSCH). Фінансується Європейським Союзом. Проте висловлені погляди та думки належать лише авторам і не обов'язково відображають погляди Європейського Союзу чи Європейського виконавчого агентства з питань освіти та культури (EACEA). Ні Європейський Союз, ні грантодавець не можуть нести за них відповідальність.

Кушнір, С. (2026). Інституційні виклики розвитку земельного капіталу в Україні. *Scientia fructuosa, 5*(169), 59–70. http://doi.org/10.31617/1.2026(169)04

Надійшла до редакції 29.05.2026.
Доопрацьовано 25.06.2026
Прийнято до друку 15.07.2026.
Публікація онлайн 21.10.2026.