

ПРАВОВІ ТА ПОДАТКОВІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

LEGAL AND TAX ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET IN UKRAINE

Стріяшко Г.М., к.ю.н., доцент,
доцент кафедри філософії, права та соціально-гуманітарних дисциплін,
Національна академія статистики, обліку та аудиту
orcid.org/0009-0002-1768-5889

Ринок сільськогосподарських земель в Україні було запущено 1 липня 2021 року як один із ключових елементів земельної реформи, спрямованої на реалізацію конституційного принципу гарантування права приватної власності на землю. До моменту відкриття ринку в науковому та експертному середовищі формувалися різні сценарії його розвитку, однак більшість прогнозів виявилися відірваними від реальних соціально-економічних та правових умов функціонування земельних відносин. Необґрунтованість таких прогнозів актуалізує необхідність комплексного фінансово-правового аналізу сучасної моделі ринку сільськогосподарських земель в Україні.

У статті відображено результати дослідження процесів формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель, а також проаналізовано його сучасну правову та економічну кон'юнктуру. Особливу увагу приділено нормативно-правовим актам, що визначили еволюцію правового режиму обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема Указу Президента України «Невідкладні заходи щодо прискорення реформ в аграрному секторі економіки» (1999 р.), Земельному кодексу України (2001 р.), Указу Президента України «Додаткові заходи щодо соціального захисту сільських жителів – власників земельних ділянок і земельних часток (паїв)» (2002 р.), а також Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (2020 р.), який фактично сформував сучасну модель ринкового обігу таких земель.

Здійснено порівняльно-правовий аналіз вартості оренди земель у країнах Європейського Союзу та в Україні, а також проведено зіставлення середньозваженої ціни одного гектара сільськогосподарських угідь у міжнародному контексті, що дозволило виявити істотні диспропорції між ринковою вартістю землі та її реальним економічним потенціалом в Україні. Особливо охарактеризовано національні інформаційні ресурси та офіційні реєстри, що забезпечують публічність та юридичну визначеність земельних правочинів.

Обґрунтовано, що сучасний ринок земель сільськогосподарського призначення перебуває у стані правової та економічної стагнації, що проявляється у низькій інтенсивності цивільного обороту земельних ділянок, слабкій платоспроможності попиту та обмеженій мобільності пропозиції. Правовими чинниками стримування попиту виступають встановлені законом обмеження щодо кола суб'єктів набуття права власності, складність процедур фінансування угод та відсутність ефективних механізмів державної фінансово-кредитної підтримки, зокрема доступного іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок. Водночас пропозиція істотно обмежується юридичними обмеженнями у вигляді довгострокових договорів оренди, практичною неможливістю дострокового припинення таких договорів без значних правових ризиків, а також низьким рівнем правової поінформованості власників земельних паїв.

Встановлено, що ефективність використання земельних ресурсів у межах орендних відносин залишається низькою через неадекватність правових механізмів контролю за дотриманням екологічних, агротехнічних та раціональних вимог до землекористування. У чинному законодавстві відсутні достатньо дієві інструменти фінансово-правової відповідальності орендарів за деградацію ґрунтів, що негативно впливає як на стан земельного фонду, так і на фінансові інтереси територіальних громад і держави.

Ключові слова: ринок земель; земельні відносини; сільськогосподарські угіддя; обіг земель; консолідація земель; земельний кадастр; податкове регулювання; земельні правочини.

The article presents the results of a study on the processes of formation and functioning of the agricultural land market, as well as an analysis of its current legal and economic conditions. Particular attention is paid to the normative legal acts that have shaped the evolution of the legal regime governing the circulation of agricultural land, including the Presidential Decree "Urgent Measures to Accelerate Reforms in the Agricultural Sector of the Economy" (1999), the Land Code of Ukraine (2001), the Presidential Decree "Additional Measures for the Social Protection of Rural Residents – Owners of Land Plots and Land Shares (Paï)" (2002), and the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Land" (2020), which established the modern model of market circulation of such lands.

A comparative legal analysis of land rental prices in the European Union and Ukraine has been conducted, as well as a comparison of the weighted average market price per hectare of agricultural land in the international context. This made it possible to identify significant disparities between the market value of land and its actual economic potential in Ukraine. The study also characterizes national information resources and official registers that ensure publicity and legal certainty of land transactions.

The article substantiates that the current market of agricultural land in Ukraine is experiencing legal and economic stagnation, manifested in the low intensity of civil turnover of land plots, weak purchasing power of demand, and limited mobility of supply. Legal barriers to demand include statutory restrictions on the categories of persons eligible to acquire land ownership, the complexity of financing land purchase transactions, and the absence of effective mechanisms of state financial and credit support—particularly accessible mortgage lending secured by agricultural land. At the same time, supply is significantly constrained by legal encumbrances such as long-term lease agreements, which are practically impossible to terminate early without substantial legal risks, as well as the low level of legal awareness among land-share owners.

It is established that the efficiency of land use within lease relations remains low due to the imperfect legal mechanisms for monitoring compliance with ecological, agrotechnical, and rational land-use requirements. Current legislation lacks sufficiently effective tools for financial and legal liability of lessees for soil degradation, which negatively affects both the condition of the land fund and the fiscal interests of territorial communities and the state.

The study concludes that there is an objective need to strengthen the role of the state in regulating the agricultural land market. This should be reflected in the improvement of land taxation mechanisms, the introduction of special financial and credit instruments to support small and medium-sized agricultural producers, and the establishment of an effective system of legal control over the targeted use of land and the protection of the rights of landowners and land users.

Key words: land market; land relations; agricultural land; land circulation; land consolidation; land cadastre; tax regulation; land transactions.

Метою статті є дослідити правові та податкові аспекти розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні, визначити проблеми правової поінформованості та інституційного забезпечення, які впливають на економічну ефективність ринку землі, та обґрунтувати роль державних і дорадчих інституцій у його стабільному розвитку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблема права правового та податкового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні активно розробляється вітчизняними науковцями у галузі земельного, аграрного та фінансового права. Серед дослідників, які системно аналізували земельну реформу, правовий режим земель сільськогосподарського призначення та економіко-правові механізми їх обігу, слід відзначити наукові праці В. І. Андрейцева, А. П. Гетьмана, О. П. Орлюк, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Ю. С. Шемшученка. У сфері фінансово-правових аспектів земельних відносин та оподаткування вагомий внесок здійснили Л. К. Воронова, І. О. Луніна, С. Г. Пепеляєв, Т. М. Кравцова, Н. Ю. Пришва.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасних умовах трансформації економічної системи України земля дедалі більшою мірою постає не лише як природний ресурс, а як багатифункціональний фактор соціально-економічного поступу, що інтегрує в собі екологічні, економічні, правові та суспільні виміри. Ґрунтуючись на визначенні А. Г. Мартина, земля виступає "основним ресурсом людського розвитку, обшаром суспільного благоустрою і джерелом життєво необхідних продуктів", що підкреслює її універсальність та системоутворююче значення для функціонування суспільства та держави [6, с. 112]. Водночас у трактуванні В. В. Носіка земельна ділянка має чітко індивідуалізовану правову природу, що включає її просторову визначеність, цільове призначення та комплекс прав і обов'язків суб'єктів, котрі нею володіють і користуються. Такий підхід дозволяє розглядати землю не лише як природний об'єкт, але й як юридичну категорію, що формується під впливом норм права та економічних потреб суспільства.

Сільськогосподарські землі в цьому контексті є базисом матеріального виробництва, адже вони становлять необхідну умову створення не тільки аграрної продукції, але й значної частини національного багатства, що забезпечує продовольчу безпеку, експортний потенціал і стабільність економіки. Саме тому функціонування ринку землі набуває стратегічного значення, без чіткої, прозорості та ефективної системи земельних відносин неможливо досягти конкурентоспроможності сільського господарства, нарощування інвестиційної привабливості та формування стійкої моделі економічного розвитку.

З огляду на це реформування земельних відносин в Україні має розглядатися як багатовекторний процес, що охоплює економічну, правову та соціальну модернізацію. Йдеться не лише про зняття обмежень та запровадження ринкових механізмів, а про комплексну інституційну перебудову, спрямовану на забезпечення реальної дії прав власності, прозорості операцій із землею, формування дієвих механізмів фінансово-правового регулювання. Трансформація системи землекористування має забезпечувати баланс між інтересами держави, власників земельних ділянок та аграрного бізнесу, враховуючи нерозривний зв'язок землі з екосистемними функціями та безпековими аспектами.

Загалом, сучасний етап розвитку земельних відносин в Україні характеризується переходом до моделі відповідалого, високотехнологічного та правово верифікованого використання земельних ресурсів, де земля визнається не лише товаром чи засобом виробництва, а стратегічним активом держави. Такий підхід відповідає глобальним тенденціям сталого розвитку та формує підґрунтя для комплексного реформування аграрного сек-

тору, що є ключовим для економічного зростання України

Незважаючи на значну кількість наукових публікацій, більшість досліджень були проведені до фактичного запуску ринку земель у 2021 році або зосереджувалися переважно на цивільно-правових та аграрно-правових аспектах, залишаючи фінансово-правову складову (оподаткування, фінансові стимули, бюджетні надходження, фінансово-кредитні механізми) другорядною. Саме це зумовлює наявність наукової прогалини щодо комплексного аналізу податкового навантаження та фінансово-правових інструментів державного впливу на поведінку учасників земельного ринку.

Сучасна обстановка у сфері функціонування ринку сільськогосподарських земель характеризується поєднанням трьох взаємопов'язаних викликів:

по-перше, воєнний стан і наслідки збройної агресії, що спричинили фізичні руйнування земель, мінування, деградацію ґрунтів та зменшення інвестиційної привабливості аграрного сектору;

по-друге, економічна нестабільність, валютні ризики та інфляційний тиск, які суттєво обмежили доступ до довгострокового кредитування, зокрема іпотечного;

по-третє, інституційні проблеми правозастосування, зумовлені неповнотою кадастрових відомостей, наявністю накладок між ділянками, судовими спорами щодо паїв та низьким рівнем правової культури власників земель.

Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні значною мірою залежить від ефективності інституційного та інформаційно-консультаційного забезпечення, які визначають здатність власників паїв та суб'єктів аграрного бізнесу реалізовувати свої права, у тому числі у податковій та правовій площині.

Інституційний підхід до самоорганізації сільського населення демонструє, що поєднання власної сільськогосподарської діяльності з роботою у фермерських чи корпоративних підприємствах створює підґрунтя для подвійної економічної самореалізації. Однак така модель є ефективною лише за умов чітко врегульованих прав власності на землю, прозорості договорів оренди, зрозумілості податкового навантаження та наявності дієвих механізмів захисту прав землевласників.

Водночас інформаційний компонент демонструє наявність системних прогалин. Недостатня обізнаність громадян щодо змісту прав на земельну ділянку, особливостей державної реєстрації, вимог до договорів оренди, правил земельного обороту та податкових наслідків трансакцій стає підґрунтям для поширення «економічного захоплення землі». Йдеться про практику укладання довгострокових договорів оренди за заниженими ставками, що можливе лише за умов інформаційної нерівності між власником землі та сільськогосподарським підприємством.

Окремої уваги потребує проблема консолідації земель, яка у сучасних умовах є не лише виробничою, а й юридично-податковою категорією. Роздробленість паїв призводить до підвищення адміністративних витрат, ускладнює облік, реєстрацію угод, визначення нормативної грошової оцінки та сплату земельного податку. Натомість консолідована передача земель в оренду або продаж одному товаровиробнику забезпечує більш прозору структуру власності, зменшує ризики подвійного оподаткування та сприяє передбачуваності інвестиційних рішень.

Саме тому дорадчі служби мають стати ключовим інструментом підвищення правової, фінансової та податкової грамотності сільського населення. Їхня роль полягає у популяризації правових механізмів об'єднання земель, поясненні податкових наслідків різних форм використання земельних ділянок, запобіганні маніпуляціям на ринку та формуванні у власників паїв спроможності приймати економічно обґрунтовані рішення.

Отже, в сучасних умовах саме інституційна організація, правова обізнаність, податкова грамотність

та належне інформаційно-консультаційне забезпечення населення визначають темпи та якість розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Без їх зміцнення земельна реформа ризикує втратити свою економічну ефективність, а добробут сільського населення — залишитись залежним від інформаційної нерівності та дисбалансів ринкової влади.

Відповідно до законодавства України про запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, поетапне відкриття обігу таких земель зумовило формування особливого режиму їх фінансово-правового регулювання, зокрема у сфері земельного оподаткування. На першому етапі функціонування ринку (з 1 липня 2021 р. по 31 грудня 2023 р.) право набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення було надано виключно громадянам України із встановленням кількісних обмежень щодо площі таких земель — не більше 100 гектарів у власності однієї особи. Запровадження цих обмежень об'єктивно вплинуло на обсяг податкової бази та структуру надходжень земельного податку, оскільки стримувалося формування значних масивів землеволондіння і концентрація об'єктів оподаткування.

Одночасно законодавча заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення на користь юридичних осіб у цей період обмежила можливість розширення бази оподаткування через суб'єктів господарювання, які традиційно виступають стабільними платниками земельного податку та орендної плати. Це зумовило тимчасовий характер фіскального ефекту земельної реформи та стримало потенційне зростання доходів місцевих бюджетів.

Другий етап запровадження ринку земель (з 1 січня 2024 р.) передбачив допуск до купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення юридичних осіб, що істотно трансформувало фінансово-правову модель оподаткування таких земель. Встановлення граничного розміру площі землеволондіння до 10 тис. гектарів на одного суб'єкта сприяло укрупненню об'єктів оподаткування та розширенню податкової бази, а також створило передумови для стабільнішого прогнозування земельних податкових надходжень.

Заборона набуття у власність земель сільськогосподарського призначення іноземними громадянами та юридичними особами з іноземною реєстрацією зумовила особливості формування податкового статусу платників земельного податку. Такі обмеження фактично спрямовані на збереження національного контролю над податковими ресурсами, що формуються у процесі використання земельного фонду держави. Водночас норми щодо обов'язкового відчуження іноземцями успадкованих земельних ділянок протягом одного року мають безпосереднє значення для моменту виникнення, зміни та припинення податкових зобов'язань зі сплати земельного податку.

Таким чином, правовий режим обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні безпосередньо формує особливу модель їх оподаткування, впливаючи на податкову базу, коло платників, стабільність надходжень до місцевих бюджетів та можливості держави здійснювати фінансове регулювання аграрного сектору.

Актуальність даної теми саме на сучасному етапі обумовлена потребою переходу від формального запуску ринку земель до створення реально діючої, прогнозованої та соціально орієнтованої моделі обігу земель, яка одночасно забезпечувала б фіскальні інтереси держави, економічну ефективність землекористування та належний рівень захисту прав власників. Особливої ваги проблема набуває у контексті післявоєнної відбудови України, оскільки саме земельні ресурси становитимуть одну з ключових економічних баз відновлення аграрного виробництва, продовольчої безпеки та експортного потенціалу країни.

Мотивація дослідження цієї теми також пов'язана з необхідністю гармонізації національного земельного та податкового законодавства з правом Європейського

Союзу у межах виконання Угоди про асоціацію, зокрема щодо державної допомоги аграрному сектору, екологічних стандартів землекористування та прозорості фінансових інструментів підтримки фермерських господарств. У сучасних умовах саме фінансово-правовий підхід дозволяє сформулювати ефективні механізми відповідальності за нерациональне використання землі та стимулювання сталого розвитку аграрного сектору.

Загалом, дана проблематика є не лише науково актуальною, а й стратегічно значущою для державної політики, оскільки її вирішення безпосередньо впливає на формування доходної частини бюджетів, продовольчу безпеку держави та соціальну стабільність у сільських територіях.

Одним із ключових інструментів регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення є податковий механізм, який визначає економічну мотивацію землевласників і аграрних виробників щодо використання земельних ресурсів. Запроваджений у 2022 році інститут мінімального податкового зобов'язання суттєво змінив підхід до оподаткування сільськогосподарських земель, оскільки вперше податкова система стала орієнтуватися не на формальний статус платника, а на реальну економічну цінність землі. Податкові зобов'язання стимулює землекористувачів до ефективного обороту земель, мінімізує тіньове землекористування та підвищує фіскальну дисципліну, що безпосередньо впливає на наповнення бюджетів територіальних громад. У сучасних умовах воєнного стану цей інструмент набуває особливої ваги, адже забезпечує стабільність надходжень до місцевих бюджетів, які виконують значну частину державних функцій у прифронтових та деокупованих регіонах [9].

Водночас земельний податок і орендна плата за землю залишаються основою місцевих фінансів, правові засади яких закріплені ст 269-289 Податкового кодексу України [4]. Проте ефективність їх адміністрування залежить від точності кадастрових даних і рівня правової визначеності. Наявні проблеми, дублювання кадастрових номерів, невідповідність площ, спірні межі, призводять до втрати податкових надходжень. Додатковим викликом є інформаційна нерівність між громадами та великими аграрними підприємствами, що часто використовують нечіткість податкових правил або слабку обізнаність землевласників для зниження орендної плати чи ухилення від фіскальних платежів. Таким чином, розвиток ринку землі потребує не лише вдосконалення законодавчої бази, а й побудови ефективної системи податкового контролю, яка забезпечить прозоре, еквівалентне й економічно обґрунтоване оподаткування земельних ділянок.

Висновки. Проведений аналіз дає підстави стверджувати, що розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є системним процесом, який не може бути зведений лише до відкриття можливості купівлі-продажу земельних ділянок. Ефективне функціонування ринку можливе лише за умови збалансованого поєднання правових, економічних та податкових інструментів, які формують передбачуване середовище для учасників земельних відносин. Особливо важливою умовою є підвищення рівня правової обізнаності населення та створення інституційних умов для консолідації земель, що дозволить стабілізувати земельний обіг, підвищити конкурентоспроможність аграрного сектору та зміцнити фінансову основу місцевих громад.

Разом із тим, потребує удосконалення податковий механізм, який має забезпечити чесні й рівні правила для всіх учасників ринку. Зокрема, важливо усунути прогалини в адмініструванні мінімального податкового зобов'язання, підвищити прозорість кадастрових даних, розширити можливості громад щодо контролю за використанням земельних ресурсів. У сучасних умовах відновлення країни той сектор, який забезпечує продовольчу безпеку, має формуватися на основі прозорих ринкових правил, відповідального землекористування та справедливого оподаткування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-202>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-143>.
3. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки: Указ Президента України від 3.12.1999 р. № 1599/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1529/99>
4. Податковий кодекс України від 2.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
5. Матеріали сайту Біржі сільгоспземель. URL: <https://zemelka.ua/uk/news/685>
6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наук. моногр. К.: Аграр Медіа Груп, 2011. 252 с.
7. Боднар О.А. Роль сільськогосподарського дорадництва у розвитку сільських територій. URL: <https://finance.mnau.edu.ua/files/articles/2012-bodnar-rsdrst>
8. Прус Ю.О. Роль дорадництва в консолідації земель. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/159845597.pdf>
9. Про правовий режим воєнного стану. Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII .Із змінами, внесеними згідно із Законами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19>
10. Про Державний земельний кадастр.Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> ed20221119
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
12. Стратегія розвитку сільського господарства та сільських територій України до 2030 року : Схвалена Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.12.2020 № 1605-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1163-2024-%D1%80#Text>
13. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель, від 28.04.2021. URL:https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71783
14. Про фермерське господарство Закон України від 19.06.2003 № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15#Text>

Дата першого надходження рукопису до видання: 20.10.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 20.11.2025
Дата публікації: 28.11.2025