

12. Pro orendu derzhavnogo ta komunalnogo maina: Zakon Ukrainy vid 03.10.2019 № 157-IX [On lease of state and communal property: Law of Ukraine of October 3, 2019 No. 157-IX]. (2019). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20>.
13. Pro rehlituvannia mistobudivnoi diialnosti: Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 № 3038-VI [On regulation of urban planning activities: Law of Ukraine of February 17, 2011 No. 3038-VI]. (2011). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.
14. Pro osnovy mistobuduvannia: Zakon Ukrainy vid 16.11.1992 № 2780-XII [On the fundamentals of urban planning: Law of Ukraine of November 16, 1992 No. 2780-XII]. (1992). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.
15. Pro arkhitekturnu diialnist: Zakon Ukrainy vid 20.05.1999 № 687-XIV [On architectural activity: Law of Ukraine of May 20, 1999 No. 687-XIV]. (1999). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>.
16. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 № 1952-IV [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances: Law of Ukraine of July 1, 2004 No. 1952-IV]. (2004). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
17. Pro okhoronu zemel: Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 № 962-IV [On land protection: Law of Ukraine of June 19, 2003 No. 962-IV]. (2003). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
18. Pro derzhavnyi kontrol za vykorystanniam ta okhoronoiu zemel: Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 № 963-IV [On state control over land use and protection: Law of Ukraine of June 19, 2003 No. 963-IV]. (2003). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15>.
19. Pro poriadok vedennia Derzhavnogo zemelnogo kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17.10.2012 № 1051 [On the procedure for maintaining the State Land Cadastre: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of October 17, 2012 No. 1051]. (2012). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>.
20. Pro obmin informatsiieiu mizh mistobudivnym ta zemelnym kadastramy: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 25.05.2011 № 556 [On the exchange of information between the urban planning and land cadastres: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of May 25, 2011 No. 556]. (2011). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/556-2011-p>.
21. Pro zatverdzhennia Poriadku skladennia planu zemelno-hospodarskoho ustroiu terytorii naselenoho punktu: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 22.02.2008 № 79 [On approval of the procedure for drawing up the land management plan of a settlement: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of February 22, 2008 No. 79]. (2008). Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-2008-p>.
22. Pershi rezultaty pilotnogo proiektu z rozrobky kompleksnykh planiv prostorovoho rozvytku terytorii PISOCHYNskoi ta ROHANskoi hromad prezentovano na fakulteti zemlevporiadkuvannia [The first results of the pilot project on the development of comprehensive spatial development plans of PISOCHYN and Rogan communities were presented at the Faculty of Land Management]. (2022). Available at: <https://nubip.edu.ua/node/104975>

**Abstract.**

**Iukhno A., Kniaz O., Sadovyy I., Hrek M. Comprehensive spatial development plan as basis for urban territorial planning, forecasting and land use.**

The process of forming land ownership and land use within various settlements is ongoing. The primary methods of creating new land ownership and land use include the allocation of state and municipal land, the division or consolidation of existing land ownership and use, and the formation through civil-law agreements, lease agreements, emphyteusis, superficies, etc. Significant influence on the future formation of land ownership and land use will be exerted through the introduction of comprehensive spatial development plans for settlements. Amendments to existing legislation will improve and adapt it to the conditions of war and post-war reconstruction by rebuilding existing settlements and planning and developing new ones. In accordance with the developed and approved Comprehensive Plan, owners and users of land plots will have the opportunity to independently change the land use purpose, while adhering to the requirements for functional zoning of the territory and environmental management. Functional zones of settlement territories, which include a set of permitted types of land use and established restrictions on development, consider ecological management and the sustainable development of urban areas. These are an essential part of comprehensive planning. Zoning plans will now be a mandatory component of general plans for settlements. Outside settlements, information about functional zones with requirements for development and landscape organization will be directly included in the comprehensive spatial development plan of the territorial community. An additional essential task is the integration of comprehensive plans with the State Land Cadastre and the urban planning cadastre. This will ensure openness and transparency of land-related information, help prevent conflicts over ownership and usage rights, and lay the foundation for e-governance in land management. In the modern context, the application of GIS technologies and satellite monitoring is critical, as it offers the ability to perform spatial analysis, monitor land conditions, and respond promptly to environmental threats. Considering ecological constraints, preserving natural landscapes, and ensuring a balance between development, recreational zones, and environmental protection are key conditions for sustainable territorial development.

**Keywords:** Comprehensive Plan, planning of settlements, ownership, land use.

Стаття надійшла до редакції 20.08.2025 р.

**Бібліографічний опис статті:**

Юхно А. С., Князь О. В., Садовий І. І., Грек М. О. Комплексний план просторового розвитку територій як основа міського територіального планування, прогнозування та використання земель. Актуальні проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 4. С. 41-46.

Iukhno A., Kniaz O., Sadovyy I., Hrek M. Comprehensive spatial development plan as basis for urban territorial planning, forecasting and land use. Actual problems of innovative economy and law. 2025. No. 4, pp. 41-46.



УДК 349.41:339.92(4); JEL classification: K33, F02, Q15

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-4-11>

**РЯСНЯНСЬКА Альона Миколаївна, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри управління земельними ресурсами, геодезії та кадастру, Державний біотехнологічний університет, <https://orcid.org/0000-0003-1564-6624>**

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ УЧАСТІ ІНОЗЕМЦІВ У РИНКУ ЗЕМЕЛЬ: ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД**

**Ряснянська А. М. Правові засади участі іноземців у ринку земель: європейський досвід.**

У статті досліджено правові засади участі іноземців у ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті євроінтеграційного курсу України. Проаналізовано положення Договору про функціонування ЄС, що гарантує вільний рух капіталу, а також підходи держав-членів ЄС до встановлення недискримінаційних обмежень з метою захисту продовольчої безпеки, запобігання спекуляціям і підтримки національних фермерів. Проведено порівняння регулювання участі іноземців у ринку земель у державах ЄС, зокрема визначено три моделі: ліберальну (Нідерланди, Бельгія), збалансовану (Литва, Чехія, Хорватія) та протекціоністську (Польща, Угорщина). Узагальнено аспекти імплементації європейського досвіду до третього етапу земельної реформи в Україні, які передбачають поступовість лібералізації, кваліфікаційні вимоги до покупців, ліміти площ, преференційні права для фермерів і принцип взаємності. Обґрунтовано, що застосування цих інструментів сприятиме гармонізації українського земельного законодавства з правом ЄС і забезпеченню балансу між інвестиційною привабливістю та національною безпекою.

**Ключові слова:** земельна реформа, іноземні інвестори, право власності, Європейський Союз, обіг земель, правове регулювання.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.**

Одним із найактуальніших питань у контексті продовження земельної реформи є участь іноземців у ринку земель, особливо враховуючи євроінтеграційний курс України. Відкриття ринку сільськогосподарських земель зумовило необхідність визначення правових меж участі іноземних осіб. З одного боку, притік іноземного капіталу може сприяти розвитку

аграрного сектору, модернізації виробництва та підвищенню конкурентоспроможності економіки, а з іншого - це ризики надмірної концентрації земель, втрати національного контролю над стратегічними ресурсами та загрозу продовольчій безпеці. Саме тому, особливо важливим є вивчення європейського досвіду правового регулювання доступу іноземців до земельного ринку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання участі іноземців у ринку земель України розглядають багато вітчизняних науковців, які по-різному визначають шляхи поєднання національних інтересів із європейськими стандартами. Так, Корнієнко Г.С. та Шульга М.В. та підкреслюють тимчасовий характер заборони на купівлю землі іноземцями й наголошують на необхідності поступового переходу до системи пропорційних обмежень і контролю походження коштів [1]. У свою чергу, Коваленко Т.О. аналізує зарубіжні моделі допуску іноземців і пропонує адаптувати досвід країн, де діють чіткі ліміти площі і контроль бенефіціарів [2]. Водночас, Басова І. акцентує увагу на ризиках концентрації земель у руках великих корпорацій і підкреслює важливість надання пріоритету місцевим фермерам [3]. Своєю чергою, Сачок Р.Т. розглядає співвідношення приватного й публічного інтересів, обґрунтовуючи доцільність регулювання на основі економічної доцільності та екологічної відповідальності [4]. Крім того, Копиця О.С. вказує на необхідність гармонізації українського законодавства з правом ЄС відповідно до принципу пропорційності [5]. Зі свого боку, Дугієнко Н. та Ланг В. доводять, що динаміка ринку залежить передусім від макроекономічних чинників, а не від участі іноземців [6]. Отже, більшість науковців доходять висновку, що замість прямої заборони доцільно впровадити нейтральні до громадянства механізми контролю, спрямовані на запобігання спекуляціям і забезпечення прозорості ринку земель у контексті майбутньої євроінтеграції України, проте це питання потребує подальшого вивчення.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є обґрунтування та аналіз правових засад участі іноземців у ринку земель України з урахуванням європейського досвіду.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Після тривалого мораторію на продаж сільськогосподарських земель Україна зробила перший крок до відкриття земельного ринку у березні 2020 р., коли був ухвалений Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [7]. Цей документ запровадив поетапне скасування заборони: з 1 липня 2021 р. землю могли купувати лише громадяни України, причому розмір ділянки обмежувався 100 га; 1 січня 2024 р. до ринку допустили юридичні особи, засновані українськими громадянами, з лімітом у 10 тис. га, а третій етап реформування – допуск іноземців до ринку сільськогосподарських земель – відкладено до завершення воєнного стану й має бути затверджений загальноукраїнським референдумом. Тобто на сьогодні іноземні громадяни й компанії можуть користуватися землею лише через оренду, але не мають права власності. А оскільки Україна прагне членства в ЄС, то земельне законодавство повинно бути гармонізоване з його нормами. Європейські ринки землі відкриті, однак країни мають значну свободу у встановленні обмежень.

Європейське законодавство у сфері обігу земель базується на чотирьох фундаментальних свободах внутрішнього ринку ЄС - вільному русі товарів, послуг, капіталу та робочої сили., Безпосередньо охоплює операції із купівлі-продажу земельних ділянок, зокрема сільськогосподарських саме принцип вільного руху капіталу, закріплений у статті 63 Договору про функціонування Європейського Союзу (ТФЕУ) [8]. Тобто держави-члени ЄС не можуть застосовувати дискримінаційні обмеження щодо громадян або компаній з інших країн ЄС, оскільки такі дії порушують основоположний принцип рівності учасників внутрішнього ринку: тому більшість держав-членів поступово зняли обмеження на придбання земель іноземними резидентами, створюючи уніфіковані умови для інвесторів у сільськогосподарський сектор.

Разом із тим, Суд Європейського Союзу (СЄУ) визнає право держав-членів на певні обмеження обігу

земель, якщо вони мають легітимну мету, відповідають принципу пропорційності та не є дискримінаційними за ознакою громадянства. У низці прецедентних рішень Суд окреслив допустимі напрями державного регулювання, спрямовані на захист суспільних інтересів, сталий розвиток сільських територій та недопущення спекуляцій на земельному ринку, зокрема:

- регулювання цін на землю - держава може впроваджувати механізми контролю за вартістю угод для запобігання спекуляції, проте лише як виняткову міру та на підставі чітких, об'єктивних критеріїв, які не дискримінують покупців за походженням;
- протидія агресивному скуповуванню - допускається врахування різниці між ринковою ціною та найвищою пропозицією під час укладання угоди, аби уникнути непропорційного зростання цін, яке може загрожувати стабільності аграрного ринку;
- збереження цільового призначення земель - держава має право вимагати, щоб сільськогосподарські землі використовувалися виключно за призначенням, забезпечуючи продовольчу безпеку та охорону довкілля;
- обмеження для прикордонних територій - можливе встановлення додаткових вимог щодо володіння або користування землями поблизу державного кордону, якщо це зумовлено реальними військовими ризиками чи міркуваннями національної безпеки, але за умови їх загального, недискримінаційного застосування.

Європейський Союз дотримується принципу вільного руху капіталу, який передбачає відкритість ринку земель для громадян і юридичних осіб з усіх держав-членів, проте ступінь лібералізації у різних країнах значно відрізняється, оскільки національні уряди мають право встановлювати захисні так звані «фільтри» для збереження земель сільськогосподарського призначення, підтримки фермерів і запобігання спекуляціям.

Так, Нідерланди та Бельгія мають найбільш ліберальні ринки, де угоди з купівлі-продажу здійснюються майже без обмежень. Натомість Франція, Угорщина, Польща, Литва, Чехія, Словаччина та Хорватія запровадили жорсткі умови, що передбачають дозвільні процедури, обмеження площі і вимоги до покупців (табл. 1).

Особливо відчутною є різниця у підходах до участі громадян країн поза ЄС: у низці держав застосовується принцип взаємності - іноземці можуть купувати землю лише тоді, якщо їхня країна також дозволяє громадянам відповідної держави придбавати земельні ділянки, а в інших країнах діють дозвільні режими або суворі обмеження на концентрацію земель.

Однією з ключових умов набуття права власності на сільськогосподарські землі в більшості держав ЄС є підтвердження професійної спроможності покупця вести аграрну діяльність. Такі вимоги спрямовані на те, щоб запобігти спекулятивним купівлям земельних ділянок і забезпечити їх використання за призначенням, тобто для сільськогосподарського виробництва. Статус фермера є обов'язковою умовою, зокрема, в Угорщині: купівля земельної ділянки площею понад 1 га дозволена лише особам, які мають офіційний статус фермера. Отримати цей статус можуть виключно громадяни Угорщини або інших держав-членів ЄС, які мають відповідну аграрну освіту або доведений досвід роботи у сільському господарстві протягом щонайменше трьох років [9]. Аналогічні вимоги встановлено і в Польщі, де покупець зобов'язаний надати документи, що підтверджують його освіту або практичний досвід у сільському секторі [10]. Такі кваліфікаційні бар'єри виконують функцію професійного відбору, забезпечуючи, щоб земельні ресурси опинилися в руках тих, хто дійсно здатний ефективно їх обробляти.

Важливим елементом законодавства є обов'язок обробляти землю. Наприклад, в Угорщині новий власник повинен використовувати ділянку виключно за її цільовим призначенням - для сільськогосподарського виробництва, а не для спекулятивного перепродажу або

зміни виду використання. Подібні положення діють і в Румунії: іноземці можуть купувати землю лише за умови, що вони доведуть свою здатність і готовність вести сільське господарство [9-10]. Таким чином, у більшості держав-членів ЄС діє принцип «земля - тим, хто її обробляє».

Пріоритетні права і контроль над ціною також є важливими інструментами регулювання ринку. Так звані преферентні права (pre-emptive rights) діють у Франції, Італії, Португалії, Угорщині, Латвії та Словенії:

сусідні фермери мають переважне право викупу земельної ділянки, що продається, що запобігає концентрації великих масивів у руках окремих власників і стримує спекулятивні угоди. Багато країн ЄС установили максимальні ліміти площі земель, які може придбати або орендувати одна особа. Такі обмеження діють у Данії, Франції, Угорщині та Литві, де визначено граничний розмір земельного фонду, що може перебувати у власності чи користуванні однієї особи.

Таблиця 1

**Порівняння основних аспектів регулювання участі іноземців у ринку земель у державах ЄС**

Країна	Основні правила обігу земель	Обмеження для іноземців (поза ЄС)	Максимальна площа / інші умови	Особливості
Нідерланди	повністю ліберальний ринок	відсутні суттєві обмеження	не встановлено	вільний обіг землі для всіх резидентів ЄС
Бельгія	ліберальна модель	відсутні обмеження	не встановлено	єдина вимога – дотримання податкового законодавства
Франція	контроль державного агентства SAFER за угодами купувати землю можуть лише фізичні особи - громадяни ЄС	для третіх країн - дозвіл держави	не встановлено	SAFER має право блокувати угоди для захисту с.-г. земель
Угорщина	пріоритет фермерів, обмеження продажу	юридичним особам заборонено купівлю	300 га для фермера, 2 500 га – оренда	один із найжорсткіших режимів у ЄС
Польща	відкрито для ЄС, НАТО та EFTA	для третіх країн – дозвіл KOWR	понад 1 га – тільки фермер із 5-річним стажем	заборона перепродажу чи дарування протягом 5 років
Литва	вільний обіг для громадян ЄС	інші – за принципом взаємності	до 500 га	забезпечено баланс між відкритістю і безпекою
Словаччина	відкритий ринок для ЄС	треті країни – лише з дозволу влади	не встановлено	громадяни країн, де словакам заборонено купувати землю, не мають права купівлі
Ірландія	частково лібералізований	з 2023 р. дозволено купівлю лише певних типів земель	заборонено купівлю лісів і пасовищ	перехідна модель лібералізації
Чехія	відкрито для ЄС	заборона для країн, які не дають взаємного права	не встановлено	нові правила 2024 р., засновані на принципі взаємності

Джерело: сформовано автором за [9-10].

Окрему роль відіграє контроль цінкових параметрів. У таких країнах, як Австрія, Франція та Польща, державні органи можуть заблокувати угоду купівлі-продажу, якщо вартість землі значно перевищує ринкову або містить ознаки спекуляції. У Франції цю функцію виконує спеціальна державна установа SAFER, яка має повноваження перевіряти угоди та відхиляти ті, що порушують принципи стабільного розвитку сільського господарства.

Водночас у багатьох країнах ЄС приділяється увага захисту прав орендарів: у Нідерландах, Бельгії, Франції, Іспанії та Словаччині законодавство забезпечує високий рівень захисту орендарів шляхом установлення мінімальних строків оренди (від 5 до 27 років), визначення максимальної орендної плати, а також можливості автоматичного продовження договорів. У цих країнах орендарі часто мають переважне право на придбання земельної ділянки, яку вони орендують. Натомість в Ірландії та більшості країн Центрально-Східної Європи, за винятком Словаччини, законодавство більше орієнтоване на захист інтересів власників землі [9-10].

Європейська практика демонструє, що навіть за спільного правового поля ЄС держави зберігають право національного регулювання ринку земель, умовно поділити їх на групи: 1) ліберальна модель (Нідерланди, Бельгія) орієнтується на вільний ринок без державного втручання; 2) збалансована модель (Литва, Чехія, Хорватія) поєднує відкритість із вимогами безпеки та екологічного контролю; 3) протекціоністська модель (Польща, Угорщина) зосереджена на підтримці національних фермерів і запобіганні спекуляціям. Як бачимо, усі 27 країн ЄС мають відкритий ринок земель, проте відмінності у ступені лібералізації свідчать про різну політичну філософію регулювання - від економічного лібералізму до соціально орієнтованого аграрного протекціонізму.

Процес вступу держав Центрально-Східної Європи до Європейського Союзу у 2004–2007 роках супроводжувався складними переговорами щодо доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель. Європейська комісія, розуміючи історичну специфіку цих країн, дозволила застосувати тимчасові (перехідні) обмеження на продаж землі

громадянам інших держав – членів ЄС, щоб уникнути шокowego зростання попиту та цін, а також зберегти конкурентоспроможність місцевих фермерів. Перехідні періоди, тривалість яких становила від 5 до 12 років і могла бути продовжена за згодою Єврокомісії, якщо країна доводила, що ринок землі ще не готовий до повної лібералізації, закріплювалися в договорах про приєднання та діяли як виняток із загального принципу вільного руху капіталу, визначеного статтею 63 Договору про функціонування ЄС.

Коли Чехія, Естонія, Угорщина, Латвія, Литва та Словаччина вступали до ЄС у 2004 році, вони отримали право зберегти обмеження на купівлю сільськогосподарських земель іноземцями на 7 років – тобто до 2011 року. Однак частина держав, побоюючись надмірного скуповування земель заможними інвесторами із Західної Європи, скористалася правом на продовження цього строку ще на три роки. Зокрема, Литва, Латвія, Угорщина та Словаччина звернулися до Єврокомісії з відповідним запитом і отримали дозвіл продовжити обмеження до 2014 року, що фактично збіглося з повним відкриттям їхніх ринків після стабілізації аграрного сектору.

Польща домовилася про найдовший перехідний період – 12 років. Такий строк було погоджено з урахуванням того, що польський ринок земель був надзвичайно фрагментований і характеризувався низькою платоспроможністю фермерів. Повна лібералізація ринку відбулася у травні 2016 року, коли Польща скасувала останні обмеження для громадян ЄС.

Болгарія та Румунія, які приєдналися до ЄС у 2007 році, встановили коротші – п'ятирічні перехідні періоди, тобто до 2012 року. Водночас вони зберегли контроль за великими угодами через механізми державного схвалення та реєстрації.

Перехідні періоди не були просто відтермінуванням лібералізації, а діяли як захисний механізм поступової адаптації земельних ринків до європейських правил. Під час дії таких обмежень країни: створювали національні кадастрові системи, що відповідали стандартам INSPIRE; розробляли механізми оцінки вартості землі та державного контролю за ціноутворенням; проводили

реєстрацію прав власності та формували базу даних про структуру землекористування; запроваджували інститути преферентного викупу і фермерські кваліфікаційні вимоги для уникнення спекуляцій.

У результаті до 2014–2016 років більшість країн, які щойно вступили в ЄС сформували повноцінні правові механізми функціонування ринку земель, які поєднували європейські стандарти лібералізованої економіки з національними механізмами соціального захисту.

Підсумовуючи вище викладене, варто відмітити такі аспекти імплементації європейського досвіду до третього етапу земельної реформи в Україні:

1. Поступовість та перехідний період. Європейський досвід показує, що різкі зміни можуть викликати спекулятивний попит і соціальну напругу, тому більшість нових членів ЄС зберігали обмеження на купівлю землі іноземцями на певний час. Україна може застосувати аналогічний механізм: дозволити участь громадян і компаній країн ЄС та інших партнерських держав поступово, із запровадженням перехідного періоду та граничних умов, що дозволить вітчизняним сільськогосподарським товаровиробникам зміцнити свої позиції, адаптуватися до нових правил і уникнути скопування землі за спекулятивними цінами.

2. Пріоритет для фактичних фермерів. У багатьох країнах право купувати великі ділянки мають лише ті, хто фактично займається сільським господарством (наприклад, Угорщина та Польща). Подібний підхід в Україні – фіксація статусу «фермера» (освіта, досвід, місце проживання) – може стимулювати ефективне використання землі та запобігати перетворенню її на об'єкт пасивних інвестицій. Водночас потрібно, щоб такі вимоги були недискримінаційними та відповідали принципу вільного руху капіталу.

3. Обмеження площі та контроль за концентрацією. Європейські країни часто встановлюють ліміт на кількість землі у власності одного покупця (Угорщина – 300 га для фізичних осіб, Литва – 500 га, обмеження для юридичних осіб у низці країн). Запровадження в Україні граничної площі, яку може придбати іноземець чи пов'язана група компаній, допоможе запобігти надмірній концентрації землі та появи великих латифундій. На нашу думку, доцільно продовжити ліміт 10 тис. га для юридичних осіб, а для іноземців – запровадити більш низький поріг на початковому етапі.

4. Право переважного викупу та захист орендарів. Пріоритетне право викупу, що надається орендарю або сусідньому фермеру, допомагає зберігати структуру дрібних господарств та запобігати спекуляції. Україна вже надає орендарям переважне право, але його варто посилити: встановити чіткі процедури, строки та можливість судового оскарження, а також варто обмежити перепродаж щойно купленої землі протягом кількох років (як у Польщі).

5. Механізми запобігання спекуляції. Державний контроль цін на землю може обмежити «цінові піки» і спекулятивні угоди. Наприклад, Австрія, Франція та Польща мають право відмовити у реєстрації угод з явно завищеною ціною. Україні варто передбачити інструменти для встановлення граничних відхилень від нормативної (оцінної) вартості та можливість анулювати угоди у разі виявлення змови.

6. Оренда як альтернатива. До проведення референдуму в Україні іноземці можуть лише орендувати землю. Європейський досвід показує, що довгострокова оренда з чітким правовим захистом орендодавця й орендаря є ефективним інструментом залучення інвестицій.

Зокрема, мінімальна тривалість договорів (5–27 років) та встановлення граничного рівня орендної плати захищають як орендарів, так і землевласників. Україна може вдосконалити законодавство про оренду, передбачивши мінімальний строк та диференційовані ставки орендної плати залежно від якості землі.

7. Принцип взаємності та геополітичні обмеження. Приклад Чехії, яка у 2024 р. ввела заборону для громадян тих країн, де чехам заборонено купувати землю, демонструє гнучкість такого підходу. Україна може застосувати принцип взаємності до громадян держав, які не допускають українців до свого ринку землі, або до держав, що становлять потенційні загрози. Такий інструмент має бути прозорим і ґрунтуватися на міжнародних угодах.

8. Прозорість та захист прав власності. Реєстр прав власності та державний земельний кадастр повинні бути відкритими та електронними – це дозволить відслідковувати угоди, контролювати концентрацію та попереджати рейдерство. Українська електронна кадастрова система та Реєстр речових прав вже забезпечує публічний доступ до даних. Для запобігання корупції необхідно посилити автоматичний обмін даними та відповідальність нотаріусів.

9. Підтримка малих та середніх фермерів. Обмеження для великих агрохолдингів мають супроводжуватися підтримкою для малих фермерів: доступом до кредитування, гарантіями на купівлю землі, навчанням та консультуванням щодо правових процедур. Європейські програми розвитку сільських територій та консолідації земель (французька система SAFER, програми консолідації в Литві та Хорватії) показують, що добровільна консолідація та участь громади допомагають уникнути надмірної фрагментації та підвищують ефективність використання землі.

10. Громадська підтримка та інформаційна кампанія. Референдум щодо допуску іноземців буде успішним лише за умови високої поінформованості суспільства. Необхідно пояснювати, що відкриття ринку іноземцям не означає «розпродажу країни», а передбачає чіткі правила й запобіжники. Крім того, слід підкреслювати економічні переваги: іноземні інвестори приносять капітал, технології та передові практики, що підвищують продуктивність і ціну землі. Саме від інформування суспільства й якісного закону залежить успіх третього етапу

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Для України, яка перебуває на етапі завершення земельної реформи та прагне інтеграції до правового простору ЄС, важливо врахувати описані правові підходи. Майбутній допуск іноземців до ринку сільськогосподарських земель має базуватися на прозорих правилах, перехідному періоді, принципі взаємності та контролі за походженням капіталу. Застосування таких інструментів, як преферентні права для місцевих фермерів, обмеження концентрації земель у руках великих корпорацій, кваліфікаційні вимоги та відкритість кадастрових даних, забезпечить баланс між привабливістю інвестиційного середовища й захистом національних інтересів. Таким чином, адаптація європейського досвіду дає змогу Україні сформувати збалансовану модель земельного ринку, у якій поєднуються економічна доцільність, правова визначеність і соціальна відповідальність. Саме така модель стане основою третього етапу земельної реформи – справедливого, безпечного й конкурентного ринку землі, орієнтованого на розвиток аграрного сектору, зміцнення територіальних громад і забезпечення продовольчої безпеки держави.

#### Література.

1. Корнієнко Г. С., Шульга М. В. Правові обмеження у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 5. С. 288–292. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.05.51>.
2. Коваленко Т. О. Набуття права власності на землю іноземними особами за законодавством України та Канади. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. №2. С. 351–357 DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.60>.
3. Басова І. Теоретичні та практичні аспекти земельної реформи в Україні. *Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом*. Юридичні науки. 2022. №1 (59), С. 5–11. DOI: <https://doi.org/10.32689/2522-4603.2020.1.1>.

4. Сачок Р. Т. Перспективи розвитку ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Ірпінський юридичний часопис*. 2024. Вип. 2(15). С. 119-126. DOI: [https://doi.org/10.33244/2617-4154-2\(15\)-2024-119-126](https://doi.org/10.33244/2617-4154-2(15)-2024-119-126).
5. Кониця М. А. Політика ЄС у ділянці обігу земель сільськогосподарського призначення: загальна характеристика. Аналітично-порівняльне правознавство. 2024. № 2. С. 358-365. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.61>.
6. Духієнко Н., Ланг В. Вплив ринку землі на регіональний розвиток України. *Економіка та суспільство*. 2023. № 56. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-72>.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. *Голос України*. 2020. № 62. С. 6–9.
8. Consolidated version of the Treaty on the Functioning of the European Union. URL: [https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/tfeu\\_2012/oj/eng](https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/tfeu_2012/oj/eng).
9. Ринок землі в ЄС: як він працює та до чого варто готуватися Україні. URL: <https://eu4ukraine.eu/media-ua/publications-ua/land-market-in-the-eu.html>.
10. Foreign Ownership of Ukrainian Land in 2024. URL: <https://www.hg.org/legal-articles/foreign-ownership-of-ukrainian-land-in-2024-68136#:~:text=IV>.

## References.

1. Korniienko, H. S., & Shulha, M. V. (2023). Pravovi обмеження u sferi obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Legal restrictions in the field of agricultural land circulation]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, no. 5, pp. 288–292. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.05.51>.
2. Kovalenko, T. O. (2024). Nabuttia prava vlasnosti na zemliu inozemnymy osobamy za zakonodavstvom Ukrainy ta Kanady [Acquisition of land ownership by foreign persons under the legislation of Ukraine and Canada]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, no. 2, pp. 351–357. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.60>.
3. Basova, I. (2022). Teoretychni ta praktychni aspekty zemelnoi reformy v Ukraini [Theoretical and practical aspects of land reform in Ukraine]. *Naukovi pratsi Mizhrehionalnoi Akademii upravlinnia personalom. Yurydychni nauky*, no. 1(59), pp. 5–11. <https://doi.org/10.32689/2522-4603.2020.1.1>.
4. Sachok, R. T. (2024). Perspektyvy rozvytku rynku silskohospodarskykh zemel v Ukraini [Prospects for the development of the agricultural land market in Ukraine]. *Irpinskyi yurydychnyi chasopys*, vol. 2(15), pp. 119–126. [https://doi.org/10.33244/2617-4154-2\(15\)-2024-119-126](https://doi.org/10.33244/2617-4154-2(15)-2024-119-126).
5. Kopytsia, M. A. (2024). Polityka YeS u diliansi obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: zahalna kharakterystyka [EU policy in the field of agricultural land circulation: general characteristics]. *Analitychno-porivnialne pravoznavstvo*, no. 2, pp. 358–365. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.02.61>.
6. Duhienko, N., & Lang, V. (2023). Vplyv rynku zemli na rehionalnyi rozvytok Ukrainy [The impact of the land market on the regional development of Ukraine]. *Ekonomika ta suspilstvo*, no. 56. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-56-72>.
7. Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 № 552-IX [On amendments to certain legislative acts of Ukraine regarding the conditions for the circulation of agricultural land: Law of Ukraine dated March 31, 2020 No. 552-IX]. (2020). *Holos Ukrainy*, no. 62, pp. 6–9.
8. Consolidated version of the Treaty on the Functioning of the European Union. (2012). Available at: [https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/tfeu\\_2012/oj/eng](https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/tfeu_2012/oj/eng).
9. Rynok zemli v YeS: yak vin pratsiuie ta do choho varto hotuvatysia Ukraini [Land market in the EU: how it works and what Ukraine should prepare for]. (n.d.). Available at: <https://eu4ukraine.eu/media-ua/publications-ua/land-market-in-the-eu.html>.
10. Foreign Ownership of Ukrainian Land in 2024. (2024). Available at: <https://www.hg.org/legal-articles/foreign-ownership-of-ukrainian-land-in-2024-68136#:~:text=IV>.

## Abstract.

**Riasnianska A. Legal principles of participation of foreigners in the land market: European experience.**

The article examines the legal principles governing the participation of foreigners in the agricultural land market within the context of Ukraine's European integration course. It explores the provisions of the Treaty on the Functioning of the European Union, which enshrines the principle of free movement of capital as it directly relates to land sale and purchase transactions. It has been established that EU member states may impose certain restrictions on foreign land ownership only if they pursue a legitimate objective – such as ensuring food security, preventing speculation, preserving land use designation, and supporting local farmers – and if such restrictions comply with the principles of proportionality and non-discrimination. A comparative analysis of the regulation of foreign participation in land markets across EU countries has identified three main models: the liberal model (Netherlands, Belgium), characterized by an open market for all EU residents; the balanced model (Lithuania, Czech Republic, Croatia), which combines openness with professional or environmental requirements; and the protectionist model (Poland, Hungary), focused on safeguarding national farmers and preventing excessive land concentration. The study describes existing EU regulatory mechanisms, including qualification requirements for buyers, land area limits, pre-emptive purchase rights, the reciprocity principle, and the obligation to cultivate land. The article summarizes key aspects of implementing European experience in the third stage of Ukraine's land reform, such as the gradual opening of the market to foreigners, transitional periods, qualification and professional standards for buyers, control over land concentration, state price monitoring, improvement of lease regulations, and cadastral transparency. It substantiates that adopting these instruments will harmonize Ukrainian land legislation with EU law, protect national interests, and create the foundation for a fair, transparent, and competitive land market in Ukraine.

**Keywords:** land reform, foreign investors, property rights, European Union, land turnover, legal regulation, European integration.

Стаття надійшла до редакції 25.08.2025 р.

## Бібліографічний опис статті:

Ряснянська А. М. Правові засади участі іноземців у ринку земель: європейський досвід. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 4. С. 46-50.

Riasnianska A. Legal principles of participation of foreigners in the land market: European experience. *Actual problems of innovative economy and law*. 2025. No. 4, pp. 46-50.

УДК 330.131.7:111.8; JEL classification: A12, D81, P47

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-4-12>

ГАРБУЗЮК Валерій, докторант, Хмельницький національний університет, <https://orcid.org/0009-0008-5223-6943>

## ФІЛОСОФСЬКО-ОНТОЛОГІЧНІ ВИМІРИ БЕЗПЕКИ У КОНТЕКСТІ ІСТОРИЧНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ ТА СУЧАСНИХ ІНТЕРПРЕТАЦІЙ

Гарбузюк В. Філософсько-онтологічні виміри безпеки у контексті історичних трансформацій та сучасних інтерпретацій.

У статті зазначено, що пандемія COVID-2019 та військова агресія РФ зумовили необхідність перегляду підходів до управління економічними суб'єктами у всіх сферах національної економіки. Авторі наголошують, що питання забезпечення безпеки трансформувались у ключовий вектор управлінських рішень усіх учасників економічних процесів, що призводить до необхідності формування нової парадигми безпекоорієнтованого управління. Підкреслено, що значної актуальності набуває аналіз і систематизація філософсько-онтологічних підходів до розуміння цієї категорії, що дозволяє осмислити її в контексті взаємозв'язку людини, суспільства та природи, розкрити її глибинні основи та існування у різних формах. Авторами систематизовано підходи щодо розуміння категорії «безпека» представниками різних філософських шкіл.

**Ключові слова:** безпека, філософсько-онтологічні аспекти безпеки, симулякри безпеки.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** Пандемія COVID-2019 та військова агресія РФ зумовили необхідність перегляду підходів до управління

економічними суб'єктами у всіх сферах національної економіки, адже, починаючи із 2020 р., відбулась значна трансформація викликів та соціально-економічних умов

«АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ІННОВАЦІЙНОЇ ЕКОНОМІКИ ТА ПРАВА» № 4 / 2025

Всеукраїнський науковий журнал