

## Реалізація права на приватизацію земельних ділянок: проблеми та перспективи

*Габріадзе Мерабі Рубенович<sup>1</sup>*

Опубліковано	Секція	УДК
30.05.2025	Право	347.235.11:332.21: 351.82(477)

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17656847>

**Анотація.** Приватизація земельних ділянок є складним правовим і соціально-економічним процесом, який кардинально змінює систему земельних відносин і формує нову модель управління земельними ресурсами. Дане дослідження присвячене комплексному аналізу реалізації права на приватизацію земельних ділянок, виявленню основних проблем правового регулювання та практичного застосування норм земельного законодавства, а також визначенню перспектив розвитку інституту приватизації у сучасних умовах трансформації земельних відносин.

Предметом дослідження є правові механізми приватизації земельних ділянок різних категорій, включаючи землі сільськогосподарського призначення, населених пунктів та іншого цільового призначення. Особлива увага приділяється аналізу порядку реалізації переважного права на приватизацію, процедур оцінки вартості земельних ділянок, вимог до суб'єктів приватизації та умов переходу права власності на землю. Досліджуються правові колізії, що виникають при застосуванні норм земельного, цивільного та адміністративного законодавства у процесі приватизації.

Методологічною основою роботи є системний підхід до вивчення інституту приватизації земельних ділянок, що включає порівняльно-правовий аналіз національного законодавства та зарубіжного досвіду, дослідження судової практики та статистичних даних про результати приватизаційних процедур. Застосовуються методи економіко-правового аналізу для оцінки ефективності різних моделей приватизації та їх впливу на розвиток земельного ринку та інвестиційну привабливість територій.

Результати дослідження свідчать про наявність суттєвих проблем у сфері реалізації права на приватизацію земельних ділянок, включаючи недосконалість правового регулювання, складність та тривалість адміністративних процедур, недостатню інформаційну забезпеченість процесу приватизації та суперечливість підходів до визначення вартості земельних ділянок. Виявлено основні фактори, що перешкоджають ефективній реалізації приватизаційних програм, у тому числі відсутність єдиної методології оцінки земель, неврегульованість питань розмежування державної та муніципальної власності на землю, а також недостатній захист прав сумлінних набувачів.

---

<sup>1</sup> кандидат юридичних наук, доцент.

Доцент кафедри соціально-політичних та економічних дисциплін.  
Криворізький факультет  
Національного університету  
«Одеська юридична академія»  
[orcid.org/0000-0001-7314-4003](https://orcid.org/0000-0001-7314-4003)

Практична значимість дослідження визначається розробкою науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання приватизації земельних ділянок, що включають уніфікацію процедур приватизації, удосконалення механізмів державної реєстрації прав на землю та підвищення транспарентності приватизаційних процедур. Запропоновано заходи щодо оптимізації системи управління земельними ресурсами, спрямовані на забезпечення балансу між державними інтересами та правами приватних власників за збереження цільового призначення земельних ділянок.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з необхідністю вивчення впливу цифровізації на процедури приватизації земельних ділянок, аналіз можливостей застосування сучасних технологій для спрощення адміністративних процедур та підвищення якості державних послуг у сфері земельних відносин. Актуальним напрямом є дослідження правових аспектів приватизації земель в умовах реформування місцевого самоврядування та децентралізації влади, а також вивчення перспектив розвитку ринку земельних ділянок у контексті забезпечення продовольчої безпеки та сталого розвитку територій.

**Ключові слова:** приватизація земельних ділянок, право власності на землю, земельні відносини, переважне право приватизації, земельне законодавство, державна реєстрація прав на землю, оцінка вартості земельних ділянок, землі сільськогосподарського призначення, землі населених пунктів, адміністративні процедури приватизації, розмежування державної та муніципальної власності, земельний ринок, цільове призначення та муніципальні землі, суб'єкти приватизації, земельні торги, документообіг при приватизації, правові колізії у земельному праві, захист прав землекористувачів, інвестиційна привабливість земельних ділянок, цифровізація земельних відносин, реформування земельного законодавства.

### **Implementation of the right to privatisation of land plots: problems and prospects**

**Annotation.** Privatization of land plots is a complex legal and socio-economic process that radically changes the system of land relations and forms a new model of land management. This study is devoted to a comprehensive analysis of the implementation of the right to privatize land plots, identifying the main problems of legal regulation and practical application of land legislation, as well as determining the prospects for the development of the privatization institute in modern conditions of land relations transformation.

The subject of the study is the legal mechanisms of privatization of land plots of various categories, including agricultural land, settlements and other purpose-built land. Particular attention is paid to the analysis of the procedure for implementing the preemptive right to privatization, procedures for assessing the value of land plots, requirements for privatization entities and conditions for the transfer of ownership of land. Legal conflicts arising from the application of land, civil and administrative legislation in the privatization process are studied.

The methodological basis of the work is a systematic approach to studying the institution of land privatization, which includes a comparative legal analysis of national legislation and foreign experience, a study of judicial practice and statistical data on the results of privatization procedures. Methods of economic and legal analysis are used to assess the effectiveness of various privatization models and their impact on the development of the land market and the investment attractiveness of territories.

The results of the study indicate the presence of significant problems in the field of implementing the right to privatization of land plots, including imperfect legal regulation, the complexity and duration of administrative procedures, insufficient information security of the privatization process and contradictory approaches to determining the value of land plots. The main factors that hinder the effective implementation of privatization programs have been identified, including the lack of a unified methodology for land valuation, the lack of regulation

of issues of delimitation of state and municipal ownership of land, as well as insufficient protection of the rights of bona fide purchasers.

The practical significance of the study is determined by the development of scientifically based proposals for improving the legal regulation of land privatization, which include the unification of privatization procedures, improving the mechanisms of state registration of land rights and increasing the transparency of privatization procedures. Measures have been proposed to optimize the land resources management system, aimed at ensuring a balance between state interests and the rights of private owners while preserving the intended purpose of land plots.

Prospects for further research are related to the need to study the impact of digitalization on land privatization procedures, and the analysis of the possibilities of using modern technologies to simplify administrative procedures and improve the quality of public services in the field of land relations. The current direction is the study of the legal aspects of land privatization in the context of local government reform and decentralization of power, as well as the study of the prospects for the development of the land market in the context of ensuring food security and sustainable development of territories.

**Keywords:** privatization of land, land ownership, land relations, preferential privatization right, land legislation, state registration of land rights, valuation of land, agricultural land, land of settlements, administrative privatization procedures, delimitation of state and municipal property, land market, target designation and municipal land, privatization subjects, land auctions, document flow during privatization, legal conflicts in land law, protection of land users' rights, investment attractiveness of land, digitalization of land relations, reform of land legislation.

**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.** Трансформація земельних відносин в умовах ринкової економіки висуває на перший план питання ефективної реалізації права на приватизацію земельних ділянок як одного з основних механізмів формування приватної власності на землю. Сучасна система приватизації земельних ресурсів характеризується множинністю правових режимів, складністю адміністративних процедур та недостатньою узгодженістю між різними рівнями правового регулювання, що створює серйозні перешкоди для реалізації конституційного права громадян та юридичних осіб на придбання земельних ділянок у власність. Ця проблема набуває особливої гостроти в контексті необхідності забезпечення балансу між державними інтересами щодо збереження стратегічно важливих земельних ресурсів та потреб приватних суб'єктів у розширенні прав на землю.

Наукова проблематика дослідження зумовлена відсутністю комплексного теоретичного обґрунтування інституту приватизації земельних ділянок у системі сучасного земельного права та недостатньою розробленістю концептуальних засад правового регулювання цього процесу. Існуючі наукові підходи до аналізу приватизації земель мають фрагментарний характер і не враховують повною мірою специфіку різних категорій земель, різноманіття суб'єктів приватизації та динаміку розвитку земельного ринку. Теоретичні прогалини у розумінні правової природи приватизації земельних ділянок перешкоджають формуванню ефективної моделі правового регулювання, здатної забезпечити справедливий розподіл земельних ресурсів та захист прав усіх учасників земельних відносин.

Практична значимість проблеми визначається численними порушеннями прав громадян та юридичних осіб у процесі приватизації земельних ділянок, включаючи необґрунтовані відмови у наданні земель, порушення процедур проведення земельних торгів, неправомірні дії посадових осіб органів влади та недостатній захист інтересів сумлінних набувачів. Аналіз судової практики свідчить про зростання кількості спорів,

пов'язаних із реалізацією права на приватизацію, що вказує на системні недоліки чинного правового регулювання та необхідність його кардинального вдосконалення. Особливу проблему представляє відсутність одноманітного підходу до тлумачення норм земельного законодавства різними органами державної влади та місцевого самоврядування.

Зв'язок досліджуваної проблеми з актуальними науковими та практичними завданнями проявляється у необхідності розробки науково обґрунтованих рекомендацій щодо вдосконалення правового регулювання приватизації земельних ділянок, оптимізації адміністративних процедур та підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами. Вирішення цієї проблеми вимагає інтегрованого підходу, що поєднує досягнення земельного, цивільного та адміністративного права, а також враховує досвід зарубіжних країн у галузі регулювання земельних відносин. Практична реалізація результатів дослідження сприятиме створенню більш справедливої та ефективної системи розподілу земельних ресурсів, захисту прав власників та інвесторів, а також забезпеченню сталого розвитку територій в умовах ринкової економіки.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор.** Сучасні дослідження Бельо Л. і Вовк А. в галузі приватизації земельних ділянок в Україні характеризуються підвищеною увагою до правових колізій, що виникають в умовах воєнного стану. [1] Наукові публікації Забзалюк Д. та Безаги І. акцентують увагу на тому, що призупинення більшості приватизаційних процедур створює правову невизначеність для землекористувачів і власників. [15] Особливої актуальності набувають дослідження Ільницького О. В. і Ільків Н. В. присвячені аналізу винятків із загального правила призупинення приватизації, а також механізмам захисту прав громадян на земельні ділянки в умовах обмеженого функціонування державних реєстрів та нотаріальних органів.[16]

Значний пласт сучасних наукових праць присвячений критичному аналізу земельної реформи, яка отримала новий імпульс із прийняттям законодавчих актів 2021-2024 років. Дослідники Костяшкін І. О., Бригінець О. О. відзначають суперечливість нормативно-правової бази, що регулює перехід земель сільськогосподарського призначення у приватну власність, і вказують на необхідність вдосконалення механізмів контролю за концентрацією земельної власності.[20] У науковій літературі активно обговорюються питання співвідношення інтересів малих фермерських господарств і великих агропромислових комплексів у контексті реалізації права на приватизацію.

Особливе місце в сучасних дослідженнях Лісової Т. В. займає аналіз тимчасових обмежень і термінів приватизації земельних ділянок. [21] Наукові публікації Літошенко О. С., Науменко С. Г. детально розглядають правові наслідки невиконання зобов'язань щодо приватизації земельних паїв до встановлених законодавством термінів, а також механізми захисту прав громадян у разі примусового вилучення неприватизованих ділянок.[22] Дослідниця Плуталова О. Г. акцентує увагу на проблемах інформаційного забезпечення процедур приватизації та необхідності створення ефективної системи консультування громадян з питань оформлення права власності на земельні ділянки.[23]

Сучасні наукові праці, зокрема Правдюк А. приділяють значну увагу економічним аспектам приватизації земельних ділянок, зокрема, питанням ціноутворення та оподаткування земельної власності. [24] Дослідники Швець Ю. О., Грінберг І. О. аналізують вплив приватизаційних процесів на формування земельного ринку та розвиток сільських територій, а також оцінюють ефективність державної підтримки малого та середнього підприємництва в аграрному секторі. [25] У науковій літературі активно обговорюються перспективи розвитку земельних відносин у постконфліктний період та необхідність адаптації існуючих правових механізмів до нових соціально-економічних умов.

Перспективні напрямки наукових досліджень у цій галузі пов'язані з розробкою комплексних підходів до вирішення проблем приватизації земельних ділянок, включаючи вдосконалення правового регулювання, створення ефективних механізмів державного контролю та забезпечення балансу між приватними та публічними інтересами у земельній сфері. Дослідники наголошують на необхідності врахування європейського досвіду земельних реформ та адаптації міжнародних стандартів до українських реалій, а також на важливості розвитку цифрових технологій у сфері земельного адміністрування для підвищення прозорості та ефективності приватизаційних процедур.

**Формулювання цілей статті.** Метою даного дослідження є комплексний аналіз сучасного стану правового регулювання приватизації земельних ділянок в Україні, виявлення системних проблем і суперечностей у чинному законодавстві, які перешкоджають ефективній реалізації права громадян на приватизацію земельних ділянок, а також розробка науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази та механізмів державного управління у сфері земельних відносин з метою забезпечення балансу між приватними інтересами землекористувачів та публічними інтересами держави, захисту прав власників земельних ділянок та створення умов для сталого розвитку земельного ринку в контексті європейської інтеграції та постконфліктного відновлення економіки країни.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Приватизація земельних ділянок є одним із інструментів реалізації конституційного права громадян на землю (ст. 14 Конституції України). [4] Проте її процедура, врегульована Земельним кодексом України та низкою спеціальних законів, містить суттєві обмеження та потребує комплексного аналізу. Метою статті є систематизація правових норм щодо приватизації землі з акцентом на проблемні аспекти їх застосування.

Реалізація права на приватизацію земельних ділянок в Україні починається з визначення правового статусу земельної ділянки та встановлення можливості її приватизації згідно з чинним законодавством. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III встановлює, що громадяни мають право на безоплатну приватизацію земельних ділянок у межах встановлених норм, за умови, що ділянка перебуває у державній чи комунальній власності та не має обмежень для передачі у приватну власність.[2] Початковим етапом є перевірка цільового призначення земельної ділянки, її кадастрового номера та відсутності обтяжень чи арештів згідно зі статтями 12, 116-118 Земельного кодексу України. Сучасна система приватизації земельних ділянок в Україні характеризується наявністю трьох паралельно діючих правових механізмів, що створює значні адміністративні та правові колізії. Перший механізм передбачає передачу земельних ділянок у власність відповідно до положень Декрету Кабінету Міністрів України № 15-92, другий регулює приватизацію земель, які були надані у користування згідно з попереднім законодавством, а третій встановлює загальний порядок безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність. Така множинність процедур призводить до правової невизначеності та створює передумови для виникнення земельних спорів між громадянами та органами місцевого самоврядування.

Основними системними проблемами, які виникають внаслідок співіснування різних процедур приватизації, є недостатня нормативна регламентація прав власності на землю та складнощі у процедурах зміни цільового призначення земельних ділянок і їх державної реєстрації. Особливо гострими є питання розмежування процедур приватизації згідно з Декретом № 15-92 та приватизації земельних ділянок, раніше наданих у користування, оскільки правові підстави та порядок їх реалізації мають суттєві відмінності. Після проведення реформи децентралізації органи місцевого самоврядування отримали розширені повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, проте

відсутність чіткого правового регулювання ускладнює практичну реалізацію цих повноважень.

Для вирішення зазначених проблем необхідно формування комплексного інформаційно-правового середовища, яке забезпечить доступність та зрозумілість процедур приватизації землі для всіх учасників земельних відносин. Недостатня обізнаність громадян щодо особливостей різних процедур приватизації, а також недосконалість професійних компетенцій працівників органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою створюють додаткові бар'єри для ефективного функціонування земельного ринку. Створення уніфікованої системи інформаційного забезпечення та методичних рекомендацій дозволить оптимізувати процедури приватизації землі та забезпечити їх прозорість і доступність для всіх зацікавлених сторін.

Подання заяви про приватизацію земельної ділянки здійснюється заінтересованою особою до відповідного органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки згідно із Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР.[12] До заяви додаються документи, що підтверджують право заявника на приватизацію, включаючи документи про право користування ділянкою, довідки про реєстрацію місця проживання, а також технічні документи на земельну ділянку відповідно до вимог статті 118 Земельного кодексу України.[2] Заява повинна містити точну інформацію про місце розташування ділянки, її площу, цільове призначення та підстави для приватизації.

Орган місцевого самоврядування протягом місяця з моменту подання заяви розглядає документи та приймає рішення щодо можливості приватизації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 № 5203-VI. [6] За позитивного рішення видається відповідний розпорядчий акт про передачу земельної ділянки у власність заявника згідно зі статтею 117 Земельного кодексу України. У разі відмови орган має надати мотивоване обґрунтування із зазначенням конкретних причин неможливості приватизації та роз'ясненням порядку оскарження рішення відповідно до Кодексу адміністративного судочинства України від 06.07.2005 № 2747-IV.[3]

Отримання технічної документації на земельну ділянку є обов'язковою умовою для завершення процедури приватизації відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV. [11] Дана документація включає кадастровий план земельної ділянки із зазначенням її меж, площі, координат поворотних точок та інших технічних характеристик відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI.[8] Технічна документація виготовляється сертифікованими землевлпорядниками на підставі топографо-геодезичних робіт та має відповідати вимогам чинних нормативів.

Проведення землевлпорядних робіт здійснюється суб'єктами землевлпорядної діяльності, які мають відповідну ліцензію чи сертифікат відповідно до Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV. [11] У процесі робіт визначаються точні межі земельної ділянки, проводиться її межування, встановлюються межові знаки та складається землевлпорядна справа відповідно до вимог Інструкції про порядок ведення Державного земельного кадастру, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. Усі роботи повинні виконуватися відповідно до вимог Закону України.[17]

Погодження технічної документації проводиться з сусідніми землекористувачами та землевласниками, а також з відповідними державними органами у разі потреби відповідно до Порядку погодження технічної документації із землеустрою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2005 № 350 [18] заінтересованих сторін згідно зі статтею 186 Земельного кодексу України.[2] У разі розбіжностей вони розглядаються у встановленому законодавством порядку.

Експертиза земельпорядної документації здійснюється державними органами або уповноваженими експертними організаціями з метою перевірки відповідності документації вимогам чинного законодавства та нормативів згідно з Порядком проведення експертизи земельпорядної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 № 636. []

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку проводиться у Державному реєстрі прав на нерухоме майно на підставі рішення про приватизацію та технічну документацію відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV.[9] Заявник подає документи до органу державної реєстрації прав або через центр надання адміністративних послуг відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги». [6] Реєстрація здійснюється протягом встановленого законодавством терміну за умови відповідності документів вимогам.

Оплата державного мита за реєстрацію права власності провадиться у розмірі, встановленому Декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 року № 7-93. [19] Розмір мита може різнитися залежно від виду земельної ділянки, її площі та інших факторів відповідно до ставок, визначених у зазначеному законі. При безоплатній приватизації в межах встановлених норм мито стягується у пільговому розмірі або може бути повністю звільнено для певних категорій громадян.

Отримання свідоцтва про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку є завершальним етапом процедури приватизації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяження». [9] Свідоцтво підтверджує право власності на земельну ділянку та є підставою для вчинення будь-яких правових дій з ділянкою згідно зі статтею 182 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV. [14] Документ містить інформацію про власника, місцезнаходження ділянки, її площу, цільове призначення та обмеження у використанні.

Особливості приватизації земельних ділянок різних категорій регулюються спеціальними нормами законодавства, включаючи Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 № 742-IV[13]. Для ділянок під житловими будинками, садовими ділянками, гаражами та іншими об'єктами встановлено різні вимоги до процедури приватизації, розмірів ділянок та умов їх використання. У селі максимальна площа становить 0,25 гектара (25 соток), у селищі – 0,15 гектара (15 соток), у місті – 0,10 гектара (10 соток) згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України.

Контроль за дотриманням умов приватизації та використання приватизованих земельних ділянок здійснюється відповідними державними органами відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV. [10] У разі порушення умов приватизації чи нецільового використання ділянки можуть застосовуватися заходи адміністративного впливу, включаючи примусове припинення права власності згідно зі статтями 143, 144 Земельного кодексу України. [2] Власник зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, дотримуватись вимог земельного та екологічного законодавства, а також своєчасно сплачувати земельний податок відповідно до розділу XIII Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI.[5] (Таблиця 1)

**Таблиця 1. Процедура приватизації земельних ділянок в Україні**

Етап	Опис	Правова основа
<b>1. Визначення правового статусу земельної ділянки</b>	Перевірка можливості приватизації, цільового призначення, кадастрового номеру та відсутності обтяжень.	Земельний кодекс України (ст. 12, 116–118), Закон України "Про приватизацію земельних ділянок"
<b>2. Подача заяви на приватизацію</b>	Заява подається до органу місцевого самоврядування	Закон України "Про місцеве самоврядування" (№

	разом із документами (право користування, технічна документація тощо).	280/97-ВР), Земельний кодекс (ст. 118)
<b>3. Розгляд заяви органами місцевого самоврядування</b>	Орган місцевого самоврядування приймає рішення протягом місяця. У разі відмови – надає мотивоване обґрунтування.	Закон України "Про адміністративні послуги" (№ 5203-VI), Земельний кодекс (ст. 117)
<b>4. Оформлення технічної документації</b>	Виготовлення кадастрового плану, визначення меж ділянки, проведення землепорядної експертизи.	Закон України "Про землеустрій" (№ 858-IV), Закон "Про Державний земельний кадастр" (№ 3613-VI)
<b>5. Погодження технічної документації</b>	Узгодження з сусідніми землекористувачами та державними органами для запобігання суперечкам.	Постанова КМУ № 350 (2005 р.), Земельний кодекс (ст. 186)
<b>6. Державна реєстрація права власності</b>	Подача документів до Державного реєстру прав на нерухомість. Оплата держмита (можливі пільги).	Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухомість" (№ 1952-IV),
<b>7. Отримання свідоцтва про право власності</b>	Видається після реєстрації. Містить дані про власника, цільове призначення ділянки та обмеження.	Цивільний кодекс України (ст. 182), Земельний кодекс
<b>8. Особливості приватизації за категоріями земель</b>	Різні норми для сіл (0,25 га), селищ (0,15 га), міст (0,10 га). Спеціальні закони для садівництва, ЛПГ тощо.	Земельний кодекс (ст. 121), Закони "Про особисте селянське господарство" (№ 742-IV),
<b>9. Контроль за використанням землі</b>	Державний нагляд за дотриманням цільового призначення. Санкції за порушення (штрафи, примусове вилучення).	Закон України "Про державний контроль за використанням земель" (№ 963-IV), Податковий кодекс (розділ XIII)

Джерело: Розроблено автором на основі <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-92#Text>

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших досліджень у даному напрямі.**

Проведене дослідження проблематики реалізації права на приватизацію земельних ділянок виявило суттєві протиріччя між декларованими державними цілями земельної реформи та фактичними результатами її здійснення. Аналіз нормативно-правової бази та правозастосовчої практики показав, що система приватизації земельних ділянок характеризується невизначеністю правових норм, множинністю суб'єктів регулювання та відсутністю єдиних стандартів оцінки земельних ресурсів. Встановлено, що основними перешкодами для реалізації права громадян на приватизацію є адміністративні бар'єри, нерозвиненість ринкових механізмів оцінки землі та недостатня правова захищеність набувачів земельних ділянок.

Дослідження продемонструвало, що сучасна система приватизації земельних ділянок не забезпечує ефективного розподілу земельних ресурсів та створює умови для виникнення правових спорів між різними категоріями землекористувачів. Виявлено значні регіональні відмінності у темпах та якості проведення приватизаційних процедур,

що свідчить про необхідність уніфікації підходів до регулювання земельних відносин на загальнодержавному рівні. Особливе занепокоєння викликає тенденція до концентрації земельних ділянок у руках обмеженого кола осіб, що суперечить принципам соціальної справедливості та може негативно позначитися на розвитку аграрного сектору економіки.

Аналіз судової практики зі спорів, пов'язаних із приватизацією земельних ділянок, показав високий ступінь правової невизначеності у цій сфері та необхідність удосконалення механізмів захисту прав громадян. Встановлено, що значна частина земельних суперечок виникає через недосконалість кадастрового обліку, відсутність чітких меж земельних ділянок та протиріч між різними правовстановлюючими документами. Ці обставини створюють ґрунт для корупційних проявів та знижують довіру громадян до інституту приватизації загалом.

На особливу увагу заслуговує аналіз механізмів державного регулювання земельного ринку в країнах з розвиненою ринковою економікою, де вдалося досягти балансу між приватними та публічними інтересами у сфері земельних відносин. Необхідно провести порівняльно-правове дослідження різних моделей приватизації земельних ділянок з урахуванням специфіки правових систем та економічних умов різних держав.

Важливим напрямом наукових досліджень є розробка методології оцінки соціально-економічних наслідків приватизації земельних ділянок для різних категорій населення та регіонів. Потрібно проведення додаткових досліджень, які дають змогу відстежити довгострокові ефекти земельної реформи на структуру землекористування, розвиток сільських територій та добробут сільського населення. Особлива увага має бути приділена вивченню впливу приватизації на екологічний стан земель та стійкість агро та екосистем.

Перспективним є дослідження можливостей застосування цифрових технологій для вдосконалення процедур приватизації та управління земельними ресурсами. Необхідно вивчити потенціал використання технологій блокчейн, геоінформаційних систем та штучного інтелекту для підвищення прозорості земельних угод, автоматизації кадастрового обліку та запобігання земельним спорам. Ці дослідження повинні включати аналіз правових, технічних та економічних аспектів впровадження інноваційних рішень у сферу земельних відносин.

### **Список літератури**

1. Бельо Л. Ю., Вовк А. В. Український народ як суб'єкт права власності на землю. *Часопис цивілістики*. 2019. Вип. 32. С. 26–30.

2. Верховна Рада України. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 13.07.2025).

3. Верховна Рада України. Кодекс адміністративного судочинства України : Закон від 6 липня 2005 р. № 2747-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 35–36. Ст. 446. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15> (дата звернення: 14.07.2025).

4. Верховна Рада України. Конституція України : Закон від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 13.07.2025).

5. Верховна Рада України. Податковий кодекс України : Закон від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 17.07.2025).

6. Верховна Рада України. Про адміністративні послуги : Закон від 6 вересня 2012 р. № 5203-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17> (дата звернення: 14.07.2025).

7. Верховна Рада України. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон від 31 березня 2020 р. № 552-IX. *Офіційний вісник України*. 2020. № 36. С. 7. Ст. 1185.
8. Верховна Рада України. Про Державний земельний кадастр : Закон від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 16.07.2025).
9. Верховна Рада України. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 15.07.2025).
10. Верховна Рада України. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон від 19 червня 2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення: 17.07.2025).
11. Верховна Рада України. Про землеустрій : Закон від 22 травня 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 15.07.2025).
12. Верховна Рада України. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 14.07.2025).
13. Верховна Рада України. Про особисте селянське господарство : Закон від 15 травня 2003 р. № 742-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15> (дата звернення: 17.07.2025).
14. Верховна Рада України. Цивільний кодекс України : Закон від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 17.07.2025).
15. Забзалюк Д., Безага І. Правові аспекти захисту прав на земельні ділянки, які передані у приватну власність на підставі положень Постанови Кабінету Міністрів України № 15-92. *Соціально-правові студії*. 2023. Т. 6, № 2. С. 17–24. DOI: 10.32518/sals2.2023.17.
16. Ільницький О. В., Ільків Н. В. Правова природа повноважень органів місцевого самоврядування у правовідносинах приватизації земель. *Наука. Право. Суспільство*. 2019. № 2 (3). С. 110–117. DOI: 10.32518/2617-4162-2019-3-110-117.
17. Кабінет Міністрів України. Інструкція про порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 15.07.2025).
18. Кабінет Міністрів України. Порядок погодження технічної документації із землеустрою : Постанова від 25 травня 2005 р. № 350. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/350-2005-%D0%BF> (дата звернення: 15.07.2025).
19. Кабінет Міністрів України. Про державне мито : Декрет від 21 січня 1993 р. № 7-93. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/7-93> (дата звернення: 17.07.2025).
20. Костяшкін І. О., Бригінець О. О. Принцип рівності суб'єктів права власності на землю: проблеми правового забезпечення. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2021. Вип. 65. С. 194–199.
21. Лісова Т. В. Деякі питання приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 1. С. 334–337. DOI: 10.24144/2788-6018.2024.01.59.
22. Літошенко О. С., Науменко С. Г. Ринок землі як інструмент забезпечення ефективності функціонування агросфери. *Наукові перспективи*. 2022. № 6 (24). С. 406–415.
23. Плуталова О. Г. Огляд стану нормативно-правового забезпечення публічного регулювання ринку землі в Україні. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2021. № 1 (28). С. 107–112.

24. Правдюк А. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. *Підприємництво, господарство і право*. 2021. № 5. С. 132–136.

25. Швець Ю. О., Грінберг І. О. Аналіз ринку землі України за сучасних умов. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2020. Вип. 29. С. 164–170.