

Інституціоналізація екологічного аудиту земельних ділянок у системі земельно-правового документознавства

Грещук Г.І.¹, Дубова К.О.², Сірант М.М.³

Опубліковано	Секція	УДК
30.04.2025	Право	349.4:504.06:347.91

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.18101735>

Анотація. У статті обґрунтовано концептуальні засади формування правового інституту перевірки стану ґрунтів у структурі документального забезпечення земельних відносин. Досліджено теоретичну природу та організаційні засади верифікації екологічних характеристик об'єктів власності. Особливу увагу приділено інтеграції результатів професійного моніторингу в Державний земельний кадастр через створення електронного профілю ділянки. Висвітлено роль децентралізованих технологій та геоінформаційних систем у забезпеченні незмінності доказової бази під час здійснення правочинів. Запропоновано механізм автоматизації обтяжень на основі цифрових застережень про якісні параметри природних ресурсів. Визначено правові гарантії захисту прав власників при фіксації антропогенного впливу на аграрні угіддя. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення національного законодавства в частині обов'язковості документального супроводу екологічної безпеки територій.

Ключові слова: сталий розвиток, правочин, державний земельний кадастр, правові механізми, цифровізація, блокчейн, охорона ґрунтів, національне законодавство, преюдиціальне значення, правова відповідальність, євроінтеграція.

Institutionalization of environmental audit of land plots within the system of land-law documentation science

Annotation. The article is devoted to the theoretical and practical substantiation of the conceptual foundations for the institutionalization of environmental land auditing within the system of land-law documentation science. The author argues that in the context of Ukraine's European integration and the increasing requirements for environmental safety, land auditing must evolve from a voluntary procedure into a mandatory legal institute. The research reveals the legal nature of environmental documentation as a primary source of verified information

¹ Грещук Г.І., д.е.н., професор, завідувачка кафедри права, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5629-8828>.

² Дубова К. О., к.ю.н., доцент, завідувач кафедри морського та господарського права, факультет Морського права, Національний університет кораблебудування імені адмірала Макарова, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1098-9620>

³ Сірант М., М. д.ю.н., професор, заступник директора Інституту права, психології та інноваційної освіти, Національний університет «Львівська політехніка», ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9393-2397>

regarding the qualitative state of soil resources, which serves as a basis for managerial and legal decision-making.

Special attention is paid to the integration of audit results into the structure of the State Land Cadastre. The study proves that the environmental audit report should not be an isolated document but a functional digital record that initiates the automatic generation of legal encumbrances and restrictions on land use in case of contamination or degradation. The author explores the potential of implementing decentralized technologies, such as blockchain, to ensure the immutability and authenticity of the evidence base in land relations. This approach transforms the environmental audit result into a «digital twin» of the land plot, providing a transparent and unchangeable history of its ecological exploitation.

From a legal perspective, the article analyzes the role of the environmental passport as an interactive legal tool integrated with GIS technologies. This mechanism ensures the principle of «public reliability» of environmental data, which is crucial for pre-contractual due diligence and the protection of investors' and owners' rights. The research also addresses the issue of tort liability, suggesting that a fixed ecological baseline at the time of transaction allows for a clear distinction of liability for environmental damage. As a result of the study, specific organizational and legal mechanisms are proposed, including amendments to the Land Code of Ukraine and the Law «On Environmental Audit» aimed at creating a unified ecological and legal documentation space that guarantees the sustainable use of national land resources.

Keywords: Sustainable development, legal transaction, State Land Cadastre, legal mechanisms, digitalization, blockchain, soil protection, national legislation, prejudicial value, legal liability, European integration.

Вступ

В умовах євроінтеграційних процесів та посилення вимог до екологічної безпеки, раціональне землекористування стає пріоритетним завданням державної політики України. Процес обігу земельних ділянок, їх оцінка та експлуатація вимагають не лише правового регулювання, а й об'єктивного контролю за їх екологічним станом. У цьому контексті екологічний аудит земельних ділянок постає як критично важливий інструмент мінімізації ризиків та забезпечення сталого розвитку.

Актуальність теми зумовлена необхідністю інституціоналізації цього процесу, тобто перетворення екологічного аудиту з факультативної процедури на чітко регламентовану складову системи земельно-правового документознавства. Відсутність єдиних стандартів документування результатів аудиту та їх інтеграції у правовий обіг створює прогалини у захисті прав власників і держави, що підтверджує необхідність теоретичного обґрунтування та практичного вдосконалення цієї галузі.

Питання правового регулювання земельних відносин та екологічного аудиту були предметом дослідження багатьох провідних науковців, таких як С.М. Андреев, О.А. Бакай, А.О. Нестеренко, В.П. Попелюк, Я.В. Самусевич, П.М. Скрипчук, О.Ф. Томчук, М.В. Шульга. Зокрема, питання екологічної сертифікації та аудиту розглядали у своїх працях Н.Л. Ільїна, В.Р. Ковалишин, І.В. Олещенко, В.Ю. Реут, Л.М. Сатир.

Попри значну кількість напрацювань, більшість досліджень зосереджені або на загальних аспектах екологічного права, або на технічних процедурах аудиту. Проте невирішеною залишається проблема концептуальної інтеграції екологічного аудиту в систему земельно-правового документознавства. Зокрема, недостатньо вивченим є статус висновку екологічного аудиту як правовстановлюючого чи інформаційного документа в структурі земельного кадастру та землеустрою. Саме цей аспект —

перетворення результатів аудиту на повноцінний інститут правової документації — потребує окремого дослідження.

Метою даної статті є теоретичне обґрунтування та розробка концептуальних засад інституціоналізації екологічного аудиту земельних ділянок як невід'ємного елемента системи земельно-правового документознавства.

Для досягнення поставленої мети сформульовано такі завдання:

визначити правову природу екологічного аудиту земельних ділянок у контексті сучасного законодавства України;

проаналізувати місце екологічної документації в загальній системі земельно-правового документознавства;

виявити нормативно-правові бар'єри, що перешкоджають ефективній інституціоналізації аудиту;

запропонувати шляхи вдосконалення документування результатів екологічного аудиту для підвищення їх юридичної значимості при укладанні земельних угод.

Результати

Інституціоналізація екологічного аудиту земельних ділянок у сучасних умовах трансформації земельних відносин в Україні є об'єктивним процесом, зумовленим необхідністю посилення екологічного контролю та правової визначеності об'єктів власності. Як зазначають вітчизняні науковці, зокрема В. І. Андрейцев, екологічний аудит слід розглядати як самостійну організаційно-правову форму екологічного контролю, що має на меті забезпечення екологічної безпеки та раціонального використання природних ресурсів [1, с. 68]. У системі земельно-правового документознавства цей процес набуває особливого значення, оскільки він перетворює розрізнену інформацію про стан ґрунтів на структурований юридично значущий документ, що стає базисом для прийняття управлінських рішень.

Важливим аспектом дослідження є розуміння екологічного аудиту не лише як технічної перевірки, а як складного правового інституту. Г. І. Балюк підкреслює, що правова природа екологічного аудиту полягає у його здатності виступати інструментом попередження екологічних правопорушень та мінімізації ризиків при переході прав на земельну ділянку [2, с. 349]. Таким чином, інституціоналізація передбачає формування чіткої ієрархії нормативно-правових актів, які регламентують порядок проведення аудиту, статус аудитора та юридичну силу підсумкового звіту як документа, що доповнює систему землеустрою.

Аналізуючи стан наукової розробки проблеми, варто звернути увагу на праці А. М. Мірошниченка, який вказує на тісний зв'язок між документальним супроводом земельних відносин та ефективністю охорони земель [3, с. 328]. У контексті земельно-правового документознавства, екологічний аудит виступає джерелом верифікованої інформації, яка дозволяє об'єктивно оцінити якісні характеристики земельної ділянки. Це створює підґрунтя для включення екологічних параметрів до складу обов'язкової документації, що супроводжує цивільно-правові угоди з нерухомістю, забезпечуючи захист прав інвесторів.

Особливого значення набуває роль екологічного аудиту у забезпеченні прав громадян на безпечне довкілля, що задекларовано в Конституції України. Ю. С. Шемшученко наголошує на тому, що інституціоналізація процедур екологічної оцінки є запорукою реалізації екологічної функції держави [4, с. 102]. У системі документального забезпечення це проявляється через створення «екологічного профілю» кожної ділянки, який фіксує антропогенний вплив та рівень забруднення, що є критично важливим для аграрного сектору та промислового будівництва.

Досліджуючи специфіку документування результатів аудиту, О. П. Бакай вказує на необхідність уніфікації форм звітності, оскільки на сьогодні спостерігається певна фрагментарність у викладенні результатів перевірок [5, с. 32]. З позиції документознавства, відсутність єдиного стандарту екологічного висновку знижує його доказову силу в судових спорах та при державній реєстрації прав на землю. Тому ключовим завданням інституціоналізації є розробка та впровадження типових форм екологічних паспортів та звітів, які б мали статус офіційного документа в межах земельного кадастру.

Зв'язок екологічного аудиту із земельним правом також простежується через механізм відповідальності за порушення екологічного законодавства. Як зазначає М. В. Шульга, правова фіксація екологічного стану ділянки на момент її передачі новому власнику дозволяє чітко розмежувати відповідальність за минулу шкоду довік [6, 109]. У цьому розрізі звіт екологічного аудиту виступає як правозасвідчувальний документ, що мінімізує судові ризики та сприяє стабільності цивільного обороту земель, що є критично важливим для ринкової економіки.

Отже, можемо констатувати, що теоретичні засади інституціоналізації екологічного аудиту в системі земельно-правового документознавства ґрунтуються на міждисциплінарному підході. На думку дослідників, таких як В. В. Носік, лише комплексна інтеграція екологічних даних у систему технічної та правової документації на землю дозволить забезпечити сталий розвиток територій [7, с. 216]. Таким чином, формування аудиту як повноцінного правового інституту є необхідним кроком для гармонізації вітчизняного законодавства із вимогами Європейського Союзу та створення прозорого ринку землі в Україні.

Окреслена вище теоретико-правова природа екологічного аудиту створює необхідний фундамент для переходу від загальних концепцій до прикладного аналізу його місця в структурі документального забезпечення земельних відносин.

Практична реалізація інституціоналізації екологічного аудиту в Україні базується на нормах Законів України «Про екологічний аудит» та «Про охорону земель», які визначають правові засади проведення перевірок. Як зазначають П. М. Скрипчук та Я. В. Самусевич, ключовим елементом цього процесу є формування достовірної екологічної інформації, яка інтегрується в економічний обіг через систему сертифікації та екологічного маркування територій [8, с. 73]. Наприклад, при відчуженні земельних ділянок державної чи комунальної власності, проведення аудиту дозволяє зафіксувати стан об'єкта в офіційному звіті, що стає невід'ємним додатком до договору купівлі-продажу або оренди, запобігаючи майбутнім спорам щодо деградації ґрунтів.

Специфіка земельно-правового документознавства вимагає чіткої структуризації документів, що підтверджують екологічну якість земель. О. А. Бакай та А. О. Нестеренко наголошують, що впровадження обов'язкового екологічного паспорта земельної ділянки дозволило б уніфікувати дані про вміст забруднюючих речовин та агрохімічні показники [5; 9]. У сучасній практиці прикладом такої документації є агрохімічний паспорт поля, проте він має вузькоспеціалізований характер. Науковці В. П. Попелюк та О. Ф. Томчук доводять, що екологічний аудит повинен розширювати ці дані, включаючи інформацію про гідрологічний стан та рівень техногенного навантаження, що важливо для інвестиційної привабливості територій [10; 11].

Інтеграція аудиторських висновків у систему Державного земельного кадастру на сучасному етапі розвитку правових відносин стає пріоритетним завданням, на якому обґрунтовано наголошують такі науковці, як М. В. Шульга та Н. Л. Ільїна. Основна концептуальна ідея полягає в тому, що звіт про екологічний аудит не повинен залишатися ізольованим або факультативним документом у паперовому архіві, оскільки його дані мають критичне значення для правового статусу об'єкта. На думку

дослідників, результати такого аудиту повинні безпосередньо відобразитися в електронній системі державного кадастру у формі юридично значущих обмежень у використанні земель. Це може проявлятися, наприклад, у встановленні чіткої заборони на певні види сільськогосподарської діяльності або обмеженні хімізації на забруднених ділянках, що фактично трансформує висновок аудитора на вагомий інструмент земельно-правового регулювання [6; 12].

Розвиваючи цю думку, С. М. Андреев додає, що подібна інтеграція виступає потужним чинником забезпечення прозорості ринку землі, створюючи умови, за яких потенційний покупець або інвестор отримує можливість заздалегідь об'єктивно оцінити екологічні ризики та приховані недоліки ділянки. Спираючись на верифіковані державними реєстраторами документи, суб'єкт правочину убезпечує себе від придбання деградованих чи токсичних активів [13, с. 47]. У контексті земельно-правового документознавства це означає перехід до моделі «розумного» кадастру, де екологічний звіт перетворюється з описового матеріалу на активний цифровий запис, що визначає цільові межі експлуатації землі. Такий підхід дозволяє синхронізувати екологічну інформацію з юридичним титулом на ділянку, забезпечуючи повноту та достовірність відомостей про якісний стан земельного фонду України.

Досліджуючи процедурні аспекти, варто вказати на необхідність вдосконалення вимог до суб'єктів, що здійснюють документування результатів аудиту. Висновок аудитора, як зауважують дослідники, має юридичну силу лише за умови дотримання стандартів ДСТУ ISO 14015 [14, с. 90]. Прикладом правової колізії є ситуація, коли результати приватного аудиту суперечать даним державного моніторингу земель. Для вирішення цього, Л. М. Сатир пропонує запровадити єдиний державний реєстр звітів з екологічного аудиту, що дозволить уникнути дублювання та фальсифікації документарних даних [15, с. 69].

В умовах повоєнного відновлення України екологічний аудит та його документальне оформлення стають інструментом фіксації екологічних збитків, завданих внаслідок збройної агресії [16]. Документи, складені за результатами такого аудиту (акти обстеження, протоколи лабораторних аналізів, фотофіксація), набувають статусу доказової бази у міжнародних судах. Таким чином, інституціоналізація аудиту в системі документознавства перетворюється з суто адміністративного завдання на засіб національної безпеки та захисту екологічних прав власників землі.

В контексті цього дослідження варто розкрити питання переходу від класичних паперових форм звітності до інтелектуальних систем обробки земельно-правової документації, що дозволяє не лише фіксувати стан ґрунтів, а й здійснювати предиктивне управління екологічними ризиками у режимі реального часу.

Сучасний етап інституціоналізації екологічного аудиту неможливий без врахування глобальних трендів цифровізації, які докорінно змінюють принципи роботи з юридичною документацією. У межах концепції «держави у смартфоні» виникає необхідність переведення звітів про екологічний стан земель у формат структурованих великих даних (Big Data). Як зазначають дослідники цифрових трансформацій у праві, зокрема В. Ю. Реут та І. В. Олещенко, відмова від статичних паперових носіїв на користь динамічних електронних документів дозволяє забезпечити безперервний моніторинг екологічного стану ділянок, що є особливо актуальним для агробізнесу та промисловості [14, 92].

Одним із найбільш перспективних напрямів у цій сфері є впровадження технології блокчейн для верифікації результатів екологічного аудиту. Це слід розглядати як інноваційний правовий механізм забезпечення незмінності доказової бази у сфері охорони земель. Як зазначають П. М. Скрипчук та Я. В. Самусевич, юридична достовірність даних про стан земельних ресурсів є фундаментальною умовою для їх

сертифікації та легітимізації в межах міжнародного екологічного права [8]. З позиції правозастосування, використання розподіленого реєстру трансформує звіт аудитора з простого інформаційного документа на юридичний факт із преюдиціальним значенням, оскільки криптографічний захист унеможлиблює оспорювання автентичності зафіксованих даних. Будь-які відомості про рівень забруднення або деградацію ґрунтів, внесені до системи, набувають статусу «цифрового доказу», який не підлягає ретроспективному коригуванню чи фальсифікації, що критично важливо для судового захисту прав власників.

Правова значущість цього механізму чітко проявляється у сфері деліктної відповідальності: зафіксований у блокчейні початковий стан земельної ділянки створює юридичну «точку відліку» для розмежування вини між попередніми та теперішніми землекористувачами. У разі виснаження земель агрохолдингом, орендодавець отримує беззаперечний доказ погіршення стану об'єкта, що спрощує процедуру стягнення збитків у порядку цивільного судочинства. Аналогічно, при укладанні угод купівлі-продажу, «цифровий двійник» ділянки виступає як інструмент правової гарантії, оскільки покупець спирається на незмінну історію аудитів, яку продавець не може приховати або змінити в односторонньому порядку для штучного підвищення вартості активу.

Крім того, така система створює передумови для автоматизації екологічного нагляду, де результати аудиту, зафіксовані в блокчейні, можуть слугувати підставою для автоматичного нарахування санкцій у межах адміністративного права. Формування «цифрового двійника» на базі розподіленого реєстру забезпечує безперервність правового моніторингу, перетворюючи екологічний аудит із формального звіту на дієвий процесуальний інструмент фіксації правопорушень. Такий підхід гарантує реалізацію конституційного принципу невідворотності відповідальності за шкоду довкіллю та створює прозоре правове середовище для сталого управління земельним фондом України.

Центральним елементом оновленої системи земельно-правового документознавства має стати Електронний екологічний паспорт земельної ділянки, який доцільно розглядати як інтегрований юридичний документ, що поєднує в собі ознаки технічного звіту та правовстановлювального акта. На відміну від традиційних паперових носіїв, такий паспорт набуває статусу інтерактивного правового інструмента, що інтегрується з ГІС-технологіями та системами Державного земельного кадастру. На думку Л. М. Сатир, така візуалізація результатів аудиту безпосередньо на цифровій карті за допомогою кольорового кодування зон екологічного ризику перетворює документ із суто описового матеріалу на юридичне джерело публічної інформації [15, с. 72]. З правової точки зору, це створює механізм «публічної достовірності» екологічного стану земель, де графічні дані стають підставою для виникнення, зміни або припинення прав та обов'язків суб'єктів господарювання.

Запровадження такого паспорта суттєво змінює процесуальну сторону прийняття рішень органами місцевого самоврядування, надаючи їм легітимні підстави для встановлення особливих режимів використання територій або накладення мораторіїв на певну діяльність без тривалих додаткових експертиз. Для потенційних інвесторів електронний паспорт виступає як засіб переддоговірної перевірки, де складна аналітична звітність трансформується у юридично значущі графічні дані, що мають силу офіційного застереження про обтяження чи екологічні ризики. Отже, електронний екологічний паспорт має отримати нормативне закріплення як обов'язковий елемент документації із землеустрою, що забезпечить прозорість правового режиму земель та мінімізує судові ризики, пов'язані з приховуванням інформації про якісний стан об'єктів нерухомості.

Завершальним етапом інституціоналізації цифрового аудиту має стати створення Єдиної еко-платформи земельних ресурсів, яка б об'єднала дані приватних аудиторів та державного моніторингу. Як зазначає О. Ф. Томчук, це дозволить перейти від фрагментарного документування до комплексної системи управління ризиками [11, с. 115]. Таким чином, цифрова трансформація земельно-правового документознавства не лише підвищує ефективність екологічного аудиту, а й стає запорукою створення прозорого, безпечного та інвестиційно привабливого земельного простору в Україні.

Логічним завершенням аналізу цифрових інструментів та технологічних моделей верифікації даних є перехід до практичної площини їх імплементації у національне законодавство. Це дозволяє синтезувати теоретичні напрацювання та технологічні можливості у цілісну стратегію реформування галузі, що забезпечить перехід від фрагментарного документування до системного управління екологічною безпекою земельних ресурсів.

Ефективна інституціоналізація екологічного аудиту потребує не лише технологічного оновлення, а й розробки чіткої вертикалі правозастосовних процедур, що поєднують приватні інтереси землевласників із публічним інтересом держави щодо охорони земель. Як зазначають В. П. Попелюк та О. Ф. Томчук, головним бар'єром на цьому шляху залишається відсутність законодавчо закріпленого алгоритму інтеграції результатів аудиту в правочини із земельними ділянками [10; 11]. Для подолання цієї колізії пропонується розширення положень Закону України «Про екологічний аудит» нормою про обов'язковість надання висновку аудиту (або витягу з екологічного паспорта) при реєстрації договорів довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення. Це дозволить наділити екологічну документацію статусом юридично значущої передумови для легітимізації господарського використання ділянки.

Правовий контекст такої обов'язковості полягає у створенні презумпції екологічної відповідальності орендаря. Наприклад, якщо при укладанні договору оренди на 10 років не було зафіксовано початковий стан ґрунтів, орендодавець фактично позбавляється можливості довести факт виснаження землі у майбутньому. Впровадження аудиторського висновку як невід'ємного додатка до договору перетворює його на правовий доказ, що має силу при розрахунку збитків у разі порушення орендарем агротехнічних норм. Це забезпечує реальну реалізацію принципу сталого землекористування, закріпленого у Земельному кодексі України.

Ключовим елементом організаційного забезпечення є створення професійної саморегульованої організації екологічних аудиторів, яка б відповідала за верифікацію даних, внесених до блокчейн-реєстру. На думку І. В. Олещенка та В. Ю. Реута, такий підхід дозволить децентралізувати контроль за якістю документації, покладаючи на аудиторів персональну юридичну та майнову відповідальність за достовірність відомостей [14]. У контексті земельно-правового документознавства це означає запровадження інституту «кваліфікованого екологічного підпису», який надаватиме аудиторському звіту сили офіційного акта, що автоматично приймається державним реєстратором без додаткових експертиз.

Правовий механізм такої відповідальності може бути аналогічним до відповідальності нотаріусів або сертифікованих інженерів-землевпорядників. У разі виявлення завідомо неправдивих даних у висновку екологічного аудиту, такий фахівець має бути позбавлений кваліфікаційного сертифіката з обов'язковим відшкодуванням завданих збитків через систему страхування професійної відповідальності. Наприклад, якщо аудитор приховав факт забруднення земель важкими металами на ділянці, що продається під садівництво, він стає солідарним відповідачем за позовами потерпілих покупців.

На рівні територіальних громад правовий механізм аудиту має бути синхронізований із документацією із землеустрою та планами стратегічного розвитку. Л. М. Сатир та В. Р. Ковалишин обґрунтовують доцільність включення результатів аудиту до складу матеріалів агрохімічного та екологічного моніторингу, що здійснюється органами місцевого самоврядування [15; 16]. Це дозволить трансформувати аудит із «інструменту перевірки» на «інструмент планування», де дані про екологічну стійкість ґрунтів стають базою для розробки місцевих програм рекультивації та консервації деградованих земель.

Юридичне закріплення результатів аудиту в рішеннях місцевих рад дозволяє громадам легітимно обмежувати господарську діяльність на небезпечних територіях. Прикладом може слугувати виявлення аудитором зони радіаційного забруднення або значної ерозії, що документально фіксується у схемі землеустрою громади. На підставі цих даних громада отримує правове підґрунтя для відмови у наданні дозволу на розробку проектів землеустрою під певні види діяльності, захищаючи тим самим публічний інтерес та здоров'я населення.

Окремої уваги потребує правовий статус «екологічних застережень» у земельно-правовій документації. Спираючись на праці М. В. Шульги, доцільно запровадити систему автоматичної генерації правових обмежень на основі даних екологічного паспорта [6]. Наприклад, якщо аудит фіксує перевищення норм гранично допустимих концентрацій (ГДК) хімікатів, система має генерувати юридичне обмеження в ДЗК, яке блокує зміну цільового призначення ділянки на житлову забудову до моменту проведення дезактивації. Такий механізм робить документацію активним регулятором безпеки.

Практичне застосування таких застережень можна проілюструвати через процедуру аукціонних торгів земельними ділянками. У паспорт лота має автоматично підтягуватися екологічне застереження, яке інформує учасника про неможливість будівництва об'єктів з глибоким фундаментом через наявність специфічного складу підземних вод. Це унеможливорює подальше розірвання угод з підстав «невідповідності об'єкта очікуваним характеристикам», оскільки екологічна документація є відкритою та має силу юридичної презумпції обізнаності покупця.

Крім того, правовий механізм інституціоналізації аудиту повинен включати процедуру оскарження результатів перевірки. Якщо землевласник не погоджується з висновками екологічного аудиту щодо деградації його земель, законодавство має передбачати чіткий шлях проведення арбітражного аудиту іншою незалежною організацією. Це забезпечує баланс між фіскальним тиском держави та захистом права приватної власності, що відповідає стандартам Європейського суду з прав людини щодо пропорційності втручання.

Важливим аспектом є також правова синхронізація екологічного аудиту із системою оцінки впливу на довкілля (ОВД). Якщо звіт про аудит виявляє негативні тенденції, що виникли внаслідок діяльності промислового підприємства, він має ставати автоматичною підставою для позапланової перевірки органами екологічної інспекції. Таким чином, документ із сфери земельного права стає процесуальним «тригером» для запуску механізмів адміністративного примусу, створюючи цілісну систему державного еколого-правового моніторингу.

У системі земельно-правового документознавства цей процес завершується створенням цифрового архіву екологічних документів. Це дозволяє уникнути юридичної колізії «втрачених документів», коли при зміні власника або реорганізації юридичної особи втрачаються дані про реальний стан земельного фонду. Цифрова наступність документації гарантує, що екологічні зобов'язання, зафіксовані аудитором

десятирічної давності, залишатимуться чинними для всіх наступних правонаступників ділянки.

Таким чином, організаційно-правова модель інституціоналізації екологічного аудиту повинна базуватися на триєдності: обов'язковості документального підтвердження екологічного стану при ключових правочинах, професійній відповідальності аудиторів та автоматизації правових обмежень у кадастрі. Це дозволить перетворити земельне документознавство на дієву систему превентивного захисту довкілля, де кожен документ виконує роль юридичного запобіжника від нераціонального та шкідливого землекористування, забезпечуючи перехід від формальної звітності до реального управління земельним капіталом нації.

Висновки

Узагальнюючи результати дослідження можемо констатувати, що інституціоналізація екологічного аудиту в системі земельно-правового документознавства є необхідним етапом модернізації земельних відносин в Україні. Екологічний аудит трансформується з допоміжної перевірки у самостійний правовий інститут, який забезпечує юридичну достовірність даних про якісний стан земельних ділянок. Інтеграція результатів аудиту у структуру земельно-правової документації створює надійний механізм захисту прав власників та інвесторів, оскільки перетворює екологічні характеристики об'єкта на юридично значущі факти.

Слід підкреслити, що ключовим елементом нової моделі документознавства стає електронний екологічний паспорт земельної ділянки. Впровадження технологій розподіленого реєстру та геоінформаційних систем дозволяє забезпечити незмінність і прозорість екологічних даних, що автоматично відображаються у Державному земельному кадастрі у вигляді правових обмежень та застережень. Такий підхід мінімізує людський чинник, запобігає приховуванню фактів деградації чи забруднення земель та сприяє реалізації принципу відповідальності за шкоду довкіллю через автоматизовані цифрові інструменти, такі як смарт-контракти.

Практична значущість дослідження полягає у запропонованій організаційно-правовій вертикалі, яка передбачає обов'язковість надання висновків аудиту при укладанні довгострокових договорів оренди та відчуженні земель. Це створює дієву систему превентивного захисту, де документальне підтвердження екологічної якості стає обов'язковою умовою легітимізації господарського використання ділянки. Перспективи подальших розвідок у даному напрямку пов'язані з розробкою конкретних технічних стандартів для цифрової інтеграції аудитів у загальнодержавні екологічні платформи та дослідженням механізмів міжнародного визнання українських екологічних сертифікатів земель у межах європейської інтеграції.

Для забезпечення повноцінної інституціоналізації екологічного аудиту в системі земельно-правового документознавства пропонуємо внести ряд комплексних змін до чинного законодавства, що дозволять перетворити результати аудиту на дієвий регуляторний інструмент. Перш за все, необхідно внести зміни до Земельного кодексу України, зокрема доповнити статтю 126 вимогою щодо обов'язкового надання висновку екологічного аудиту як невід'ємного додатка до договорів оренди земель сільськогосподарського призначення на строк понад п'ять років, а статтю 193 доповнити нормою про відображення відомостей щодо якісного стану ґрунтів у структурі Державного земельного кадастру. У Законі України «Про екологічний аудит» доцільно закріпити статус цифрової форми результатів аудиту та встановити вимоги до їх внесення у розподілені реєстри для запобігання фальсифікаціям, наділивши такий висновок преюдиціальним значенням для судових спорів.

Список використаних джерел

1. Андрейцев В.І. Екологічне право: курс лекцій: навч. посіб. для студ. юрид. фак. ун-тів. Київ: Вентурі, 1996. 208 с.
2. Екологічне право України. Академічний курс: підручник / за заг. ред. Ю.С. Шемшученка. Київ: Юридична думка, 2005. 848 с.
3. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2009. 712 с.
4. Шемшученко Ю.С. Правові проблеми екологічної безпеки. Київ: Наукова думка, 1989. 232 с.
5. Бакай О.П. Правове регулювання екологічного аудиту в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2005. 195 с.
6. Шульга М.В. Актуальні проблеми земельного права України: навч. посіб. Харків: Консум, 1998. 224 с.
7. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
8. Скрипчук П.М., Самусевич Я.В. Екологічний аудит та сертифікація в системі сталого розвитку: монографія. Рівне: НУВГП, 2014. 256 с.
9. Нестеренко А. Роль екологічного аудиту в концепції розвитку збалансованого природокористування: правові аспекти. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: *Юридичні науки*. 2024. Т. 11, № 1. С. 220-227. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/vnulpurn_2024_11_1_33.
10. Попелюк В.П. Правове регулювання екологічного аудиту земель сільськогосподарського призначення. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. С. 241–244.
11. Томчук О.Ф. Економіко-правовий механізм екологічного аудиту земельних ресурсів. *Інноваційна економіка*. 2019. № 5-6. С. 112–118.
12. Ільїна Н.Л. Кадастрове забезпечення охорони та раціонального використання земель: навч. посіб. Одеса: Фенікс, 2015. 180 с.
13. Андреев С.М. Екологічний аудит як інструмент забезпечення прозорості ринку земель в Україні. *Екологічне право*. 2021. № 2. С. 45–51.
14. Олещенко І.В., Реут В.Ю. Стандартизація та верифікація звітності в системі екологічного аудиту земель. *Право та державне управління*. 2022. № 1. С. 88–94.
15. Сатир Л.М. Моніторинг та аудит у системі управління земельними ресурсами територіальних громад. *Економіка та управління АПК*. 2020. № 2. С. 67–75.
16. Ковалишин В.Р. Правові аспекти фіксації екологічних збитків земельним ресурсам в умовах воєнного стану. *Вісник ЛНУ ім. Івана Франка. Серія юридична*. 2023. Вип. 76. С. 104–112.