



DOI: [https://doi.org/10.58253/2078-1628-2025-2\(34\)-003](https://doi.org/10.58253/2078-1628-2025-2(34)-003)

УДК 332.33:338.43:349.41  
JEL Q15, Q24, R52, P32

**Ольга Валеріївна ЛАХМАТОВА**  
начальник Управління сертифікації,  
Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру,  
м. Київ, Україна  
 <https://orcid.org/0009-0005-8366-0382>  
OVLahmatova@ukr.net

## **ЕВОЛЮЦІЯ НАУКОВИХ ПОГЛЯДІВ НА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ: ІНСТИТУЦІЙНИЙ, ЕКОНОМІЧНИЙ ТА ЕКОЛОГІЧНИЙ ВИМІРИ**

***Анотація.** У статті здійснено комплексне теоретико-методологічне дослідження еволюції наукових поглядів на управління земельними ресурсами в Україні в контексті тривалої трансформації земельних відносин. Автором проаналізовано фундаментальний перехід від радянської школи технічного землеустрою, де земля розглядалася виключно як просторовий базис виробництва, до сучасної інституційної парадигми «Land Management», що трактує земельну ділянку як багатофункціональний капітал та об'єкт багатоцільового адміністрування. У роботі систематизовано наукові підходи провідних вітчизняних вчених (А. Третьяка, П. Саблука, Ю. Лупенка та ін.), що дозволило виокремити три ключові виміри сучасного управління: інституційний, економічний та екологічний.*

*На основі опрацювання офіційної статистики Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру за 2021–2024 роки, у статті оцінено ефективність поетапної лібералізації ринку земель сільськогосподарського призначення. Автором доведено, що допуск до ринку юридичних осіб у 2024 році став каталізатором капіталізації галузі, що підтверджується зростанням середньозваженої ціни та активізацією офіційних інвестицій бізнесу. Особливу увагу приділено ролі децентралізації: аналіз податкових надходжень територіальних громад свідчить, що земельні платежі стали ключовим чинником фінансової автономії регіонів, досягнувши 16,1% у структурі доходів.*

*Окремий акцент зроблено на екологізації землекористування та впровадженні концепції екосистемних послуг як інструменту сталого розвитку в межах «Європейського зеленого курсу». У висновках обґрунтовано, що в умовах повномасштабної військової агресії та необхідності подолання наслідків*

*екоциду, стратегія управління земельними ресурсами має зміщуватися до моделі «Build Back Better». Це передбачає не просто регенерацію втраченого потенціалу, а створення цифрової, прозорої системи управління, яка гармонізує економічну ефективність ринку з екологічною безпекою та соціальною відповідальністю перед громадами.*

**Ключові слова:** *земельні ресурси, земельна реформа, управління землями, кадастр, ринок землі, екосистемні послуги, інституціоналізація, сталий розвиток.*

**Вступ.** Трансформація земельних відносин в Україні, що триває понад три десятиліття, є унікальним за своїми масштабами та складністю соціально-економічним експериментом. Перехід від державної монополії на землю в умовах планової економіки до формування ринкового середовища з полісуб'єктністю прав власності став не лише викликом для законодавців та практиків, але й потужним каталізатором розвитку вітчизняної аграрної та економічної науки. Управління земельними ресурсами, яке раніше розглядалося крізь призму технічного землеустрою та організації території соціалістичних підприємств, в умовах ринку набуло рис складної міждисциплінарної системи, що інтегрує правові, економічні, екологічні та соціальні аспекти.

Актуальність дослідження еволюції наукових поглядів на цю проблематику зумовлена завершенням ключових етапів земельної реформи – відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення для фізичних осіб у 2021 році та допуском юридичних осіб у 2024 році. Ці процеси відбуваються на тлі глобальних викликів: зміни клімату, необхідності забезпечення продовольчої безпеки та, що є критичним для України, функціонування економіки в умовах повномасштабної війни. Наукове осмислення цих процесів пройшло шлях від заперечення ринку як такого до пошуку оптимальних моделей його регулювання, від суто виробничого сприйняття землі до розуміння її як капіталу та носія екосистемних послуг.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання трансформації земельних відносин та управління земельними ресурсами перебувають у центрі уваги провідних вітчизняних та зарубіжних учених. Сучасний науковий дискурс 2024–2025 рр. характеризується переходом від аналізу механізмів запровадження ринку землі до дослідження його сталого функціонування в умовах глобальних викликів.

Інституційний вимір: Дослідження П. Саблука, М. Федорова та Й. Дороша акцентують увагу на необхідності завершення інституціоналізації земельного ринку в Україні. Зокрема, у 2025 році науковці виокремлюють перехід ринку до «зрілої та прогнозованої моделі», де ключову роль відіграє не лише право



власності, а й розвиток цифрових кадастрових систем та прозорість доступу до ресурсів для юридичних осіб.

Економічний вимір: Економічні аспекти управління детально розкрито у працях Ю. Лупенка, М. Кісіля та В. Месель-Веселяка. Вчені фокусуються на капіталізації земельних активів та зростанні вартості сільськогосподарських угідь (яка у 2025 році досягла середнього показника 47–74 тис. грн/га залежно від регіону). Важливе місце посідають дослідження ефективності використання земель через призму прецизійного (точного) землеробства та цифровізації, що дозволяє максимізувати додану вартість.

Екологічний вимір: Питання екологізації землекористування та адаптації до кліматичних змін досліджують О. Бородіна, О. Прокопенко та експерти міжнародних організацій (FAO, IPCC). У публікаціях 2025 року підкреслюється концепція «Деградаційної нейтральності земель» (LDN) та впровадження регенеративного землеробства як відповіді на транскордонні екологічні ризики та вимоги «Європейського зеленого курсу».

Попри значну кількість напрацювань, потребує додаткового вивчення синергія цих трьох вимірів в умовах повоєнного відновлення, де інституційні реформи мають стати базисом для економічного стрибка при безумовному дотриманні екологічних стандартів.

**Метою даної роботи** є проведення ґрунтового аналізу еволюції наукових поглядів на управління земельними ресурсами в Україні, систематизація внеску провідних вчених у розвиток теорії землеустрою та ринкових відносин, а також оцінка ефективності імплементації цих наукових підходів на основі аналізу офіційної статистики ринку земель за 2021–2024 роки. У статті розглядаються фундаментальні зміни в методології управління, аналізуються дискусійні питання щодо лібералізації ринку та висвітлюються новітні підходи до екологізації землекористування в контексті євроінтеграції.

**Виклад основному матеріалу.** На початку 1990-х років українська наука про землю зіткнулася з глибокою методологічною кризою. Радянська школа землеустрою, яскравим представником якої був академік П.М. Першин, розглядала економіку землеустрою як вчення про організацію території для найбільш ефективного використання виробничих властивостей землі в рамках великих колективних господарств. Основний акцент робився на інженерно-технічних аспектах: проектуванні сівозмін, нарізці полів, внутрішньогосподарському устрої. Земля розглядалася виключно як просторовий базис і засіб виробництва, позбавлений вартості як актив [1].

З проголошенням незалежності та початком земельної реформи виникла необхідність у новій теоретичній базі. Розпаювання земель, ліквідація колгоспів та поява мільйонів нових власників вимагали переходу від "управління землями держгоспів" до "управління земельними ресурсами країни". Як зазначають

дослідники історії землеустрою, цей період характеризувався хаотичним пошуком моделей, де технічні інструменти старого зразка намагалися застосувати до нових правових реалій. Стало очевидним, що землеустрій не може бути просто "методом нарізки землі", а має стати інструментом реалізації земельної політики держави.

Фундаментальний зсув у науковій думці відбувся з розвитком інституційної теорії управління земельними ресурсами, лідером якої в Україні став професор А.М. Третяк. Він та його послідовники (В.М. Третяк, Л. Гунько) запропонували розглядати землеустрій не як технічний процес, а як соціально-економічний інститут [2].

Згідно з цією концепцією, управління земельними ресурсами – це система формальних і неформальних правил ("правил гри"), які регулюють доступ до землі, її використання та розподіл вигод від неї. А.М. Третяк виділяє чотири ключові наукові позиції, що характеризують міжнародну інституціоналізацію землеустрою в умовах глобалізації [3]:

- перехід до принципів сталого розвитку: землеустрій має забезпечувати баланс між економічною ефективністю та екологічною безпекою, що є вимогою міжнародних стандартів;
- гармонізація інформаційних систем: Створення сумісних баз даних про права власності для забезпечення порівнянності земельної статистики на міжнародному рівні;
- уніфікація систем обліку: інтеграція національних кадастрових систем у глобальний інформаційний простір;
- стандартизація планування: приведення національних норм просторового планування у відповідність до міжнародних вимог при збереженні національної ідентичності.

Цей підхід дозволив поглянути на проблеми українського ринку землі під іншим кутом. Проблеми "тіньового ринку" чи рейдерства пояснювалися не просто недосконалістю законів, а слабкістю інститутів – відсутністю довіри, неефективністю судової системи та розривом між формальними правами та реальними практиками землекористування. Науковці [4] довели, що без побудови сильних інститутів (кадастру, реєстрації прав, оцінки) просте відкриття ринку не призведе до економічного зростання.

Важливим етапом інтеграції української науки у світовий контекст стала адаптація концепції Land Management Paradigm, розробленої данським професором Стігом Енемарком (Stig Eneemark). Ця парадигма розглядає управління землями як цілісну систему, що базується на трьох "китах": земельна політика, функції адміністрування (землеволодіння, вартість, використання, розвиток) та інфраструктура просторових даних [5].



Українські вчені (А. Третяк, О. Дорош, Р. Курильців [6]) активно використовують цю модель для обґрунтування необхідності переходу від фіскального кадастру до багатоцільового. Вони наголошують, що в Україні функція "землеволодіння" (реєстрація прав) розвивалася набагато швидше, ніж функція "землекористування" (контроль за використанням) та "вартості" (ринкова оцінка). Це призвело до диспропорцій, коли держава знала, кому належить земля, але не мала ефективних важелів впливу на те, як вона використовується і скільки реально коштує.

Сучасні дослідження вказують на те, що цифрова трансформація та розвиток інфраструктури геопросторових даних (NSDI) є практичним втіленням цієї парадигми в Україні. Відкритість даних, яку просувають експерти UNECE та FAO, стала основою для детінізації земельних відносин.

Період з 2000 по 2021 рік в українській аграрній науці пройшов під знаком запеклих дискусій щодо мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Ця полеміка розділила наукову спільноту на два умовні табори, кожен з яких оперував власними аргументами та моделями.

Прихильники ліберального підходу, серед яких виділяється д.е.н. А.Г. Мартин та експерти Київської школи економіки (KSE), розглядали землю насамперед як економічний актив. Їхня позиція базувалася на тезі, що мораторій є грубим порушенням конституційних прав власників та причиною інвестиційного голоду в аграрному секторі [7].

Основні аргументи цієї групи вчених:

- економічна неефективність мораторію: А. Мартин у своїх працях доводив, що заборона обігу земель призводить до зниження вартості оренди, позбавляючи селян-власників справедливого доходу. "Тіньовий" ринок існував завжди, але держава не отримувала з нього податків, а власники — правового захисту;

- необхідність консолідації: дослідження показували, що роздробленість земельних масивів (парцеляція) перешкоджає впровадженню сучасних технологій. Ринок розглядався як механізм переходу землі від менш ефективних до більш ефективних власників;

- залучення капіталу: земля повинна стати предметом застави. Відсутність ринку землі унеможлиблювала іпотечне кредитування, що стримувало розвиток малого та середнього фермерства, яке не мало доступу до дешевих грошей, на відміну від великих агрохолдингів.

Дослідження KSE, проведені у співпраці з міжнародними донорами (USAID), надавали емпіричні докази того, що відкриття ринку здатне додати 1-2,7% до щорічного зростання ВВП країни. Вони акцентували увагу на тому, що обмеження конкуренції (наприклад, недопуск юридичних осіб) штучно знижує

ціну землі, граючи на руку лише великим орендарям, які зацікавлені в дешевій оренді [8].

Опонентами лібералізації виступали вчені Інституту економіки та прогнозування НАН України (В.М. Геєць, О.М. Бородіна [9], В.Р. Сіденко [10]). Їхня аргументація будувалася на пріоритеті соціальної стабільності, продовольчої безпеки та захисті сільського укладу життя.

Ключові тези цього напрямку:

– загроза латифундизації: вчені попереджали, що в умовах слабких правових інститутів та корупції вільний ринок призведе до скуповування земель великим капіталом (агрохолдингами) та знеземлення селян. Це, на їхню думку, загрожує знищенням дрібного фермерства та депопуляцією сіл.

– спекулятивний капітал: О. Бородіна та В. Сіденко наголошували, що в умовах глобальної нестабільності земля стане об'єктом фінансових спекуляцій, а не виробничим ресурсом. Вони побоювалися приходу транснаціональних корпорацій, які витіснять національного виробника.

– соціальні наслідки: ця група дослідників акцентувала на тому, що земля в Україні має сакральне значення і є останньою "подушкою безпеки" для сільського населення. Продаж землі розглядався як акт відчаю ("distress sales"), коли люди продаватимуть актив за безцінь через бідність.

Особливо гостро ця дискусія розгорілася під час війни. Протекціоністи та Асоціація фермерів закликали до продовження мораторію або призупинення реформи на час воєнного стану, аргументуючи це тим, що національне багатство може бути скуплене за безцінь у період кризи [11].

Результатом багаторічної наукової та суспільної дискусії стала прийнята в Україні "поетапна" модель ринку, яка врахувала аргументи обох сторін:

– перший етап (2021-2023): допуск лише фізичних осіб з лімітом 100 га – поступка "соціальної" школі для захисту від латифундій.

– другий етап (з 2024): допуск юридичних осіб з лімітом 10 тис. га – реалізація вимог "економічної" школи для забезпечення інвестиційної привабливості та консолідації [12].

Науковий консенсус на даному етапі полягає в тому, що ринок є необхідним, але він потребує жорсткого державного регулювання, прозорого моніторингу та запобіжників проти надмірної концентрації.

Паралельно з економічними дебатами відбувалася еволюція поглядів на екологічну складову землекористування. Високий рівень розораності території України (один з найвищих у світі) та прогресуюча деградація ґрунтів змусили науковців переглянути роль держави в управлінні земельними ресурсами.

Д. С. Добряк та В. М. Будзяк [13] розвинули теорію еколого-безпечного землекористування, яка стверджує, що ринкові механізми не здатні автоматично



забезпечити охорону земель. Навпаки, прагнення до максимізації прибутку в короткостроковій перспективі стимулює виснажливе використання ґрунтів.

Дослідники ввели поняття "індексу екологічної невідповідності" землекористування, який показує відхилення фактичної структури угідь від екологічно допустимої. Наприклад, у Львівській області цей індекс свідчить про перевищення допустимої розораності на 36%. В. М. Будзяк наголошує на необхідності державного імперативу в питаннях охорони земель, пропонуючи механізми екологічної сертифікації та обов'язкового контурно-меліоративного землеустрою [14].

Новітнім трендом в українській науці, який активно розвивається під впливом європейської дослідницької спільноти, є концепція екосистемних послуг. Вчені І. Соловій [15], Р. Курильців [16] та інші пропонують розглядати сільськогосподарські ландшафти не лише як фабрики з виробництва продовольства, а як постачальників життєво важливих екологічних послуг: депонування вуглецю, регулювання водного стоку, підтримка біорізноманіття.

Науковці аргументують, що інтеграція оцінки екосистемних послуг у систему просторового планування дозволить приймати більш збалансовані рішення. Наприклад, створення лісосмуг або консервація деградованих земель може бути економічно вигіднішою для громади в довгостроковій перспективі, ніж їх розорювання, якщо врахувати вартість попередженої ерозії та збереження води.

Наукові напрацювання лягли в основу "Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням до 2030 року" [17]. Цей документ, розроблений за участі Національної академії аграрних наук, ставить амбітну мету досягнення нейтрального рівня деградації земель. План передбачає збільшення вмісту гумусу в ґрунтах на 0,1% до 2030 року, що вимагає кардинальної зміни підходів до агротехнологій. Це свідчить про те, що екологічна складова управління поступово переходить з площини наукових декларацій у площину державної політики.

Ефективність теоретичних моделей перевіряється практикою. Аналіз статистичних даних за перші роки функціонування ринку землі в Україні (табл. 1) дозволяє оцінити, наскільки справдилися прогнози різних наукових шкіл.

За даними Держгеокадастру та аналітичних звітів KSE, станом на 2024 рік земельний фонд України характеризується високим рівнем наповненості кадастру, що є результатом багаторічної роботи зі створення інфраструктури ринку.

Таблиця 1

**Ключові показники земельного ринку України  
(станом на III квартал 2024 р.)**

Показник	Значення	Коментар
Загальна площа земель у ДЗК	44,9 млн га (74,4%)	Високий рівень реєстрації забезпечує прозорість
С/г землі в ДЗК	33,0 млн га (77,2% від с/г земель)	Основний актив ринку вже в цифровій системі
Кількість угод купівлі-продажу	> 273 000 (за 9 міс. 2024)	Ринок активний попри війну
Площа проданих земель	~634 576 га (за 9 міс. 2024)	Обсяг ринку становить ~0,7-1% від загальної площі, що спростовує міф про "масовий розпродаж"
Середньозважена ціна (продаж)	~44 893 грн/га	Ціна корелює з нормативно-грошовою оцінкою
Середньозважена ціна (оренда)	~8 755 грн/га	Ціна на аукціонах значно вища за історичні договори

Джерело: сформовано автором за [18].

Статистика спростовує апокаліптичні прогнози "соціальної школи" про те, що селяни миттєво розпродадуть землю за безцінь. Обсяг обігу залишається помірним, що свідчить про те, що власники схильні притримувати актив, очікуючи зростання ціни.

З 1 січня 2024 року, з відкриттям ринку для юридичних осіб, структура попиту почала змінюватися (табл. 2), підтверджуючи тези "ринкової школи" про необхідність консолідації.

Таблиця 2

**Зміна структури покупців на ринку землі (2023 vs 2024)**

Категорія покупців	Частка у 2023 році (%)	Частка у 2024 році (%)	Тенденція
Фізичні особи	~90%	~75%	Зменшення ролі дрібних інвесторів
Юридичні особи	~10% (тіньові/схеми)	25%	Стрімке зростання офіційної участі бізнесу

Джерело: сформовано автором за [18, 19].



Юридичні особи, як правило, готові платити вищу ціну за землю, особливо за великі консолідовані масиви, що підвищує капіталізацію ринку. За даними KSE, близько 75% юридичних осіб-покупців – це аграрні виробники, які викуповують землю, яку раніше орендували, щоб захистити свої інвестиції в інфраструктуру та зрошення [19].

Реформа децентралізації, яка передала державні землі у комунальну власність (Закон № 1423-IX [20]), стала практичним втіленням принципів субсидіарності. Статистика свідчить, що земля стала ключовим ресурсом для розвитку громад.

За перші 10 місяців 2024 року територіальні громади отримали 34,5 млрд грн податкових надходжень від плати за землю та податку на нерухомість, що на 12% більше, ніж у попередньому році [21]. Частка земельних податків у структурі доходів громад досягла 16,1%. Це підтверджує, що ефективне управління земельними ресурсами на місцевому рівні є запорукою фінансової стійкості регіонів, особливо в умовах, коли "військовий ПДФО" було перерозподілено до державного бюджету.

Війна внесла суттєві корективи в систему управління. З одного боку, близько 26% території України перебуває під окупацією або в зоні бойових дій, що вимагає специфічних методів дистанційного моніторингу та оцінки збитків. З іншого боку, держава шукає нові механізми наповнення бюджету.

У 2024 році стартував проєкт "Земельний банк" під егідою Фонду державного майна України. Метою проєкту є централізація державних сільськогосподарських земель (близько 700 тис. га), які раніше перебували в тіньовому обробітку державних підприємств, та передача їх в оренду через прозорі онлайн-аукціони. Очікуваний дохід у 7 млрд грн від реалізації проєкту «Земельний банк» [22] є не лише фіскальним показником, а й стратегічним антикорупційним кроком. Державні землі, які десятиліттями перебували у «сірій» оренді через державні підприємства (ДП), перетворюються на прозорий актив. Це є прикладом того, як криза стимулює завершення інституційних реформ, які відкладалися роками.

Проте, залишається величезна проблема замінованих та пошкоджених земель. Наукові методики оцінки збитків та рекультивації, розроблені українськими вченими, зараз проходять "польові випробування" в екстремальних умовах. Відновлення цих територій потребуватиме колосальних ресурсів (оцінка розмінування — понад 32 млрд доларів) та застосування підходів, орієнтованих не на просте повернення в обробіток, а на екологічну реабілітацію.

**Висновки.** За роки незалежності в Україні відбулася фундаментальна еволюція наукових поглядів на управління земельними ресурсами. Від суто технічного "радянського" землеустрою наука перейшла до інституційно-

економічної моделі, де земля розглядається як капітал та об'єкт права. Сучасний етап характеризується утвердженням екологічної парадигми та концепції екосистемних послуг, що наближає українську науку до європейських стандартів Land Management.

Аналіз статистики 2021–2024 років свідчить, що обрана модель поетапного відкриття ринку виявилася стійкою. Побоювання щодо соціального вибуху чи тотального розпродажу земель не справдилися. Натомість, ринок демонструє стабільне зростання цін та перехід активів до більш ефективних власників, зокрема юридичних осіб, що сприяє консолідації та залученню інвестицій.

Децентралізація управління земельними ресурсами стала одним з найуспішніших кейсів реформи. Громади отримали реальний економічний інструмент (земельні аукціони, оренда), який забезпечує значну частину їхніх бюджетів (16,1%). Це підтверджує наукову тезу про те, що управління ресурсами має здійснюватися на найнижчому ефективному рівні.

Попри успіхи в економічній площині, екологічна складова управління залишається найбільш вразливою. Висока розораність та деградація ґрунтів вимагають переходу від декларативних планів до реальних економічних стимулів охорони земель, інтегрованих у ринковий механізм (наприклад, через оцінку екосистемних послуг).

Війна стала каталізатором остаточного розриву з пострадянськими практиками (запуск "Земельного банку", прозорість аукціонів), але водночас створила безпрецедентні виклики (замінування, екоцид). Повоєнне відновлення вимагатиме не просто повернення до довоєнного стану, а впровадження нових, науково обґрунтованих моделей землекористування, де безпека та екологія будуть пріоритетнішими за екстенсивне нарощування валу продукції.

Таким чином, еволюція наукових поглядів пройшла складний шлях, і сьогодні українська наука пропонує збалансовану модель управління, яка поєднує ринкову ефективність з соціальною відповідальністю та екологічною сталістю. Завданням держави є послідовна імплементація цих напрацювань у законодавче поле та практику державного управління.

### Список використаних джерел:

1. Дорош Й., Мартин А., Новаковська І. Розвиток землевпорядної науки в Україні: історія, сучасність, перспективи. *Вісник аграрної науки*. 2021. Том 99. № 4. DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk202104-09>.
2. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О. Інституціалізація розвитку системи землеустрою та землевпорядкування. *Економіка та*



- держава*. 2021. № 4. С. 37–42. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2021.4.37>.
3. Tretiak A., Tretiak V., Hunko L. Conceptual fundamentals of land management and land management in Ukraine during the period of globalization. *Journal Baltic Surveying*. 2022. Vol. 16, p. 55. DOI: <https://doi.org/10.22616/j.balticsurveying.2022.16.007>.
  4. Tretiak A., Tretiak V., Priadka T., Kapinos N. The institutional theory trend of land organization and land planning development. *Zemleustrij, kadastr i monitoring zemel*. 2021. DOI: <https://doi.org/10.31548/ZEMLEUSTRIY2021.01.02>.
  5. Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A. Understanding Land Administration Systems. PCGIAP - UN FAO Seminar on Land Administration Trends and Issues in Asia and Pacific Region. 2008 pp. 1-38. Permanent Committee on GIS Infrastructure for Asia and the Pacific. URL: <https://rest.mars-prod.its.unimelb.edu.au/server/api/core/bitstreams/ee4d20ac-72be-5e94-bfc9-122ad35c86a4/content>.
  6. Tretiak A., Kuryltsiv R., Tretiak N. Conceptual Framework for Ukraine in modern multi-functional land administration systems. *Zemlevporiadnyi visnyk*. 2013. № 9. pp. 25-28.
  7. Ibatullin S., Dorosh Y., Sakal O., Krupin V., Kharytonenko R., Bratinova M. Agricultural Land Market in Ukraine: Challenges of Trade Liberalization and Future Land Policy Reforms. *Land*. 2024. Vol. 13(3):338. DOI: <https://doi.org/10.3390/land13030338>.
  8. Публічна дискусія «Ринок землі в Україні: стан, ефективність, прозорість». KSE. 07.12.2023. URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/publicna-diskusiya-rinok-zemli-v-ukrayini-stan-efektivnist-prozorst/>.
  9. Українська модель аграрного розвитку та її соціоекономічна переорієнтація : наук. доп. / О.М. Бородіна, В.М. Геєць, А.О. Гуторов та ін.; за ред. В.М. Гейця, О.М. Бородіної, І.В. Прокопи; НАН України, Ін-т екон. та прогнозув. Київ, 2012. 56 с.
  10. Sidenko, V. R. The global context of land market liberalization in Ukraine : opportunities and risks for rural development. *Economy and forecasting*. 2021. № 3, pp. 5-27. URL: [https://savearchive.zbw.eu/bitstream/11159/6984/1/1796467677\\_0.pdf](https://savearchive.zbw.eu/bitstream/11159/6984/1/1796467677_0.pdf).
  11. Мамонова Н., Бородіна О., Кунс Б. Українське сільське господарство у воєнний час: стійкість, реформи та ринки. 2023. URL: <https://www.tni.org/en/article/ukrainian-agriculture-in-wartime?translation=uk>.
  12. Ukraine: agricultural land market. URL: <https://www.agroberichtenbuitenland.nl/actueel/nieuws/2021/07/01/ukraine-land-market>.



13. Добряк Д. С., Будзяк В. М., Будзяк О. С. Ефективність екологобезпечного користування землями України в ринкових умовах. *Економіка України*. 2013. №7.
14. Будзяк О.С., Будзяк В.М. Ефективне використання земель України: аналіз, динаміка та регіони з найбільш затребуваним попитом на інноваційні агропроекти. *Ефективна економіка*. 2020. №4 DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.4.15>.
15. Землекористування: еколого-економічні проблеми, конфлікти, планування / І. П. Соловій, О. Т. Іванишин, В. В. Лавний та ін. Львів : Афіша, 2010. 399 с.
16. Курильців Р. Концепція «Governance» як основа нової парадигми управління землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 5. С. 17-20.
17. Про затвердження Національного плану дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 30.03.2016 № 271-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/271-2016-%D1%80#Text>.
18. Земельний ринок в Україні : Аналітичний огляд за 2 квартал та червень 2024 року. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land\\_review\\_IIq\\_ua.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land_review_IIq_ua.pdf).
19. Mykhailova K. Ukraine's Land Market 2024: Companies Bought More Land, Prices for Individual Buyers Rose. 08.02.2025. URL: <https://www.kyivpost.com/post/46765>.
20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.
21. Land Market Review Ukraine November 2024. [https://kse.ua/Land\\_Market\\_Review\\_November\\_24.pdf](https://kse.ua/Land_Market_Review_November_24.pdf).
22. Land Market Review Ukraine December and Q4 2024. <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/Land-Market-review-Q4-.pdf>.

**Olha LAKHMATOVA**

Head of the Certification Department,  
State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre,  
Kyiv, Ukraine

 <https://orcid.org/0009-0005-8366-0382>  
OVLahmatova@ukr.net

**EVOLUTION OF SCIENTIFIC VIEWS ON LAND RESOURCE  
MANAGEMENT UNDER MARKET ECONOMY CONDITIONS:  
INSTITUTIONAL, ECONOMIC, AND ECOLOGICAL DIMENSIONS**



**Abstract.** *The article provides a comprehensive theoretical and methodological study of the evolution of scientific views on land resource management in Ukraine within the context of the long-term transformation of land relations. The author analyzes the fundamental transition from the Soviet school of technical land management, in which land was viewed exclusively as a spatial basis for production, to the modern "Land Management" institutional paradigm, which treats land plots as multifunctional capital and as objects of multipurpose administration. The work systematizes the scientific approaches of leading national scholars (A. Tretiak, P. Sabluk, Y. Lupenko, etc.) and identifies three key dimensions of modern management: institutional, economic, and ecological.*

*Based on the processing of official statistics from the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography, and Cadastre for 2021–2024, the article assesses the effectiveness of the phased liberalization of the agricultural land market. The author demonstrates that the admission of legal entities to the market in 2024 served as a catalyst for the sector's capitalization, as evidenced by the growth of the weighted average price and the activation of official business investments. Attention is paid to the role of decentralization: an analysis of tax revenues for territorial communities indicates that land payments have become a key factor in regional financial autonomy, accounting for 16.1% of total revenue.*

*A specific emphasis is placed on greening land use and on implementing the ecosystem services concept as a tool for sustainable development within the framework of the "European Green Deal." The conclusions substantiate that, under conditions of full-scale military aggression and the need to address the consequences of ecocide, the land resource management strategy must shift toward the "Build Back Better" model. This involves not merely the regeneration of lost potential but the creation of a digital, transparent management system that harmonizes the economic efficiency of the market with environmental safety and social responsibility toward communities.*

**Keywords:** *digital maturity, foreign economic activity, digital development indicators, enterprise adaptation to foreign economic activity.*