

**Цифрова трансформація  
земельного законодавства  
України та його гармонізація з  
правовими цінностями ЄС:  
стан та перспективи**

В результаті проведеного дослідження проаналізовано: концептуальні проблеми цифровізації земельних відносин як процес переведення відомостей про їх об'єкти та суб'єктів з паперової форми в електронну (цифрову) та надання доступу до таких відомостей в режимі онлайн; цифрова трансформація земельного законодавства як наповнення його правовими нормами, що забезпечують цифровізацію земельних відносин; правові цінності ЄС як орієнтир вдосконалення земельного законодавства України – головні імперативи, орієнтири та морально-етичні начала євроінтеграції, що набули значення нормативних приписів та відображені в установчих документах ЄС, а також кращі практики правового регулювання земельних відносин в державах-членах ЄС; шляхи гармонізації земельного законодавства України з правовими цінностями ЄС.

СЕРІЯ «БІБЛІОТЕКА ПРАВОТВОРЦЯ»

НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ  
Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України

**ЦИФРОВА ТРАНСФОРМАЦІЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА  
УКРАЇНИ  
ТА ЙОГО ГАРМОНІЗАЦІЯ  
З ПРАВОВИМИ ЦІННОСТЯМИ ЄС**

---

**стан та перспективи**

Наукова записка



ЮРІНКОН ІНТЕР

Київ – 2025

УДК 349.41  
Ц72

Рекомендовано до друку  
Вченою радою Інституту держави і права  
імені В. М. Корецького НАН України  
(протокол № 18 від 27 листопада 2025 р.)

**Рецензенти:**

**Малишева Наталія Рафаелівна**, доктор юридичних наук, професор,  
академік Національної академії правових наук України;

**Костяшкін Іван Олександрович**, доктор юридичних наук, професор.

**Автор:**

**Кулинич Павло Федотович**, доктор юридичних наук, професор,  
заслужений діяч науки і техніки України,  
член-кореспондент НАПрН України.

Ц72 **Цифрова трансформація земельного законодавства України та його гармонізація з правовими цінностями ЄС: стан та перспективи** : наукова записка / П. Ф. Кулинич. Київ : Юрінком Інтер, Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, 2025. 56 с.

ISBN 978-966-667-964-5

В результаті проведеного дослідження проаналізовано: концептуальні проблеми цифровізації земельних відносин як процес переведення відомостей про їх об'єкти та суб'єктів з паперової форми в електронну (цифрову) та надання доступу до таких відомостей в режимі онлайн; цифрова трансформація земельного законодавства як наповнення його правовими нормами, що забезпечують цифровізацію земельних відносин; правові цінності ЄС як орієнтир вдосконалення земельного законодавства України – головні імперативи, орієнтири та морально-етичні начала євроінтеграції, що набули значення нормативних приписів та відображені в установчих документах ЄС, а також кращі практики правового регулювання земельних відносин в державах–членах ЄС; шляхи гармонізації земельного законодавства України з правовими цінностями ЄС.

Наукова записка підготовлена у межах реалізації цільової програми наукових досліджень НАН України «Правотворчість в Україні: доктринальні засади, правове регулювання і практика здійснення» та на виконання науково-дослідної теми Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України «Концептуальні засади правотворчої діяльності в Україні: ресурсозабезпечення, новації та ризики» (номер держ. реєстр. 0125U002053, науковий керівник доктор юридичних наук, професор, академік НАПрН України О. В. Скрипнюк).



Видавництво «Юрінком Інтер» прагне сталого майбутнього для нашого бізнесу, наших читачів і нашої планети. Ця книга виготовлена з паперу, сертифікованого Forest Stewardship Council®

УДК 349.41

ISBN 978-966-667-964-5

© Інститут держави і права імені В. М. Корецького НАН України, 2025  
© Кулинич П. Ф., 2025  
© Юрінком Інтер, 2025

---

## Зміст

Вступ .....	4
1. Цифрова трансформація земельного законодавства України як напрям його модернізації .....	5
2. Стан, проблеми та перспективи адаптації земельного законодавства України до правових цінностей ЄС .....	21
Висновки .....	45
Використані джерела .....	49

---

## Вступ

Серед цивілізаційних викликів, які постали перед Україною на сучасному етапі розвитку нашої держави, слід виділити виклики, пов'язані з масштабною цифровізацією життєдіяльності нашого суспільства та необхідністю приєднання до Європейського співтовариства. Подолання цих викликів означатиме перехід нашої держави на принципово нові технологічний та політико-економічний рівні розвитку. Цілком очевидно, що для подолання зазначених викликів необхідно осмислити, розробити та реалізувати систему реформаторських заходів технологічного, організаційного, економічного, соціального та правового характеру практично у всіх сферах життєдіяльності українського суспільства і держави.

Водночас проведення цифрової та євроінтеграційної реформ у різних сферах життєдіяльності суспільства характеризується специфікою, обумовленою їх особливостями. Однією з таких сфер є сфера використання та охорони земельних ресурсів та обумовлена нею система суспільних відносин, об'єктом яких є земля як природний ресурс, операційний базис розвитку суспільства, засіб виробництва та національний майновий актив. Розвиток земельних відносин відбувається під впливом та у межах їх правового забезпечення. Саме шляхом цілеспрямованого реформування правового забезпечення земельних відносин держава і суспільство можуть модернізувати земельне законодавство відповідно до пріоритетів його цифровізації та правових принципів і стандартів правового регулювання земельних відносин у ЄС.

Будучи відносно різними, цифровізація та гармонізація земельного законодавства з правом ЄС в цілому спрямовані на вирішення важливої спільної мети – набуття Україною членства у Європейському Союзі. Тому об'єднання висвітлення зазначених напрямів розвитку правового регулювання земельних відносин у одній науковій записці є цілком виправданим.

---

# **1. ЦИФРОВА ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ЯК НАПРЯМ ЙОГО МОДЕРНІЗАЦІЇ**

---

---

Правова система України, як і багатьох інших країн світу, ввійшла у новий етап розвитку – етап цифрової трансформації. У літературі цифрова трансформація розглядається як «...процес переходу організації від застарілого підходу до нових способів роботи та мислення з використанням цифрових, соціальних, мобільних і нових технологій»<sup>1</sup>. У загальному цифрову трансформацію законодавства можна визначити як таке насичення змісту правового регулювання суспільних відносин принципами і нормами, які, враховуючи особливості інструментарію сучасних інформаційних технологій, якісно змінюють статус основних елементів механізму правового регулювання – об'єктів, суб'єктів, прав, обов'язків, відповідальності тощо, та, відповідно, підвищують ефективність правового регулювання суспільних відносин. Такий висновок можна зробити з наукових публікацій з даної проблематики<sup>2</sup>. Зокрема, у літературі відмічається, що під впливом цифровізації основні компоненти права змінюють свій зміст і обсяг, з'являються нові технологічно обумовлені суб'єкти права – «цифрові особистості», зокрема, роботи<sup>3</sup>.

Оскільки цифрова трансформація законодавства перебуває на початковому етапі свого розвитку, вона потребує глибокого наукового осмислення. У зв'язку з цим уявляється необхідним визначити основні тенденції розвитку цифровізації земельного законодавства України та шляхів його вдосконалення як важливого напрямку модернізації земельно-правової сфери України.

Цифрова трансформація законодавства має галузеву специфіку. Адже кожна галузь права і законодавства по-різному потребують і сприймають інструменти цифрових технологій,

---

<sup>1</sup> Міхровська М. С. Цифровізація – нова ера. *Прикарпатський юридичний вісник*. Випуск 6 (47), 2022. С. 110–114. С. 110.

<sup>2</sup> Бурило Ю. П., Вавженчук С. Я., Процишен М. В. *Правове забезпечення цифрової економіки* : навч. посіб. За заг. ред. докт. юрид. наук, проф., академіка НАПрН України О. Д. Крупчана. Вид. 2-ге, перероб. Київ, 2020. 296 с. ; Вінник О. М., Шаповалова О. В. *Господарське право в умовах цифровізації економіки* : навч. посіб. За заг. ред. Вінник О. М. Київ : НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2020. 314 с. ; Когут Ю. І. *Цифрова трансформація економіки та проблеми кібербезпеки* : практич. посіб. / Ю. І. Когут. Київ : Консалтингова компанія «СІДКОН», 2021. 368 с.

<sup>3</sup> *Сучасне суспільство, людина, право в умовах глобальних трансформацій*: монографія / [О. Г. Данильян, О. П. Дзьобань, С. Б. Жданенко та ін.] ; за заг. ред. О. Г. Данильяна. Харків : Право, 2020. 344 с.

## 1. Цифрова трансформація земельного законодавства України як напрям його модернізації

---

що обумовлено, перш за все, галузевою специфікою предмета правового регулювання. Тому останнім часом в юридичній літературі України з'являються наукові праці, присвячені особливостям цифрової трансформації в окремих галузях права<sup>4</sup>.

Необхідність цифровізації земельних відносин та, відповідно, цифрової трансформації земельного законодавства України була обумовлена ходом земельної реформи. Як відомо, одним із завдань земельної реформи в нашій країні став масовий перерозподіл земель з припиненням земельних прав неефективно працюючих господарств та передачею їх у власність чи користування новим ринково орієнтованим суб'єктам господарювання спочатку в аграрній, а потім і в інших сферах економічного і соціального життя держави. Такий перерозподіл спричинив необхідність масового проведення робіт із землеустрою для формування великої кількості нових земельних ділянок. Однак, землевпорядні організації здійснювали формування нових земельних ділянок шляхом розробки землевпорядної документації у паперовій формі, що створювало умови для масових зловживань. Так, одним з найпоширеніших з них було формування на певній території такої кількості земельних ділянок, сумарна площа яких перевищувала площу території, на якій такі земельні ділянки формувалися. Відповідно при встановленні меж таких ділянок у натурі (на місцевості) вони часто накладалися одна на одну, що спричиняло виникнення конфліктів між власниками і користувачами суміжних земельних ділянок. Іноді такі накладки земельних ділянок були обумовлені помилками самих інженерів-землевпорядників. Але досить часто вони виникали внаслідок навмисних дій посадовців органів влади, які приймали рішення про передачу земельних ділянок у власність та користування з корисливих чи інших міркувань.

З метою подолання проблеми накладення меж земельних ділянок було вирішено передати контроль за їх формуванням від людини (інженерів-землевпорядників, посадовців органів влади тощо) до незалежного безпристрасного «арбітра» – комп'ютерного програмного забезпечення. Цій меті слугувало запровадження законодавством двох «цифрових» інструментів:

---

<sup>4</sup> Соціально-трудові права і виклики цифровізації : монографія / кол. авт. ; за ред. Я. В. Сімутіної, М. М. Шумила. Київ : Ніка-Центр, 2023. 348 с.

## 1. Цифрова трансформація земельного законодавства України як напрям його модернізації

---

розробки проектів землеустрою не тільки у паперовій, а й у електронній формі, та ведення державного земельного кадастру як електронного реєстру відомостей про землю. Для забезпечення цифровізації формування та кадастрового обліку земельних ділянок Держкомзем України видав 2 липня 2003 р. наказ № 174 «Про затвердження тимчасового порядку ведення державного реєстру земель»<sup>5</sup>. Цим наказом був затверджений Державний реєстр земель, в якому земельні ділянки та права на них вперше в історії земельного законодавства України почали реєструвати з використанням комп'ютерного програмного забезпечення. Однак, будучи створеним на основі підзаконного правового акту, Державний реєстр земель відображав переважно відомчі інтереси Держкомзему України<sup>6</sup>, мав багато недоліків та не забезпечував повною мірою цифровізацію відомостей про землю. Тому з метою формування відомостей про об'єкти, суб'єктів земельних відносин та права на землю в електронній (цифровій) формі на основі закону в Україні були прийняті Закон України «Про Державний земельний кадастр»<sup>7</sup> та Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>8</sup>, які введені у дію синхронно – з 1 січня 2013 р. Завданням цих законів було, по-перше, запровадження формування відомостей про землю та суб'єктів прав на неї у електронній (цифровій) формі з наданням їй офіційного (юридичного) статусу та, по-друге, переведення в електронну форму всіх тих відомостей про об'єкти і суб'єктів земельних відносин, які були сформовані до 1 січня 2013 р. на паперових носіях.

В процесі земельної реформи в Україні виникла також потреба отримання більш повного обсягу цифрових відомостей про землю, які охоплювали розташовані на землі будівлі і споруди, насадження, природне та інше зонування територій тощо. Для

---

<sup>5</sup> Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель. Наказ Держкомзему України від 2 липня 2003 р. № 174. *Офіційний вісник України*. 2003. № 31. Ст. 1652.

<sup>6</sup> Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія / П. Ф. Кулинич. Київ, Норма права, 2021. 308 с.

<sup>7</sup> Про Державний земельний кадастр. Закон України від 7 липня 2011 року. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

<sup>8</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.



[Перейти на сайт →](#)