

## ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ: ЗЕМЕЛЬНА ОРЕНДА, ОБРОБІТОК ТА АГРАРНА ПОЛІТИКА

### LAND LAW IN AGRICULTURE: LAND RENT, CULTIVATION AND AGRARIAN POLICY

Удовенко І.О., к.е.н., доцент,  
доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Уманський національний університет садівництва

Шемякін М.В., к.с.-г.н., доцент,  
доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Уманський національний університет садівництва

Прокопенко Н.А., викладач кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Уманський національний університет садівництва

В Україні земельні ресурси є одним із найважливіших чинників розвитку сільського господарства. Для забезпечення продовольчої безпеки країни та підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва необхідно вжити заходів щодо раціонального використання земельних ресурсів.

У статті розглядаються правові аспекти земельних відносин у сільському господарстві України; обговорюються питання аграрної політики та забезпечення продовольчої безпеки країни, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва та створення сприятливих умов для розвитку аграрного сектора економіки. Загальна площа земної поверхні незмінна, і приріст земельних ресурсів можливий лише за рахунок освоєння нових земель або відновлення деградованих земель. Після використання земельні ресурси можуть бути відновлені, але це вимагає значних затрат часу і коштів. Вони можуть використовуватися для різних цілей, і ефективне використання земельних ресурсів вимагає їх раціонального розподілу між різними видами діяльності. Земельні ресурси є важливим національним багатством, і їх ефективне використання є важливим завданням. Для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів необхідні заходи:

Розробка та реалізація ефективної аграрної політики, спрямованої на підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.

Проведення заходів щодо охорони земель від забруднення, деградації та інших негативних впливів.

Розвиток механізмів стимулювання раціонального використання земельних ресурсів.

Процес обліку земельних ресурсів в Україні спрямований на систематизацію, накопичення та узагальнення відомостей про розміщення, склад угідь, природний стан, властивості та господарське використання. У межах території України, незалежно від форми власності та цільового призначення облік земель проводиться з метою визначення природної якості земель, їх родючості, потенціалу для використання в різних галузях господарства. Економічний облік земель проводиться для визначення економічної цінності.

**Ключові слова:** земельні ресурси, землеустрій, оцінка землі.

In Ukraine, land resources are one of the most important factors in the development of agriculture. To ensure the country's food security and increase the efficiency of agricultural production, it is necessary to take measures for the rational use of land resources.

The article examines the legal aspects of land relations in the agriculture of Ukraine; issues of agrarian policy and ensuring the country's food security, increasing the efficiency of agricultural production and creating favorable conditions for the development of the agrarian sector of the economy are discussed. The total area of the earth's surface is unchanged, and an increase in land resources is possible only due to the development of new lands or the restoration of degraded lands. After use, land resources can be restored, but this requires considerable time and money. They can be used for different purposes, and the effective use of land resources requires their rational distribution among different types of activities. Land resources are an important national wealth, and their efficient use is an important task. Measures are necessary to ensure effective use of land resources:

- Development and implementation of an effective agricultural policy aimed at increasing the efficiency of agricultural production.
- Carrying out measures to protect land from pollution, degradation and other negative impacts.
- Development of mechanisms for stimulating the rational use of land resources.

The process of accounting for land resources in Ukraine is aimed at the systematization, accumulation and generalization of information about the location, composition of land, natural state, properties and economic use. Within the territory of Ukraine, regardless of the form of ownership and purpose, land accounting is carried out in order to determine the natural quality of the land, its fertility, potential for use in various branches of the economy. The economic accounting of lands is carried out to determine the economic value.

**Key words:** land resources, land management, land evaluation.

Земельне право у сільському господарстві регулює відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Ці відносини мають важливе значення для розвитку сільського господарства, оскільки земля є основним засобом виробництва аграрної галузі. Оренда землі сільськогосподарського призначення є одним із основних способів її використання. Згідно з Земельним кодексом України, оренда землі сільськогосподарського призначення може здійснюватися на строк до 99 років. Обробіток земель сільськогосподарського призначення є важливим елементом їхнього використання. Він включає в себе комплекс заходів з підвищення родючості ґрунтів, збільшення вро-

жайності сільськогосподарських культур та забезпечення екологічної безпеки. Аграрна політика – система заходів, спрямованих на розвиток сільського господарства. Вона включає в себе правове, економічне та організаційне регулювання галузі.

Оренда землі та її обробіток стимулює землевласників до ефективного використання своїх земель, оскільки орендарі, як правило, вкладають більше коштів у їхній обробіток. Крім того, оренда сприяє збільшенню обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, що, у свою чергу сприяє приросту ВВП країни в цілому. Від ефективного використання землі залежить рівень виробництва сільськогосподарської продукції та її якість.

Окремі питання правового регулювання земельних відносин у своїх працях висвітлювали такі вчені, як М. Я. Ващишин, Т. О. Коваленко, М. В. Шульга та інші. Разом з тим, земельне законодавство систематично оновлюється та потребує постійного, систематичного і послідовного вивчення. Це стало однією із причин вибору теми дослідження.

**Мета статті** – аналіз основних аспектів сучасного земельного права у сільському господарстві в частині оренди землі, обробітку та аграрної політики, з урахуванням законодавчих змін.

Трансформація аграрної галузі почалася ще у середині 2012 року. Основними причинами трансформації аграрної галузі України стали:

- глобалізація економіки;
- впровадження ринкових відносин;
- технологічні зміни.

Сучасний розвиток аграрного сектора призводить до концентрації виробництва всередині великих корпорацій, т. зв. агрохолдинги з екстенсивною моделлю землеробства. Аграрний сектор України визначається, насамперед, рослинництвом, яке у структурі національного сільськогосподарського виробництва складає понад 50%. Тваринництво, яке повільно виходить із глибокої кризи 1990-х років, базується переважно на індивідуальних господарствах і значною мірою використовується для потреб цих господарств.

Після здобуття Україною незалежності в місцевому сільському господарстві відбулася довгострокова криза, спричинена крахом існуючої централізованої планової економіки, системою великих, дорогих програм, які раніше реалізувалися в СРСР, і, загалом, непристосованістю галузі до нових економічних реалій. Трансформації в сільському господарстві виявилися надзвичайно складними через відсутність належного ринкового досвіду, капіталу для інвестицій та цілісного бачення правлячими елітами цільової моделі трансформації та відсутності належного правового поля.

У 1990-х роках майже всі колгоспи (12 тис.) було ліквідовано, а їх майно передано у колективну власність новоствореним недержавним підприємствам.

Працівники колишніх колгоспів, більшість з яких зберегли роботу на нових недержавних підприємствах, отримали право на рівну частку в землях цих підприємств. Понад 7 млн. сільських жителів також отримали у власність кошти створеного державного резервного фонду та/або т. зв. землі запасу (державної або комунальної власності), невеликі ділянки – в середньому по країні менше 0,4 га – для ведення індивідуальних підсобних господарств (загалом близько 2,6 млн га). Для багатьох жителів села вони виявилися основою існування. На відміну від присадибної ділянки, отримання права на землю надане у реформованих сільськогосподарських підприємствах (що підтверджується наданням спеціальних свідоцтв) не означало автоматично права на пай у натурі, тобто виділення земельної ділянки у визначеному місці та видачу відповідних державних актів на право власності на землю.

Процес приватизації землі та реформування сільського господарства мав завершитися запуском вільного ринку землі, але політичні суперечки призвели до запровадження подальших тимчасових мораторіїв на торгівлю землями сільськогосподарського призначення до створення відповідних умов для функціонування ринку. Серед відповідних умов було створення необхідної правової та інституційної інфраструктури, насамперед ухвалення закону про функціонування ринку землі та створення земельного кадастру. Однак робота в цьому напрямку йшла вкрай повільно.

Приватизація землі без права повного вільного розпорядження нею сприяла розвитку сільськогосподарського господарства, заснованого на оренді землі, чому сприяв

законодавчий дозвіл використання паю як предмета оренди.

Земельне право – галузь права, яка регулює суспільні відносини щодо раціонального використання і охорони земель, охорони прав землевласників і землекористувачів. Предметом земельного права є земельні відносини, тобто відносини, що виникають між суб'єктами права щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

Метод земельного права – способи і прийоми впливу на земельні відносини, які застосовуються державою з метою їх регулювання. У земельному праві застосовуються:

– примусовий метод встановлення державою обов'язкових для виконання правил і норм використання та охорони земель;

– адміністративно-господарський метод, який полягає у здійсненні органами державної влади та місцевого самоврядування управління використанням і охороною земель;

– цивільно-правовий метод регулювання земельних відносин за допомогою цивільно-правових договорів.

Основні джерела земельного права:

– Конституція України [1];

– земельний кодекс України [2];

– інші нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини, серед яких вагоме місце посідають:

1. Закон України № 554-IX від 13.04.2020 «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»;

2. Закон України № 711-IX від 17.06.2020 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель»;

3. Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [5];

4. Закон України № 1444-IX від 18.05.2021 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони» [4];

5. Закон України № 985-IX від 05.11.2020 «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування Державного аграрного реєстру та удосконалення державної підтримки виробників сільськогосподарської продукції» [7];

6. Закон України № 1865-IX від 04.11.2021 «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві» [8].

Важливе місце у системі правових норм займає землеустрій. Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Землеустрій включає такі основні напрями:

– земельна інвентаризація (сукупність робіт, спрямованих на виявлення, облік і оцінку земель);

– земельний кадастр (систематизований збір відомостей про землі, угіддя, їх землевласників, землекористувачів, а також про обмеження у їхньому використанні);

– земельна класифікація (розподіл земель за їхніми властивостями та умовами використання);

– земельний поділ (розмежування земель за їхнім цільовим призначенням, категоріями земель, а також за власниками і землекористувачами).

Землеустрій – інструмент для забезпечення раціонального використання земель. Він дозволяє забезпечити ефективне використання земель, захистити землі від забруднення, деградації та інших негативних впливів, а також забезпечити права землевласників і землекористу-

вачів. В Україні землеустрій здійснюється відповідно до Закону України «Про землеустрій» та забезпечує сталий розвиток сільського господарства [6].

Так, 1 липня 2021 року в Україні набув чинності закон про обіг земель сільськогосподарського призначення. Цей закон дозволив громадянам та юридичним особам купувати, продавати, дарувати, орендувати та заставляти сільськогосподарські землі. Закон був прийнятий після тривалих дебатів у суспільстві. Деякі експерти вважали, що продаж земель призведе до їх концентрації в руках великих агрохолдингів, що негативно вплине на розвиток сільського господарства та життя селян. Інші експерти вважали, що продаж земель є необхідним для розвитку аграрної галузі та залучення інвестицій. Прийняттю цього документу передувала велика робота економістів та нормотворців. За останні роки українське сільське господарство стало настільки прибутковим бізнесом, що спонукало найбільших місцевих олігархів залучитися до цього сектора. Вони бачили можливість для отримання вищих прибутків у сільському господарстві, ніж у важкій промисловості та металургії, які переживали спад і які раніше були опорою їхньої підприємницької діяльності.

Переважаюча більшість місцевих агрохолдингів контролюється українським капіталом. Через відсутність вільного ринку землі та обмежень на купівлю землі сільськогосподарського призначення іноземні інвестори працюють переважно у сфері переробки сільськогосподарської продукції та торгівлі українським зерном. Потенціал аграрного сектору також приваблює пасивних іноземних інвесторів, які вкладають кошти в акції українських агрокомпаній, що котируються за кордоном. Для власників «традиційних» галузевих агрохолдингів (тобто олігархів, не пов'язаних з промислово-фінансовими групами, основними джерелами доходу яких є інші сектори економіки), зовнішня емісія власних акцій була зручним способом отримання коштів для подальшої експансії на внутрішній ринок.

Дбаючи передусім про свій розвиток, агрохолдинги часто були єдиним джерелом інвестицій у сільську територію, враховуючи те, що вони пов'язані із людськими ресурсами, технічною та логістичною інфраструктурою.

Бурхливий розвиток сільськогосподарського бізнесу призвів до фактичної непрацездатності значної частини номінальних землевласників і майже повної їх залежності від орендарів – окрім доходів від оренди, яка нерідко давала збіднілим власникам паїв єдину можливість працевлаштування в сільській місцевості. Багато жителів, людей похилого віку без досвіду, фінансових можливостей та агротехніки, нездатні чи не зацікавлені у веденні власного бізнесу, були змушені надати в оренду свої господарства. Значна частина селян ніколи не бачили своєї землі, але здають їх в оренду. У 2023 році, хай і не настільки, як бажано, але усе змінилося. Трансформаційні процеси, пов'язані як з війною, так і з євроінтеграційними змінами, базовим вектором яких є аграрна політика.

Аграрна політика України – це система заходів, спрямованих на розвиток аграрного сектору економіки країни.

Аграрна політика спрямована на забезпечення продовольчої безпеки країни, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, створення сприятливих умов для розвитку аграрних підприємств та підвищення рівня життя сільського населення. Основні цілі аграрної політики України:

- забезпечення продовольчої безпеки країни;
  - підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва;
  - створення сприятливих умов для розвитку аграрних підприємств;
  - підвищення рівня життя сільського населення.
- Серед основних напрямів аграрної політики України можна назвати:
- земельна реформа;
  - стимулювання розвитку аграрних підприємств;
  - підвищення ефективності використання ресурсів;
  - розвиток переробної галузі, який дозволить підвищити додану вартість сільськогосподарської продукції та створити нові робочі місця.

Аграрна політика України є складним і багатогранним процесом. Для її успішного здійснення необхідно вжити комплекс заходів, спрямованих на розвиток аграрного сектору економіки країни через професіоналізацію та низку інших заходів, серед яких забезпечення умов для завершення земельної реформи. Впровадження цих заходів допоможе Україні досягти поставлених цілей аграрної політики та забезпечити сталий розвиток аграрного сектору економіки країни.

**Висновки.** Земельна оренда, обробіток землі та аграрна політика – взаємопов'язані елементи, які впливають на розвиток сільського господарства. Ефективне регулювання цих відносин – важлива умова для забезпечення продовольчої безпеки країни. В Україні існує ряд проблем у земельному праві, які перешкоджають ефективному розвитку галузі:

- 1) земельне законодавство України складне і часто суперечливе. Це створює невизначеність для учасників земельних відносин і ускладнює їхнє регулювання;
  - 2) в Україні відсутня єдина система управління земельними ресурсами, яка б забезпечувала ефективне їх використання;
  - 3) недостатній рівень автоматизації сільськогосподарського виробництва. Це ускладнює ефективне використання земель сільськогосподарського призначення.
- Для вирішення проблем земельного права у сільському господарстві необхідно вжити наступних заходів:
- 1) необхідно привести земельне законодавство України у відповідність до міжнародних стандартів та забезпечити його узгодженість з іншими законодавчими актами;
  - 2) створити єдину систему управління земельними ресурсами, яка б забезпечувала ефективне їх використання;
  - 3) створити гармонійні умови для залучення інвестицій у розвиток аграрної галузі через вдосконалення нормативно-правової бази;
  - 4) розвивати освітню та наукову базу для підготовки кадрів для аграрної галузі.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Закон України № 554-IX від 13.04.2020 «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
4. Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
5. Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

6. Закон України № 1444-IX від 18.05.2021 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

7. Закон України № 985-IX від 05.11.2020 «Про внесення змін до деяких законів України щодо функціонування Державного аграрного реєстру та удосконалення державної підтримки виробників сільськогосподарської продукції» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/985-20#Text>

8. Закон України № 1865-IX від 04.11.2021 «Про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1865-20#Text>

9. Закону України «Про землеустрій» / *Верховна Рада України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1865-20#Text>