

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ  
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



**ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:  
ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ**

**Матеріали IV Міжнародної  
науково-практичної конференції**

*16-17 листопада 2023 року*

Київ 2023

УДК 332.36

Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 16-17 листопада 2023 р.). Київ : Редакційно-видавничий відділ НУБіП України, 2023. 290 с.

Видання містить матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи». Тематика конференції відображає комплексність, міждисциплінарність і багатовекторність проблем формування сталого землекористування та інноваційних підходів до їх вирішення. У тезах доповідей учасників представлено технічні, організаційні, економічні, екологічні та соціальні засади забезпечення формування сталого землекористування.

Матеріали збірника будуть корисними для фахівців у сфері землеустрою, геодезії, картографії, містобудування, геоінформаційних технологій та ін.

The publication contains materials of the IV International scientific-practical conference "Formation of sustainable land use: problems and prospects". The theme of the conference reflects the complexity, interdisciplinarity and multi-vector nature of the problems of sustainable land use formation and innovative approaches to their solution. The participants' reports present the technical, organizational, economic, environmental and social principles of ensuring the formation of sustainable land use.

The materials of the collection will be useful for specialists in the field of land management, geodesy, cartography, urban planning, geographic information technologies, etc.

Матеріали подано в авторській редакції

Materials are submitted in the author's edition

Рекомендовано до друку вченою радою  
Інституту землекористування Національної академії аграрних наук України  
(протокол № 11 від 23 листопада 2023 р.)

ISBN 978-617-8171-09-4

© Інститут землекористування НААН України, 2023  
The Institute of Land Management of National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine, 2023

**Молдаван Л.В.**

*д. е. н., професор, заслужений економіст України  
ДУ «Інститут економіки та прогнозування НАН України»  
м. Київ, Україна*

## **СОЦІАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ЯК ЧИННИК СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Сутність сталого землекористування визначає ідеологія, загальні положення та методологія сталого розвитку, "який відповідає потребам нинішнього покоління і не шкодить можливостям наступних поколінь задовольняти їх потреби" [1]. Це означає, що нинішнє покоління людей повинно використовувати земельні ресурси таким чином, щоб не зменшувати їх площі, не знижувати продуктивність, забезпечуючи свої потреби, не руйнувати пов'язані з ними інші компоненти природного середовища, необхідні для життєдіяльності майбутніх поколінь людей.

Відповідальність за дотримання даного принципу лежить, насамперед, на державі. За Конституцією України (ст. 13), земля як й інші природні ресурси є об'єктом права власності українського народу. Від імені народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування, яким держава делегує частку своїх повноважень в межах, визначених Конституцією. Звідси випливає, що держава як представник інтересів суспільства повинна перерозподілити права власності таким чином, щоб використання землі відповідало ідеології сталого (економіко-соціо-екологічно збалансованого) землекористування з орієнтацією на майбутні потреби суспільства [2].

Соціалізація земельних відносин на благо суспільства забезпечується, насамперед, організацією соціально орієнтованого ринку сільськогосподарських земель, яка передбачає цілий комплекс обмежень, упереджуючий стихійний нерегульований рух земельних ділянок в інтересах окремих груп людей і капіталу.

Найбільш поширені у світовій законодавчій практиці такі норми обмеження, як:

1) *надання права на придбання земельної ділянки для ведення сільського господарства шляхом купівлі та/або оренди лише фізичним особам – сільським*

жителям, які проживають на території їх розміщення або на недалекій від них відстані.

2) зобов'язання покупців (орендарів) працювати безпосередньо в господарстві на сільськогосподарських роботах. Вони не можуть обмежуватися лише управлінською діяльністю;

3) обмеження, які практично унеможливають купівлю (оренду) сільськогосподарських земель іноземцями, як-от: проживання іноземця у сільській місцевості країни упродовж встановленого терміну і набуття громадянства (Франція – сім років, Кентуккі, США – вісім років); доступ лише до вільних земель з метою їх сільськогосподарського освоєння й інш.;

4) заборона купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення як спробу збереження капіталу та спекулятивного збагачення. Особа, яка купує земельну ділянку, зобов'язана обробляти її сама або сім'єю, а не передавати право користування нею іншим особам. Забороняється також перепродувати придбану ділянку упродовж перших 8-15 років з метою заробляння грошей;

5) обмеження концентрації земель на засадах як купівлі так і оренди в руках однієї фізичної особи. У Німеччині це обмеження становить 400-500 га залежно від умов федеральних земель, у Польщі – 300, а зі спадком до 500 га, у Данії – 150 га. У разі об'єднання фермерів у товариства (кооперативи) для спільного ведення господарства загальна площа складених ділянок не може перевищувати встановлений законодавством розмір – в Угорщині, наприклад, 1800 га.

6) ідеологія регулювання ціноутворення і формування розміру орендної плати має за мету збалансоване вирішення двох завдань – не допустити демпінгу ціни в інтересах фермера, який продає (здає в оренду) свою земельну ділянку, з одного боку, а з іншого – запобігти спекулятивним операціям на ринку земель сільськогосподарського призначення в інтересах їхнього покупця (орендаря), який приймає "естафету" виробника продукції для суспільства, що забезпечується державною інституцією з регулювання ринку.

Зазначені й інші обмеження сприяють формуванню фермерського типу землекористування, що найбільше відповідає цілям сталого розвитку, зберігаючи "прив'язку" селян до землі, орієнтацію виробництва на внутрішній і місцеві ринки, робочі місця для сільського населення, його осілість та людність сільських поселень.

Соціалізація земельних відносин шляхом перерозподілу прав власності в інтересах селян і держави доповнюється підтримкою фінансових можливостей визначених категорій сільськогосподарських виробників. У країнах ЄС кредитування купівлі земель сільськогосподарського призначення забезпечується, як правило, через систему кооперативних банків, сформованої з участю держави. У Франції – це мережа кооперативних банків «Креді Агріколь», в Нідерландах – «Рабобанк», Румунії – «Кредиткоопбанк», Іспанії – «Кооперативі де кредіто», Німеччині – система «Дойче Геносеншафтсбанк». Сільська кооперативна кредитна система Польщі включає 596 кооперативних банків з 3,3 тис місцевих осередків, які на 80% забезпечують потреби фермерів – своїх членів у кредитах, в тому числі

довгостроковими позиками для купівлі землі [3]. Кооперативна система довгострокового кредитування купівлі землі Індії, членами якої є 67% фермерів (880 тис. господарств), включає 2841 районний кооперативний банк та 20 кооперативних банків штатів [4].

Систему пільгового довгострокового кооперативного кредитного обслуговування купівлі фермерами сільськогосподарських угідь доповнюють *державні небанківські кредитні структури*. У США такий «тандем» з кооперативною системою фермерського кредиту Farm Credit System формує Агентство обслуговування фермерів Міністерства сільського господарства США (Farm Service Agency, FSA) [5].

У Канаді сільськогосподарську кредитну кооперативну систему доповнює підзвітна уряду державна корпорація Фермерський Кредит Канади (Farm Credit Canada, FCC) [6]. Метою корпорації є надання спеціалізованих і персоналізованих ділових і фінансових послуг для купівлі землі фермерськими господарствами, зокрема сімейними фермами.

У Великобританії кредитування придбання фермерами нерухомого майна, окрім кооперативних кредитних інституцій, здійснює сільськогосподарська іпотечна корпорація Agricultural Mortgage Corporation (AMC) [7], створена за законом про сільськогосподарські кредити для надання довгострокової іпотечної позики з метою відродження землеволодіння, особливо молодими фермерами.

Спеціалізованими інституціями для поліпшення фінансових можливостей придбання селянами земель сільськогосподарського призначення застосовується комплекс механізмів, зокрема: *довгострокове* (до 50 років) кредитування купівлі земельних ділянок *за заниженими* процентними ставками; *більші*, порівняно з комерційними банками, суми кредитів по відношенню до вартості земельної ділянки, яка придбавається, та *вищі коефіцієнти* ліквідності заставленої земельної ділянки (до 75%); *захист вартості* земельної нерухомості, переданої фермером як застави за одержаний кредит; *відтермінування* перших виплат кредиту; надання кредитів з виплатою у розстрочку; виконання функцій *гарантування* повернення кредитів, виданих іншими кредиторами. Для полегшення придбання земельних ділянок малими фермами у країнах ЄС поширено продаж державних земельних ділянок за цінами, *нижчими* порівняно з цінами на приватні ділянки й інш. [8. 9].

Важливою складовою політики соціалізації земельних відносин між виробниками сільськогосподарської продукції і суспільством виступає державний контроль екологізації землекористування. Механізм спонукання до впровадження агроекологічних методів виробництва продовольства вводиться в аграрну політику багатьох країн. У країнах ЄС на загальноєвропейському рівні законодавчо унормовані вимоги щодо дотримання сівозмінного землеробства, створення умов для збереження родючості ґрунтів, охорони водних і лісових ресурсів та навколишнього середовища формують систему «Crosse Compliance» («взаємної згоди»). Назва обумовлена Постановою ЄС № 73/2009, відповідно якої дотримання встановлених норм пов'язується з виплатами в межах програм підтримки сільського

господарства [10]. Порушення встановлених правил веде як до *зменшення прямих виплат*, так і до адміністративної й інших форм відповідальності.

Важливою ознакою екологічного контролю є доповнення до санкцій *економічного стимулювання* дотримання екологічних функцій. Наприклад, господарства, які переходять на органічне землеробство, одержують винагороду упродовж п'яти років у сумі, що становить від 30% у перший рік до 10% в останній загальних витрат. Винагороди (компенсації) встановлюються для різних заходів щодо захисту угідь від вітрової і водної ерозії, консервації деградованих угідь, їх залуження, заліснення тощо.

Національні законодавчо-нормативні акти країн-членів ЄС імплементують, конкретизують і розширюють правила загальноєвропейської системи «Grosse Compliance» і доводять їх державними актами до виробників, зокрема у вигляді законодавчо унормованих кодексів належних сільськогосподарських практик, які вказують, "що дозволено або заборонено з метою запобігання вчинення злочинів щодо природних ресурсів сільського господарства, формують правильне ставлення селян до вимог закону і вчать, як зменшити негативний вплив сільського господарства на природні ресурси" [11].

Викладене вище не вичерпує державної політики західноєвропейських й інших країн щодо соціалізації землекористування.

В Україні такий підхід відсутній, що веде до концентрації угідь в руках національних і транснаціональних компаній, інтереси яких пов'язані не з благом суспільства, а з використанням землі заради примноження своїх прибутків шляхом вирощування найбільш вигідних для експорту сільськогосподарських культур. Законодавча легалізація їх доступу до ринку сільськогосподарських земель – це шлях до обезземелювання селян, посилення безробіття сільськогосподарського населення і міграційних процесів, знелюднення сільських поселень і екологічної деградації сільських територій, що загрожує майбутнім поколінням нашого суспільства зниженням продовольчого суверенітету і втратою основного багатства країни – родючих сільськогосподарських угідь.

Для упередження розвитку таких процесів *першочерговими заходами*, які кореспондуються із західноєвропейською практикою, мають стати: уведення в законодавство загальноприйнятих обмежень щодо права власності і оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення; заборона несільськогосподарським компаніям й іноземцям придбавати у будь-який спосіб сільськогосподарські угіддя; встановлення верхньої межі землекористування для фізичних осіб (до 500 га) та для корпоративних підприємств (до 5000 га); ідентифікація особистих селянських господарств із землекористуванням від 2 га у статусі сімейних ферм, що збільшить вітчизняний фермерський уклад на понад 500000 господарств; прийняття Закону України "Про кооперативний сільськогосподарський кредит" та надання Українському державному фонду підтримки фермерських господарств функцій пільгового довгострокового кредитування купівлі землі; імплементация правил екологічно орієнтованого

землекористування у законодавче поле прийняттям національного Кодексу сталого землекористування.

Євроінтеграційна орієнтація і стан справ у землекористуванні зобов'язують Україну до кардинальних змін в регулюванні соціалізації земельних відносин шляхом гармонізації вітчизняного і європейського законодавства щодо даної сфери людської діяльності. Обґрунтування цих змін – важлива місія вітчизняної агронауки.

#### Список використаних джерел

1. Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future.«Brundtland Report»/UN.- 1987. URL: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>
2. Гриценко А.А. Міфи та реальність щодо реалізації власності на землю. /Убережемо сільськогосподарські землі в руках українських хліборобів: матеріали круглого столу (Київ, 23 жовтня 2019 р.)/за ред. д.е.н. Л.В. Молдаван; НАН України, ДУ "Ін-т. екон. та прогнозув. НАН України". – К., 2019. – 60 с.
3. Ustawa "na sprzedaż gruntów rolnych państwowego Funduszu Ładowego i zamawiania niektórych kwestii dotyczących reform rolniczych i rozliczeń wiejskich" [Електронний ресурс]. URL: <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19580170071>
4. Котомина М.А."Сельскохозяйственная кооперация в Индии: роль государства и современные вызовы"/Журнал «Агропродовольственная экономика», 28.11.2018. [Електронний ресурс]. URL: <http://apej.ru/article/05-11-18> [09.08.2021]
5. Farm Service Agency, FSA, U.S. Department of Agriculture, USDA. [Електронний ресурс]. URL: <https://www.fsa.usda.gov/>
6. Farm Credit Canada, FCC [Електронний ресурс]. URL: <https://www.fcc-fac.ca/en.html>
7. The Agricultural Mortgage Corporation Plc (AMC) [Електронний ресурс]. URL: <https://www.amconline.co.uk/>
8. В.Колюбакін "Чому в поляків вийшло"// журнал "The Ukrainian Farmer",06 лютого 2018 р., [Електронний ресурс]. URL: <https://agrotimes.ua/article/chomu-v-polyakiv-vijshlo/>
9. Дем'яненко С.І. Досвід Німеччини у кредитуванні під заставу сільськогосподарської землі/С.І.Дем'яненко.- Економіка АПК-2002.№10. – С.34-38
10. Cross-compliance. Linking income support to respect for European Union rules/ EC. URL: [https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/income-support/cross-compliance\\_en](https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/income-support/cross-compliance_en)
11. Kodeks dobrej praktyki rolniczej/Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi Ministerstwo Źródowiska. Warszawa 2004 URL: [http://iung.pl/dpr\\_eng/publikacje/kodeks\\_dobrej\\_praktyki\\_rolniczej.pdf](http://iung.pl/dpr_eng/publikacje/kodeks_dobrej_praktyki_rolniczej.pdf)

#### Land relationship socialisation as a factor of sustainable land usage

*Abstract: The essence of sustainable land usage is revealed in the context of ideology, general provisions and methodology of the sustainable development concept. State role and functions regarding the land relationships socialization are described in the process of distribution and land usage with an orientation to the interests of society. Priority measures of state bodies are outlined, taking into account European integration obligations.*