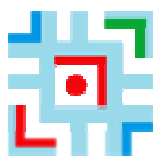


**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ АГРАРНИХ НАУК УКРАЇНИ
ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**



ФОРМУВАННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

**Матеріали III Міжнародної
науково-практичної конференції**

17-18 листопада 2022 року

Київ 2022

4. Аналіз світового досвіду використання методів космічного знімання для моніторингу земель сільськогосподарського призначення /Л.М. Перович, О.Є. Лудчак, О.Р. Гулько// «Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва», збірник наукових праць Західного геодезичного товариства УТГК, 2018

5. Земельний кодекс України України [Електронний ресурс]: за станом на 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – Офіц. Вид. – К.: Парлам. Вид-во, 2001 <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/issue/view/699>

Land relations monitoring in Ukraine

Abstract. The article analyzes the prospects for the development of monitoring of land relations, the principles of its operation and trends based on consciously selected indicators and scientifically sound methods. Proper use of these tools allows the information collected through monitoring activities to serve as a basis for assessing the level of quantitative and qualitative changes in the state of land resources and makes it possible to assess the positivity of these changes. One of the main problems is considered to be closed access to information on land relations, which allows, contrary to national and local public interests, officials and related individuals to use the land to their advantage. And this secrecy creates many problems. Emphasis is placed on the need to create an open, constantly updated database on the level of development of land relations, which will serve as an integrative information network for the subjects of monitoring, formation of forecast models and rational use of land. This will ensure transparency in management decisions in land relations and will focus efforts on improving land use and creating the conditions for effective management.

Трохимчук А.А.

фахівець

Інститут землекористування НААН України

м. Київ, Україна

ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

Часи, коли ніхто не хотів працювати у сільському господарстві та вкладати туди гроші, вже давно позаду. Сьогодні агробізнес став популярним для інвестування напрямком, тому останнім часом питання обігу земель та гарантій прав землекористувачів виходять на перший план і цей тренд буде лише рости.

Історичним досвідом усіх успішних країн доведено, що заможне суспільство можна побудувати лише там, де, крім іншого, є сталість та гарантії економічних прав. Господар, який розуміє, що право на майно, яке належить йому, належним чином гарантоване та захищене державою, є набагато ефективнішим, ніж «колективний» власник. Тому створення середовища, сприятливого для становлення й розвитку класу власників та економічно ефективних господарів, є завданням держави, якщо ми дійсно маємо на меті створення європейської моделі суспільства.

Аграрії, які матимуть належним чином захищені права на землю, зможуть сформуванати клас тих фермерів, яких ми уявляємо собі при перейманні досвіду в агросфері у Данії, Королівства Нідерланди чи Норвегії. Звичайно, таке порівняння в нинішніх українських умовах є утопічним, і завтра ми не станемо

жити як громадяни згаданих країн. Однак вже давно настав час закласти надійний фундамент для розбудови класу фермерів як заможних та бізнес-активних громадян, що в свою чергу забезпечить проводовольчу незалежність країни [1, с. 2010].

Серед усього різноманіття можливих форм господарювання на землі в Україні особливе місце посідають фермерські господарства, які свого часу були покликані замінити собою колгоспи та сприяти відновленню класу заможних селян. Однак, надавши змогу створити юридичну особу – фермерське господарство, яких в Україні налічується понад 40 тис., держава «забула» надати їм той інструментарій, який гарантував би захист їхніх прав та, відповідно, сталий розвиток, а саме належні гарантії володіння землею фермерських господарств.

На жаль, практика показує, що при нинішньому стані земельних відносин практично неможливо нормально передати фермерське господарство у спадщину, продати чи поділити між його членами саме через те, що окремі земельні ділянки фермерського господарства, які воно фактично обробляє, не можуть бути законно закріплені за фермерським господарством.

Проблема у тому, що згідно з відповідним законом, землі фермерських господарств складаються із:

- земельних ділянок, що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди [2].

Як відомо, за чинним законодавством, речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту реєстрації прав. Права володіння, користування (у тому числі оренда) та розпорядження земельними ділянками підлягають державній реєстрації, а відтак, з державної позиції, виникають лише після відповідного запису в реєстрі про те, що фізична чи юридична особа набула таке право. Земля під створення фермерського господарства передається за відповідним договором оренди фізичній собі, яка має намір створити фермерське господарство, на пільгових умовах. Однак з огляду на те, що права оренди землі державної чи комунальної власності не можуть бути нікому передані, фермерське господарство не може юридично закріпити за собою земельну ділянку, яка була передана фермеру під створення цього фермерського господарства. Якщо ця земельна ділянка є основним активом фермерського господарства (а досить часто так і буває), то таке ФГ фактично неможливо продати, успадкувати тощо [3, с. 206].

Поки законодавці думають, фермерства діють і шукають варіанти вирішення свого земельного питання. Для багатьох проміжним варіантом стає захист своїх прав через суди. Судова практика напрацювала деякі підходи, які можна використати тим господарствам, у яких виникають питання з органами влади стосовно належності їм відповідних земельних ділянок, втім практично

завжди запорукою успіху у такому спорі стає кваліфікована юридична підготовка до справи. Також, наприклад, зустрічається досвід передачі прав на землю до складеного капіталу фермерського господарства з метою їх спільного обробітку членами фермерського господарства, що хоча й прямо не передбачено законом, але дозволяє діяти практично у межах правового поля, не допускаючи грубих порушень земельного законодавства.

Суперечливим також є положення чинного закону про те, що права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Якщо читати буквально, то фермерське господарство використовує усі земельні ділянки, які є власністю його членів. Однак це абсурдно, оскільки, приміром, ніякого відношення до землі, на якій стоїть будинок члена фермерського господарства, таке ФГ немає. Тому формуючи земельний банк ФГ, варто ці моменти унормувати додатково (наприклад, через статут фермерського господарства). До речі, статут – це чи не єдиний документ, який може допомогти членам фермерського господарства нормально врегулювати відносини між собою та визначити правовий режим майна і земель фермерського господарства.

У той же час, до 1 липня 2021 року відчужувати сільськогосподарські землі не можна було через дію відповідного мораторію, тож саме через статут та формування складеного капіталу члени фермерського господарства могли формувати його земельний банк [4, с. 27].

Запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення відбувається поетапно:

- з 1 липня 2021 року до 1 січня 2024 року покупцями зможуть бути фізичні особи – громадяни України;

- з 1 січня 2024 року покупцями зможуть бути і юридичні особи, власниками яких є українські громадяни. Для громадян до 1 січня 2024 року діятиме обмеження на набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га. Закон набирає чинності з 01 липня 2021 року.

Таким чином наші фермери отримують певні переваги зі старту, і це – єдино правильне рішення. Але щоб ці запобіжники запрацювали, потрібно, щоб на першому етапі була надана ефективна державна підтримка фермерських господарств.

В оренду фермерське господарство може брати землю без проблем так само, як і без проблем права на таку землю можна зареєструвати за фермерським господарством. Фермерські господарства з відповідним чином сформованим та зареєстрованим земельним банком стають об'єктом зацікавленості інвесторів при пошуку об'єктів для покупки чи спільної роботи.

Тож проблема полягає у тому, що держава не може нормально забезпечити для фермерських господарств належний правовий режим використання земель з можливістю закріплення прав на землі, передані для створення фермерських

господарств, за самими фермерськими господарствами як юридичними особами.

Описані вище проблеми – далеко не всі, з якими доводиться зіштовхуватися фермерам. Однак їх вирішення дозволило б витягнути фермерські господарства зі стану невизначеності, зробивши з них господарства зі зрозумілим, отже й гарантованим режимом володіння майном, перш за все землею. Це є запорукою їхнього розвитку та зростання економічної привабливості.

Список використаних джерел

1. Аграрне право: підруч. Студ. Вищ. Навч. Закл/ В.П. Жушман, В.М. Корнієнко, Г.С. Корнієнко та ін.; за ред. В.П. Жушмана та А.М. Статівки. – Х.: Право, 2010. - 296 с.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання діяльності фермерських господарств: Закон України від 24 вересня 2021 року. № 1788-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1788-20/#Text>
3. Добряк Д.С., Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. – К.: Урожай, 2006. – 336с.
4. Кармазін Р.В. Законодавчі перспективи землеустрою як механізму ефективного використання земель / Юридичний журнал, 2003. – №5. – С. 27–32.

Main problems regarding the organization of land relations of farms

Abstract. The current stage of the development of farming in Ukraine shows absolutely low state participation in creating conditions for the functioning of farms, which has a correspondingly negative effect on this process. The situation in the agricultural sector of Ukraine is still characterized by the dominance of large agricultural holdings, which are able to conduct business even in difficult economic conditions. They do not have such problems with the sale of products, access to credit and government assistance that small farms have. Therefore, the problem today is to determine the real role of farming in the country and possible prospects for its development.

Лашкевич О.В.
фахівець

Інститут землекористування НААН України
м. Київ, Україна

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТА РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ КОЛЕКТИВНОЇ ВЛАСНОСТІ

Колективна власність охоплює майно, що належить окремим організаційно оформленим колективам громадян, а також інших колективних організацій.

Члени таких організацій об'єднують свою працю (підприємницьку діяльність) і свої кошти для досягнення певних цілей. Вони безпосередньо або через створювані органи визначають порядок використання майна, управління ним та розподілу доходів.

Колективна власність в економіці України, яка прийшла на зміну традиційним колгоспно-кооперативній власності та власності громадських