



**AgEcon** SEARCH  
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

*The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library*

**This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.**

**Help ensure our sustainability.**

Give to AgEcon Search

AgEcon Search  
<http://ageconsearch.umn.edu>  
[aesearch@umn.edu](mailto:aesearch@umn.edu)

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

УДК 349.4

JEL: Q13, Q13, R52

*Віталій Данкевич, Світлана Костенко, Петро Пивовар*

*Житомирський національний агроекологічний університет*  
*Україна*

## **ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ СУЧАСНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

*Досліджено соціально-економічну ефективність землекористування в сільському господарстві. Установлено особливості й тенденції розвитку земельних відносин в умовах багатокладної економіки. Визначено економіко-правові аспекти сучасного землекористування в умовах завершального етапу реформування земельних відносин. Проаналізовано нормативно-правове забезпечення землекористування, розпорядження та володіння. Окреслено проблеми рейдерського захоплення сільськогосподарських земель. Обґрунтовано перспективи дальшої трансформації землекористування в умовах формування ринку землі.*

**Ключові слова:** *земельні відносини, сільськогосподарські землі, нормативно-правове забезпечення, урожайність, ефективність, оренда, рейдерство.*

*Віталій Данкевич, Светлана Костенко, Петр Пивовар*

*Житомирский национальный агроэкологический университет*  
*Украина*

## **ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

*Исследовано социально-экономическую эффективность землепользования в сельском хозяйстве. Установлены особенности и тенденции развития земельных отношений в условиях многоукладной экономики. Определены экономико-правовые аспекты современного землепользования в условиях завершающего этапа реформирования земельных отношений. Проанализировано нормативно-правовое обеспечение землепользования распоряжения и владения. Обозначены проблемы рейдерского захвата сельскохозяйственных земель. Обоснованы перспективы трансформации землепользования в условиях формирования рынка земли.*

**Ключевые слова:** *земельные отношения, сельскохозяйственные земли, нормативно-правовое обеспечение, урожайность, эффективность, аренда, рейдерство.*

*Vitalii Dankevych, Svitlana Kostenko, Petro Pyvovar*

*Zhytomyr National Agroecological University*  
*Ukraine*

## **ECONOMIC AND LEGAL ASPECTS OF MODERN LAND USE**

*In the article we investigate the socio-economic efficiency of land use in agriculture. The peculiarities and tendencies of development of land relations in the conditions of a multi-faceted economy are established. The main indicators of land use efficiency are analyzed: crop yields and gross output of all categories of farms per 100 hectares of agricultural land. The economic and legal aspects of the modern land use in the conditions of the final stage of the reformation of land relations are determined. We analyzed the legal and regulatory framework for land tenure and possession (Law of Ukraine on Land Conservation, Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Norms of Optimal Crop Relations in Crop rotations in Various Natural-Agricultural Regions", Procedure for the Development of Land Management Projects, Providing Ecological and Economic substantiation of crop rotation and landscaping). We outline the problems of raider seizure of agricultural land. We substantiated the prospects for further transformation of land use in the conditions of the formation of the land market.*

**Key words:** *land relations, agricultural land, normative-legal support, productivity, efficiency, rent, raiding.*

**Постановка проблеми.** Україні, інтегруючись у світове співтовариство, важливо враховувати сучасні глобалізаційні тенденції та максимально використовувати наявні земельні ресурси. Вітчизняні сільськогосподарські угіддя мають потужний потенціал, що, за відповідних умов, дозволив би забезпечити виробництво 80 млн т зерна, більше 15 млн т олійних культур, 4 млн т м'яса [8]. Наявні земельні ресурси дозволяють не тільки повністю забезпечити продовольчу безпеку держави, але й зробити її одним із вагомих гравців на світовому аграрному ринку, де спостерігається розширення попиту на продовольчу продукцію. Незважаючи на найвищий у світі рівень залучення земельних ресурсів у господарський обіг, високу родючість ґрунтів, різноманітність земельно-ресурсного потенціалу, не вдається реалізувати наявний потенціал.

Основні проблеми полягають у сировинній спрямованості виробництва, низькій конкурентоспроможності продукції та її невідповідності міжнародним стандартам якості й безпеки; зростанні залежності від імпорту палива, техніки та засобів захисту; низькій економічній ефективності сільськогосподарського виробництва порівняно з іншими країнами; використанні застарілих технологій; домінуванні в структурі експорту продукції з низьким рівнем переробки; недотриманні технологічних карт вирощування культур.

Незважаючи на значну частку сільського господарства у валовому внутрішньому продукті країни, його ефективність залишається на низькому рівні. В умовах глобалізації світової економіки аграрна реформа, особливо у сфері землекористування, не дала очікуваного результату, не сприяла суттєвому підвищенню обсягів та ефективності аграрного виробництва, раціонального використання його земельно-ресурсного потенціалу і, як наслідок, забезпечення продовольчої безпеки країни. Однією із причин зазначеної ситуації є відсутність належного правового забезпечення земельної реформи, у результаті чого поширеним стало недотримання орендарями умов

договорів, порушення науково обґрунтованого використання земель, рейдерське захоплення сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У науковій літературі економічного та правового спрямування проблемі розвитку сільськогосподарського землекористування й аграрної сфери економіки в цілому приділяється значна увага. Зазначеним питанням присвячено багато праць таких учених, як: В. Г. Андрійчука [1], Т. О. Зінчук [9], Р. П. Паламарчук [14] та ін. Проблемам економічної ефективності землекористування в умовах багатукладної економіки присвячені праці таких учених-економістів, як: Є. М. Данкевич [21; 22], Р. І. Рудик [15], І. С. Сас [19] та ін. Проблеми правового забезпечення використання сільськогосподарських земель висвітлено в працях таких учених, як: І. Б. Мачуська [13], М. С. Кравченко [10], М. Вернигора [4], П. Ф. Кулинич [11] та ін. В умовах завершення земельної реформи економічні та юридичні питання землекористування, володіння та розпорядження набувають значної актуальності та потребують системного дослідження.

Методологія дослідження базуватиметься на методах оцінки економічних і правових аспектів сучасного землекористування. Ключовими позиціями методології є: принципи раціонального використання, екологічної обґрунтованості, узгодженості із законами природи, діючими вітчизняними та закордонними нормативно-правовими актами; цільового призначення, платності землекористування та різноманітності форм власності; завершенні земельної реформи з дотриманням соціоорієнтованих та екологічних пріоритетів; ідентифікації інституційних ризиків невідповідності наявної моделі землекористування, розпорядженні та володінні глобальними вимогами сталого розвитку; правового забезпечення. Для досягнення поставленої мети використано низку загальних і спеціальних економічних наукових методів дослідження, зокрема: системний аналіз – для дослідження теоретико-методологічних засад землекористування; абстрактно-логічний – для уточнення сутності основних понять, визначень і категорій сфери землекористування; метод аналогій і порівнянь – для порівняння різноманітних процесів, явищ і тенденцій щодо їхнього впливу на різні групи землекористувачів; комплексний аналіз – для встановлення загальних закономірностей трансформації земельних відносин; графічно-аналітичний – для визначення динаміки урожайності сільськогосподарських культур; факторний аналіз – для оцінки системи ефективного сільськогосподарського землекористування.

**Мета статті** полягає в дослідженні економіко-правових аспектів сучасного землекористування в умовах багатукладної економіки.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** *Економічні аспекти сільськогосподарського землекористування.* Оскільки земля в сільському господарстві є головним засобом виробництва, то її ефективне використання значною мірою впливає на стан господарської діяльності в цілому.

Досліджуючи економічну ефективність сучасного землекористування, слід відмітити, що характерним для більшості товаровиробників є екстенсивний метод ведення сільського господарства, збільшення залучення земель до обробітку, недотримання сівозмін, унесення недостатньої кількості органічних добрив, недосконала система використання та внесення мінеральних добрив і невиконання природоохоронних заходів. Особливо ці тенденції характерні для зони Полісся [5]. Ураховуючи зазначене вище, цей регіон, а саме Житомирську область, ми обрали для дослідження. Аналізуючи динаміку змін структури земельного фонду, слід відмітити, що більшу половину (50,9 % та 50,6 %) від загальної площі відповідно у 2011 та 2016 рр. становили сільськогосподарські угіддя. Серед них вагомі площі зайняті під ріллею, яка за п'ять років зросла від 1084,6 до 1111,2 тис. га (табл. 1).

*Таблиця 1*

**Динаміка змін складу та структури земельного фонду в розрізі угідь  
Житомирської області, тис. га**

Основні види земельних угідь	Земельний фонд				
	2011 р.	% до площі загальної території	2016 р.	% до площі загальної території	2016 р. у % до 2011 р.
Загальна територія, у тому числі:	2982,7	-	2982,7	-	100,00
сільськогосподарські угіддя, з них:	1515,6	50,9	1510,3	50,6	99,65
рілля	1084,6	36,4	1111,2	37,3	102,45
перелоги	92,5	3,1	63,6	2,1	68,76
багаторічні насадження	23,4	0,8	23,4	0,8	100,00
сіножаті і пасовища	315,1	10,6	312,1	10,5	99,05
Ліси та інші площі	1110,5	37,2	1123,2	37,7	101,14
Забудовані землі	88,4	3,0	89,0	3,0	100,68
Території під поверхневими водами	48,8	1,6	48,6	1,6	99,59

*Джерело:* розраховано на основі [5].

Важливою складовою аграрного ресурсного потенціалу є матеріально-технічні ресурси. У середньому в Житомирській області найбільшу питому вагу мають земельні ресурси (70,5 %), а найменшу – трудові (4,3 %). Така пропорція склалася внаслідок скорочення за останні роки машинно-тракторного парку та кількості працівників у сільськогосподарських підприємствах області. Серед елементів ресурсного потенціалу сільськогосподарських підприємств ключова роль належить землі, як першій передумові та природній основі виробництва. Вона активно впливає на процес виробництва, виступає базою для органічного поєднання інших виробничих ресурсів.

Земельні ресурси по праву вважають первинним фактором виробництва, фундаментом економіки. Земельний фонд Житомирської області на кінець 2016 р. становив 2982,7 тис. га (за даними управління земельних ресурсів). У його складі найвищу питому вагу – більше половини, мають сільськогосподарські землі. Значної екологічної шкоди земельні ресурси

зазнають через забруднення ґрунтів викидами промисловості (важкі метали, кислотні дощі тощо) та використання засобів хімізації в аграрному секторі.

Сільськогосподарські угіддя – один з основних і незамінних ресурсів виробництва сільськогосподарської продукції. Від ефективності їх розподілу між землекористувачами залежить ефективність сільськогосподарського виробництва в цілому. Після реформ, які відбулися в аграрному секторі, значна частина земельних угідь сільськогосподарських підприємств області перейшла у використання громадян.

Найбільшими сільськогосподарськими товаровиробниками досліджуваного регіону є: ПСП Агрофірма “Світанок”, ТОВ “А.Т.К.”, ЗАТ “ТАКО”, ТОВ “Укр Агро РТ”, ТОВ СП “Нібулон”, ТОВ “Укрзернопром”. Основний напрям господарської діяльності – галузь рослинництва, куди спрямовують значні кошти на інтенсифікацію виробництва та підвищення урожайності (табл. 2, рис. 1). Урожайність сільськогосподарських культур є основним натуральним показником, який виражає економічну ефективність використання земельних угідь у сільському господарстві.

*Таблиця 2*

**Урожайність основних сільськогосподарських культур  
у Житомирській області, ц/га**

Рік	Культури					
	зернові та зернобобові	буряк цукровий фабричний	соняшник	картопля	культури овочеві	плодові та ягідні
1995	23,6	213,0	8,2	113,0	154,0	22,1
1996	18,3	215,0	8,8	150,0	159,0	26,7
1997	20,1	161,0	6,2	100,0	136,0	44,3
1998	16,6	176,0	10,6	100,0	151,0	29,4
1999	18,6	180,0	9,3	91,0	137,0	20,2
2000	18,8	214,0	8,6	129,0	142,0	21,9
2001	20,0	183,0	6,5	106,0	128,0	18,8
2002	22,3	184,0	13,0	112,0	149,0	32,8
2003	16,0	243,0	10,8	165,0	203,0	33,8
2004	21,7	243,0	6,5	185,0	211,0	27,8
2005	20,5	254,0	11,4	180,0	212,0	44,1
2006	21,2	289,0	7,8	169,0	230,0	40,3
2007	23,2	309,0	15,2	178,0	204,0	48,6
2008	29,6	308,0	15,5	183,0	222,0	43,6
2009	31,1	205,0	15,8	187,0	224,0	80,6
2010	29,4	233,0	15,4	197,0	212,0	65,2
2011	39,3	343,0	16,9	219,0	235,0	76,9
2012	43,5	451,0	19,5	218,0	249,0	97,7
2013	51,2	429,0	20,9	217,0	231,0	105,8
2014	52,4	508,0	24,2	218,0	242,0	103,4
2015	41,8	496,0	23,3	201,0	263,0	123,1
2016	53,5	518,0	25,2	189,0	252,0	113,0

*Джерело:* розраховано на основі [5].

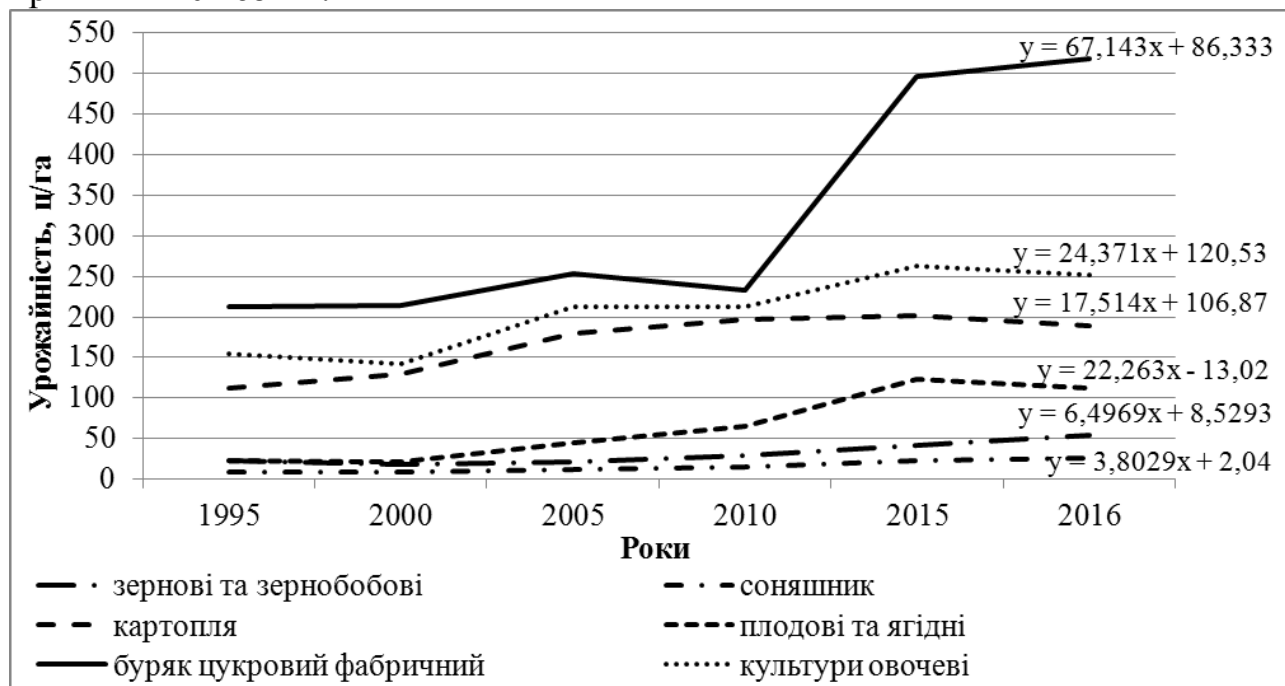
За підсумками 9 місяців 2017 р. в агропромисловому комплексі області за статистичними даними, за січень-вересень усі категорії господарств виробили валової продукції сільського господарства в постійних цінах 2010 р. на суму 6857 млн грн, що на 235,8 млн грн більше, у тому числі продукції галузі рослинництва на суму 4680,5 млн грн, що на 231,4 млн грн більше, тваринництва – 2176,5 млн грн, що на 4,4 млн грн більше проти попереднього року. Індекс сільськогосподарського виробництва становить 103,6 % (за цим показником область на восьмому місці серед регіонів держави), індекс продукції галузі рослинництва – 105,2 % (восьме місце), тваринництва – 100,2 % (шосте місце). Таких результатів досягнуто за рахунок збільшення всіма категоріями господарств у порівнянні до відповідного періоду минулого року виробництва продукції рослинницької та тваринницької галузей, залучення в обробіток у 2017 р. понад 81,0 тис. га ріллі, впровадження у виробництво нових сортів і гібридів, закупівлі племінного поголів'я, підтримки аграріїв за рахунок коштів обласного та державного бюджету.

Основними проблемами, що стримують зростання врожайності зернових культур, є такі: зношена матеріально-технічна база господарств, яка за деякими видами основних засобів сягає 75–90 %; використання традиційних технологій вирощування зернових культур з великою кількістю технологічних операцій; обмежений доступ до кредитно-фінансових ресурсів; нестача оборотних засобів для ведення операційної діяльності; внесення мінеральних добрив, засобів захисту рослин на рівні 40–60 % потреби; скорочення кількості технологічних операцій через економію на паливно-мастильних матеріалах; переважно сировинне спрямування більшості виробників [3].

У 2017 р. додатково введено в обробіток понад 81,0 тис. га ріллі, що сприятиме покращенню показників у рослинницькій галузі. Найбільше додатково залучено в обробіток земель агроформуваннями Бердичівського району (9,9 тис. га), Черняхівського (8,5 тис. га), Малинського (8,0 тис. га), Брусилівського й Коростишівського (по 6,5 тис. га) та Ємільчинського (5,0 тис. га) районів. Не дивлячись на складність погодно-кліматичних умов цього року, аграрії області за 9 місяців виростили (за даними Держстату станом на 01.10.17 р.): зерна в початково оприбуткованій вазі – 1041,2 тис. т (19 позиція в державі); цукрових буряків (фабричних) – 219,3 тис. т (4 позиція в державі); насіння соняшника в початково оприбуткованій вазі – 110,8 тис. т (17 позиція в державі); картоплі – 1641,8 тис. т (3 позиція в державі); овочів відкритого ґрунту – 297,5 тис. т (9 позиція в державі).

Стан землеробства в аграрних підприємствах досліджуваного регіону потребує проведення певних заходів для досягнення вищої ефективності. Необхідно підвищити рентабельність зернових культур, зокрема пшениці, що можливе завдяки зменшенню собівартості вирощування культур або підвищенню реалізаційних цін, що у свою чергу вимагає поліпшення якості продукції. Для збільшення валових зборів сільськогосподарських культур слід упроваджувати у виробництво нові сорти інтенсивного типу й вирощувати їх з

урахуванням фізіологічних особливостей по найкращих попередниках на основі прийнятих сівозмін.



**Рис. 1. Функції опису врожайності основних сільськогосподарських культур на основі рівняння тренду**

*Джерело:* побудовано на основі [5].

До вартісних показників ефективності землекористування відносять: 1) вартість валової й товарної продукції з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь; 2) валовий і чистий дохід та прибуток з розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь (табл. 3). Провідним фактором розвитку рослинництва має бути інтенсифікація галузі на основі впровадження досягнень науково-технічного прогресу. Поряд із упровадженням інтенсивних технологій слід приділити увагу поліпшенню насінництва, зменшенню втрат урожаю під час вирощування, зберігання та переробки продукції, впровадженню нових організаційних форм господарювання, посиленню матеріальної зацікавленості працівників. При цьому проведені розрахунки показали економічну та соціальну ефективність переробки сільськогосподарської продукції [7; 12].

*Таблиця 3*

**Валова продукція сільського господарства в усіх категоріях господарств у розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн**

Роки	Валова продукція, усього	Валова продукція рослинництва	%	Валова продукція тваринництва	%
2012	603	388	64,3	215	35,7
2013	638	420	65,8	218	34,2
2014	672	460	68,5	212	31,6
2015	612	399	65,2	213	34,8
2016	619	417	67,4	202	32,6

*Джерело:* розраховано на основі [5].



Порівняння розміру сукупної доданої вартості, створеної при експорті зерна та його переробці дозволяє констатувати, що для досягнення соціально-економічної ефективності сільськогосподарського землекористування при багатогалузевому виробництві вагомій позиції повинна займати галузь тваринництва, збалансований розвиток якої сприятиме вирішенню багатьох наявних економічних, екологічних і соціальних проблем. Продукцію галузі рослинництва економічно вигідно переробляти на комбікорми, використовувати для годівлі тварин із дальшою реалізацією кінцевого продукту у вигляді м'яса та молока. Водночас переробні потужності необхідно максимально наближати до сировинних зон у межах сільських територій. Вищезазначені трансформації галузевих співвідношень сприятимуть оптимізації землекористування, знизять надмірний антропогенний тиск на навколишнє природне середовище.

*Правові аспекти сільськогосподарського землекористування.* Відповідно до земельного законодавства під земельними ресурсами прийнято розуміти усі землі в межах території України, які становлять одне ціле незалежно від їх природного стану. Усі землі України становлять земельний фонд України, який за екологічними ознаками, соціально-економічними та виробничими характеристиками поділяється на категорії. Так, згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України виокремлюють такі категорії земель в Україні: землі сільськогосподарського призначення (до яких належать орні землі, пасовища, сіножаті, багаторічні насадження та інші угіддя) та землі несільськогосподарського призначення (до них відносять землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісогосподарського призначення, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення). Усі зазначені землі й складають земельні ресурси України.

Предметом цього дослідження є саме землі сільськогосподарського призначення, адже, як було вказано вище, саме вони є основним засобом виробництва сільськогосподарської продукції, що забезпечує продовольчу безпеку країни, а відтак і її економічну самостійність. Проблематика дослідження полягає в тому, що майже 40 % площі земель не можуть використовуватися для сільськогосподарської діяльності, при цьому площа ріллі не перевищує 10 % загального земельного фонду світу [13]. Також відомо, що у зв'язку з високим рівнем субсидування сільськогосподарського виробництва у країнах Європи та Америки, існувала тенденція до скорочення площ обробки сільськогосподарських земель, що однак, зумовило інтенсифікацію аграрного виробництва. Унаслідок цього в зазначених країнах констатується повна втрата корисних властивостей ґрунту чималої частини сільськогосподарських земель. Примітно, що десять тисяч років тому на Землі було 4,5 млрд га потенційно орних ґрунтів. Усього за роки існування людської

цивілізації у світі втрачено 2 млрд га, тобто майже половину ґрунтів [10]. Ураховуючи тенденцію впливу глобалізаційних процесів на всі сфери суспільного життя, в тому числі на земельні правовідносини, а також потенційне відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні проблема охорони ґрунтів та збереження їх родючості набирає неабиякої актуальності.

Ця тематика є настільки важливою для суспільства, що правовідносинам у сфері охорони земель надано нормативно-правовий характер, зокрема в прийнятому Законі України “Про охорону земель” від 19.06.2003 р. № 962-IV [18]. Одним із дієвих засобів підтримання родючості ґрунтів, а також для підвищення ефективності ведення сільськогосподарського виробництва є застосування такої техніки як сівозміна. Науково доведено, що за вирощування однієї й тієї ж культури на одній і тій же земельній ділянці знижується її врожайність, виснажується ґрунт, а також зростає кількість хвороб і шкідників.

Сівозміна полягає в чергуванні різних культур у часі й просторі, що є гарантією раціонального використання та охорони земель. Так, Постановою Кабінету Міністрів України “Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах” від 11.02.2010 р. № 164 [16] встановлено допустимі нормативи періодичності вирощування культури на одному й тому самому полі: для озимих жита і ячменю, ячменю ярого, вівса, гречки не менше, ніж через один рік; для пшениці озимої, картоплі, проса – не менше, ніж через два роки; для кукурудзи в сівозміні або на тимчасово виведеному із сівозміни полі – протягом двох-трьох років поспіль; для багаторічних бобових трав, зернобобових культур (крім люпину), буряку цукрового й кормового, ріпаку озимого та ярого – не менше, ніж через три роки; для льону – не менше, ніж через п’ять років; для люпину, капусти – не менше, ніж через шість років; для соняшника – не менше, ніж через сім років; для лікарських рослин (залежно від біологічних властивостей) – один-десять років. Крім цього, вказаним нормативно-правовим актом встановлено також структуру посівних площ у різних природно-сільськогосподарських регіонів [6].

Для забезпечення реалізації таких сівозмін під час ведення сільськогосподарського виробництва Кабінетом Міністрів України був розроблений “Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь” від 02.11.2011 р. № 1134 [17]. Відповідно до нього для ведення товарного сільського господарства має бути розроблений проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. І хоч у п. 1 зазначеного Порядку вказано, що останній визначає механізм розроблення проектів землеустрою, однак його комплексний аналіз свідчить про зворотне, а саме – відсутність законодавчого регулювання механізму розроблення проектів землеустрою.

Більше того, як свідчать самі аграрії, чинне законодавство передбачає досить складну процедуру розробки та погодження вказаних проектів

землеустрою. Недосконаліми є і деякі підзаконні акти, що регулюють питання розроблення проектів. Проекти сівозмін переважно готують не фахівці. Тому вони не спроможні впоратися з повним обсягом роботи. Відтак, проблеми в питаннях сівозмін лише накопичуються. Також вони звертають увагу на те, що сівозміна в тому сенсі, як її розуміли ще 20–30 років тому, втратила своє значення. Сучасні технології дозволяють застосовувати зовсім інші підходи до сівозмін, тому варто зважати на це. А законодавство нехтує такими важливими речами [4].

Дуже слушну думку з приводу фахівців, які готують проект землеустрою, висловив П. Ф. Кулинич [11]. Так, він зазначає, що в кінцевому результаті сільськогосподарський товаровиробник має одержати проект, який забезпечить раціональне й ефективне використання усіх земель, створить сприятливі умови для підвищення продуктивності праці, мінімізації капіталовкладень, урегулює питання призупинення ерозійних процесів, визначить площі земель, використання яких є економічно неефективним та екологічно небезпечним. Тому уявляється сумнівною практика розробки проектів сівозмін як проектів землеустрою, а також покладення їх розробки на землевпорядні організації, оскільки вони не мають у своїх штатах фахівців з ведення сільськогосподарського виробництва [11]. На наш погляд, проекти введення та здійснення сівозміни не можуть розробляти навіть державні інститути землеустрою системи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, які вже давно припинили проведення землеохоронних досліджень, займаючись в основному підприємницькою діяльністю у сфері межування земель.

Виходячи із землеохоронної та агровиробничої природи сівозмін, проекти їх введення та виконання слід, на наш погляд, розглядати не лише як проекти землеустрою (хоч певний елемент межування вони містять), а, перш за все, як агроекологічні проекти, спрямовані на організацію прибуткового вирощування рослинницької продукції відповідно до кон'юнктури ринку продовольчої продукції. Тому такі проекти повинні підлягати не землевпорядній, а спеціалізованій агроекологічній експертизі, яка має бути створена в системі Державної служби охорони ґрунтів, і здійснюватися її спеціалізованими експертними підрозділами або ж експертами наукових установ агроекологічного профілю [11].

Також варто звернути увагу на вид і ступінь юридичної відповідальності, що застосовують до осіб, які порушують правила сівозмін. Так, ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення встановлює відповідальність у вигляді штрафу за використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [13]. Розмір штрафу для таких осіб становить від 850 грн до 1700 грн. Очевидно, що для суб'єкта господарювання це мізерні кошти, тому

недобросовісному сільськогосподарському товаровиробнику легше заплатити штраф, ніж оформляти відповідні документи. На нашу думку, доцільно підняти рівень штрафу за відповідне діяння, який був би, по-перше, рівносильний завданям збиткам унаслідок виснаження землі для її відтворення, а також, по-друге, був би відчутною фінансовою втратою для недобросовісного суб'єкта господарювання.

Також актуальною проблемою у сфері сільськогосподарського землекористування стало рейдерське захоплення підприємств. Аналізуючи останні 20 років можна зазначити, що цей процес розпочався з 2005 р. і найбільше загострився у 2017 р. Роблячи спробу вирішити зазначені проблеми, Верховною Радою ухвалено проект Закону України (№ 5067) “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо запровадження європейських стандартів захисту прав власності та економічних інтересів громадян та інвесторів”. Водночас в умовах наближення запровадження ринкового обігу земель розпочався процес рейдерського захоплення сільськогосподарських підприємств. Рейдерство стало тим явищем, з яким неможливо не рахуватися і до вирішення проблеми якого потрібно підходити системно. Як зазначають експерти, однією із причин захоплень бізнесу є недостатня юридична освіченість громадян [20]. Рейдерство проявляється в захопленні врожаю та сільськогосподарської техніки, зміні орендарів і власників, подвійній реєстрації договорів, ініціюванні дострокового припинення договорів оренди. Як протидію зазначеним правопорушенням в Україні створено Антирейдерські аграрні штаби. Вони працюють при обласних державних адміністраціях, реагують на спроби рейдерського захоплення земель чи вирощеного фермерами урожаю. Водночас потрібно констатувати, що й надалі є реальна потреба в розробці та удосконаленні нині чинного законодавства в цій сфері, адже зазначені проблеми посилюватимуться.

**Висновки.** В умовах корпоратизації аграрного бізнесу, поряд із підвищенням економічної ефективності, зростанням урожайності та модернізацією виробничого процесу, характерним для вітчизняних товаровиробників є екстенсивний метод господарської діяльності із запровадженням монокультури та вирощуванням енергомістких культур, що спричиняє зниження родючості ґрунтів і порушення відтворення продуктивних сил. Розширюються площі сільськогосподарських земель, які використовують з метою вирощування енергомістких культур і сировини для біопалива. Сучасний стан землекористування вимагає перегляду підходів до управління земельними ресурсами як поліфункціональним об'єктом із урахуванням екологічних і соціальних наслідків господарювання.

Без змін у питанні вироблення чіткої державної політики щодо використання земель сільськогосподарського призначення, основних напрямів і механізмів удосконалення регулювання земельних відносин у сільському господарстві, впорядкування землекористування, розроблення та втілення проектів землеустрою в сільськогосподарських підприємствах буде важко

вийти на якісно новий рівень господарювання. Крім того, необхідно внести зміни в наявні нормативні акти (Закон України “Про охорону земель”, Постанову Кабінету Міністрів України “Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах”, “Порядок розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь”), які б нормалізували відносини між різними групами землекористувачів і землевласників. Це дасть змогу господарствам не витратити сили та фінанси на різноманітні спори, а спрямувати свої зусилля на підвищення врожайності та охорону земель.

Для правового захисту землекористувачів в умовах формування ринкового обігу сільськогосподарських земель вбачається доцільним державі працювати над подоланням правового нігілізму та підвищенням рівня правової свідомості громадян усіма можливими способами, адже внаслідок юридичної необізнаності громадян відбувається найбільше порушень у цій сфері. Не становить винятку також і рейдерство в аграрній сфері. Так, юридично правильне ведення документації, відповідно до вимог законодавства, потенційно зменшує ризик рейдерського захоплення.

#### **Список використаних джерел**

1. Андрійчук В. Г. Виклики агробізнесу : пошук відповідей / В. Г. Андрійчук // Економіка АПК. – 2015. – № 5. – С. 12–22.
2. Артеменко І. С. Аналіз процесу концентрації виробництва в аграрних підприємствах України та оцінювання її результатів / І. С. Артеменко // Економіка АПК. – 2014. – № 9. – С. 69–75.
3. Ведение аграрного бизнеса в Украине / Ассоциация “Украинский клуб аграрного бизнеса”. – К. : УКАБ, 2015. – 82 с.
4. Вернигора М. Сівозміни : коли закон неможливо виконати [Електронний ресурс] / М. Вернигора. – Режим доступу : <http://www.dorada.org.ua/27-news/topnews/108-sivozmini-koli-zakon-nemozhливо-vikonati.html>.
5. Головне управління статистики у Житомирській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zt.ukrstat.gov.ua>.
6. Данкевич В. Є. Стан використання орендованих земель та дотримання договірних зобов’язань інвесторами / В. Є. Данкевич // Вісник ЖНАЕУ. – 2012. – № 2, т. 2. – С. 19–26.
7. Данкевич Є. М. Асоціація з ЄС : перспективи і ризику для товаровиробників та експортерів сільськогосподарської продукції [Електронний ресурс] / Є. М. Данкевич, В. Є. Данкевич // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – № 7. – С. 29–33. – Режим доступу : <http://global-national.in.ua/archive/7-2015/08.pdf>.
8. Данкевич Є. Переваги і ризику надконцентрації агропромислового виробництва та земельних ресурсів : економічний, екологічний та соціальний аспект [Електронний ресурс] / Є. Данкевич, В. Данкевич // *Agricultural and Resource Economics : International Scientific E-Journal*. – 2016. – Vol. 2. – No. 3.–

Рр. 60–74. – Mode of access : [www.are-journal.com](http://www.are-journal.com).

9. Зінчук Т. О. Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / Т. О. Зінчук, В. Є. Данкевич // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 84–92.

10. Кравченко М. С. Землеробство : підручник / М. С. Кравченко, Ю. А. Злобін, О. М. Царенко ; за ред. М. С. Кравченко. – К. : Либідь, 2002. – 496 с.

11. Кулинич П. Ф. Локалізація правового регулювання сільськогосподарського землекористування : поняття, юридична природа та механізм здійснення [Електронний ресурс] / П. Кулинич // Юридична Україна. – 2010. – № 10. – С. 94–100. – Режим доступу : <http://www.pravnuk.info/urukrain/1174-lokalizaciya-pravovogo-regulyuvannya-silskogospodarskogo-zemlekoristuvannya-ponyattya-yuridichna-priroda-ta-mexanizm-zdijsnennya.html>.

12. Маркіна І. А. Економічна привабливість аграрного сектору України в умовах глобальних викликів / І. А. Маркіна, М. І. Сьомич // Вісник Приазовського державного технічного університету. Серія : Економічні науки. – 2015. – Вип. 30. – С. 169–175.

13. Мачуська І. Б. Земельне право : навч. посібник / І. Б. Мачуська. – К. : КНЕУ, 2007. – 280 с.

14. Економіко-екологічні аспекти матеріально-технічного забезпечення інтегрованих підприємств в умовах інтенсивного землеробства : практичні рекомендації / Р. П. Паламарчук, С. П. Ковальова та ін. ; Житомирська філія ДУ «Інститут охорони ґрунтів України». – Житомир, 2015. – 88 с.

15. Методичні рекомендації щодо оптимізації виробничої структури високотоварних сільськогосподарських підприємств Житомирської області / Р. І. Рудик, Т. Ю. Приймачук, ... Є. М. Данкевич та ін. ; Ін-т сільського госп-ва Полісся НААН. – Житомир, 2016. – 97 с.

16. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 164 від 11.02.2010 р. (зі змінами). – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-p>.

17. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1134 від 02.11.2011 р. (зі змінами). – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1134-2011-p>.

18. Про охорону земель [Електронний ресурс] : Закон України № 962-IV від 19.06.2003 р. (зі змінами). – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

19. Сас І. С. Аналіз ефективності концентрації виробництва в аграрних підприємствах / І. С. Сас // Економіка АПК. – 2016. – № 4. – С. 92–99.

20. Як протидіяти злочинним схемам рейдерів – 10 порад юристів

[Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://kurkul.com/spetsproekty/160-yak-protidiyati-zlochinnim-shemam-reyderiv--10-porad-yuristiv>.

21. Dankevych V. Y. The essence, tasks and functions of the farm land market / V. Y. Dankevych // *The advanced science journal*. – 2013. – № 8. – Pp. 12–16.

22. Dankevych Y. Ukraine agricultural land market formation preconditions / Y. Dankevych, V. Dankevych, O. Chaikin // *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. – 2017. – Vol. 65. – No. 1. – Pp. 259–271. <https://doi.org/10.11118/actaun201765010259>.

## References

1. Andriichuk, V. H (2015), Agribusiness challenge: finding answers. *Ekonomika APK*, no. 5, pp. 12–22.

2. Artemenko, I. (2014), Analysis of the process of concentration of production in the agricultural enterprises of Ukraine and the evaluation of results. *Ekonomika APK*, no. 9, pp. 69–75.

3. Doing the agricultural business in Ukraine (2016), Association of «Ukrainian club of agrarian business», UCAB, Kyiv, Ukraine.

4. Vernigor, M. (2017), Crop rotation: when the law can not be fulfilled, available at: <http://www.dorada.org.ua/27-news/topnews/108-sivozmini-koli-zakon-nemozhливо-vikonati.html>.

5. Main Department of Statistics in Zhytomyr Oblast (2017), available at: <http://www.zt.ukrstat.gov.ua>.

6. Dankevych, V. (2012), State of the use of leased land and observance of contractual obligations by investors. *Visnyk ZhNAEU*, no. 2, vol. 2, pp. 19–26.

7. Dankevych, Y. M. (2015), Association with the EU: prospects and risks for producers and exporters of agricultural products. *Global and national economic problems*, no. 7, pp. 29–33, available at: <http://global-national.in.ua/archive/7-2015/08.pdf>.

8. Dankevych, Ye. and Dankevych, V. (2016), Benefits and risks overconcentration agricultural production and land resources: economic, environmental and social aspect. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 2, no. 3, pp. 60–74, available at: [www.arejournal.com](http://www.arejournal.com).

9. Zinchuk, T. and Dankevych, V. (2016), The European Experience of the Formation of the Agricultural Land Market. *Ekonomika APK*, no. 12, pp. 84–92.

10. Kravchenko, M. S. ed. (2002), *Zemlerobstvo [Agriculture]*, Lybid, Kyiv, Ukraine.

11. Kulinich, P. F. (2010), Localization of the legal regulation of agricultural land use: the notion, legal nature and mechanism of implementation. *Legal Ukraine*, no. 10, pp. 94–100, available at: <http://www.pravnik.info/urukrain/1174-lokalizaciya-pravovogo-regulyuvannya-silskogospodarskogo-zemlekoristuvannya-ponyattya-yuridichna-priroda-ta-mexanizm-zdijsnennya.html>.

12. Markin, I. A. (2015), The economic attractiveness of the agricultural sector

of Ukraine in conditions of global challenges. *Bulletin Azov State Technical University. Series: Economics*, vol. 30, pp. 169–175.

13. Machusha, I. B. (2007), *Zemelne pravo* [Land law], KNEU, Kyiv, Ukraine.

14. Palamarchuk, R. P. (2015), *Ekonomiko-ekolohichni aspekty materialno-tekhnichnoho zabezpechennia intehrovanykh pidpryemstv v umovakh intensyvnogo zemlerobstva* [Economic and ecological aspects of logistics enterprises in the integrated intensive farming], Zhytomyr Branch DU Institute of soil protection Ukraine, Zhytomyr, Ukraine.

15. Rudyk, R. I. et al. (2016), *Metodychni rekomendatsii shchodo optymizatsii vyrobnychoi struktury vysokotovarnykh silskohospodarskykh pidpryemstv Zhytomirskoi oblasti* [Guidelines for optimizing industrial structure high-value agricultural enterprises of Zhytomyr region], Institute of Agriculture of Polissia NAAS, Zhytomyr, Ukraine.

16. Cabinet of Ministers of Ukraine (2010), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On the approval of the norms of the optimal ratio of crops in crop rotations in different natural and agricultural regions», available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-п>.

17. Cabinet of Ministers of Ukraine (2011), Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the Procedure for the development of land management projects that provide ecological and economic rationale for crop rotation and landscaping», available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1134-2011-п>.

18. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine «On the protection of land», available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

19. Sas, I. (2016), Analysis of the effectiveness of concentration of production in agricultural enterprises. *Ekonomika APK*, no. 4, pp. 92–99.

20. *Yak protydiiaty zlochynnym skhemam reideriv – 10 porad yurystiv* [How to counter criminal schemes of raiders – 10 councils of lawyers], available at: <https://kurkul.com/spetsproekty/160-yak-protidiyati-zlochinnim-shemam-reyderiv--10-porad-yuristiv>.

21. Dankevych, V. Y. (2013), The essence, tasks and functions of the farm land market. *The advanced science journal*, 2013, no. 8, pp. 12–16.

22. Dankevych, Y. (2017), Ukraine agricultural land market formation preconditions. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, vol. 65, no. 1, pp. 259–271. <https://doi.org/10.11118/actaun201765010259>.

[How to cite this article? Як цитувати цю статтю?](#)

*Стиль – ДСТУ:*

Данкевич В. Економіко-правові аспекти сучасного землекористування [Електронний ресурс] / В. Данкевич, С. Костенко, П. Пивовар // *Agricultural and*



Resource Economics : International Scientific E-Journal. – 2017. – Vol. 3. – No. 4. – Pp. 57–72. – Mode of access : [www.are-journal.com](http://www.are-journal.com).

*Style – Harvard:*

Dankevych, V., Kostenko, S. and Pyvovar, P. (2017), Economic and legal aspects of modern land use. *Agricultural and Resource Economics: International Scientific E-Journal*, [Online], vol. 3, no. 4, pp. 57–72, available at: [www.are-journal.com](http://www.are-journal.com).