

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: СТАН, ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

Прокопенко Н. І.

ВСТУП

Обіг земель сільськогосподарського призначення є важливою складовою розвитку сільськогосподарського сектора і забезпечення продовольства. Проте в різних країнах і регіонах інші стани, проблеми та шляхи вирішення, пов'язані з обігу таких земель. Стан обігу земель сільськогосподарського призначення:

1. Нерозвинуті ринки землі: У деяких країнах відсутні розвинуті ринки землі або вони лише в обмеженому обсязі. Це може привести до обмеженого доступу до земельних ділянок для нових сільськогосподарських підприємств або молодих фермерів.

2. Фрагментація земельних ділянок: Часто сільськогосподарські землі фрагментовані на невеликі ділянки через поділ спадщини. Це ускладнює ефективне використання земель та впливає на їх конкурентоспроможність.

3. Надмірна концентрація власності: У деяких випадках сільськогосподарські землі можуть бути зосереджені в руках невеликої кількості власників, що призводить до нерівності у розподілі земельних ресурсів.

Вивчення досвіду європейських країн щодо регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення є доречним і актуальним. Це пояснюється тим, що в багатьох позитивних європейських країнах вже вдалося розробити та впровадити практику та ефективні інструменти для регулювання обігу земельних ділянок у сільському господарстві. Такий досвід може бути цінним для України, сприяючи впровадженню чіткого та ефективного законодавства, розробці правил прозорі переходу права власності на землю, а також забезпеченню стимулів для створення конкурентоспроможного та стійкого аграрного сектору. Вивчення такого досвіду допоможе знайти оптимальні рішення та засоби вирішення проблеми, з якими стикається сільське господарство України та сприятливому розвитку сільських територій.

1. Виникнення передумов проблеми та формулювання проблеми

В ході земельної реформи в Україні була спроба перейти від колективної власності на землю сільськогосподарського призначення до приватної шляхом паювання земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам. Цей процес включав поділ земель колективної власності на земельні частини, відомі як паї. На те, що такий поділ відбувається в 90-ті роки, питання правового статусу невикористаних земельних часток, тобто паїв, залишається не вирішеним й до цього часу.

Метою дослідження є визначення поняття невикористаної земельної частки, відмежування її від нерозподілених земель та запропонування варіантів для визначення подальшої юридичної долі таких земельних часток. Деякі дослідники, такі як О.А. Вівчаренко, О.В. Дзера, В.М. Єрмоленко, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, Ю.С. Петлюк, В.І. Семчик, вивчали це питання, але в правовій літературі питання правового статусу невикористаних земельних часток мало висвітлене. Крім того, немає єдиної позиції щодо розгляду таких земельних часток як об'єктів ринкового обігу, що підкреслює актуальність даного дослідження.

Питання про напрями і механізми земельної політики в сільському господарстві має виключно важливе значення. Земля – основний засіб виробництва в сільському господарстві і найважливіша частина національного багатства. Так, за площею сільськогосподарських угідь на одного жителя лідером є Канада з показником 1,73 га, другу позицію займає Росія (1,51 га), третю – США (1,26 га)¹. Україна посідає четверте місце у світі за обсягом сільськогосподарських угідь у розрахунку на одного жителя з показником 0,93 га, а за обсягом ріллі на одного жителя – друге місце (0,74 га). Площа орних земель України дорівнює 30% орних земель Європейського Союзу і 2,1% – світового банку. В Україні зосереджено близько 25% найродючіших чорноземів у світі, які в умовах помірному клімату надають українським виробникам значні природні конкурентні переваги й унікальний сільськогосподарський потенціал. Але за показниками ефективності землекористування ми помітно відстаємо: розташовуючи 9% сільськогосподарських угідь світу, робимо лише 1,04% валового внутрішнього продукту світового сільського господарства. Однією з причин цього є неефективність земельних стосунків, у тому числі повільний перехід землі в руки

¹ Музика П.М., Урба С.І., Гончаренко Л.В. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні. *Економіка та управління національним господарством*. Том 30 (69). № 4, 2019. С. 45–53.

відповідальних і ефективних власників і користувачів. У чому основні недоліки земельної політики в галузі?

1. Перший і головний недолік полягає в тому, що до останнього часу земельна політика взагалі не була виділена в якості самостійного напрямку, а реалізовувалася у рамках загальних механізмів регулювання земельних стосунків і обігу об'єктів нерухомості. Питання нормативно-правового забезпечення, моніторингу і використання сільськогосподарських земель знаходилися у сфері ведення різних відомств і недостатньо координувалися. Не зважало на специфіку землі як сільськогосподарського ресурсу при кадастровому обліку.

2. Незважаючи на численність нормативних правових актів, в земельному законодавстві немало пропусків і протиріч: в частині регулювання обігу земельних часток, захисту сільськогосподарських земель від нецільового і нераціонального використання, охорони особливо цінних угідь. Сільські жителі слабо інформовані про свої земельні права, чим нерідко користуються рейдери.

3. Недостатня увага приділяється землеустрою як основному інструменту управління земельними ресурсами.

4. Слабо розвинені сучасні методи моніторингу і контролю використання земель. Планово-картографічні матеріали на 80% застаріли.

5. Невеликі масштаби меліоративних робіт. Меліоровані землі займають 8% загальної площі ріллі, тоді як в Англії – 80%, в Китаї – 55%, в США – 39%.

Неживаною земельною² ділянкою сільськогосподарського призначення є землі, що знаходяться в пайовій власності, які за своїми природними властивостями і в результаті проведення меліоративних і культуртехнічних заходів придатні, але з різних причин не залучені в процес сільськогосподарського виробництва впродовж двох років і що відповідають критеріям, визначеним законодавством, таким як: угіддя, використовувані не за цільовим призначенням; угіддя, вибулі з сільськогосподарського використання внаслідок залісної і(чи) закустареності на площі понад 30%, заростання смітною рослинністю, підтоплення, вторинного заболочування, зі знищенням гумусовим(родючим) шаром в результаті ерозії або його зняття і інші. Але це тільки почало роботи.

Для вдосконалення земельної політики в сільському господарстві необхідно зробити цілий комплекс заходів короткострокового, середньострокового і довгострокового характеру. Зупинюся спочатку на невідкладних короткострокових заходах. Передусім йдеться про вдосконалення земельного законодавства по наступних напрямках:

² Заплітна І. А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв) *Прикарпатський юридичний вісник*. Випуск 5(20), 2017. С. 128–132

1. Особливо актуальне питання по незатребуваних паях. Невикористані земельні частини, як відомо, можуть включати наступні категорії:

- земельні частки, власники яких не оформили своє право власності або померли, а їх спадкоємці не прийняли спадщину або не вживали будь-яких дій щодо регулювання правового статусу паю;

- земельні частини, на які громадяни мають право, але не отримали відповідного документа, такого як сертифікат, який би підтверджував їх право на паю;

- земельні частини, на які громадяни вже отримали підтверджуючий документ, наприклад, сертифікат, але не завершили процес приватизації та не зареєстрували своє право власності.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування в масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зростання в Україні»³, що набув чинності з 1 січня 2019 року, прийнято з призначенням остаточного завершення процесу паювання колишніх колгоспів. відповідно до цього закону, якщо до 1 січня 2025 року власник невикористаної земельної ділянки (паю) або його спадкоємець не оформить право власності на земельну ділянку, визнано, що вони відмовилися від отримання цієї ділянки.

Зазначений закон спрямований на розв'язання проблем невикористаних земельних часток (паїв) шляхом встановлення чіткого терміну та вимог оформлення права власності на земельну ділянку. Це надає мотивацію власникам паїв або їх спадкоємцям завершити процес приватизації та реєстрації свого права на землю до певної дати.

Таким чином, за оформлення права власності на невикористану земельну ділянку (плати) до 1 січня 2025 року власник вважається таким, що відмовився від одержання земельної ділянки відповідно до встановлених законодавством умов.

В результаті природного спаду і міграції сільського населення і ряду інших причин досить значна кількість паїв залишаються незатребуваними і, як правило, не залучені в господарський оборот. За офіційними даними площа до сих пір невитребуваних паїв становить близько 390 тис. га, що у свою чергу говорить про актуальність цього процесу. Це означає також, що близько 120 тис. громадян не витребували свої

³ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування в масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зростання в Україні : Закон України від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

земельні частки (паї), не виділили їх в натурі (на місцевості) та згідно чинного законодавства не мають права ними користуватись⁴.

Ці невикористані земельні частки становлять проблему, оскільки їхні власники не мають чіткого правового статусу або не відповідають вимогам щодо реєстрації та приватизації. Розв'язання цієї проблеми може включати усунення правових перешкод для оформлення права власності, спадщини або отримання остаточних документів, а також сприяння усвідомленню власниками важливості завершення процесу приватизації та реєстрації його права на паю.

Для вирішення цієї проблеми потрібне встановлення порядку відмови від права власності на земельні частки і одночасного виникнення права власності на них комунальної або державної власності.

2. Актуальний напрям вдосконалення законодавчої бази – заходи по стимулюванню раціонального і припиненню неналежного використання земельних ділянок. Ряд політиків і експертів пропонує в цих цілях підвищити ставку земельного податку. Проте, враховуючи, що 91,5% сільськогосподарських угідь належить пайовикам, по суті це підвищення податкового тягаря для мільйонів сільських жителів, що неприйнятно з урахуванням високого рівня бідності на селі. На наш погляд, необхідно застосовувати суворіші заходи до недбалих власників і користувачів землі. Для цього слідє, по-перше, встановити в Земельному кодексі⁵ критерії неналежного використання земельних ділянок, з правом уточнювати їх з урахуванням регіональних особливостей сільськогосподарського виробництва. Необхідно збільшити суму адміністративного штрафу, якщо землі використовуються не за цільовим призначенням або якщо їх використання призводить до істотного зниження родючості і погіршення екологічної обстановки. Доцільно встановити термін невикористання земельної ділянки за призначенням, після завершення якого припиняються права на нього, визначивши при цьому термін освоєння земельної ділянки. Раціональному землекористуванню сприятиме також більше обґрунтована диференціація ставок земельного податку.

3. Для посилення охорони і відвертання нецільового використання сільськогосподарських земель вимагається скоротити і конкретизувати підстави їх перекладу в інші категорії, а також визначити порядок встановлення і зміни виду дозволеного використання. Інституційні

⁴ Юрков М. В. Деякі правові проблеми права на земельну частку (пай) у землях державних і комунальних сільськогосподарських підприємств. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. Том 1. С. 60–65.

⁵ Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001р. № 2768-3 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 22.06.2023)

проблеми обігу земельних часток, таких як паї, можуть включати різноманітні питання, пов'язані з правовими, організаційними та адміністративними аспектами. Ось деякі з найпоширеніших проблем, які можуть виникати:

1. Відсутність чіткого регулювання: Інституційні проблеми можуть виникати, якщо немає чітких правових норм і процедур щодо обігу земельних часток. Відсутність адекватного законодавства може створити правову несправедливість і ненадійність для власників паїв.

2. Корупція і нечесні практики: Недостатнє контролювання і недобросовісні дії можуть призвести до корупції та нечесних практик у процесі обігу земельних часток. Це може включати підробку документів, незаконне відчуження землі, неправомірне встановлення прав власності тощо.

3. Відсутність механізмів прозорості обігу: якщо відсутні механізми прозорості обігу земельних часток, це може призвести до неефективного використання землі та конфліктів між власниками паїв. Недостатня доступність інформації про об'єкти, умови продажу або оренди землі може ускладнити процес викладання угод та зменшити довіру між сторонами.

4. Проблеми спадковості: У деяких випадках власники паїв можуть мати проблеми з передачею прав на спадщину. Недостатня регуляторна база або неправильні процедури можуть ускладнити процес передачі землі від одного покоління до іншого.

5. Відсутність узгоджених стандартів оцінок.

Обіг земельних часток, таких як паї, відбувається через різні процеси, включаючи продаж, купівлю, оренду, обмін або передачу в спадщину⁶. Процедури та правила обігу земельних паїв можуть варіюватися у залежності від країни або регіону⁷. Ось кілька загальних аспектів обігу земельних часток:

1. Правове регулювання: обіг земельних часток, зокрема паїв, підпорядковується законодавству, яке встановлює правила та порядок переходу права власності на землю від одного власника до іншого.

⁶ Пояснювальна записка до проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. База даних «Законодавство України». URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=2178-10&skl=10 (дата звернення: 22.06.2023).

⁷ Коваленко Т.О. Право на земельну частку (пай). Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Київ, 2019. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.Ф. Кулинич (заст. голови), та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. С. 761–771

Це може включати вимоги до оформлення документів, процедури реєстрації, умов продажу або оренди тощо. Регулювання може варіюватись у залежності від країни, регіону або окремих правових рамок.

2. Продаж і купівля: власники земельних паїв можуть продавати свої права на землю іншим особам, які мають бажання їх придбати. Цей процес включає укладення договору купівлі-продажу, визначення ціни, передачу права власності та інші умови, які обговорюються між сторонами.

3. Оренда: власники паїв можуть здавати їх в оренду іншим особам, які планують використовувати земельну ділянку для різних цілей, наприклад, сільськогосподарського виробництва. Орендні угоди тимчасово встановлюються на певний рядок та відповідно до умов, що регулюють права та обов'язки сторінки, вартість оренди та інші деталі.

4. Обмін: власники паїв можуть також використовувати обмін земельними ділянками з іншими власниками. Це може бути корисним для зміни місця або консолідації земельних ділянок. Обмін традиційним режимом на основі встановлення обох сторін та відповідей.

5. Спадщина: у разі смерті власника паю, спадкоємці можуть успадкувати його права на земельну спільноту. Процедури передачі прав спадкоємцям можуть відрізнитися у зв'язку із законодавством країни або регіону. Обов'язково це вимагає подання відповідних документів, таких як заповіт або свідоцтво про спадщину, та їх реєстрацію у відповідних органах. Права спадкоємців на земельну ділянку можуть бути обмежені або підпорядковані певним умовам, встановленим законодавством.

Крім цього, варто зазначити, що обіг земельних паїв може бути обмежений або врегульований додатковими чинниками, такими як:

1. Обмеження продажу: у деяких країнах або регіонах можуть існувати обмеження на продаж земельних паїв, зокрема щодо осіб, які можуть бути їх власниками. Наприклад, можуть бути встановлені обмеження щодо громадянства, місця або статусу сільськогосподарського товаровиробника.

2. Переважні права: у деяких випадках інші члени сільськогосподарської спільноти, які вже мають паї, можуть мати преференційне право на викуп земельної частки, яка стає доступною для продажу.

3. Регулювання цін: уряд може встановлювати регулювання щодо ціни на земельні паї, щоб забезпечити доступність землі для сільськогосподарського виробництва або заборонити спекуляцію земельними паями.

4. Умови використання: земельні паї можуть бути підпорядковані певним умовам використання, які можуть бути встановлені законодавством, правилами спілки паїв або договорами між власниками паїв.

Ці умови використання можуть включати такі аспекти:

1. Сільськогосподарське виробництво: багато земельних паїв призначені для сільськогосподарського виробництва. Умови використання можуть встановлювати обов'язково щодо зайняття сільськогосподарською діяльністю на земельній ділянці, встановлювати обмеження видів сільськогосподарських культур, які можна вирощувати, або встановлювати мінімальну площу, яку необхідно використовувати для сільськогосподарського виробництва.

2. Землекористування: умови використання паїв можуть обмежувати вид діяльності, яку можна здійснювати на земельній ділянці. Наприклад, встановлені можуть бути обмеження на будівництво нежитлових об'єктів або обмеження на зміну призначення землі.

3. Екологічні вимоги: умови використання можуть встановити екологічні вимоги, які необхідно виконати на земельній ділянці. Це може включати захист обґрунтування, водних ресурсів та природного середовища, використання екологічно безпечних методів сільськогосподарського виробництва або підтримку встановлених екологічних стандартів.

4. Збереження та реструктуризація паїв: у деяких випадках, зокрема при розвитку сільськогосподарських кооперативів або збереженні сільськогосподарського ландшафту, можуть бути встановлені умови збереження та реструктуризації.

2. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення

Україна має величезні територіальні земельні ресурси. Проте, входячи в до світових лідерів по площі ріллі на душу населення, Україна по ефективності використання сільськогосподарських угідь значно відстає від багатьох країн світу. Розташовуючи 2% площі сільськогосподарських угідь світу і 5 черноземів, ми робимо лише 1% валового внутрішнього продукту світового сільського господарства. З розрахунку на 1 га ріллі в Україні робиться продукції сільського господарства майже в 32 рази менше, ніж в Нідерландах, в 10 разів менше, ніж у ФРН, і в 2,4 разу менше, ніж в США⁸.

Світова практика показує, що ефективність аграрної економіки певною мірою пов'язана з розвитком обігу і капіталізацією землі. Здавалося б, для цього в ході земельної реформи були створені усі необхідні умови: сформована правова база, проведена масштабна приватизація сільськогосподарських угідь. Проте сільськогосподарські

⁸ Філюк Д., Шматковська Т., Борисюк О. Ефективність використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств в Україні. *Галицький економічний вісник*, № 2 (75) 2022. С. 30–36.

землі доки не стали надійним акумулятором капіталу в сільському господарстві і практично не використовуються як засіб забезпечення кредитів. Складна ситуація у сфері обігу земель багато в чому обумовлена відсутністю належної державної земельної політики, недооцінкою змісту і специфіки земельних перетворень в аграрному секторі. Земельна реформа в сільському господарстві проводилася у рамках загальних механізмів регулювання земельних стосунків і обігу об'єктів нерухомості. Обіг сільськогосподарських земель між фізичними особами, між фізичними особами і юридичними особами і між власне юридичними особами має суто обмежений характер.

Долі (земельні ділянки) що купувались сільгоспідприємствами і селянськими (фермерськими) господарствами земель поза населеними пунктами для цілей ведення сільськогосподарського виробництва складає соті долі відсотка. Орендними стосунками охоплено не більше 20% усїєї площі земель сільськогосподарського призначення, що знаходяться в державній і комунальній власності. Всього юридичними особами в рік в середньому здійснюється близько 2 тисяч різних угод із земельними ділянками, призначеними для ведення сільськогосподарського виробництва. Площа земель, що залучаються до цих угод, не перевищує 50 тис. га. Що ж служить обмежувачем розвитку повноцінного обігу сільськогосподарських земель? Реформування земельних стосунків і становлення обігу земель невід'ємні від процесу формування сільськогосподарського землекористування нового типу, яке, у свою чергу, базується на перерозподілі земель між різними категоріями сільськогосподарських товаровиробників і правах на них. На цьому напрямі основною больовою точкою в рішенні проблем, що накопичилися, було і залишається питання, пов'язане з реальною приватизацією земель. Незважаючи на те, що роздержавлення земельної власності і перерозподіл земель в сільському господарстві йшло більш високими темпами, ніж в інших галузях народного господарства.

Частина сільськогосподарських угідь, що знаходяться в приватній власності, доводиться на незатребувані земельні частки, а це означає, що земельні частки (паї) дефакто перейшли в розряд безгосподарного майна. Відсутність зареєстрованих прав на земельні ділянки, державного реєстру земельних ділянок і прав на них створили передумови до появи таких проблем, як невизначеність місцерозташування земельних ділянок, неконтрольована скупка, несанкціонований переклад їх в інші категорії і т. д. Структурна проблема в даному випадку полягає в тому, що в приватну власність громадян передавалися в основному найбільш продуктивні землі – сільськогосподарські угіддя. Частина площі сільськогосподарських земель нині не може бути залучена в обіг, оскільки, щоб стати повноцінним об'єктом обороту, земельна ділянка

повинна мати дієздатного власника, бути сформованою, поставлена на державний кадастровий облік, а права на неї мають бути зареєстровані. Для більшості сільськогосподарських товаровиробників із-за їх слабого фінансового стану це стає непереборною проблемою.

Великі надії покладалися на закон «Про ринок землі»⁹, який набув чинності в 2021 році. Передбачалося, що його реалізація зможе зробити ринок сільськогосподарських земель прозорим і дати старт формуванню ринкових цін на землю. Але із самого початку і по теперішній час цей закон вирішував поставлені проблеми дуже неоднозначно. Мало того, що в нім спочатку було закладено багато неясних і суперечливих положень і норм, але і внесені в нього подальші зміни і доповнення не лише не поліпшили ситуацію а навпаки, ускладнили її.

Закон не створює необхідних стимулів для організації дійсно ефективної системи обігу. Багато його позицій носять спірний характер і не закривають можливостей для соціально не виправданої концентрації землі у вузького шару громадян і несанкціонованого виведення сільськогосподарських земель з господарського використання. Відсутність законодавчо закріплених вимог до кваліфікації осіб, що мають право на придбання земельних ділянок із складу земель сільськогосподарського призначення, дає можливість придбавати сільськогосподарські угіддя особам, що мають на меті не зайняття сільськогосподарським виробництвом, а отримання прибутку із земель, що придбавалися, шляхом їх перепродажу, перепрофілювання або отримання нетрудового доходу у вигляді ренти. За рамками закону залишилось актуальне питання регулювання іпотеки(застави) земельних ділянок, з тим щоб законодавчо забезпечити необхідні умови для залучення інвестиційних ресурсів в сільське господарство. Неясним залишається і питання про те, які механізми повинні застосовуватися у разі нераціонального використання або невикористання сільськогосподарських земель за цільовим призначенням взагалі.

Як країна, що розвивається, ми знаходимося на етапі спекулятивного ринку. Соціальне розшарування в країні, порушення макроекономічних пропорцій в економіці, зачатковий стан фондового ринку і обмежені можливості накопичення фамільного капіталу класичним шляхом примушують приватний капітал вкладати кошти в землю. Комерційні структури широко використовують можливості, надані законом для прихованої концентрації земель і спекулятивних операцій із земельними ділянками. Купуючи сільськогосподарські землі, вони в основній своїй

⁹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 30 березня 2019 р. № 552-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

масі не схильні розглядати їх як актив, що підвищує капіталізацію їх компаній. Розраховувати на швидке зростання прибутки можна, якщо тільки переводити сільськогосподарські угіддя в інші категорії, що мають більш високу інвестиційну привабливість. Для цього використовуються різні схеми – від простої скупки за заниженими цінами свідчень на земельні частки до умисних банкрутств сільськогосподарських організацій. На цьому ринку вже сформувалася своя тіньова інфраструктура, що включає численні юридичні, консалтингові, ріелторські, будівельні, землевпоряджувальні і інші компанії-посередники.

Аналіз зарубіжного досвіду¹⁰ функціонування земельного ринку в частині земель сільськогосподарського призначення дозволяє сформулювати основні принципи, на яких повинен базуватися регульований обіг земель сільськогосподарського призначення:

- визнання особливої соціальної функції власності на землі сільськогосподарського призначення;
- максимальне обмеження обігу цієї категорії земель сферою сільськогосподарського виробництва;
- строге цільове використання сільськогосподарських земель і відповідальність за їх неналежне використання;
- державний контроль над угодами із земельними ділянками і їх обігом;
- кваліфікаційні вимоги до покупців, визначальні пріоритети при купівлі земельних ділянок;
- прозорість угод із земельними ділянками через відкриті торги, зрозумілі і безпечні юридичні схеми укладення угод;
- заборона на відчуження земельних ділянок і зміну їх цільового призначення усіма способами на фіксований термін з моменту їх придбання;
- обмеження по угодах із земельними ділянками, наданими із складу державних земель на безоплатній основі;
- жорстка регламентація порядку відчуження для несільськогосподарських цілей особливо цінних сільськогосподарських земель і введення економічно значимої плати за зміну їх цільового призначення;
- безкоштовне або пільгове, – з поетапною виплатою або диференціацією відсотків, – придбання земельних ділянок із складу державних земель в регіонах, де є труднощі з їх розподілом.

За нашим твердим переконанням, жоден закон не зможе вирішити проблем, що накопичилися, якщо держава і далі займатиме вичікувальну позицію і розглядатиме земельний ресурс лише як джерело бюджетних

¹⁰ Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. *Агросвіт*, № 8, 2017. С. 3–11.

надходжень. В умовах перехідного періоду держава повинна грати активну роль організатора і регулятора ринкових стосунків, оскільки продовжує залишатися видатним землевласником. Ринок на всіх стадіях його розвитку вимагає чіткого і компетентного контролю, досить гнучких і ефективних економічних методів регулювання, як це прийнято в усіх економічно розвинених країнах.

Виходячи з національних інтересів держави, представляється політично, соціально і економічно доцільним відновлення державного управління землями сільськогосподарського призначення і контролю над їх використанням. Організація обігу сільськогосподарських земель і їх охорони – це не просто внутрішня соціально-економічна проблема держави. У контексті національної безпеки і продовольчої незалежності це проблема геополітичного значення. Сільськогосподарські угіддя є визначальним чинником виробництва продуктів харчування. Проте їх площа з розрахунку на душу населення має стійку тенденцію до скорочення. Тільки за 1970–2022 роки у світі вона зменшилася в 1,7 разу. Якщо в 1980 році на одного жителя планети доводилося 0,40 га орних угідь, то сьогодні цей показник складає всього 0,23 га. В той же час для стійкого забезпечення продовольством на кожного жителя планети необхідно мати 0,30–0,50 га сільськогосподарських угідь. За експертними оцінками, світова резервна площа земель, яка може бути додатково залучена в сільськогосподарське виробництво, складає всього біля 450 млн. га. Освоєння цих земель дуже проблематичне і зв'язане з великими витратами на їх облаштування із-за кліматичних умов, рельєфу, необхідності забезпечення водою і тому подібне. Таким чином, темпи зростання населення на планеті і обмеженість земельних ресурсів, придатних для сільськогосподарського виробництва, виводять проблему забезпечення продовольством в розряд найбільш термінових завдань. А це означає, що проблема збереження і організації раціонального використання сільськогосподарських угідь з кожним роком зростатиме.

На цьому фоні Україна є однією з небагатьох країн, що мають великий потенціал родючих земель, придатних для землеробства (0,74 га ріллі з розрахунку на душу населення). Світова продовольча криза, недолік продовольства власного виробництва вимагають не лише підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель, що знаходяться в обігу, але і вжиття дієвих законодавчо закріплених заходів по їх охороні від зміни цільового призначення. Останнє особливо актуально, оскільки значущість земельних ресурсів України у виробництві продовольства з урахуванням світових потреб з кожним роком зростатиме, і тут багато що залежатиме від того, в чиїх руках вони будуть зосереджені.

Законодавче регулювання використання і охорони земель повинне виходити з того, що земля незалежно від форм власності і форм господарювання на ній залишається загальнонаціональним надбанням, що вимагає особливої охорони. У зв'язку з цим до складу заходів державної програми розвитку сільського господарства країни до 2030 року доцільно додатково включити ряд першочергових робіт по впорядкуванню сільськогосподарського землекористування і залученню сільськогосподарських земель в обіг, визначивши при цьому їх перелік, об'єми, витрати, терміни, методи і форми реалізації.

По-перше, необхідно провести інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення. Організацію і фінансування цієї багатопланової і невідкладної роботи повинна узяти на себе держава, тобто воно повинне довести почате до логічного кінця. Інвентаризація може бути виконана за спрощеною схемою з досить невеликими витратами. Головна її мета – отримання достовірної інформації про стан сільськогосподарського землекористування і його структуру. У результаті має бути складений загальноукраїнський реєстр земельних часток, що містить інформацію про зареєстровані права на земельні ділянки і використання земельних часток¹¹.

По-друге, потрібно здійснити заходи по вдосконаленню законодавчої бази в частині стимулювання раціонального землекористування і припинення використання земельних ділянок не за цільовим призначенням і дозволеному використанню. Для цього в Земельному кодексі України необхідно встановити основні критерії нераціонального використання земельних ділянок. Раціональному землекористуванню сприятиме також диференціація ставок земельного податку залежно від рентоутворюючих чинників.

Необхідно також:

- закріпити рішення за умовами викупу земельних ділянок, які дозволять юридичним особам переоформити права на землю на прийнятних умовах. Наприклад, при купівлі земельних ділянок з державного фонду можуть бути введені тривала розстрочка платежів (на 10–20 років), безвідсоткові кредити на придбання і т. п.;

- уточнити і спростити порядок виділу земельних часток в самостійні земельні ділянки і усунути правову невизначеність відносно невитребуваних паїв шляхом їх звернення в державну власність;

- не менш важливо встановити чіткий порядок відмови від права власності на земельні частки і земельні ділянки і одночасного

¹¹ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV XV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

виникнення права комунальної власності. Ці заходи також зможуть активізувати обіг земель.

По-третє, для вирішення проблеми земельних часток представляється доцільним, а може, і необхідним на певний період, поки не буде досягнута повна ясність з цього питання, призупинити угоди із земельними частками, окрім спадкоємства і оренди. Необхідно реально оцінити результати більш ніж 15-річного періоду земельних перетворень в сільському господарстві, визнавши помилковість земельної політики, що проводиться, і її крайню неефективність. Прикладом для ухвалення такого рішення служить досвід реформування в Німеччині, коли, проявивши політичну волю, уряд цієї країни зміг буквально на другому році перетворень визнати, що програма приватизації східних земель, що реалізовується, суперечить національним інтересам, і відповідним чином її скоректувати.

Важливим елементом цих дій, що має величезне соціальне і економічне значення, є актуалізація і виділення на місцевості земельних ділянок в рахунок земельних часток. За допомогою цього механізму практично прозоро можна розв'язати проблему переходу від умовних земельних часток до багатоукладного сільськогосподарського землекористування.

При цьому можливий наступний порядок переходу від умовних земельних часток до багатоукладного сучасного сільськогосподарського землекористування. Впродовж двох-трьох років провести всюди розробку проєктів виділення земельних часток на місцевості і консолідації земель з метою концентрації земельних часток у ефективних працівників сільськогосподарських підприємств, а також – на основі невитребуваних земельних часток – формування фондів перерозподілу для подальшого продажу земельних ділянок або їх оренди працівникам сільськогосподарських підприємств, селянським (фермерським) господарствам, сільськогосподарським організаціям.

Для стимулювання концентрації земельних часток у ефективних працівників сільськогосподарських підприємств законодавчо дозволити їм викупляти до 10 і більше земельних часток. Встановити для цієї категорії осіб ряд пільг і спрощений механізм придбання у власність земельних часток.

Одним з можливих організаційно-економічних механізмів, за допомогою якого, на нашу думку, можна досить швидко розв'язати проблему земельних часток, їх консолідації і формування обороту сільськогосподарських земель, може стати часткова соціалізація землі на основі відшкодувального звернення земельних часток в державну власність. Цей процес повинен носити суто добровільний характер і ґрунтуватися на волевиявленні власників земельних часток. Тим самим земельна

власність зможе повноцінно виконувати соціальну і економічну функції, властиві їй в умовах ринкової економіки. Власники земельних ділянок, сформованих із земельних часток, отримають юридичну можливість повною мірою розпоряджатися земельними ділянками, що належать їм.

По-четверте, необхідно на основі даних інвентаризації провести зонування земель по їх функціональному і цільовому призначенню і розробити схеми територіального облаштування земель сільськогосподарського призначення. У системі управління землями сільськогосподарського призначення комплексне планування використання земель грає первинну роль, оскільки дозволяє обґрунтовано вирішувати питання перерозподілу земель по формах власності і формах господарювання, розробляти і здійснювати заходи по охороні земель, виявляти резерви земель для розвитку сільськогосподарського виробництва. У зв'язку з цим вважаємо необхідним відмітити, що заміна робіт по плануванню використання і охорони земель проведенням робіт по містобудівній діяльності є не лише помилковою, але і украй шкідливою. Остання має відомчий характер, торкається встановлення функціональних зон розміщення об'єктів капітального будівництва і розширення територій міських і сільських населених пунктів. Зонування ж або планування використання територій в усіх країнах є обов'язковим елементом управління комунальними землями і планування розвитку територій. Як правило, воно має статус нормативного правового акту органу місцевого самоврядування і спрямоване на забезпечення балансу приватних і громадських інтересів. Тому рішення про зміну цільового призначення будь-якої категорії земель приймається тільки після внесення в нього в установленому порядку відповідних змін. Таке положення дозволяє не лише захистити цінні в господарському відношенні землі, але і певною мірою запобігти можливості спекулятивних угод із земельними ділянками.

Результат не забариться себе чекати. У економічний обіг практично відразу може бути реально залучено не менше 15 млн. га не використовуваних сьогодні земель.

По-п'яте, для посилення охорони і відвертання використання сільськогосподарських земель не за цільовим призначенням доцільно:

- розробити концепцію системи охорони земель сільськогосподарського призначення. Сьогодні діяльність в цій найважливішій галузі земельних стосунків регулюється на рівні підзаконних актів, які явно недостатньо;

- конкретизувати підстави зміни сільськогосподарських угідь в інші категорії у бік їх посилення і порядок визначення компенсаційних платежів;

– встановити критерії віднесення земель до особливо цінних і приступити до складання загальноукраїнського реєстру особливо цінних сільськогосподарських земель країни надавши суб'єктам держави право уточнювати його з урахуванням регіональних природно-кліматичних і інших умов;

– почати підготовчі роботи по класифікації сільськогосподарських угідь за мірою їх придатності для використання в сільському господарстві, а також роботи по стандартизації і паспортизації земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

– підготувати методичні документи по розробці схем і проєктів консервації малопродуктивних, деградованих і непридатних для сільськогосподарського використання земель.

По-шосте, в цілях захисту від нелегальних тінювих угод в спекулятивних цілях потрібне введення механізмів економічного регулювання ринку сільськогосподарських земель, вироблених світовою практикою і добре себе зарекомендували. Тут може згодитися досвід Швеції, де податки з доходу від продажу земельної ділянки стягуються з суми, що перевищує оцінку вартість ділянки, або ціни, по якій він був придбаний, тобто застосовується принцип базової ціни.

Мірою, що обмежує несанкціоновану скупку земель і можливості спекуляції ними, може також послужити введення прогресивного податку з суми, отриманої при перевищенні ціни продажу понад встановлений базисний рівень. В цьому випадку базова ціна носитиме антимонopolний характер, не перешкоджаючи при цьому функціонуванню ринку. У багатьох країнах з ринковою економікою, де функціонує механізм отримання прибутку від прискореного ринкового обороту земельних ділянок, доходи від продажу землі при короткостроковому володінні обкладаються більш високими податками, ніж при довгостроковому. Наприклад, в 1930 році в США на доходи від продажу землі, що перебувала у володінні до одного року, податок складав 100%, до двох років – 80%, до п'яти років – 60%, до десяти років – 40%, понад десять років – 30%¹².

В результаті в сільському господарстві буде створена міцна територіальна база для розвитку обігу сільськогосподарських земель, у тому числі і земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників. У світі окрім купівлі-продажі і оренда використовуються і інші форми здійснення угод із земельними ділянками за допомогою різних фінансових інструментів – зокрема, цінних паперів (наприклад, застав). На думку більшості експертів ринку, перспективним

¹² Кернасюк Ю. Ринок землі: український та світові виміри. URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichniy-hektar/item/14220-rynok-zemli-ukrainskyi-ta-svitovi-vymiry.html> (дата звернення 25.06.23)

напрямом розвитку обігу земель, яке прийнятне для різних учасників ринку, являється земельна іпотека. Земельна іпотека, сприяючи перетворенню землі на реальний актив з відповідними вартісними характеристиками, є досить ефективним інструментом формування цивілізованого ринку землі і її ринкової вартості. Поки досить високий потенціал земельної іпотеки (15–20 млн. га), який можна використати в цілях інвестування агропромислового виробництва, залишається незадіяним.

Нарівні із загальними причинами, стримуючими обіг земель, розвиток земельної іпотеки в сільському господарстві стримується недосконалістю існуючої нормативної правової бази. Земельний кодекс України і Закон України «Про іпотеку»¹³ (2003). Проте правові механізми, що містяться в ній, головним чином орієнтовані на житлову іпотеку. Формування і розвиток земельно-іпотечного ринку в аграрному секторі має свої чітко виражені особливості, породжені специфікою землі як об'єкту нерухомості, тому пряме застосування загальних норм, що встановлюють режим іпотеки, до запуску земель сільськогосподарського призначення у ряді випадків просто неможливо. Тут з очевидністю видимі наступні недоліки правового регулювання:

- недостатня урегульованість процедури звернення стягнення і порядку переходу права на земельну ділянку у разі його реалізації з торгів;

- права невизначеність розпорядження земельною ділянкою, що перейшла до заставодержателя в порядку звернення стягнення на нього у разі невиконання заставником своїх зобов'язань;

- невизначеність відносно можливості запуску частини земельної ділянки і збереження запуску при зміні меж закладеної земельної ділянки;

- законодавчо не забезпечується дотримання інтересів заставника (сільськогосподарського товаровиробника) і заставодержателя (кредитній організації) у разі примусового відчуження земельної ділянки, що знаходиться в запусці, або частини його для державних і комунальних потреб. У зв'язку з цим у Законі України «Про іпотеку» доцільно внести відповідні доповнення, спрямовані на врегулювання цих питань.

Доцільно також на основі концепції підготувати спеціальну цільову програму по створенню системи земельно-іпотечного кредитування в сільському господарстві. Метою програми повинне стати створення ґрунтованої на ринкових принципах, ефективно працюючої системи забезпечення середнього і дрібнотоварного

¹³ Про іпотеку : Закон України від 08.06.2023р. № 898-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/898-15#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

сільськогосподарського бізнесу доступними довгостроковими позабюджетними фінансовими ресурсами.

ВИСНОВКИ

У рішенні більшості проблем у сфері управління землями сільськогосподарського призначення, організації їх обігу і раціонального використання, як свідчить вітчизняна і зарубіжна практика, величезна роль належить землеустрою. За допомогою землевпорядних дій в комплексі ув'язуються правові, економічні, екологічні, соціальні і технічні умови формування системи сільськогосподарського землекористування і вдосконалення існуючих землекористувань, законодавче оформлення і забезпечення гарантій прав на користування землею. Без проведення необхідного комплексу землевпорядних робіт не можна гарантувати достовірність земельно-кадастрової інформації і здійснити перехід до створення сучасних земельно-інформаційних систем, що кінець кінцем веде до постійного кількісного зменшення і якісного погіршення потенціалу земель сільськогосподарського призначення. Усе це говорить про наполегливу необхідність розробки і реалізації цільової програми землеустрою, на основі якої повинна здійснюватися політика держави в області проведення землеустрою земель сільськогосподарського призначення.

Вузловою економічною проблемою формування ринку сільськогосподарських земель є проблема ціноутворення на землю, оскільки сьогодні ринковий механізм, особливо ціновий, деформований. Вартість сільськогосподарської землі завжди порівнянна з розміром вкладених в неї коштів. Реальна величина ринкової вартості земельної ділянки залежить від доходу, що залишається після оплати чинників виробництва, залучених до земельної ділянки для підприємницької діяльності. Тому зменшення або збільшення обсягів виробництва в сільському господарстві означає і пропорційне зменшення або збільшення загальної величини земельної ренти, а отже, і вартості землі. Кінець кінцем потенціал збільшення вартості сільськогосподарських земель і розвиток їх обороту залежать від економічного стану сільськогосподарського виробництва і від того, наскільки інтенсивно держава захищає свій агропродовольчий ринок від експансії імпорту.

АНОТАЦІЯ

Дослідження належним чином обґрунтувало необхідність законодавчого регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення має вирішальне значення для забезпечення збалансованого розвитку сільських територій та запобігання неконтрольованому

розподілу земель, що може призвести до серйозних конфліктів щодо їх використання. Крім того, регулювання зміни збереження природних ресурсів, екологічної стійкості та збалансованому розвитку сільськогосподарського ландшафту.

Законодавче забезпечення обігу земель має корінні історичні передумови, а завдання земельної реформи полягало в перерозподілі земель з наданням їх у володіння та успадкування громадянам, колгоспам, радгоспам та іншим підприємствам. Цей підхід покладався в основу формування рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, сприяючи створенню багатоукладної економіки та раціональному використанню та охороні земель.

Однак питання правової природи невикористаних земельних часток (паїв) залишилося невирішеним до прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який став рушійним кроком у регулюванні обігу земель. Закон передбачає поетапне запровадження ринку земель та встановлюється останній строк до 1 січня 2025 року, які невитребувані земельні частини (паї) вважаються такими, що відмовилися від земельної ділянки.

Таке регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення має позитивні аспекти, зокрема забезпечує поступове і контрольне впровадження та враховує соціальні аспекти, такі як захист прав ринку селянського населення, підтримку сільських громад та малих і середніх аграрних підприємств. Це сприяє стабільності сільськогосподарського сектора, підвищенню життєвого рівня селян та соціальної справедливості.

ЛІТЕРАТУРА

1. Музика П.М., Урба С.І., Гончаренко Л.В. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні. *Економіка та управління національним господарством*. Том 30 (69). № 4, 2019. С. 45–53.

2. Заплітна І. А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв) *Прикарпатський юридичний вісник* Випуск 5(20), 2017. С. 128–132.

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування в масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання релікту та стимулювання зростання в Україні : Закон України від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

4. Юрков М. В. Деякі правові проблеми права на земельну частку (пай) у землях державних і комунальних сільськогосподарських підприємств. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2021. Том 1. С. 60–65.

5. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-3 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 22.06.2023).

6. Пояснювальна записка до проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. База даних «*Законодавство України*». URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=2178-10&skl=10 (дата звернення: 22.06.2023).

7. Коваленко Т.О. Право на земельну частку (пай). Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Київ, 2019. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.Ф. Кулинич (заст. голови), та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. С. 761–771.

8. Філюк Д., Шматковська Т., Борисюк О. Ефективність використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств в Україні. *Галицький економічний вісник*, № 2 (75) 2022. С. 30–36.

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 30 березня 2019 р. № 552-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

10. Мельник Л. Ю., Васильєв С. В., Речка К. М. Теоретичні і практичні засади ринку земель. *Агросвіт*, № 8, 2017. С. 3–11.

11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV XV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

12. Кернасюк Ю. Ринок землі: український та світові виміри. URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ekonomichni-hektar/item/14220-rynok-zemli-ukrainskyi-ta-svitovi-vymiry.html> (дата звернення 25.06.23)

13. Про іпотеку: Закон України від 08.06.2023р. № 898-IV/ Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/898-15#Text> (дата звернення: 22.06.2023).

14. Rybina, O., Inas Hasan, K., Muhammad, A., Alobaidi, Y., Goncharov, V., Prokopenko, N., Boginskaya, L. (2022). Experience of Land Use Development Planning at the Local (Municipal) Level in the European Union.

Journal of Information Technology Management, 14(2), 56–69. doi: 10.22059/jitm.2022.86927. URL: https://jitm.ut.ac.ir/article_86927.html

15. Заплітна І.А. Правова природа та характеристика земельної частки (паю). *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Право»*. 2016. Вип. 243. С. 117–124.

16. Заплітна І. А. Скасування заборони на відчуження земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власниками земельних часток (паїв): проблеми й перспективи. *Актуальні проблеми держави і права*. 2021. Вип 91. С. 55–62.

17. Про оренду землі : Закон України від 06 жовтня 1998 р. № 161–14 / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 22.06.2023)

18. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/720/95> (дата звернення: 22.06.2023)

19. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05 червня 2003 р. № 899-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/899-15> (дата звернення: 22.06.2023).

20. Про затвердження Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) : Постанова Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/119-2000-%D0%BF> (дата звернення: 22.06.2023).

21. Skliar Yuriiia, Bohinska Liudmyla, Kapinos Nataliia, Prokopenko, Nataliia. Improvement of Land Management in Ukraine. *Journal of Optimization in Industrial Engineering*, Vol.14, Issue 1, 2021. pp. 199-207

Information about the author:

Prokopenko Nataliia Ivanivna,

Senior Lecturer at the Department of Geodesy and Land Management
Sumy National Agrarian University
160, Gerasim Kondratiev str., Sumy, 40021, Ukraine