

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису
УДК 332.3

Відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – “Архітектура та будівництво”
Спеціальність 193 – “Геодезія та землеустрій”
Освітня програма – “Геодезія та землеустрій”

Випускна кваліфікаційна робота бакалавра
студента четвертого курсу
Жолуденка Анатолія Анатолійовича

Науковий керівник –
кандидат географічних наук, доцент
Полякова Наталія Олександрівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № ____ від “ ____ ” _____ 20__ року
Завідувач кафедри проф. Даценко Л. М.

Київ – 2023

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ.....	3
ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1 Аналіз законодавчої бази та проблем відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні.....	7
1.1 Законодавча база відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні.....	7
1.2 Проблеми та варіанти їх вирішення відведення земельних ділянок, пов'язані з законодавчою базою.....	10
РОЗДІЛ 2 Практичні аспекти відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні.....	13
2.1 Процес надання земельних ділянок для сільськогосподарських потреб...13	
2.2 Порядок складання договорів оренди земельних ділянок.....	14
2.3 Проблеми, які можуть виникнути під час відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб.....	16
РОЗДІЛ 3 Аналіз відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в регіонах України.....	19
3.1 Аналіз процесу землевідведення на прикладі села Магдалинівка, Чаплинського району, Херсонської області.....	19
3.2 Перспективи щодо розробки проектів землеустрою.....	28
3.3 Регіональні особливості процедури відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб.....	32
3.4 Позитивні і негативні аспекти відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в регіонах України.....	34
ВИСНОВКИ.....	37
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	40
ДОДАТКИ.....	43

РЕФЕРАТ

Актуальність дослідження. Питання землевідведення в Україні в останні роки набуло значної уваги через різні фактори. Одним із найважливіших факторів є проведення земельної реформи, яка спрямована на створення прозорого та ефективного ринку землі в країні. Ця реформа передбачає скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, який діяв з 2001 року. Очікується, що реформа матиме значний вплив на виділення землі для сільськогосподарських потреб, зробивши це важливим напрямом для досліджень. Процес землевідведення було проаналізовано на прикладі села Магдалинівка, Чаплинського району, Херсонської області.

Метою даної роботи є аналіз відведення земель сільськогосподарського призначення в Україні з акцентом на законодавчу базу, проблеми, які виникають, та можливі шляхи їх вирішення.

Об'єктом роботи є процес відведення земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Предметом роботи є аналіз законодавчої бази та практичних питань щодо відведення земель сільськогосподарського призначення в Україні.

У цій роботі буде використано поєднання якісних і кількісних **методів дослідження**. Якісні методи включатимуть огляд існуючої літератури, програмних документів та законодавчої бази щодо виділення землі для сільськогосподарських потреб в Україні. Кількісні методи включатимуть збір та аналіз даних, пов'язаних із виділенням землі для сільськогосподарських потреб.

Структура роботи. Робота складається зі змісту, вступу, трьох розділів, які містять 9 підрозділів, висновків, списку літератури з 26 джерел. Загальний обсяг роботи становить 47 сторінок.

Ключові слова: відведення земельних ділянок, законодавча база, сільськогосподарські потреби.

ВСТУП

Земля є цінним ресурсом для будь-якої країни, і Україна не є винятком. Країна багата багатим ґрунтом, сприятливими кліматичними умовами та величезними площами ріллі, що робить її ключовим гравцем у світовому сільськогосподарському секторі. Сільськогосподарське виробництво в Україні є життєво важливою економічною діяльністю, яка робить значний внесок у ВВП країни та забезпечує роботу мільйонам людей. Таким чином, виділення землі для сільськогосподарських потреб є критичним питанням, яке потребує ретельного розгляду та управління.

Актуальність дослідження. Питання землевідведення в Україні в останні роки набуло значної уваги через різні фактори. Одним із найважливіших факторів є проведення земельної реформи, яка спрямована на створення прозорого та ефективного ринку землі в країні. Ця реформа передбачає скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, який діяв з 2001 року. Очікується, що реформа матиме значний вплив на виділення землі для сільськогосподарських потреб, зробивши це важливим напрямом для досліджень.

Іншим важливим фактором є зростаючий попит на продукти харчування в усьому світі, особливо в світлі пандемії COVID-19, яка підкреслила важливість продовольчої безпеки. Виділення землі для сільськогосподарських потреб в Україні має вирішальне значення для задоволення цього попиту, особливо з огляду на потенціал країни для великомасштабних сільськогосподарських проєктів.

Метою даної **роботи** є аналіз відведення земель сільськогосподарського призначення в Україні з акцентом на законодавчу базу, проблеми, які виникають, та можливі шляхи їх вирішення. Робота має на меті забезпечити глибоке розуміння правових і практичних питань, пов'язаних із виділенням землі для сільськогосподарських потреб в Україні, а також визначити потенційні шляхи вирішення цих проблем.

Поставлена мета досягається **вирішенням наступних завдань:**

- 1) проаналізувати законодавчу базу відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні;
- 2) дослідити проблеми та варіанти їх вирішення відведення земельних ділянок, пов'язані з законодавчою базою;
- 3) розглянути процес надання земельних ділянок для сільськогосподарських потреб;
- 4) проаналізувати порядок складання договорів оренди земельних ділянок;
- 5) дослідити проблеми, які можуть виникнути під час відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб;
- 6) проаналізувати процес землевідведення на прикладі села Магдалинівка, Чаплинського району, Херсонської області;
- 7) дослідити перспективи щодо розробки проектів землеустрою;
- 8) проаналізувати регіональні особливості процедури відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб;
- 9) проаналізувати позитивні і негативні аспекти відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в регіонах України.

Об'єктом роботи є процес відведення земель сільськогосподарського призначення в Україні. Це включає законодавчу базу, процедури та практику, пов'язані з виділенням землі для сільськогосподарських потреб.

Предметом роботи є аналіз законодавчої бази та практичних питань щодо відведення земель сільськогосподарського призначення в Україні. Це включає детальний аналіз законів, нормативних актів і політики, що регулюють землевідведення, а також оцінку проблем і можливостей у виділенні землі для сільськогосподарських потреб.

Практична цінність роботи полягає у комплексному розумінні законодавчої бази, процедур та проблем, пов'язаних із відведенням землі. Це розуміння може бути дуже корисним для різних зацікавлених сторін, включаючи державні установи, землевласників, фермерів та інвесторів. Для державних органів дипломна робота може слугувати посібником для вдосконалення процедур землевідведення, сприяння прозорості та запобігання корупції. Для землевласників

і фермерів дисертація може надати цінну інформацію про законодавчі вимоги щодо придбання землі, процедури оренди та механізми вирішення спорів. Інвестори також можуть отримати користь від дисертації, отримавши краще розуміння інвестиційного клімату, можливостей,

У цій роботі буде використано поєднання якісних і кількісних **методів дослідження**. Якісні методи включатимуть огляд існуючої літератури, програмних документів та законодавчої бази щодо виділення землі для сільськогосподарських потреб в Україні. Кількісні методи включатимуть збір та аналіз даних, пов'язаних із виділенням землі для сільськогосподарських потреб.

Структура роботи. Робота складається зі змісту, вступу, трьох розділів, які містять 9 підрозділів, висновків, списку літератури з 26 джерел. Загальний обсяг роботи становить 47 сторінок.

РОЗДІЛ 1 Аналіз законодавчої бази та проблем відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні

1.1 Законодавча база відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні

Під законодавчою базою розуміється сукупність законів, постанов та інших правових документів, які є правовою основою для певної сфери діяльності чи галузі. У частині відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні законодавча база містить усі нормативно-правові акти, які регулюють порядок, критерії та умови відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб, а також права та обов'язки власників та орендарів землі.

Законодавча база створює правову базу для процесу землеустрою та встановлює правила та стандарти для забезпечення прозорості, справедливості та сталості практики землевідведення. Він також встановлює механізми вирішення спорів та забезпечення дотримання вимог законодавства щодо землеустрою.

Законодавча основа виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні регулюється кількома законами, нормативно-правовими актами та процедурами

Земельний кодекс України регулює земельні відносини в державі, в тому числі щодо відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Він визначає принципи та правила відведення земельних ділянок, права та обов'язки власників та орендарів землі, порядок передачі права користування землею.

Закон України «Про оренду землі». Цей Закон встановлює правові основи оренди земель сільськогосподарського призначення. Він регулює відносини між землевласниками та орендарями, дає рекомендації щодо умов договорів оренди землі.

Закон про оренду землі регулює відносини між землевласниками та орендарями при оренді земель сільськогосподарського призначення. У ньому встановлюються умови оренди землі, права та обов'язки обох сторін, а також порядок вирішення спорів.

Закон України «Про державний земельний кадастр». Цей закон встановлює систему державного земельного кадастру, яка відповідає за облік та збереження інформації про право власності та користування землею. Він є основою для відведення земельних ділянок і служить джерелом інформації для прийняття землевпорядних рішень.

Закон України «Про землеустрій». Цей Закон встановлює правові основи землеустрою в Україні. Він містить вказівки щодо розроблення та реалізації планів землеустрою, охорони сільськогосподарських угідь та запобігання деградації земель.

Порядок відведення земельних ділянок встановлює порядок відведення земель сільськогосподарського призначення. У ньому визначено критерії відбору орендарів, порядок подання заявок, терміни розгляду заявок, вимоги до договору оренди.

Кабінет Міністрів України видає постанови та постанови, які регулюють земельні відносини в країні. Ці укази можуть встановлювати конкретні вимоги або процедури щодо відведення земель для сільськогосподарських потреб.

Таблиця 1.1 – Законодавча база

Назва закону	Положення	Приклад використання
Земельний кодекс України	Встановлює правові основи землекористування та управління ними в Україні, у тому числі відведення земель сільськогосподарського призначення.	Земельний кодекс використовується для визначення правових підстав відведення земель сільськогосподарського призначення, у тому числі порядку оренди чи викупу земель

		сільськогосподарського призначення.
Закон України "Про оренду землі"	Регулює порядок надання в оренду земель сільськогосподарського призначення, у тому числі права та обов'язки власників та орендарів землі.	Фермер може використати Закон про оренду землі для укладення договору оренди із землевласником для обробітку землі для сільськогосподарських потреб.
Закон України "Про ринок земель"	Встановлює правові основи для купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення в Україні, включаючи обмеження на іноземну власність.	Фермер може скористатися Законом про ринок землі для придбання земельної ділянки з метою розширення сільськогосподарської діяльності.
Закон України "Про охорону земель сільськогосподарського призначення"	Окреслено заходи щодо захисту земель сільськогосподарського призначення від деградації, у тому числі щодо запобігання незаконній забудові та здійснення ґрунтоохоронних заходів.	Місцеві органи влади можуть використовувати Закон про охорону сільськогосподарських земель, щоб запобігти незаконному будівництву будівель на сільськогосподарських угіддях і сприяти сталим сільськогосподарським практикам.
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Встановлює порядок реєстрації прав власності на землю, у тому числі	Фермер може скористатися Законом про реєстрацію прав власності, щоб зареєструвати своє

	сільськогосподарського призначення.	право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, щоб забезпечити своє законне право користування та управління землею.
--	-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Джерело: складено автором на основі [23]

Незважаючи на наявність цих законів та нормативних актів, під час виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні може виникнути ряд проблем. Серед цих проблем – корупція, непрозорість процесу розподілу та відсутність чітких критеріїв відбору орендарів. Крім того, можуть виникнути проблеми, пов'язані з якістю та наявністю землі, а також конфлікт інтересів між землевласниками, орендарями та місцевою владою. Ці проблеми можуть призвести до затримок у процесі розподілу, суперечок і відсутності довіри до системи.

1.2 Проблеми та варіанти їх вирішення відведення земельних ділянок, пов'язані з законодавчою базою

Проблеми, пов'язані з виділенням земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні, часто пов'язані із законодавчою базою, оскільки закони та нормативні акти можуть впливати на прозорість та ефективність процесу.

Проблеми відведення земельних ділянок, пов'язані з законодавчою базою[3]

1. Відсутність чіткої законодавчої бази: відсутність чіткої та вичерпної правової бази для виділення землі може створити плутанину та непослідовність у процесі.
2. Корупція. Корупція є значною проблемою при розподілі землі в Україні, з повідомленнями про те, що чиновники вимагали хабарі або використовували своє становище для виділення землі певним особам або компаніям.

3. Земельні спори: земельні спори є поширеним явищем в Україні, часто через нечіткість прав власності на землю або суперечливі претензії на землю. Відсутність ефективної та прозорої правової системи для вирішення цих спорів може перешкоджати процесу розподілу.
4. Відсутність прозорості: Відсутність прозорості в процесі виділення землі може призвести до підозр у фаворитизмі чи корупції, що може збентежити потенційних інвесторів.
5. Неадекватна компенсація: землевласники часто незадоволені компенсацією, яку вони отримують за свою землю, що може затримати процес розподілу та призвести до суперечок.

Приклади вирішення проблем

- Відсутність чітких і послідовних законів і нормативних актів може призвести до плутанини та непослідовного застосування правил, що може призвести до затримок і суперечок щодо виділення землі.

Рішення: Уряд може працювати над підвищенням узгодженості та чіткості законів і нормативних актів, пов'язаних із виділенням землі, і забезпечити їх належне виконання.

- Корупція та хабарництво можуть вплинути на розподіл землі, оскільки чиновники можуть вимагати незаконні платежі в обмін на сприятливе ставлення.

Рішення: Уряд може вжити заходів для запобігання корупції, наприклад, запровадити антикорупційні заходи та забезпечити належну підготовку посадових осіб та контроль. Це може включати підвищення прозорості процесу розподілу та надання чіткої та доступної інформації про правила та процедури.

- Спори щодо права власності на землю можуть виникати через нечіткі або суперечливі документи, що призводить до затримок і судових баталій.

Рішення: Уряд може вжити заходів для забезпечення того, щоб документація про право власності на землю була чіткою та актуальною, а також встановити процедури швидкого та справедливого вирішення спорів.

- Відсутність доступу до фінансування може ускладнити для фермерів придбання та освоєння землі, особливо для малих і нових фермерів.

Рішення: Уряд може працювати над наданням фермерам фінансової підтримки та стимулів, включаючи позики під низькі відсотки, субсидії та податкові пільги. Це може допомогти сприяти розвитку стійких сільськогосподарських практик і покращити продовольчу безпеку.

Важливо, щоб уряд та інші зацікавлені сторони працювали разом, щоб визначити основні причини цих проблем і розробити ефективні рішення, які базуються на законодавчій базі. Це може включати перегляд існуючих законів і нормативних актів, а також запровадження нових, щоб забезпечити належний захист інтересів усіх сторін, залучених до розподілу землі, і щоб цей процес був справедливим, прозорим і стійким.

РОЗДІЛ 2 Практичні аспекти відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні

2.1 Процес надання земельних ділянок для сільськогосподарських потреб

Процес надання земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні може бути складним і варіюється залежно від регіону та цільового призначення землі.

Етапи процесу виділення землі в Україні:[12]

1. Визначення доступної землі

Першим кроком у цьому процесі є ідентифікація доступної землі, яка може бути виділена для сільськогосподарського використання. Це може зробити держава або приватні землевласники, які хочуть орендувати чи продати свою землю.

2. Підготовка необхідних документів

Землевласник або державний орган, відповідальний за виділення землі, повинен підготувати необхідні документи, необхідні для процесу. Це включає в себе право власності на землю, кадастрові карти та плани зонування.

3. Подача заявки

Фермер або орендар, зацікавлений у придбанні землі, повинен подати заяву до місцевого органу влади або землевласника із зазначенням своєї зацікавленості в оренді чи купівлі землі.

4. Оцінка заявки

Орган місцевого самоврядування або землевласник оцінює заявку та визначає, чи відповідає заявник критеріям для виділення землі. Критерії можуть включати запропонований вид сільськогосподарської діяльності, досвід і фінансові можливості фермера, дотримання екологічних та інших норм.

5. Переговори та угода

Якщо заявку схвалено, фермер або орендар і землевласник домовляються про умови виділення землі, такі як тривалість оренди, розмір орендної плати або купівельної ціни та будь-які інші відповідні зобов'язання.

6. Підписання угоди

Після узгодження умов фермер або орендар і землевласник підписують угоду.

7. Реєстрація угоди

Угода повинна бути зареєстрована в органі місцевого самоврядування або в земельному кадастрі для офіційного оформлення виділення землі та захисту прав обох сторін.

Важливо зазначити, що процес розподілу землі в Україні може бути підданий корупції та іншим проблемам, таким як конкуренція інтересів і неадекватне управління. Тому фермерам і землевласникам важливо знати свої права та обов'язки та в разі потреби звертатися за юридичною консультацією. Крім того, нещодавнє запровадження ринку землі в Україні може вплинути на процес виділення землі, оскільки відкриває нові можливості для приватного продажу та купівлі землі.

2.2 Порядок складання договорів оренди земельних ділянок

Процедура складання договорів оренди землі в Україні включає кілька етапів і вимог, щоб забезпечити прозорість і юридичну силу процесу.

Таблиця 2.1 - Порядок складання договорів оренди земельних ділянок

Крок	Приклад	Аналіз
Ідентифікація земельної ділянки	Фермер зв'язується з місцевою владою чи землевласником, щоб дізнатися про вільну землю для оренди.	Цей крок має вирішальне значення для визначення доступної землі для оренди та ініціювання процесу оренди.

Підготовка необхідних документів	Землевласник готує необхідні документи, такі як право власності на землю, кадастрові карти та плани зонування.	Цей крок гарантує, що земля законно доступна для оренди, і надає важливу інформацію про землю.
Подача заявки	Фермер подає землевласнику або державному органу заяву про зацікавленість в оренді землі.	Заява є важливим документом для початку процесу оренди та вираження зацікавленості фермера у землі.
Переговори та домовленості	Фермер і землевласник домовляються про умови оренди, такі як тривалість оренди, розмір орендної плати та будь-які інші відповідні зобов'язання.	Цей крок важливий для того, щоб переконатися, що умови оренди узгоджені обома сторонами та що оренда є чесною та справедливою.
Складання договору оренди	Залучені сторони розробляють договір оренди, в якому викладаються умови оренди, включаючи зобов'язання обох сторін.	Цей крок офіційно оформляє угоду та гарантує, що умови оренди мають юридичну силу.
Підписання договору оренди	Фермер і землевласник підписують договір оренди.	Цей крок завершує угоду та робить її юридично обов'язковою для обох сторін.
Реєстрація договору оренди	Договір оренди має бути зареєстрований в органі місцевого самоврядування або земельному кадастрі, щоб офіційно оформити оренду та захистити права обох сторін.	Цей крок гарантує визнання та юридичний захист договору оренди державою, що важливо для обох сторін.

Джерело: складено автором на основі [12]

Договір оренди землі повинен відповідати вимогам Земельного кодексу України та інших відповідних законодавчих і нормативних актів. Крім того, умови договору оренди можуть бути предметом переговорів, але не повинні порушувати права залучених сторін. Може знадобитися юридична консультація, щоб переконатися, що договір оренди має юридичну силу та захищає інтереси всіх залучених сторін.

2.3 Проблеми, які можуть виникнути під час відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб

Існує кілька проблем, які можуть виникнути під час виділення землі для сільськогосподарських потреб в Україні: корупція, відсутність прозорості, земельні спори, неефективне землекористування, екологічні проблеми, недостатня інфраструктура, обмежений доступ до фінансування.

Таблиця 2.2 - Проблеми, які можуть виникнути під час відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб

Проблема	Аналіз
Корупція	Корупція є серйозною проблемою в Україні і може вплинути на виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб. Хабарі можуть вимагатися або виплачуватися в обмін на сприятливе ставлення в процесі виділення землі, що призводить до несправедливого та неефективного розподілу землі. Це може створити атмосферу недовіри та перешкодити фермерам інвестувати у землекористування.
Відсутність прозорості	Процес виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб може бути недостатньо прозорим, що ускладнює розуміння фермерами критеріїв виділення землі та причин прийнятих рішень. Це може призвести до плутанини та розчарування серед фермерів, які можуть вважати, що процес розподілу є упередженим або довільним. Це також може створювати можливості для корупції та інших форм неправомірної поведінки.
Земельні спори	Земельні суперечки можуть виникати між землевласниками, фермерами та державними установами щодо таких питань, як межі землі, право власності чи договори оренди. Ці суперечки можуть призвести до затримок із виділенням землі або навіть до судових розглядів, що може зайняти багато часу та коштувати. Вирішення цих суперечок вимагає юридичних знань і може включати переговори між різними сторонами, що може бути складним завданням.

Неефективне землекористування	Відсутність належного управління та моніторингу землекористування може призвести до неефективного використання земельних ресурсів, що призведе до низької врожайності та погіршення стану навколишнього середовища. Це може бути викликано браком знань, навичок і ресурсів серед фермерів, а також неналежним регулюванням і правозастосуванням. Неефективне землекористування може мати негативні економічні, соціальні та екологічні наслідки, зменшуючи потенційні вигоди.
Екологічні проблеми	Сільськогосподарська діяльність може мати негативний вплив на навколишнє середовище, наприклад, ерозію ґрунту, виснаження ресурсів підземних вод і забруднення. Важливо забезпечити, щоб землевідведення враховувало екологічні проблеми та сприяло сталим практикам землекористування. Для цього потрібен баланс між економічним розвитком і захистом навколишнього середовища.
Невідповідна інфраструктура	Відсутність належної інфраструктури, такої як дороги, електрика та водопостачання, може ускладнити доступ фермерів до виділеної землі та її використання. Це може знизити продуктивність і рентабельність сільськогосподарського виробництва, а також обмежити потенціал економічного розвитку сільської місцевості. Вирішення проблеми неадекватної інфраструктури вимагає інвестицій у фізичну та соціальну інфраструктуру, таку як транспорт, зв'язок та освіта.
Обмежений доступ до фінансування	Фермери можуть мати обмежений доступ до фінансування для інвестування в сільськогосподарське виробництво та інфраструктуру, що ускладнює повне використання виділеної землі. Це може бути спричинено браком фінансових установ і послуг у сільській місцевості, а також високими процентними ставками та вимогами до застави. Обмежений доступ до фінансування також може призвести до фінансової вразливості та бідності серед фермерів, які можуть бути не в змозі впоратися з економічними потрясіннями та невизначеністю. Розширення доступу до фінансування потребує політики та програм, які сприяють фінансовій доступності та розвитку сільських районів, таких як мікрофінансування, сільськогосподарське страхування та сільські кредитні кооперативи.

Джерело: складено автором на основі [11]

Вирішення цих проблем вимагає скоординованих зусиль державних установ, землевласників і фермерів. Це може включати підвищення прозорості процесу розподілу, впровадження заходів для запобігання корупції, вирішення земельних спорів за допомогою правових засобів, сприяння сталим практикам землекористування, інвестування в інфраструктуру та забезпечення доступу до фінансування для фермерів.

Підвищення прозорості: процес розподілу має бути прозорим, а інформація про критерії відбору орендарів має бути легкодоступною. Уряд може використовувати технологію, щоб зробити інформацію про процес розподілу доступною в Інтернеті.

Запобігання корупції за допомогою таких заходів, як збільшення використання електронних систем для виділення землі, проведення навчання щодо антикорупційних заходів для посадових осіб, залучених до процесу, та проведення регулярних аудитів процесу виділення.

Уряд може створити систему вирішення спорів, пов'язаних із виділенням землі, правовими засобами. Це може включати створення спеціалізованого суду або арбітражного процесу для розгляду спорів. Уряд може заохочувати фермерів, які використовують практики сталого землекористування, такі як сівоzmіна, консерваційний обробіток ґрунту та агролісомеліорація. Уряд може надавати фінансову підтримку фермерам, таку як субсидії, позики або гранти, щоб допомогти їм придбати землю та інвестувати у свої ферми.

Інвестиції в сільську інфраструктуру, таку як дороги, іригаційні системи та складські приміщення, можуть покращити доступ до ринків і підвищити вартість сільськогосподарської продукції.

Вживаючи цих заходів, Україна може покращити виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб, сприяти сталим практикам землекористування та підвищити продуктивність і прибутковість свого сільськогосподарського сектора.

РОЗДІЛ 3 Аналіз відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в регіонах України

3.1 Аналіз процесу землевідведення на прикладі села Магдалинівка, Чаплинського району, Херсонської області

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки — це землепорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проекту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проекту відведення.

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проект відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках:

- 1) відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- 2) зміни цільового призначення земель;
- 3) надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
- 4) безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;
- 5) формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;
- 6) продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;
- 7) підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- завдання на розроблення проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
- матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);

- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);
- матеріали погодження проекту землеустрою.

Порядок розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

1. Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до однієї з таких організацій:

- місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту;
- районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка знаходиться поза межами населеного пункту;
- обласного управління Держгеокадастру, якщо земельна ділянка поза межами населеного пункту та відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні (ст. 123 Земельного кодексу України). Одна з вказаних вище організацій зобов'язана розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. При цьому, до заяви необхідно також додати:

- вкопіювання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);

- копію паспорту;
- копію ідентифікаційного номера.

2. Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) з дозволом на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, Вам необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники, інженери-геодезисти з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою. Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджено Постановою Кабінету міністрів України № 266 від 04.03.2004 року.[8]

Розроблений землевпорядниками проект землеустрою підлягає погодженню в наступних організаціях:

- місцеве управління Держгеокадастру;
- місцевий відділ архітектури та містобудування;
- інші організації (органи лісгоспу, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології і т.д.) в окремих індивідуальних випадках.

3. Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК)

Державні акти про право власності на земельну ділянку більше не видаються. З набранням чинності Законом України «Про державний земельний кадастр» тепер реєстрація права власності на земельну ділянку проходить в два етапи:

- реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК);
- реєстрація права власності на земельну ділянку у районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру. Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК), власник або його представник (наприклад,

землевпорядна організація) подає місцевому державному кадастровому реєстратору (місцеве управління Держгеокадастру) наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл);
- квитанцію про оплату послуг реєстратора. Оплату за реєстрацію земельної ділянки в ДЗК скасовано. В результаті реєстрації земельної ділянки у ДЗК, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку.

4. Затвердження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання позитивних висновків щодо проекту відведення земельної ділянки від вищевказаних установ та організацій, необхідно звернутись до тієї ж місцевої ради (райдержадміністрації, обласного управління Держгеокадастру), яка надавала дозвіл на розробку проекту землеустрою та отримати рішення про затвердження проекту землеустрою. Вказана рада (інший орган) зобов'язана протягом 14 днів, після подання погодженого проекту землеустрою, прийняти рішення про його затвердження.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону (див. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації»).

Реєстрація права власності на земельну ділянку в реєстраційній службі Укрдержреєстру

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності на земельну ділянку Вам необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів:

- оригінал рішення місцевої ради про затвердження проекту землеустрою;
- оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
- копія паспорту;
- копія ідентифікаційного номеру;
- квитанції про оплату послуг реєстрації.

В результаті реєстрації державним реєстратором права власності на земельну ділянку видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки для сільськогосподарських потреб

Згідно ст. 25 Закону України «Про землеустрій» одним із видів документації із землеустрою є проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність.

Законодавчою, нормативно-правовою та нормативно-технічною базою для виконання робіт є:

Земельний Кодекс України від 25.10.2001 №2768-III, зі змінами;

1. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 №858 - IV, зі змінами;
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3619-VI, зі змінами;
3. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками (із змінами та доповненнями), затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376 і зареєстрована Мін'юстом України 16.06.2010 за № 391/17686, зі змінами;
4. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000, 1: 500 (ГКНТА-2.04-02-98)
5. Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України № 19 від 17.02.2000

6. СНиП 1.02.07.87. Інженерні вишукування для будівництва. Госстрой ССРСР, ГУГК ССРСР, М., 1988р.
7. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, М. Недра 1989р.

В даному випадку було розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, громадянці Кузнецовій Зінаїді Кузьмівні для ведення особистого селянського господарства, загальною площею 2,0000 га., із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, розташованої за межами с. Магдалинівка на території Чаплинської селищної ради, Чаплинського району, Херсонської області на підставі рішення Чаплинської селищної ради "Про надання дозволів на розробку проектів землеустрою" (Додаток А).

Замовником Кузнецовою З.К. було укладено договір на виконання робіт.

Перед початком проектних робіт було проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки, які передбачається відвести у власність громадянці Кузнецовій Зінаїді Кузьмівні 2,0000 га. для ведення особистого селянського господарства. З метою виявлення оптимального методу польових вимірювань перед початком топографо-геодезичних вимірювань було проведено реконструювання місцевості та визначено територію, на якій буде проводиться зйомка.

Складається технічне завдання на розробку проекту відведення і затверджується замовником та погоджується з проектною землепорядною організацією. Завдання за дорученням замовника розробляє сертифікований інженер-земевпорядник, у цьому випадку цей проект ФОП Кудрявцев Олександр Володимирович.

Підставою для розробки проекту відведення є: заява замовника та дозвіл відповідної ради на розробку проекту відведення земельної ділянки у нашому випадку рішення рішення Чаплинської селищної ради «Про надання дозволів на розробку проектів землеустрою та технічних документацій земельної ділянки (за межами населених пунктів)».

Даний проект (відповідно до ст. 50 ЗУ "Про землеустрій") вквлючає в себе:

1. Пояснювальна записка
 2. Клопотання про розробку проекту землеустрою
 3. Завдання на розроблення проекту землеустрою
- Вихідна земельно кадастрова інформація

1. Заява замовника
2. Графічний матеріал
3. Рішення Чаплинської селищної ради "Про надання дозволів на розробку проектів землеустрою".
4. Довідка з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами.

Матеріали геодезичних вишукувань та замлевпорядного проектування

1. Схема планової основи
2. Акт погодження меж
3. Відомість вирахування площі

Графічні матеріали

1. Кадастровий план земельної ділянки

Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру

1. Матеріали перенесення меж
2. Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання
3. Список межових знаків
4. Кроки

Додаткові матеріали

1. Перелік обмежень у використанні
2. Копія кваліфікаційного сертифікату
3. Матеріали погодження проекту

Висновок відділу Держгеокадастру

Необхідно відзначити, що розгляд проекту відведення та прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність є самостійною стадією процесу землеустрою. Так, відповідно до ст.186-1 ЗКУ проекти відведення земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності затверджуються органами

виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які надають і вилучають земельні ділянки. При цьому зазначені органи можуть затвердити проект відведення землі та прийняти рішення про передачу земельної ділянки, а можуть відхилити проект і направити його на доопрацювання без прийняття рішення про передачу земельної ділянки у власність зацікавлених осіб. Після усунення виявлених недоліків відведення земельної ділянки він підлягає повторному розгляду зазначеними органами державної виконавчої влади або місцевого самоврядування з правом прийняття відповідного рішення.

В разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється в порядку, встановленим Земельним кодексом. Цей порядок передбачає звернення громадянина з клопотанням, розгляд останнього органом державної влади або місцевого самоврядування, прийняття про це відповідного рішення, підготовку землепорядної документації, відведення земельної ділянки в натурі, видачу відповідних документів, здійснення реєстрації земельної ділянки тощо. Передача земельної ділянки у власність на підставі набувальної давності вважається здійсненою з моменту реєстрації права власності на землю, а надання її у користування – після реєстрації відповідного договору оренди земельної ділянки.

У нашому випадку проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню у відділі Держгеокадастру у Чаплинському районі Херсонської області. Після погодження та державної реєстрації земельної ділянки проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається на затвердження до Чаплинської селищної ради Чаплинського району Херсонської області.

Після затвердження «Проекту землеустрою...» буде виконано роботи щодо передачі межових знаків на зберігання.

3.2 Перспективи щодо розробки проектів землеустрою

Перспективи щодо розробки проектів землеустрою в Україні мають великі перспективи для розвитку завдяки кільком факторам.

По-перше, Україна має величезний сільськогосподарський потенціал, родючі ґрунти та сприятливі кліматичні умови. Це створює можливість для розвитку масштабних сільськогосподарських проектів, таких як агроіндустріальні парки та проекти з меліорації земель.

Україна здавна відома своїм величезним сільськогосподарським потенціалом. Країна багата на родючий ґрунт і має сприятливий клімат для сільського господарства, що створює можливість для розвитку масштабних сільськогосподарських проектів.

Одним із таких проектів є створення агроіндустріальних парків, які являють собою великі земельні ділянки, призначені для виробництва та переробки сільськогосподарської продукції. Ці парки можуть включати об'єкти для вирощування сільськогосподарських культур, розведення худоби, харчової промисловості та пакування, серед іншого. Зазвичай вони розробляються у партнерстві з приватними інвесторами та можуть принести значні економічні вигоди місцевим громадам.

Ще один землевпорядний проект, за який може взятися Україна, це рекультивація земель. Україна має значну кількість земель, які наразі є малопродуктивними через низьку якість ґрунту, заболоченість або засолення. Проекти рекультивації земель можуть передбачати впровадження осушувальних систем, проведення заходів з поліпшення ґрунтів, застосування сучасних технологій для підвищення продуктивності землі.

Розвиток великомасштабних сільськогосподарських проектів, таких як агропромислові парки та проекти з меліорації земель, може створити робочі місця, підвищити продуктивність сільського господарства та підняти економіку країни. Крім того, ці проекти можуть залучити іноземних інвесторів і підвищити конкурентоспроможність країни на світовому ринку.

Однак важливо забезпечити, щоб ці проекти реалізовувалися в екологічно чистий спосіб. Це вимагає впровадження сучасних методів сільського господарства, які надають пріоритет збереженню ґрунту та води, а також використання відновлюваних джерел енергії та прийняття кліматично розумних методів сільського господарства.

По-друге, український уряд впроваджує різноманітні реформи для покращення інвестиційного клімату та залучення іноземних інвестицій. Ці реформи включають створення ринку землі та спрощення процесу придбання землі, що може стимулювати інвестиції в проекти землеустрою.

Уряд України працює над покращенням інвестиційного клімату та залученням іноземних інвестицій до країни, у тому числі у сфері землеустрою. Однією з найбільш значущих реформ, проведених за останні роки, є створення ринку землі.

Раніше в Україні діяв мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення, який діяв з 2001 року. Це означало, що землю можна було лише здавати в оренду, а не купувати чи продавати. Однак у березні 2020 року український парламент прийняв закон, який скасував мораторій і дозволив продаж землі сільськогосподарського призначення. Це стало значним кроком до покращення інвестиційного клімату та залучення іноземних інвесторів, зацікавлених у землепорядних проектах.

Очікується, що створення ринку землі стимулюватиме інвестиції в проекти землеустрою, надаючи інвесторам чітку правову базу для володіння та передачі землі. Очікується також підвищення вартості сільськогосподарських земель і створення можливостей для консолідації земель, що може призвести до більш ефективного використання землі.

Окрім створення ринку землі, український уряд також спростив процес отримання землі. Процес отримання землі в Україні раніше вважався складним і бюрократизованим, що перешкоджало інвестиціям у проекти землеустрою. Однак нещодавні реформи спростили цей процес, спростивши для інвесторів придбання землі та початок своїх проектів.

По-третє, в усьому світі зростає попит на практики сталого управління земельними ресурсами, що створює можливість для України розробляти інноваційні проекти управління земельними ресурсами, пріоритетними для яких є охорона навколишнього середовища та сталий розвиток.

Зростає глобальний попит на практики сталого управління земельними ресурсами, оскільки світ стикається з викликами зміни клімату, втрати біорізноманіття та необхідності прогодувати зростаюче населення. Це відкриває можливість для України розробляти інноваційні проекти землеустрою, які надають пріоритет захисту навколишнього середовища та сталості.

Останніми роками в Україні відбувся зсув у бік більш сталого землеустрою. Наприклад, спостерігається зростання органічного землеробства, яке передбачає використання природних добрив і пестицидів і сприяє здоров'ю ґрунту та біорізноманіттю. Також спостерігається збільшення використання точного землеробства, яке використовує технології для оптимізації врожайності, мінімізуючи вплив на навколишнє середовище.

Крім того, в Україні зростає інтерес до агролісомеліорації, яка передбачає інтеграцію дерев у сільськогосподарські ландшафти для забезпечення багатьох переваг, таких як покращення здоров'я ґрунту, підвищення біорізноманіття та поглинання вуглецю.

Ці методи сталого управління земельними ресурсами можуть принести значні переваги, зокрема покращити здоров'я та родючість ґрунту, збільшити біорізноманіття та зменшити викиди парникових газів. Вони також можуть допомогти пом'якшити наслідки зміни клімату, сприяючи стійкості сільськогосподарських систем.

Оскільки попит на екологічно вироблену їжу продовжує зростати в усьому світі, для України є можливість стати лідером у практиках сталого землекористування. Розвиваючи інноваційні проекти, пріоритетними для яких є охорона навколишнього середовища та сталий розвиток, Україна може позиціонувати себе як відповідального та перспективного виробника

сільськогосподарської продукції, залучаючи інвесторів та споживачів, які цінують сталість.

Нарешті, пандемія COVID-19 підкреслила важливість продовольчої безпеки, що збільшило попит на сільськогосподарську продукцію. Цей попит може сприяти подальшому розвитку проектів землеустрою в Україні.

Пандемія COVID-19 привернула світову увагу до важливості продовольчої безпеки, оскільки збої в ланцюгах поставок і торгівлі поставили під загрозу наявність і доступність продуктів харчування в багатьох регіонах. Це збільшило попит на сільськогосподарську продукцію, створивши можливість для України розвивати проекти землеустрою для задоволення цього попиту.

Як великий виробник сільськогосподарської продукції, Україна має потенціал збільшити виробництво продуктів харчування та іншої сільськогосподарської продукції для задоволення зростаючого світового попиту. Цього можна досягти шляхом розробки проектів землеустрою, які покращують продуктивність та ефективність сільського господарства.

Наприклад, впровадження методів точного землеробства може допомогти оптимізувати врожайність сільськогосподарських культур і підвищити ефективність використання ресурсів, тоді як розвиток зрошувальної інфраструктури може збільшити доступність води та підвищити продуктивність сільськогосподарських культур. Ці проекти також можуть допомогти підвищити вартість землі сільськогосподарського призначення, зробивши її більш привабливою для інвестицій.

Пандемія COVID-19 також підкреслила важливість місцевого виробництва продуктів харчування та самозабезпечення, чого можна досягти шляхом розробки методів сталого управління землею, які віддають пріоритет місцевому виробництву та розподілу. Це може включати розвиток місцевих продовольчих систем і сприяння дрібному сільському господарству, що може допомогти покращити продовольчу безпеку на місцевому рівні.

Крім того, пандемія призвела до зростання інтересу споживачів до екологічно чистих і місцевих продуктів харчування, створюючи можливість для

України позиціонувати себе як відповідального та сталого сільськогосподарського виробника. Цього можна досягти шляхом розробки інноваційних проектів землеустрою, які надають пріоритет захисту навколишнього середовища та сталості.

Однак існують також проблеми, які необхідно вирішити, такі як корупція, відсутність прозорості та неадекватна правова база. Ці проблеми можуть перешкоджати розробці проектів землеустрою та перешкоджати інвестиціям. Тому уряду необхідно продовжувати впровадження реформ і сприяти прозорості для залучення інвесторів і забезпечення сталого розвитку проектів землеустрою в Україні.

3.3 Регіональні особливості процедури відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб

Порядок виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні може бути різним залежно від регіону, оскільки кожен регіон може мати свої особливості та вимоги.

Західна Україна

У деяких регіонах Західної України відведення земельних ділянок сільськогосподарського призначення регулюється спеціальними нормативними актами, які вимагають подання детального проекту землеустрою. Цей проект повинен окреслити цільове використання землі, тип культур, які планується вирощувати, і очікувану врожайність. Проект також повинен враховувати потенційний вплив запропонованої сільськогосподарської діяльності на навколишнє середовище.

Центральна Україна

У Центральній Україні порядок виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб часто регулюється місцевим земельним комітетом. Комітет може вимагати подання різних документів, таких як план землеустрою та техніко-економічне обґрунтування, щоб визначити придатність запропонованої

сільськогосподарської діяльності. Комітет також може взяти до уваги існуючі моделі землекористування в регіоні та визначити пріоритетність виділення землі фермерам, які мають історію успішного сільськогосподарського виробництва.

Південна Україна

У деяких регіонах Південної України виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб може мати певні обмеження через наявність природоохоронних територій, таких як водно-болотні угіддя чи ліси. У таких випадках фермерам може знадобитися отримати додаткові дозволи або пройти більш детальну оцінку впливу на навколишнє середовище, щоб переконатися, що запропонована ними сільськогосподарська діяльність не завдасть шкоди заповідним територіям.

Східна Україна

На сході України на виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб може вплинути конфлікт, що триває в регіоні. Деякі території можуть підпадати під обмеження щодо використання землі через проблеми безпеки, тоді як інші можуть мати обмежений доступ до водних ресурсів через пошкодження інфраструктури.

Загалом процедура відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в Україні передбачає подачу різноманітних документів, зокрема проекту землеустрою та техніко-економічного обґрунтування. Процес також може включати консультації з місцевою владою та іншими зацікавленими сторонами, такими як екологічні організації або місцеві громади. Крім того, реалізація проектів землеустрою може підлягати різним нормам і вимогам залежно від регіону та типу сільськогосподарської діяльності, що пропонується.

3.4 Позитивні і негативні аспекти відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в регіонах України

Відведення земель для потреб сільського господарства в регіонах України є процесом, який складається з кількох етапів і може змінюватись залежно від регіону. Процес зазвичай включає в себе такі кроки:

1. Ідентифікація землі
2. Оцінка землі
3. Виділення землі
4. Здійснення сільськогосподарської діяльності
5. Моніторинг і відповідність

Отже виділення землі для сільськогосподарських потреб в Україні є багатоетапним процесом, який включає ідентифікацію та оцінку придатної землі, виділення землі фермеру або сільськогосподарському підприємству, здійснення сільськогосподарської діяльності, а також моніторинг і дотримання вимог для забезпечення дотримання нормам і вимогам.

Таблиця 3.1 - Позитивні і негативні аспекти відведення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб в регіонах України

Позитивні аспекти	Негативні аспекти
Україна має величезний сільськогосподарський потенціал, родючі ґрунти та сприятливі кліматичні умови, що створює можливості для сільськогосподарського виробництва та експорту.	Процес розподілу може бути складним і тривалим, вимагаючи подання різних документів і дотримання правил. Це може бути тягарем для фермерів, особливо дрібних власників, яким може бракувати необхідних ресурсів і досвіду.
Створення ринку землі та спрощення процесу придбання землі покращили інвестиційний клімат та стимулювали інвестиції в проекти землеустрою, що може підвищити продуктивність	Процес розподілу може бути підданий корупції, особливо в регіонах з високим попитом на землю або неналежним управлінням. Це може призвести до несправедливого

сільського господарства та конкурентоспроможність.	розподілу та конфліктів між зацікавленими сторонами.
Зусилля уряду щодо децентралізації землеустрою та залучення місцевих громад до прийняття рішень можуть підвищити прозорість, підзвітність та участь громади в проектах із землеустрою.	Можуть існувати регіональні особливості, які можуть вплинути на процес розподілу, наприклад, обмеження на використання землі через екологічні проблеми або проблеми безпеки через триваючий конфлікт. Це може обмежити доступ до землі, придатної для сільськогосподарського виробництва.
Зростаючий попит на практики сталого управління земельними ресурсами в усьому світі та потреба у боротьбі з деградацією навколишнього середовища можуть стимулювати розвиток інноваційних проектів управління земельними ресурсами, які надають пріоритет захисту навколишнього середовища та сталості.	Конкуренція за доступну землю, особливо в районах з високим сільськогосподарським потенціалом, може призвести до конфліктів між фермерами та іншими зацікавленими сторонами та може посилити існуючу соціальну та економічну нерівність.
Пандемія COVID-19 підкреслила важливість продовольчої безпеки та може сприяти розвитку проектів землеустрою в Україні.	Процес розподілу може вимагати значних інвестицій в інфраструктуру та технології для забезпечення ефективного використання землі та природних ресурсів, що може стати проблемою для фермерів та інвесторів.

Джерело: складено за [13]

Загалом відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в регіонах України має як позитивні, так і негативні моменти. Хоча Україна має величезний сільськогосподарський потенціал і уряд запровадив реформи для покращення інвестиційного клімату та залучення місцевих громад, процес розподілу може бути складним і залежати від корупції, регіональних особливостей та соціальної та економічної нерівності. Проте зростаючий попит на методи сталого управління земельними ресурсами, необхідність вирішення проблеми погіршення

навколишнього середовища та збільшення попиту на сільськогосподарську продукцію через пандемію COVID-19 створюють можливості для інноваційних проектів землеустрою, які можуть підвищити продуктивність сільського господарства, конкурентоспроможність і сталість.

Дослідження теми відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в регіонах України має велике значення у зв'язку з життєво важливою роллю, яку сільське господарство відіграє в економіці країни. Україна є аграрною країною з родючими землями, що робить вирішальним для розвитку аграрного сектору виділення земель сільськогосподарського призначення. Аграрний сектор в Україні забезпечує можливості працевлаштування значної частини населення та сприяє надходженню країни від експорту. Тому відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в Україні є питанням загальнодержавного значення, яке потребує ретельного аналізу законодавчої бази та визначення існуючих проблем та можливих шляхів їх вирішення.

Крім того, дослідження теми відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в регіонах України є важливим для сталого розвитку країни. Сільське господарство є основним користувачем землі та природних ресурсів, і ефективний розподіл земельних ділянок має вирішальне значення для забезпечення практики сталого землекористування. Відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства має відповідати принципам сталого розвитку з урахуванням екологічних, соціальних та економічних факторів. Таким чином, вивчення теми має вирішальне значення для визначення можливостей сприяння сталому сільському господарству та ефективного використання природних ресурсів при мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище. Загалом, вивчення теми є актуальним для країни»

ВИСНОВКИ

Під час написання роботи і досягнення поставленої мети ми дійшли наступних висновків.

Аналіз законодавчої бази та проблем відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в Україні розкриває складну систему з різноманітними проблемами, які потребують уваги державних органів, землевласників та фермерів. Законодавча база, яка регулює надання земель для сільськогосподарських потреб, є великою і включає закони, постанови та нормативні документи.

Незважаючи на існуючу законодавчу базу, все ще існують проблеми з процесом розподілу, включаючи корупцію, судові спори та нечіткі процедури. Ці проблеми можуть створювати перешкоди як для фермерів, так і для землевласників, що призведе до зниження інвестицій і продуктивності сільського господарства.

Для вирішення цих питань необхідно підвищити прозорість та ефективність процесу землевідведення. Цього можна досягти шляхом впровадження заходів щодо запобігання корупції, вирішення земельних спорів у правовий спосіб та сприяння збалансованому землекористуванню.

Крім того, розвиток інфраструктури та доступ до фінансування для фермерів може підвищити привабливість інвестування в агросектор. Вирішуючи ці виклики, Україна може далі розвивати свій сільськогосподарський потенціал і робити внесок у глобальну програму продовольчої безпеки.

Підсумовуючи, практичні аспекти відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в Україні мають вирішальне значення для забезпечення продовольчої безпеки та сталого розвитку країни. Аналіз законодавчої бази та проблем, пов'язаних із виділенням земельних ділянок, виявив важливість вирішення таких питань, як корупція, земельні спори, відсутність прозорості та неефективне управління.

Ці проблеми можна вирішити шляхом скоординованих зусиль між державними установами, землевласниками та фермерами, а також шляхом впровадження заходів щодо сприяння сталим практикам землекористування, інвестування в інфраструктуру та забезпечення доступу до фінансування для фермерів.

Практична цінність дослідження полягає у розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, розташованої за межами с. Магдалинівка на території Чаплинської селищної ради, Чаплинського району, Херсонської області. Як результат, проаналізовано процес землевідведення та надані рекомендації щодо вдосконалення відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в Україні, що може призвести до підвищення продуктивності, прибутковості та конкурентоспроможності аграрного сектору.

Дослідження наголошує на необхідності розробки інноваційних проектів із землеустрою, які надають пріоритет захисту навколишнього середовища та сталості, а також підвищення прозорості процесу розподілу, впровадження заходів щодо запобігання корупції та вирішення земельних спорів у правовому порядку. Загалом, результати цього дослідження можуть слугувати основою для подальших дискусій та дій, спрямованих на покращення відведення земельних ділянок для потреб сільського господарства в Україні та, зрештою, на внесок у загальний розвиток країни.

Також важливо зазначити, що відведення земель для потреб сільського господарства в регіонах України є складним і багатогранним процесом, який потребує згаданих зусиль різних зацікавлених сторін. Аналіз процедури відведення земельних ділянок, нормативно-правових актів, проблем, пов'язаних із нормативно-правовою базою, виявив як позитивні, так і негативні сторони процесу відведення.

З одного боку, виділення земельних ділянок для сільськогосподарських потреб може сприяти розвитку аграрного сектору, підвищенню продовольчої

безпеки та генеруванню економічного зростання регіонів. З іншого боку, такі проблеми, як корупція, відсутність прозорості та неефективне використання землі, можуть перешкоджати ефективності процесу розподілу.

Для вирішення проблем, пов'язаних із землевідведенням, важливо створити прозору та ефективну систему, яка б враховувала інтереси землевласників і фермерів. Це вимагає впровадження заходів, які запобігають корупції, сприяють сталим практикам землекористування та забезпечують доступ до фінансування для фермерів. Крім того, ефективна комунікація та співпраця між державними органами, землевласниками та фермерами може допомогти вирішити земельні спори та підвищити прозорість процесу розподілу.

Загалом відведення земель для потреб сільського господарства в регіонах України є критичним процесом, який потребує постійної уваги та вдосконалення. Вирішуючи проблеми, пов'язані з розподілом землі, Україна може розкрити потенціал свого сільськогосподарського сектору та сприяти економічному зростанню та розвитку країни.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бугай О., Бойчук Ю., Солошенко Е. Екологія і охорона навколишнього середовища: монографія. Університетська книга, 2016. 316 с.
2. Горлачук В.В., Семенчук І.М., Анисенко О.В., Мацко П.В. Геодезія: навчальний посібник (стереотипне видання). Херсон : Олді-плюс, 2019. 252 с.
3. Даугуль В., Алексенко А. Актуальні питання використання земель сільськогосподарського призначення органами місцевого самоврядування / В. Даугуль, А. Алексенко. — Х. : Фактор, 2018. — 176 с.
4. Дребот О. Аналіз сучасного стану використання земель аграрними підприємствами Рівненської області / О. Дребот, М. Височанська // Економіст. – 2015. – № 8. – С. 15-18.
5. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новаковського. – 4-те вид., перероб. і доповн. – К. : Аграр. наука, 2015. – 492 с.
6. *Головна*. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/9/21.pdf> (дата звернення: 05.05.2023).
7. Закон України «Про землеустрій»[Електронний ресурс] Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
8. Землевпорядник. Експерти з землеустрою. [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zemlevporyadnik.com.ua/proekt-zemleustroyu-vidvedennya.html>
9. Земельний кодекс України. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056> (дата звернення: 05.05.2023).

10. Ільків Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти: Монографія / За заг. ред. проф., д.ю.н. Н.І.Титової. - К.:, 2007.- 296 с.
11. Мартин А.Г. Правові проблеми інвентаризації земель в Україні // Землеустрій і кадастр. – № 3. – 2007. – С. 17-21.
12. Москаленко А. М. Формування ефективного використання сільськогосподарських земель Полісся України в ринкових умовах : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора екон. наук : спец. 08.00.06 “Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища” / А. М. Москаленко. – К. , 2015.
13. На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції (онлайн/офлайн формат) (м. Київ, 26 листопада 2021 р.). За заг. ред. проф. В.М. Єрмоленка. Київ : Друкарня Друкарник, 2021. 344 с
14. Про Державний земельний кадастр. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 05.05.2023).
15. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. *Офіційний вебпортал парламенту України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-п> (дата звернення: 05.05.2023).
16. Про землеустрій : Закон України // Офіційний вісник України. – 2003. – №125. – С. 29-37
17. Про охорону земель : Закон України // Офіційний вісник України. – 2003. – № 129. – С. 9 – 29.
18. Про схвалення Концепції розвитку сільських територій : розпорядження Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2015 р. // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 10. – С. 35- 37.

19. Розвиток земельного законодавства в Україні 1990-2011 роки. - Інститут громадянського суспільства. *Інститут громадянського суспільства*. URL: <https://www.csi.org.ua/activity/rozvytok-zemelnogo-zakonodavstva-v/> (дата звернення: 05.05.2023).
20. Словник іншомовних слів: 23000 слів та термінологічних словосполучень / Л.О. Пустовіт (уклад.). — К. : Довіра, 2000. — 1017 с.
21. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні : зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу (м. Харків, 15 листопада 2019 року) / редкол. А. П. Гетьман, М. В. Шульга, С. В. Глібко. Харків, НДІ ПЗІР НАПрН України, 2019. 196 с.
22. Третяк А. М. Землевпорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій. – Навч. посібник. -К.: вища освіта, 2006. 528 с.: іл.
23. Третяк А. М. Землеустрій: підручник. Херсон : Олді-плюс, 2019. 520 с.
24. Третяк А.М., Дорош Й.М., Третяк Р.А., Лобунько Ю.В. Землевпорядний процес. Херсон : Олді-плюс, 2018. 276 с.
25. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко, І. В. Кошкалда, О. М. Трегуб; Харків. нац. ун-т. міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 85 с.
26. <https://jurliga.ligazakon.net/>. Передача земель громадам та інші нововведення Закону 1423-ІХ | ЮРЛІГА. ЮРЛІГА. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analytics/204672_peredacha-zemel-gromadam-ta-nsh-novovvedennya-zakonu-1423-ix (дата звернення: 05.05.2023).

ДОДАТКИ

Додаток А

ФІЗИЧНА ОСОБА – ПІДПРИЄМЕЦЬ КУДРЯВЦЕВ О.В.
сертифікат інженера-землевпорядника
№ 000422 від 03.01.2013р.

Примірник ____

Проект землеустрою

щодо відведення земельної ділянки у власність, громадянці Кузнецовій Зінаїді Кузьмівні для ведення особистого селянського господарства, загальною площею 2,0000 га., із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, розташованої за межами с. Магдалинівка на території Чаплинської селищної ради, Чаплинського району, Херсонської області.

Кадастровий номер ділянки 6525482300: __: __: __

смт Чаплинка 2019

Додаток Б

У розробці проекту землеустрою брали участь:

- фізична особа-підприємець, сертифікований інженер-землевпорядник
Кудрявцев О.В.

Проект землеустрою розроблено у трьох примірниках, із яких:

- один - Державному фонду документації із землеустрою , другий – замовнику, третій – розробнику.

Виконавець

(підпис)

О.В. Кудрявцев

(ініціали та прізвище)

Додаток В

Фізичній особі – підприємцю
Кудрявцеву О.В.
гр. Кузнецової Зінаїди Кузьмівни
вул. Мічуріна, буд. 49,
с. Магдалинівка,
Чаплинський р-н, Херсонська обл.

Заява

Прошу розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, громадянці Кузнецовій Зінаїді Кузьмівні для ведення особистого селянського господарства, загальною площею 2,0000 га., із земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, розташованої за межами с. Магдалинівка на території Чаплинської селищної ради, Чаплинського району, Херсонської області.

Оплату робіт гарантую.

“19” червня 2019р.

(підпис)

Кузнецова З.К.

(ініціали та прізвище)

Вх. № 47

від 19.06.2019 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Замовник Кузнецова Зінаїда Кузьмівна
(прізвище, ім'я та по батькові)

громадянка Кузнецова З.К.

МП

19 червня 2019 р.

(ПРОЕКТ)

АКТ

ПРИЙОМКИ-ПЕРЕДАЧІ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ НА ЗБЕРІГАННЯ

с. Магдалинівка

" _____ " _____ 201_ року

Ми, що нижче підписалися:

1. Кузнєцова Зінаїда Кузьмівна
 2. Інженер – землевпорядник Кудрявцев О. В.
 3. Голова Чаплинської селищної ради Фаустов О.Г.
- у присутності власників (користувачів) суміжних земельної ділянки :
1. Голови Чаплинської селищної ради Фаустова О.Г.

склали цей акт про таке:

1. Межі земельної ділянки за кадастровим № 6525482300: __:__:__, яка знаходиться за межами с. Магдалинівка на території Чаплинської селищної ради, Чаплинського району, Херсонської області, площею 2,0000 га., наданої власнику/користувачу земельної ділянки *Кузнєцовій Зінаїді Кузьмівні* для ведення особистого селянського господарства, закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка у кількості 6 шт., список яких додається. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості/абриси (кроки) додаються.
2. Власник/користувач земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.
3. Власниками/користувачами суміжних земельної ділянки претензій до існуючих меж не заявлено.
4. Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання *гр. Кузнєцовій Зінаїді Кузьмівні* яка(ий) про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом "е" частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлена(ий).
5. Цей акт складений у трьох примірниках, один з яких додається до відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, інший – власнику/користувачу земельної ділянки.

Додаток: на 2 арк.

Власник/користувач земельної ділянки _____
(підпис)

З.К. Кузнєцова
(ініціали та прізвище)

Виконавець робіт _____
(підпис)

О.В.Кудрявцев
(ініціали та прізвище)

М.П.

Голова Чаплинської селищної ради _____
(підпис)

О.Г. Фаустов
(ініціали та прізвище)

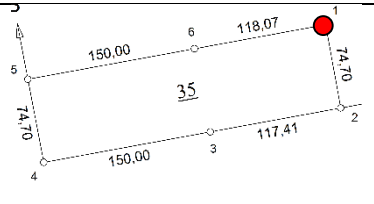
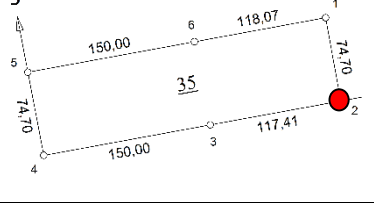
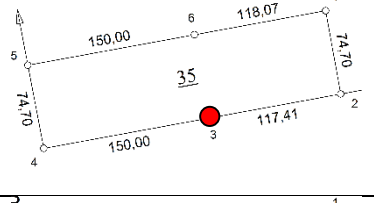
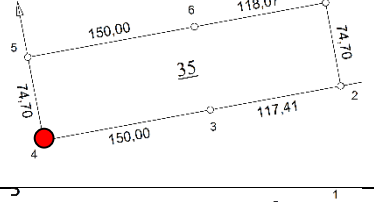
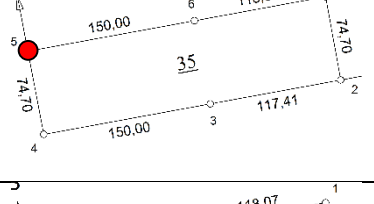
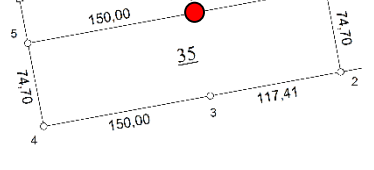
Власники/користувачі суміжних земельної ділянки
Голова Чаплинської селищної ради _____
(підпис)

О.Г. Фаустов
(ініціали та прізвище)

Додаток 1 до «Акта приймання - передачі межових знаків на зберігання»

СПИСОК

межових знаків, переданих на зберігання

№ з/п	Номер знака	Абрис та опис місцезнаходження межового знака
1	20__.-__-____- 00001	 Північно - східний кут земельної ділянки гр. Кузнецової З. К.
2	20__.-__-____- 00002	 Південно – східний кут земельної ділянки гр. Кузнецової З. К..
3	20__.-__-____- 00003	 Кут повороту у південній частині земельної ділянки гр. Кузнецової З. К.
4	20__.-__-____- 00004	 Південно – західний кут земельної ділянки гр. Кузнецової З. К.
5	20__.-__-____- 00005	 Північно – західний кут земельної ділянки гр. Кузнецової З. К.
6	20__.-__-____- 00006	 Кут повороту у північній частині земельної ділянки гр. Кузнецової З. К.

Здав:

Фізична особа - підприємець

_____ Кудрявцев О.В.

Прийняв:

_____ Кузнецова З.К.