

УДК [349.41:[332.38:63]](477+71)

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.03.42>

## ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ ТА КАНАДІ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

**Малохліб О.С.,***кандидатка юридичних наук,  
асистентка кафедри екологічного права,  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого  
ORCID: 0000-0003-3081-8076*

**Малохліб О.С. Правові засади використання земель сільськогосподарського призначення в Україні та Канаді: порівняльно-правовий аспект.**

У статті проведено порівняльний аналіз правових засад використання земель сільськогосподарського призначення в Україні та Канаді. Встановлено, що сучасний стан земельних ресурсів переважної частини України можна охарактеризувати як кризовий, з тенденцією до погіршення, що суттєво ускладнює соціально-економічний розвиток України. Основними причинами такого становища є, перш за все, нераціональне використання земельно-ресурсного потенціалу держави, погіршення якісного стану земель, неврегульованості зміни характеру функціонування землі як засобу виробництва в умовах ринку та інші негативні фактори. Однак, ще більшого правового захисту потребують землі сільськогосподарського призначення, які посідають особливе місце у структурі земельного фонду України. Нераціональне використання земель сільськогосподарського призначення є однією з потенційних загроз для продовольчої безпеки України. У зв'язку із цим існує нагальна потреба у визначенні ефективного механізму управління у сфері використання земель, у тому числі сільськогосподарського призначення. Важливим в даному контексті є питання обігу земель у зв'язку із прийняттям у березні 2020 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення».

Для побудови ефективного й конкурентоспроможного земельного ринку необхідно мати міцне правове підґрунтя, а для цього доцільним є звернення до зарубіжного досвіду в цій сфері, особливо до досвіду таких країн, у яких найкраще функціонує ринок землі, наприклад Канади. Канадський досвід свідчить про важливість детального врегулювання землекористування на всіх рівнях державної влади та про необхідність узгодженого підходу для забезпечення на-

лежного використання сільськогосподарських земель. Конституція Канади надає виключне право провінціям вирішувати практично всі земельні питання, у тому числі ті, які стосуються використання сільськогосподарських земель. Наявність ринку сільськогосподарських земель в Канаді сприяє залученню додаткового капіталу у вигляді внутрішніх й зовнішніх інвестицій в сільськогосподарський сектор, що, в свою чергу, стимулює його сталий розвиток. Україна може врахувати цей досвід у процесі вдосконалення своєї земельної політики та забезпечення сталого розвитку сільського господарства.

**Ключові слова:** використання земель, права на землю, землі сільськогосподарського призначення, обіг земель, земельне законодавство України, земельне законодавство Канади.

**Malokhlib O.S. Legal principles of agricultural land use in Ukraine and Canada: comparative legal aspect.**

The article provides a comparative analysis of the legal basis for the use of agricultural land in Ukraine and Canada. It has been established that the current state of land resources in the majority of Ukraine can be characterized as a crisis, with a tendency towards deterioration, which significantly complicates the socio-economic development of Ukraine. The main reasons for this situation are, first of all, the irrational use of the state's land resource potential, the deterioration of the quality of the land, the irregularity of the change in the nature of the functioning of the land as a means of production in market conditions, and other negative factors. However, agricultural land, which occupies a special place in the structure of the land fund of Ukraine, needs even greater legal protection. Irrational use of agricultural land is one of the potential threats to Ukraine's food security. In this regard, there is an urgent need to define an effective management mechanism in the field of land use, including agricultural use. In this context, the issue of land turnover is

important in connection with the adoption in March 2020 of the Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Movement of Agricultural Land».

In order to build an effective and competitive land market, it is necessary to have a strong legal basis, and for this it is advisable to turn to foreign experience in this area, especially to the experience of countries with the best functioning land market, such as Canada. The Canadian experience shows the importance of detailed regulation of land use at all levels of government and the need for a coordinated approach to ensure the proper use of agricultural land. The Canadian Constitution gives the provinces the exclusive right to decide virtually all land matters, including those related to the use of agricultural land. The presence of a market for agricultural land in Canada promotes the attraction of additional capital in the form of internal and external investments in the agricultural sector, which in turn stimulates its sustainable development. Ukraine can take this experience into account in the process of improving its land policy and ensuring the sustainable development of agriculture.

**Key words:** land use, land rights, agricultural land, land circulation, land legislation of Ukraine, land legislation of Canada.

**Постановка проблеми.** Відповідно до ст. 14 Конституції України [1] земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Це засадниче положення для розвитку національного земельного законодавства. Україна має надзвичайно багатий земельно-ресурсний потенціал, який повинен бути надійно захищений таким правовим статусом [2, с. 6]. Однак, ще більшого правового захисту потребують землі сільськогосподарського призначення, які посідають особливе місце у структурі земельного фонду України. Особливістю сільськогосподарських угідь є те, що вони використовуються як основний засіб аграрного виробництва, тому їх основна цінність полягає в родючості, тобто здатності забезпечувати вирощувані сільськогосподарські культури поживними речовинами для отримання урожаю [2, с. 543]. Землі сільськогосподарського призначення відіграють важливу роль у забезпеченні продовольчої безпеки України.

Однак, сучасний стан земельних ресурсів переважної частини України можна охарактеризувати як напружений, а подекуди кризовий, з тенденцією до погіршення, що суттєво ускладнює соціально-економічний розвиток України та її регіонів й негативно впливає на ландшафтне і біологічне різноманіття, здоров'я і умови проживання населення. Основними причинами такого становища є, перш за все, нераціональне

використання земельно-ресурсного потенціалу держави, погіршення якісного стану земель, зниження їх продуктивності, неврегульованості зміни характеру функціонування землі як засобу виробництва в умовах ринку тощо [3]. Варто сказати, що нераціональне використання земель сільськогосподарського призначення є однією з потенційних загроз для продовольчої безпеки. Крім того, внаслідок військових дій саме ґрунти зазнають найбільшого негативного впливу. Вони ж і відновлюються найповільніше. Так, природний темп відновлення родючого шару ґрунту складає 1 см за 100 років. Головні фактори заподіяння шкоди ґрунтам внаслідок війни – це проїзд важкої військової техніки, вибухи ракет, мінування територій та безліч інших негативних факторів.

Слід зазначити, що за умови відсутності виваженої державної політики, стан земельних ресурсів нашої країни буде постійно погіршуватися, що в свою чергу може загрожувати не тільки національній продовольчій безпеці, але й світовій. У зв'язку із цим сьогодні існує нагальна потреба у визначенні ефективного механізму управління у сфері використання земель, у тому числі сільськогосподарського призначення. Важливим в даному контексті є питання обігу земель. Для побудови ефективного й конкурентоспроможного земельного ринку необхідно мати міцне правове підґрунтя, а для цього доцільним є звернення до зарубіжного досвіду в цій сфері, особливо до досвіду таких країн, у яких найкраще функціонує ринок землі, наприклад Канади.

**Метою статті** є порівняльний аналіз правових засад використання земель сільськогосподарського призначення в Україні та Канаді, встановлення їх особливостей та переваг, а також визначення перспектив вдосконалення законодавства в зазначеній сфері.

**Стан опрацювання проблематики.** Питання правового регулювання використання земель сільськогосподарського призначення досліджуються багатьма вченими-юристами, серед яких слід відмітити В.І. Андрейцева, О.І. Заєць, В.М. Єрмоленка, І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко, І.О. Костяшкіна, П.Ф. Кулинич, Т.В. Лісову, А.М. Мірошниченка, В.В. Носіка, М.В. Шульгу та ін. Однак дані питання й надалі потребують ґрунтовного дослідження з огляду на умови сьогодення, а саме проведення низки реформ у зв'язку з європейською інтеграцією України, відкриттям ринку землі, а також, зважаючи на умови воєнного стану, тощо. Крім того, дослідженню правових засад використання земель сільськогосподарського призначення в Канаді приділено недостатньо уваги.

**Виклад основного матеріалу.** Україна та Канада мають основну спільну характеристи-

ку – обидві країни володіють багатим запасом сільськогосподарських земель. Канада – друга країна світу за площею, яка складає 997,6 млн га. Майже половина її території вкрита тайговими лісами, понад 40% займають високогір'я та арктична зона, 11% території має постійне населення і тільки 7%, а це 69,8 млн га земель використовується для потреб сільського господарства [4]. В свою чергу загальна площа території України становить 60,4 млн га, з них 70% (41,8 млн. гектарів) становлять сільськогосподарські угіддя [3].

Країни світу по-різному регулюють суспільні відносини з приводу використання земель сільськогосподарського призначення. Слід погодитися з думкою П.Ф. Кулинича, що в Україні ефективність дії земельно-правових норм у досягненні цілей належного використання та охорони якісного стану сільськогосподарського земельного фонду є досить низькою, значно нижчою, ніж ефективність правового регулювання відносин сільськогосподарського землекористування в Канаді [2, с. 14].

За українським законодавством землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, які надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної й навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать: (а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги); (б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) (ст. 22 Земельного кодексу України [5]).

Одним із найбільш актуальних викликів сучасності в контексті реформування економічних й правових відносин нашої країни та наближення до європейських правових стандартів є концепція створення ринку землі. Вона визначає важливість вільного обігу земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 130 Земельного кодексу України набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України, юридичні особи України, створені та зареєстровані відповідно до законодавства

України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади, держава.

Реальне відкриття ринку землі стало можливим в результаті прийняття Верховною Радою України у березні 2020 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [6]. Це відкрило можливість належним чином скористатися сільськогосподарським потенціалом країни й протистояти занепаду сільських територій, так як Україна – одна із небагатьох країн світу, де сільське господарство не тільки може, а й повинно бути дохідним агробізнесом. Отже, потенціал українських чорноземів має бути реалізований повною мірою і, перш за все, держава повинна бути зацікавлена в розвитку таких територій [7, с. 78]. Варто сказати, що відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є також важливим інвестиційним інструментом, який надасть можливість в подальшому залучити додаткові інвестиції в сферу аграрного виробництва.

Відповідно до вищевказаного закону на першому етапі запровадження ринку землі – з 1 липня 2021 р. по 31 грудня 2023 р. громадянам України надано право набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але з обмеженнями: (а) загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 га (зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті ним у власність до набрання чинності відповідних змін); (б) забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, що перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) відповідно до ч. 2 ст. 37<sup>1</sup> ЗК України земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10% та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (п. 15 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України.). На другому етапі – з 1 січня 2024 р. до купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення були допущені юридичні особи з чітко визначеними критеріями, а також були встановлені обмеження щодо розміру зем-

лі, яку можна мати у власності на одну юридичну або фізичну особу – до 10 тис. га.

Що стосується питання набуття прав на землю сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами, то чинне законодавство встановлює заборону на таке набуття. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ч. 2 ст. 81 Земельного кодексу України). Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у межах населених пунктів в разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, які пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна (ч. 2 ст. 82 Земельного кодексу України). У разі отримання у спадщину земельних ділянок сільськогосподарського призначення зазначені особи зобов'язані здійснити відчуження таких земель протягом року.

Такі обмеження прав на землю для іноземних осіб, на думку В.В. Носіка, цілком узгоджуються з положеннями Конституції України, є обґрунтованими методологічно з огляду на виключне геополітичне призначення українських чорноземів, крім цього є характерними для зарубіжних держав із різними правовими системами [8, с. 220-221]. Однак, на думку П.Ф. Кулинича, у зв'язку з євроінтеграційними процесами, Україні рано чи пізно доведеться надавати іноземним виробникам сільськогосподарської продукції таких же прав щодо землі, які мають вітчизняні виробники [9, с. 224]. Із цим твердженням неможливо не погодитись.

Слід констатувати, що питання допуску іноземних суб'єктів до ринку сільськогосподарських земель стоїть гостро на порядку денному і може бути вирішене лише шляхом проведення всеукраїнського референдуму. Однак, зважаючи на воєнний стан, це питання поставлено на паузу.

Продовжуючи розгляд обраного питання, варто зазначити, що у Канаді частина земель сільськогосподарського призначення знаходиться у приватній власності, інша частина земель представляє федеральний резерв або перебуває під контролем Фермерської кредитної корпорації [10]. Конституція Канади надає виключне право провінціям вирішувати практично всі земельні питання, у тому числі ті, які сто-

суються використання сільськогосподарських земель. Так, вони розробляють та приймають власні нормативно-правові акти, які безпосередньо стосуються окресленої сфери. Прикладами таких актів можуть бути: Закон про право власності на землю за Саскачеванським договором [11]; Закон про право власності на землю Юкона [12] та ін. Для запобігання зловживань при продажу державних земель всі угоди з купівлі-продажу відбуваються на відкритих аукціонах. Важливим є контроль з боку федеральних та провінційних органів за цільовим використанням усіх без винятку земель [13, с. 54].

Варто додати, що сільськогосподарські землі в Канаді відіграють ключову роль у фінансуванні фермерської діяльності. Приватні фермери отримують позики для купівлі земельних ділянок та обладнання через комерційні банки або через Фермерську кредитну корпорацію. Без функціонування ринку сільськогосподарських земель отримання таких позик було б неможливим. Подальший капітал залучається у сільськогосподарський сектор за рахунок діяльності спеціалізованих фондів, які набувають землю та передають її в оренду фермерам. Це сприяє розвитку сектору, забезпечуючи інвестиційний капітал [14]. Канадський досвід демонструє, що ринок сільськогосподарських земель виконує важливу роль у ліквідності, дозволяючи фермерам отримати вартість своєї землі в разі припинення активної сільськогосподарської діяльності. Це дозволяє їм використовувати земельні ресурси як фінансовий актив та отримувати позики для подальшого розвитку через комерційні банки або спеціалізовані фінансові установи. Досвід Канади щодо правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення може стати позитивним прикладом для України. Як видається, це приклад ефективного використання земельних ресурсів й створення умов для фінансової стабільності сільськогосподарських підприємств.

Питання іноземної власності на землю в Канаді є також одним із важливих на порядку денному. Оскільки, як зазначалося вище, провінціям федеральним законодавством надано право вирішувати практично всі земельні питання, то питання використання земель сільськогосподарського призначення іноземними суб'єктами також вирішуються на провінційному рівні. Такі повноваження було підтримано Верховним Судом Канади в 1975 р.

Деякі провінції (Альберта, Квебек, Манітоба, Саскачеван, острів принца Едуарда) та одна територія (Юкон) мають заборону або обмеження для іноземців та нерезидентів щодо купівлі сільськогосподарських земель. Так, наприклад, відповідно до Закону про іноземну власність на землю Альберти [15] іноземні фізичні або юри-

дичні особи можуть володіти не більше ніж двома земельними ділянками загальною площею не більше 20 акрів (п. 5). В свою чергу, такі провінції як Онтаріо, Нова Шотландія, Нью-Брансвік, Ньюфаундленд і Лабрадор не мають жодних обмежень права власності на землю для іноземних суб'єктів.

Варто додати, що сільськогосподарські землі як Канади, так і будь-якої іншої держави, є головним ресурсом, який надає країні продовольчу захищеність та соціальну стабільність. Останнім часом у Канаді є занепокоєння щодо «захоплення» сільськогосподарських земель, як з боку внутрішніх, так і з боку іноземних інвесторів. Так, the Fédération de la relève agricole du Québec підкреслює, що загроза придбання сільськогосподарських угідь надходить не лише із за кордону, але й з Канади за допомогою таких інструментів, як інвестиційні фонди [16, с. 200]. Заважаючи на проблеми сьогодення, які пов'язані із забезпеченням глобальної продовольчої безпеки, в законодавстві Канади пропонується підсилити механізми контролю за набуттям права власності на сільськогосподарські землі іноземними юридичними особами. Розглядається можливість врегулювати це питання на федеральному рівні [17, с. 355].

**Висновки.** Резюмуючи викладене, слід сказати, що сьогодні наша держава знаходиться у кризових умовах, що вимагає виваженості у прийнятті рішень стосовно правового врегулювання використання земель сільськогосподарського призначення, особливо питань, пов'язаних з функціонуванням ринку землі. Канадський досвід свідчить про важливість детального врегулювання землекористування на всіх рівнях державної влади та про необхідність узгодженого підходу для забезпечення належного використання сільськогосподарських земель. Наявність ринку сільськогосподарських земель в Канаді сприяє залученню додаткового капіталу у вигляді внутрішніх й зовнішніх інвестицій в сільськогосподарський сектор, що в свою чергу, стимулює його сталий розвиток. Україна може врахувати цей досвід у процесі вдосконалення своєї земельної політики та забезпечення сталого розвитку сільського господарства.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос. 2011. 688 с.
3. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання

- та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 р. № 70-р. *Офіційний вісник України*. 2022. № 11. Ст. 588.
4. Канада. URL: [http://www.lginfo.com.ua/index.php?option=com\\_content&view=article&id=65&Itemid=72&lang=en](http://www.lginfo.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=65&Itemid=72&lang=en) (дата звернення 06.04.2024).
5. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. *Офіційний вісник України*. 2020. № 36. Ст. 1185.
7. Шульга М.В. Ринок земель як передумова сталого розвитку сільських територій. *Досвід і проблеми інкорпорації, імплементації та адаптації екологічного законодавства: матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 25 верес. 2013 р.) / Нац. гірн. ун-т. Дніпропетровськ, 2013. С. 76–79.*
8. Носік В.В. Право власності Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
9. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.
10. Проценко О. Земельне регулювання в Канаді. *Стратегія розвитку*. 2017. № 4. URL: [https://regionet.org.ua/ua/Efektivne\\_uypravlinnya\\_zemelnumu\\_resyrsamu\\_na\\_prukladi\\_Kanadu\\_2632635.html#page\\_title](https://regionet.org.ua/ua/Efektivne_uypravlinnya_zemelnumu_resyrsamu_na_prukladi_Kanadu_2632635.html#page_title) (дата звернення: 06.04.2024).
11. Закон про право власності на землю за Саскачеванським договором 1993 р. URL: <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/S-4.3/FullText.html> (дата звернення 10.04.2024).
12. Закон про право власності на землю Юкона 1994 р. URL: <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/Y-4.3/FullText.html> (дата звернення 10.04.2024).
13. Репін К. Як держави регулюють земельні відносини. *Землевпорядний вісник*. 2017. Вип. 11. С. 54–59.
14. Калимон В. Канадські факти про продаж сільськогосподарської землі. *Економічна правда*. 12 листоп. 2019. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/11/12/653595/> (дата звернення: 10.04.2024).
15. Закон про іноземну власність на землю Альберти 1979 р. URL: <https://laws.justice.gc.ca/eng/regulations/SOR-79-416/FullText.html> (дата звернення: 10.04.2024).

16. Ігнатенко І.В. Правові проблеми захисту земельних прав в контексті глобального «захоплення земель» (досвід Канади). *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 2. С. 198–201.
17. Коваленко Т.О. Набуття права власності на землю іноземними особами за законодавством України та Канади. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 2. С. 351–357.