

## ЕКОЛОГІЧНЕ І ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 631.95 : 332.3 : 339.4(477)(045)  
DOI <https://doi.org/10.32782/pyuv.v5.2024.12>

**В. М. Слугоцька**

*orcid.org/0000-0002-2849-8483*

*асистент кафедри соціально-економічних дисциплін*

*Комунального закладу вищої освіти «Барський гуманітарно-педагогічний коледж імені Михайла Грушевського»*

### ЕКОЛОГІЧНІ ОБМЕЖЕННЯ В ОРЕНДІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Постановка проблеми.** Екологічні обмеження в оренді земель сільськогосподарського призначення є важливим інструментом для забезпечення сталого розвитку аграрного сектору та збереження природних ресурсів. Ця тема є актуальною з огляду на значне екологічне навантаження, яке спричиняє сільське господарство, а також виклики, пов'язані із деградацією ґрунтів, забрудненням вод і зниженням біорізноманіття. В Україні, де понад половина земель сільськогосподарського призначення перебуває в оренді, відсутність екологічних обмежень у договорах часто призводить до надмірного виснаження ґрунтів і їх екологічного погіршення. Екологічно відповідальне управління орендованими землями не лише сприятиме збереженню родючості ґрунтів, але й забезпечить захист інтересів власників земель у довгостроковій перспективі.

Дослідження цієї теми є важливим для розробки дієвих правових механізмів, що враховують екологічні та соціально-економічні аспекти. Встановлення екологічних обмежень в оренді є ключовим кроком до збереження природного потенціалу земель, підвищення ефективності їх використання та сталого розвитку сільських територій.

**Стан опрацювання.** Дослідженню окресленого питання присвячена низка досліджень вчених і науковців. Так, питання щодо оренди земель сільськогосподарського призначення описували: Зелінський Д. А., Цехмістров К. Є., Шерстюк С., Шуміло О. М. та інші. В роботі Кравець П. В. приділяється увага екологічним обмеженням. Втім, в сучасних умовах, окреслене питання потребує подальших досліджень.

**Метою дослідження** є комплексне та всебічне дослідження екологічних обмежень щодо оренди земель сільськогосподарського призначення.

**Виклад основного матеріалу.** Земельні ресурси виступають основою розвитку економіки країни, а також створення національного багатства. Досить важливим для України є визначення правильного варіанту розвитку системи управ-

ління використання земельних ресурсів, тому що наша держава є одним з найбагатших власників якісних земельних ресурсів [1]. В контексті земельних ресурсів, варто проаналізувати землі сільськогосподарського призначення. Так, відповідно до статті 22 Земельного Кодексу України під землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перепоги);

- 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) [2].

Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні регулюється Земельним кодексом України та іншими законодавчими актами.

Так, Земельному кодексу України у статті 93 визначаються поняття права оренди землі, зокрема права орендаря використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських або інших цілей відповідно до умов договору оренди.

У статті 124 встановлено порядок передачі земель державної та комунальної власності в оренду, включаючи необхідність проведення земельних торгів у більшості випадків. Стаття 126–1 описує порядок державної реєстрації прав оренди земельних ділянок.

Також, варто звернути увагу на Закон України «Про оренду землі». Відповідно до даного Закону визначено порядок укладання, виконання, зміни та розірвання договорів оренди. Наприклад, стаття 13 визначає істотні умови договору оренди, які обов'язково мають бути зазначені, такі як термін оренди, розмір орендної плати тощо [3].

У Податковому кодексі України в статті 281 визначено, хто звільняється від сплати земельного податку, а також механізм розрахунку податків, пов'язаних з орендою землі [4].

Початок повномасштабних воєнних дій на території України та спричинене ним зупинення функціонування Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно унеможливили реалізацію звичного порядку набуття права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. У таких умовах були впроваджені вимушені заходи для запобігання продовольчої кризи в державі.

Так, 7 квітня 2022 року набув чинності Закон України № 2145-IX [5], який передбачив:

заборону проведення земельних торгів щодо прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення публічної форми власності;

особливий механізм передачі в оренду земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року з чітко визначеними умовами договору та без державної реєстрації речового права;

заборону формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім встановлених винятків;

процедуру автоматичного однорічного поновлення договорів оренди сільськогосподарських земель.

Вищезазначені положення допомогли вирішити нагальні проблеми з посівною кампанією 2022 року, проте з часом, переважно, втратили свою актуальність [6].

Згодом, законодавцем було прийнято Закон України № 2698-IX від 19.10.2022, відповідно до якого спрощено систему оформлення прав оренди земель, включаючи продовження договорів без волевиявлення сторін у певних випадках [7].

Окремо, варто звернути питання щодо екологічних обмежень оренди земель сільськогосподарського призначення.

Екологічні аспекти оренди земельних ділянок:

1) Збереження та охорона земельних ресурсів: Екологічні стандарти: «...Умови оренди можуть включати вимоги щодо збереження природних ресурсів, дотримання екологічних стандартів та проведення заходів для запобігання деграда-

ції ґрунтів. Орендарі зобов'язані дотримуватися екологічних норм, що сприяє охороні навколишнього середовища та збереженню екосистем».

2) Раціональне використання землі: «...Орендарі можуть впроваджувати стійкі сільськогосподарські практики, такі як сівозмінна, органічне землеробство, збереження водних ресурсів тощо. Відновлення земель: Деякі угоди про оренду можуть передбачати заходи для відновлення земель, що були деградовані або забруднені».

3) Зменшення антропогенного навантаження: «...Оренда землі дозволяє власникам контролювати її використання та запобігати надмірному експлуатації природних ресурсів. Орендарі можуть розробляти плани землекористування, які враховують довгострокову стійкість та екологічні аспекти».

4) Захист біорізноманіття: «...Збереження природних ландшафтів – умови оренди, які можуть включати заходи для збереження природних ландшафтів та біорізноманіття, що сприяє підтримці екологічного балансу. Власники землі можуть вимагати від орендарів створення заповідних зон або природоохоронних територій на частині» [8].

Екологічні обмеження закріплені у нормативно-правових актах:

*Національне законодавство.* В Україні основним документом є Земельний кодекс України. Статті Кодексу містять положення щодо збереження родючості ґрунтів, заборони виснаження земель та необхідності їх рекультивувати після використання.

*Міжнародні договори.* А) Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням [9]. Документ спрямований на боротьбу з деградацією земель у посушливих, напівпосушливих та сухих субгумідних регіонах. Він передбачає впровадження стійких практик землекористування. Учасники повинні розробляти національні стратегії збереження земель, що може включати обмеження для орендарів.

Б) Рамкова конвенція ООН про зміну клімату (UNFCCC). Основний документ, на якому базуються Кіотський протокол і Паризька угода. Спрямований на скорочення парникових викидів, зокрема у сільському господарстві. Сільське господарство визнається джерелом парникових газів, тому країни розробляють практики землекористування з акцентом на екологічну сталість [10].

*Локальні норми.* Умови договорів оренди можуть містити додаткові екологічні обмеження, такі як заборона використання певних пестицидів або впровадження органічного землеробства.

Державний контроль за дотриманням екологічних обмежень у використанні земель здійснюється низкою органів, серед яких ключову роль

відіграє Держекоінспекція та Держгеокадастр. Їхні завдання включають моніторинг стану земель, перевірку дотримання екологічного законодавства, аналіз документації та реагування на порушення. Основні заходи контролю включають планові та позапланові перевірки, патрулювання, а також аналіз звернень від юридичних і фізичних осіб.

Держгеокадастр, наприклад, відповідає за моніторинг ґрунтів, агрохімічну паспортизацію земель, а також контроль над рекультивацією земель та функціонуванням меліоративних систем. У разі порушень передбачені штрафи, розірвання договорів оренди та зобов'язання відшкодувати завдану шкоду довкіллю. Нові ініціативи, такі як проєкт закону «Про державний екологічний контроль», спрямовані на об'єднання контролюючих функцій у єдиний орган, покращення планування заходів і прозорість їх реалізації [11].

**Переваги екологічних обмежень:**

**Екологічна стійкість.** Екологічні обмеження допомагають зберігати родючість ґрунтів шляхом запобігання їх деградації. Застосування технологій органічного землеробства сприяє зменшенню викидів парникових газів, захисту водних ресурсів і відновленню природних екосистем.

**Покращення якості продукції.** Органічне землеробство сприяє виробництву екологічно чистої продукції, яка є конкурентоспроможною на світових ринках. Також зниження використання хімічних засобів захисту рослин і мінеральних добрив позитивно впливає на здоров'я споживачів.

**Захист біорізноманіття.** Обмеження використання земель дозволяє зберігати середовище існування для різних видів флори і фауни. Наприклад, створення захисних лісонасаджень і біосферних заповідників є ключовими заходами для підтримки природного балансу.

**Висновки.** Отже, екологічні обмеження в оренді земель сільськогосподарського призначення є критично важливими для збереження екологічної стійкості земельних ресурсів України. В умовах дії правового режиму воєнного стану ці обмеження набувають ще більшого значення, оскільки збройний конфлікт та окупація окремих територій викликають значні ризики, такі як деградація ґрунтів, забруднення хімічними речовинами та порушення агроландшафтів. Особливість ситуації у воєнний час полягає в необхідності посиленого моніторингу використання земель, щоб уникнути надмірного виснаження ґрунтів через посилений агровиробничий тиск та зменшити ризик екологічних катастроф на постраждалих територіях.

Виходячи з окреслено, варто виділити наступні практичні рекомендації: розробка чітких умов договорів оренди; моніторинг та кон-

троль; фінансові стимули для сталого землекористування; навчання та поширення інформації; міжнародна підтримка та співпраця.

Запровадження цих заходів сприятиме відновленню земельного потенціалу України, збереженню екологічного балансу та забезпеченню продовольчої безпеки навіть в умовах війни. Екологічні обмеження стануть ключовим інструментом для збереження ресурсів і відновлення природних процесів.

### Література

1. Пендзей Л. П. Планування землекористування сільських територій в умовах обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення: дис.... канд. екон. наук.: 08.00.06. Київ, 2021. 254 с.
2. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 18.11.2024).
3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 20.11.2024).
4. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 20.11.2024).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 20.11.2024).
6. Оренда землі сільськогосподарського призначення: актуальне законодавче регулювання. *Think brave | Останні новини бізнесу України*. URL: [https://biz.ligazakon.net/analytics/215556\\_orenda-zeml-slskogospodarskogo-priznachennya-aktualne-zakonodavche-regulyuvannya](https://biz.ligazakon.net/analytics/215556_orenda-zeml-slskogospodarskogo-priznachennya-aktualne-zakonodavche-regulyuvannya) (дата звернення: 20.11.2024).
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19.10.2022 № 2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (дата звернення: 20.11.2024).
8. Кравець П. В. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки для продажу права оренди. Diss. Тернопіль, ЗУНУ, 2024. 44 с.
9. Конвенція Організації Об'єднаних Націй про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та / або опустелювання, особливо в Африці: Конвенція Організації Об'єднаних Націй від 17.06.1994. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_120#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_120#Text) (дата звернення: 20.11.2024).
10. Рамкова конвенція Організації Об'єднаних Націй про зміну клімату: Конвенція Організації Об'єднаних Націй від 09.05.1992. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_044#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_044#Text) (дата звернення: 20.11.2024).
11. Про державний екологічний контроль: Проєкт Закону України від 18.03.2021 № 3091. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/JI01459B?an=705> (дата звернення: 20.11.2024).



### Анотація

**Слугоцька В. М. Екологічні обмеження в оренді земель сільськогосподарського призначення. – Стаття.**

Стаття є дослідженням екологічних обмежень щодо оренди земель сільськогосподарського призначення. Визначено, що земельні ресурси є основою економічного розвитку України та важливим складником національного багатства. Особливе значення має ефективне використання земель сільськогосподарського призначення, що регулюється Земельним кодексом України, законами «Про оренду землі» та іншими нормативно-правовими актами. Встановлено, що умови оренди включають збереження родючості ґрунтів, раціональне використання природних ресурсів, а також екологічні обмеження, спрямовані на підтримання довгострокової екологічної стійкості. Екологічні обмеження в оренді земель сільськогосподарського призначення мають кілька аспектів. До них належать запобігання деградації ґрунтів, зменшення антропогенного навантаження, впровадження сталих агротехнологій та захист біорізноманіття. Зокрема, орендарі зобов'язані дотримуватися екологічних стандартів, забезпечувати сівозміну, впроваджувати органічне землеробство, відновлювати деградовані землі та створювати заповідні зони. Контроль за виконанням цих вимог здійснюється органами Держекоінспекції та Держгеокадастру, які проводять моніторинг, перевірки й накладають санкції у разі порушень.

Екологічні обмеження регламентуються як національним законодавством, зокрема Земельним кодексом, так і міжнародними угодами, такими як Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням і Рамкова конвенція ООН про зміну клімату. Умови оренди можуть передбачати конкретні екологічні вимоги, що підвищують якість продукції, зберігають природні ландшафти й сприяють зменшенню викидів парникових газів.

Законодавчі зміни, зокрема в умовах воєнного стану, адаптували механізми оренди до сучасних викликів. Так, прийняття спеціальних законів спростило передачу земель в оренду для підтримання аграрного виробництва, забезпечуючи водночас дотримання екологічних норм. Це підвищує стійкість агросектору та сприяє вирішенню продовольчих і екологічних проблем України.

Таким чином, екологічні обмеження в оренді земель сільськогосподарського призначення є важливим компонентом забезпечення сталого розвитку аграрного сектору. Їх впровадження сприяє гармонізації економічних, соціальних та екологічних інтересів, а також збереженню природного потенціалу для майбутніх поколінь.

*Ключові слова:* екологічні обмеження, сільськогосподарські землі, оренда землі, воєнний стан.

### Summary

**Slugotska V. M. Environmental limitations in renting agricultural land. – Article**

The article investigates the ecological restrictions regarding the lease of agricultural land. It is established that land resources are the foundation of Ukraine's economic development and an important component of national wealth. The effective use of agricultural land, regulated by the Land Code of Ukraine, the «Land Lease» Law, and other legislative acts, is of particular importance. The study identifies that lease conditions include soil fertility preservation, rational use of natural resources, and ecological restrictions aimed at maintaining long-term ecological sustainability. Ecological restrictions in the lease of agricultural land have several aspects. These include preventing soil degradation, reducing anthropogenic impact, implementing sustainable agricultural practices, and protecting biodiversity. In particular, lessees are required to comply with ecological standards, ensure crop rotation, implement organic farming, restore degraded land, and create conservation zones. Monitoring of these requirements is carried out by the State Ecological Inspectorate and the State Land Cadastre, which conduct inspections and impose sanctions in case of violations.

Ecological restrictions are regulated both by national legislation, including the Land Code, and by international agreements, such as the UN Convention to Combat Desertification and the UN Framework Convention on Climate Change. Lease conditions may include specific ecological requirements that improve product quality, preserve natural landscapes, and help reduce greenhouse gas emissions.

Legislative changes, especially under martial law, have adapted the land lease mechanisms to current challenges. The adoption of special laws has simplified the lease transfer process for agricultural production while ensuring compliance with ecological standards. This enhances the resilience of the agricultural sector and helps address Ukraine's food security and ecological challenges.

Thus, ecological restrictions on agricultural land leases are an essential component of sustainable agricultural development. Their implementation promotes the harmonization of economic, social, and ecological interests, as well as the preservation of natural resources for future generations.

*Key words:* ecological restrictions, agricultural land, land lease, martial law.