

УДК 332.2.021

## ОБМІН ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ВПОРЯДКУВАННІ ІСНУЮЧИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ В УКРАЇНІ

О.А. Малашевська, асистент

Email: [olenamalashevaska@gmail.com](mailto:olenamalashevaska@gmail.com)

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

*Анотація.* У статті розглядається питання проведення впорядкування існуючих сільськогосподарських земель в умовах реформування земельних відносин. Актуальність дослідження обумовлена необхідністю оптимізації фрагментованих землеволодінь і землекористувань в Україні як складової досягнення сталого землекористування. Метою дослідження є обґрунтування обміну земель при впорядкуванні існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в сучасних соціально-економічних умовах. Наведено ключові аспекти обміну земель з метою оптимізації землекористування у межах масивів земель сільськогосподарського призначення відповідно до останніх змін законодавства. Виокремлені передумови формування недоліків існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань. Проаналізовано сільськогосподарські підприємства України та Київської області за площею землекористувань. Обмін земельних ділянок за сукупністю якісних, просторових та технологічних характеристик реалізовано на прикладі сільськогосподарського підприємства Київської області. У результаті досягнуто покращення просторових характеристик землекористування підприємства, зокрема, довжини гону. Результати дослідження можуть бути використані при заходах щодо впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань відповідно до законодавства, у розрізі формування стратегії консолідації земель в Україні, при індивідуальних ініціативах землевласників і землекористувачів, у наступних наукових дослідженнях.

**Ключові слова:** обмін земель, суборенда земель, сільськогосподарські землі, ефективність сільськогосподарської діяльності, земельна реформа.

## **Актуальність**

Впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань в сучасних соціально-економічних умовах передбачає проведення обміну земель як обов'язкової складової. Відповідні заходи набувають особливої актуальності, зважаючи на перспективи функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, що прогнозовано сприятиме поглибленню проблеми фрагментації земель.

Відповідно до останніх змін законодавства, надано правові підстави оптимізації розмірів та розміщення існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в межах масивів сільськогосподарських земель на основі обміну (суборенди) земельних ділянок. Проте, згідно рекомендацій Продовольчої і сільськогосподарської організації ООН [1], здійснення перерозподілу земельних ділянок в умовах приватної власності вимагає врахування принципу уникнення втрат землевласників. Таким чином, одним із ключових аспектів є обґрунтування обміну земель при впорядкуванні існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань.

## **Аналіз останніх досліджень та публікацій**

Питання впорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань у ринкових відносинах та при переході до ринкових відносин піднімалося у дослідженнях А.М. Третяка, А.М. Шворака, Л. В. Ткачук, А.Г. Мартина, І.Г. Колганової, О.В. Краснолуцького, В.М. Другак, Й.М. Дороша, Р.В. Тихенка, О.В. Кустовської, R. Giovarelli, D. Bledsoe, M. Hartvigsen, J. Thomas та інших. Проте, на даний час відсутнє комплексне вирішення питання встановлення механізмів перерозподілу земельних ділянок при впорядкуванні існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань.

**Мета дослідження** - обґрунтування підходів обміну земельних ділянок при впорядкуванні існуючих сільськогосподарських землекористувань в сучасних соціально-економічних умовах.

## **Матеріали і методи дослідження**

Впорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань направлене на формування умов сталого землекористування.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018 № 2498-VIII, внесено зміни до Земельного Кодексу України [2], покликані сприяти впорядкуванню земельних ділянок, призначених для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства; регулювання використання польових доріг, захисних лісосмуг шляхом визначення можливостей обміну, оренди та суборенди відповідних земельних ділянок.

Передбачена можливість обміну (міни) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві. Тобто, обмін поширюється на земельні ділянки всіх форм власності і реалізується шляхом укладання договору міни, взаємного укладання договору оренди або суборенди земельних ділянок.

Введене поняття «особи, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення», якій надано право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі, якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи (ч.1 п. 4 ст 37-1 Земельного кодексу України [2]). Вказаною особою вважається землекористувач, якому належить право

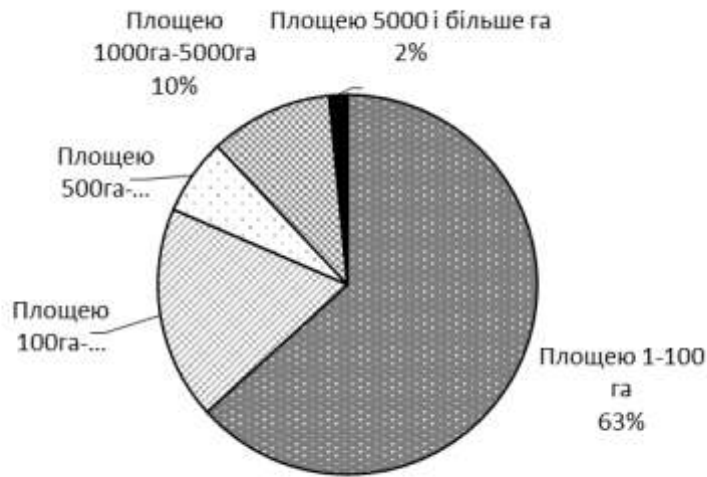
користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву (ч.2 п. 4 ст 37-1 Земельного кодексу України [2]).

Передбачається обмін не лише «пай» на «пай» [3], а власне земельних ділянок, які відносяться до усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення.

Обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється лише у разі, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків.

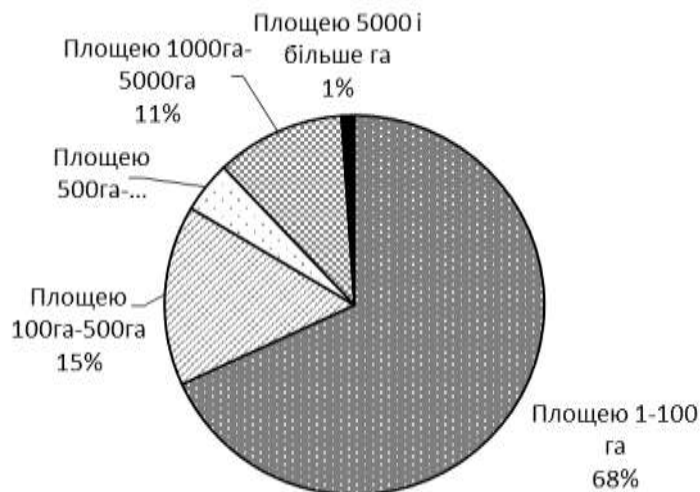
Структура землеволодінь і землекористувань України, сформована у результаті реформування земельних відносин при переході до ринкових умов, характеризується значною роздрібненістю землеволодінь [4]. Так, середній розмір земельної ділянки, виділеної в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай), становить в середньому 4 га. При цьому дев'яносто чотири найбільших агрохолдингів України використовують площі земель від 10 000 га (Група UkrLandFarming має банк земель 654 000 га). На сьогодні близько 78% земель сільськогосподарського призначення надано в оренду. Роздрібненість землеволодінь створює умови [5], коли гарантоване законодавством право використання земельних ділянок окремими землевласниками спричинює появу недоліків землеволодіння: вкраплення, вклинювання, ерозійно небезпечне розміщення меж тощо.

Найбільший відсоток виробників сільськогосподарської продукції є агропідприємствами із площею земель 1-100 га. (рис. 1).



**Рис. 1. Сільськогосподарські підприємства України за площами землекористувань**

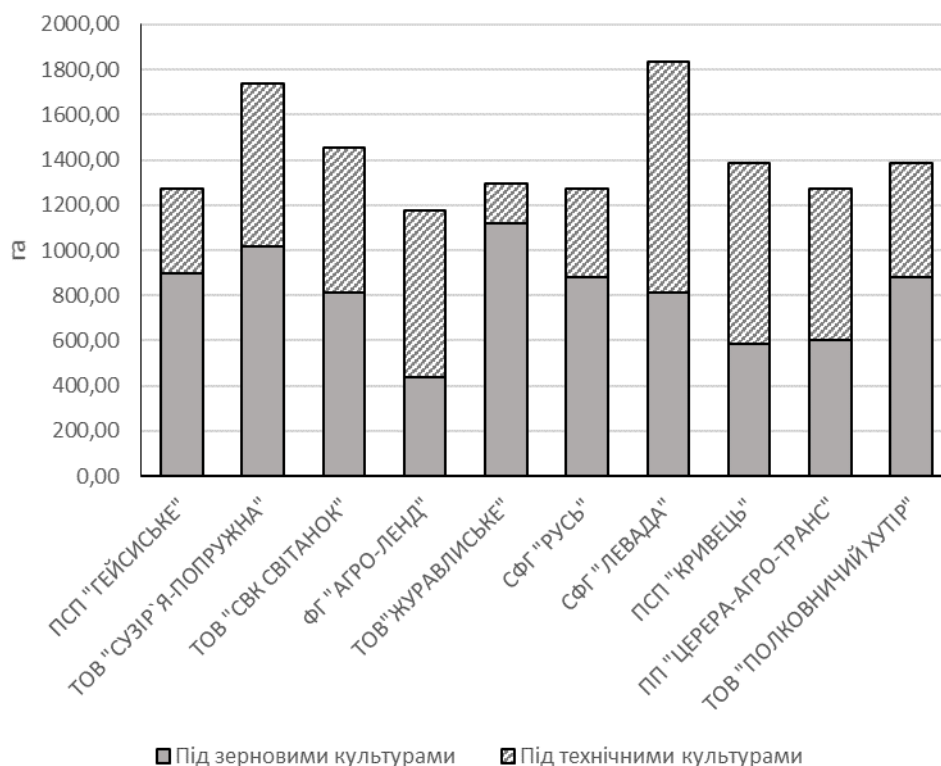
У результаті аналізу статистичних даних [6] встановлено, що Ставищенський район Київської області значною мірою відображає середні по Україні показники щодо частки сільсьгоспвиробників за площею землекористувань (рис. 2).



**Рис. 2. Сільськогосподарські підприємства Ставищенського району Київської області за площами землекористувань**

При цьому, щодо частки використовуваних земель, значний інтерес становлять підприємства із землекористуваннями площею 1000-5000 га.

У межах зазначеного діапазону площ землекористувань у Ставищенському районі Київської області функціонує десять підприємств, які спеціалізуються на вирощуванні зернових (крім рису), бобових культур і насіння зернових культур (рис. 3).



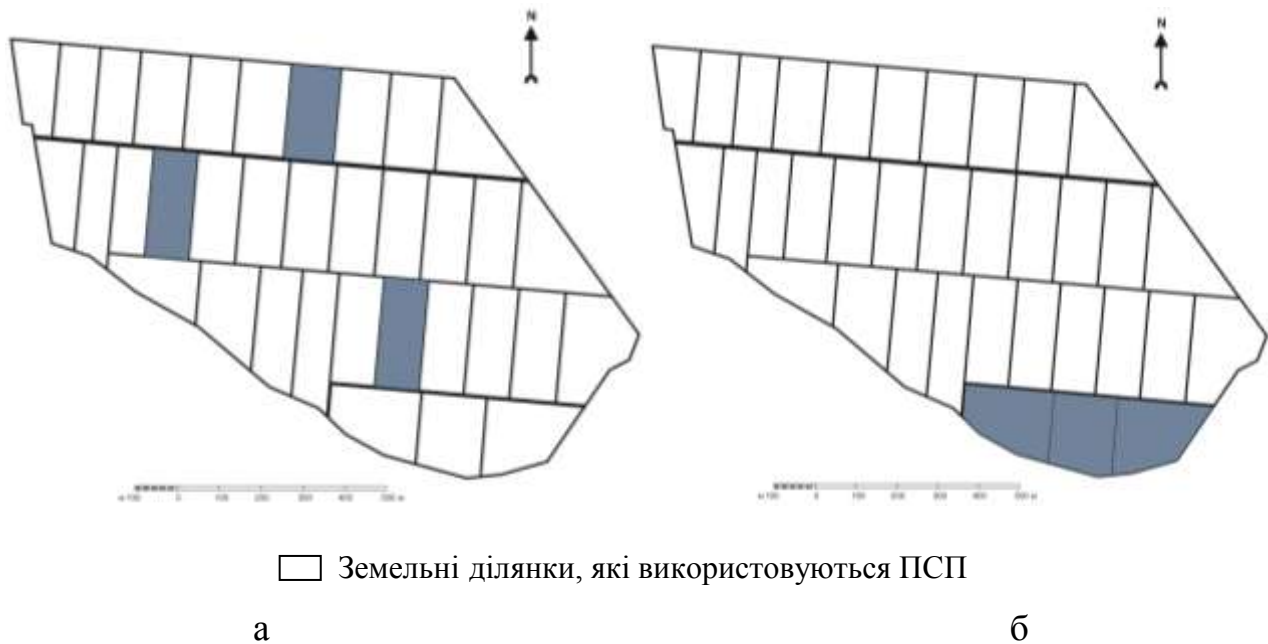
**Рис. 3. Площі землекористувань сільськогосподарських підприємств Ставищенського району Київської області, які спеціалізуються на вирощуванні зернових (крім рису), бобових культур і насіння зернових культур**

Землекористування приватного сільськогосподарського підприємства «Гейсиське» сформоване за рахунок оренди земельних ділянок, які знаходяться в приватній власності громадян для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та для ведення особистого селянського господарства.

З метою впорядкування території підприємства відповідно до методики [7] із використанням оптимізаційного підходу [8] здійснено перерозподіл земель на основі рівноцінного обміну земельних ділянок.

### **Результати дослідження та їх обговорення**

У результаті впорядкування землекористування ПСП «Гейсиське» досягнуто покращення конфігурації, усунення вкраплених контурів, необхідності проектування додаткових польових шляхів, покращення конфігурації та розміщення полів сівозміни (рис. 1, табл. 1).



**Рис. 4. Фрагмент землекористування до (а) та після (б) впорядкування**

Як наслідок спостерігається зменшення кількості холостих проїздів, розворотів, необроблених частин полів сівозміни, уникнення обробітку частин полів сівозміни з порушенням технологічних умов, що сприяє зростанню продуктивності землекористування.

**1. Фрагмент характеристики полів польової сівозміни із здійсненим обміном земельних ділянок власників земельних часток**

Номер поля	Кількість орендованих земельних ділянок	До впорядкування				Після впорядкування			
		Площа поля, га	Агровиробничі групи ґрунтів		Середня довжина гону, м	Площа поля, га	Агровиробничі групи ґрунтів		Середня довжина гону, м
			шифр	площа, га			шифр	площа, га	
			55д	14,7			55д	14,7	
У	85	198,3	41д	15,3	1476,0	198,0	41д	15,3	1535,0
			53д	170,0			53д	169,7	

			55д	13,0			55д	13,0	
			53д	179,0			53д	179,0	
			210д	2,9			210д	2,9	
VIII	54	156,6	41д	101,6	766,0	156,5	41д	101,6	985,0
			49д	15,5			49д	13,0	
			53д	36,6			53д	39,0	
			210д	2,9			210д	2,9	
			49д	65,5			49д	65,5	
			53д	8,5			53д	8,5	
			209д	8,7			209д	8,7	
			210д	4,3			210д	4,3	

### **Висновки.**

В результаті реалізації заходів щодо впорядкування існуючих землекористувань шляхом обміну земельних ділянок власників земельних часток (*паїв*) або правами користування (*суборенда*) досягається покращення конфігурації земельних масивів, усунення вкраплення, що в свою чергу сприяє зменшенню витрат на обробіток сільськогосподарських культур, як наслідок – зростанню доходності.

### **Список використаних джерел:**

1. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe [Електронний ресурс] / FAO. – Rome, 2003. – Режим доступу: <http://www.fao.org/docrep/006/Y4954E/y4954e00.htm>. – Назва з екрана.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Текст]: із змінами, внесеними згідно із Законом від 24.10.2013 / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3, 4. – ст.27.
3. Правова позиція у справі № 6-464цс16 [Електронний ресурс] / Верховний Суд України. – Режим доступу: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-464cs16>.
4. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств [Текст]: монографія / А.М. Третяк, В. М. Третяк.- Херсон: Грінь Д.С., 2016.- 200 с.



5. Malashevskiy M. The Opportunities for use the peer land exchange during land management in Ukraine [Text] / M. Malashevskiy, A. Palamar, M. Malanchuk, O. Bugaienko, E. Tarnopolsky // Geodesy and Cartography. –2018. – №44(4). – P. 129-133.
6. Підприємства АПК [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://tripoli.land/analytics/>.
7. Bugaienko O. The land reallocation model in the course of agricultural land consolidation in Ukraine [Text] / O. Bugaienko // Geodesy and Cartography. – 2018. – №44 (3). – P. 106–112.
8. Bugaienko O. A. Land reallocation optimization at the existing land ownership and land tenure improvement [Text] / O. A. Bugaienko // Engineering geodesy. – 2016. – № 63. – С.99-109.

### **References**

1. FAO. (2003). The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. Rome. Available at: <http://www.fao.org/docrep/006/Y4954E/y4954e00.html>.
2. Zemelnyy kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III [Land code Ukraine as of October, 25, 2001 № 2768-III] (2002). Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine, 3-4, 27.
3. The Supreme Court (2016). Pravova pozytsiia u spravi № 6-464tss16 [Legal determination of the case № 6-464tss16]. Available at: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-464cs16>.
4. Tretiak, A. M., Tretiak, V. M. (2016). Zemleustrii v Ukraini: vporiadkuvannia zemlevolodin i zemlekorystuvan ta orhanizatsiia terytorii silskohospodarskykh pidpriemstv [Land management in Ukraine: land ownership and land tenure improvement and agricultural enterprises territory organization]. Kherson, Ukraine: Hrin D.S., 200.
5. Malashevskiy, M., Palamar, A., Malanchuk, M., Bugaienko, O., Tarnopolsky, E. (2018). The Opportunities for use the peer land exchange during land management in Ukraine. Geodesy and Cartography, 44(4), 129-133.

6. Agricultural enterprises. Available at: <https://tripoli.land/analytics/>.
7. Bugaienko, O. (2018). The land reallocation model in the course of agricultural land consolidation in Ukraine. *Geodesy and Cartography*, 44 (3), 106–112.
8. Bugaienko, O. A. (2016). Optimizaciya pererозpodilu zemel pri vporядkuvanni isnuyuchih zemlevolodin i zemlekoristuvan [Land reallocation optimization at the existing land ownership and land tenure improvement]. *Engineering geodesy*, 63, 99-109.

**Е. Малашевская**

## **ОБМЕН ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ УПОРЯДОЧЕНИИ СУЩЕСТВУЮЩИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ В УКРАИНЕ**

*Аннотация.* В статье рассматривается вопрос повышения эффективности проведения упорядочения существующих сельскохозяйственных земель в условиях реформирования земельных отношений. Актуальность исследования обусловлена необходимостью оптимизации фрагментированных землевладений и землепользований в Украине как составляющая достижения устойчивого землепользования.

Цель исследования – обоснование подходов к обмену земельных участков при упорядочении существующих сельскохозяйственных землепользований в современных социально-экономических условиях. Приведены ключевые аспекты обмена земель с целью оптимизации землепользования в пределах массивов земель сельскохозяйственного назначения согласно последним изменениям законодательства. Выделены предпосылки формирования недостатков существующих сельскохозяйственных землевладений и землепользований. Проанализированы сельскохозяйственные предприятия Украины и Киевской области по площади землепользований. Обмен земельных участков по совокупности качественных, пространственных и технологических характеристик реализован на примере сельскохозяйственного предприятия Киевской области. В результате достигнуто улучшение пространственных

характеристик землепользования предприятия, в частности, длины гона. Результаты исследования могут быть использованы при мероприятиях по упорядочению существующих землевладений и землепользований согласно законодательства, в разрезе формирования стратегии консолидации земель в Украине, при индивидуальных инициативах землевладельцев и землепользователей, в последующих научных исследованиях.

**Ключевые слова:** обмен земель, субаренда земель, сельскохозяйственные земли, эффективность сельскохозяйственной деятельности, земельная реформа.

\*\*\*\*\*

**O. Malashevskа**

## **LAND PLOTS EXCHANGE AT THE EXISTING AGRICULTURAL LAND TENURES IMPROVEMENT IN UKRAINE**

***Abstract.** The issue of the existing agricultural land improvement effectiveness in the course of land reform is scrutinized in the article. The research relevance is predefined by the need for the fragmented land ownerships and tenures optimization as a constituent of the sustainable land tenure in Ukraine. Land plots exchange approaches substantiation in the course of the existing agricultural land tenure improvement under current social and economic conditions is the goal of the research. Key aspects of land exchange aiming at land tenure optimization within the agricultural land mass in accordance to the legislation in effect have been exemplified. Sources of the existing agricultural land tenures and land ownerships drawbacks have been singled out. Land tenure areas of agricultural enterprises situated in Ukraine and Kyiv Region have been analyzed. Land plots exchange based on a set of qualitative, spatial and technological characteristics has been carried out on the example of an agricultural enterprise in Kyiv Region. As the result, the improvement of the agricultural enterprise land tenure spatial characteristics including furrow length has been achieved.*

*The research results can be used at the existing land tenure and land ownership improvement in accordance to the legislation, the land consolidation strategy*

*development in Ukraine, land owners and land users private efforts and the scientific researches in the future.*

**Key words:** *land exchange, land sublease, agricultural land, agricultural activity effectiveness, land reform.*