

ПРОБЛЕМА ВСТАНОВЛЕННЯ РІВНОЦІННОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ОБМІНІ З МЕТОЮ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

М.А. МАЛАШЕВСЬКИЙ,

Інститут землекористування НААН України

Email: mykola.malashevskyi@gmail.com

А.В. ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ,

Інститут землекористування НААН України

Email: andrey0037@gmail.com

О.А. МАЛАШЕВСЬКА,

*Національний університет біоресурсів та природокористування
України*

Email: olenamalashevaska@gmail.com

Є.А. ТАРНОПОЛЬСЬКИЙ

Інститут землекористування НААН України

Email: zeka0037@gmail.com

Анотація. У статті розглядається проблема обміну земельних ділянок з метою просторового впорядкування земель. У сучасних умовах актуальною є проблема усунення черезсмужжя земель в масивах земель сільськогосподарського призначення, розроблення та удосконалення механізмів консолідації земель, обговорюється впровадження примусової (комплексної) консолідації земель, існують передумови вдосконалення технічного обґрунтування відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. У контексті зазначених питань розглядається проблема встановлення рівноцінності обмінюваних земельних ділянок, а саме визнання земельних ділянок рівноцінними за умови, що різниця їх вартості становить менше 10%. Дослідження має на меті вдосконалення підходів до встановлення допустимої різниці вартості земельних ділянок, які вважаються рівноцінними при обміні. Проаналізовано положення законодавства, які передбачають рівноцінний обмін земельних ділянок та встановлюють допустиму різницю вартості таких ділянок. Встановлено, що внаслідок нечіткого визначення допустимої різниці вартості земельних ділянок, які вважаються рівноцінними, виникає похибка від 1/110 ($\approx 0,9\%$) до 13/220 ($\approx 5,9\%$) вартості земельної ділянки. Наявність такої похибки, по-перше, створює передумови до оскарження рівноцінного обміну земельних ділянок у судовому порядку, по-друге, чинить перепони добровільному залученню землевласників до обміну. Запропоновано уточнення до визначення допустимої рівниці вартості земельних ділянок, які вважаються рівноцінними. Отримані результати можуть бути використані в при встановленні рівноцінності земельних ділянок при обміні і суборенді; при

впровадженні комплексної консолідації земель; при внесенні змін до законодавчих актів щодо консолідації земель; при моделюванні перерозподілу земель на основі евристичного або оптимізаційного підходу.

Ключові слова: обмін земель, перерозподіл земель, рівноцінні земельні ділянки, консолідація земель, оцінка земель.

Постановка проблеми.

Рівноцінний обмін земельних ділянок широко використовується при вирішенні актуальної проблеми просторового впорядкування землеволодінь і землекористувань. Чинне законодавство України містить низку положень щодо рівноцінного обміну земельних ділянок. При цьому часто рівноцінними вважають земельні ділянки, вартість яких за певним видом оцінки відрізняється «не більше як на 10%».

Мова йде в першу чергу про оптимізацію використання масивів земель сільськогосподарського призначення (усунення черезсмужжя) шляхом обміну і суборенди земельних ділянок. Унормувати це питання здійснено спробою положеннями Закону України № 2498-VIII «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» [1]. Відповідно до Земельного кодексу України «власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками» [2]. При цьому «обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогоспо-

дарського 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» [2].

Згідно Закону України «Про оренду землі» «власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок» [3].

Особі, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, надано право на «оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у такому масиві, або у передбачених законом випадках 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 черезсмужжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи» [3]. При

цьому «у разі недосягнення згоди щодо укладення договору оренди (суборенди) такий договір визнається укладеним за рішенням суду, крім випадків, коли земельна ділянка має нормативну грошову оцінку, що відрізняється від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування взамін, більш як на 10 відсотків» [3].

З метою оптимізації сільськогосподарського землекористування широко обговорюється впровадження примусової (комплексної) консолідації земель, серед механізмів проведення якої обмін є ключовим. Це підвищує вимоги обґрунтування рівноцінності земельних ділянок.

Рівноцінний обмін земель поширений у випадках «відчуження для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. У випадках розміщення об'єктів національної безпеки і оборони, лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення, об'єктів природно-заповідного фонду, кладовищ» [3] може здійснюватися примусове відчуження земель у разі неотримання згоди власника земельної ділянки за рішенням суду. Законодавством встановлено, що «примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності під здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки» [4].

«У порядку викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб передбачено, що

замість викупної ціни земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, власнику таких об'єктів за його бажанням можуть бути передані у власність інша рівноцінна земельна ділянка в межах території, на яку поширюються повноваження відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що прийняв рішення про викуп» [4]. А також, «у разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб власнику (власникам) цього майна вартість таких об'єктів може бути відшкодована у грошовій формі або може бути надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку чи об'єкти нерухомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни» [4].

Зазначимо, що «при відшкодуванні вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, які викупуваються для суспільних потреб за згодою власника (власників) йому може бути передано у власність іншу земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна більшої вартості (але не більше ніж на 10 відсотків від їх експертної оцінки), що передбачає виплату власником різниці у вартості такого майна, або меншої вартості, що передбачає виплату власнику різниці у вартості такого майна» [4].

Робоча гіпотеза дослідження полягає в тому, що положення, відповідно до яких різниця вартості рівноцінних земельних ділянок має складати не більше, ніж на 10%, не встановлює однозначно діапазон зміни вартості. Це, в свою чергу, створює передумови оскарження обміну і визнання його нерівноцінним.

Прозорість та однозначність обґрунтування рівноцінності земельних ділянок є складовою гарантування прав землевласників при примусових заходах (відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, комплексна (примусова) консолідація земель), а також, грає важливу роль при стимулюванні залучення землевласників у добровільних заходах (відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, добровільна консолідація земель тощо). Похибки трактування рівноцінності земельних ділянок є перешкодою реалізації вказаних заходів. Особливо на етапі погодження із землевласниками або здійснення обміну за рішенням суду.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

Моделювання рівноцінного обміну земельних ділянок при консолідації та перерозподілі земель широко розглядається у працях F. F. Souza, D. Teijeiro, E. C. Rico, J. Porta, H. Thorpe, R. Ligmann-Zielinska, P. Church, G. Larsson, R. Kik, R. Giovarelli та інших. Зокрема, у своїх дослідженнях J. Thomas, D. Demetriou, E. Ertunc пропонують підходи до оцінки земельних ділянок при обміні у складі консолідації земель; доробок R. Mihajlovic, M. Miladinovic, M. Šoškić включає моделювання обміну із врахуванням допустимої різниці обмінюваних (перерозподілених) земельних ділянок. Проте, в межах існуючих досліджень не надавалося достатньої уваги проблематиці встановлення допустимої різниці вартості земельних ділянок, які приймаються за рівноцінні.

Мета дослідження - вдосконалення підходів до встановлення допу-

стимої різниці вартості обмінюваних земельних ділянок, які вважаються рівноцінними при обміні в контексті консолідації земель.

Матеріали і методи наукового дослідження

Обмін на рівноцінну земельну ділянку в ідеальному випадку передбачає, що вартості обмінюваних земельних ділянок є рівними. На практиці, рівноцінними вважаються i -та та j -та земельні ділянки, для яких виконується умова:

$$V_i - V_j \leq \pm \Delta, \quad (1)$$

де V – вартості земельних ділянок;
 Δ - граничне допустиме значення різниці вартості земельних ділянок.

У практиці моделювання використовується допустима різниця вартостей земельних ділянок, які залучені до обміну як рівноцінні [5-8]. Це стосується, зважаючи на особливості підбору рівноцінних земельних ділянок [9], в першу чергу перерозподілу за евристичним методом [5] або при поєднанні евристичного та оптимізаційного методу [6]. Проте, такий підхід поширений і при застосуванні оптимізаційного методу [7,8].

Як зазначалося, у законодавстві України значення Δ характеризується як 10% без додаткових роз'яснень, від якої вартості земельної ділянки (більшої вартості, меншої вартості, середньої вартості) необхідно обчислювати 10%. Виконаємо дослідження, чи впливає таке неточне формулювання на встановлення діапазону допустимої різниці вартості земельних ділянок, які вважаються рівноцінними.

Якщо визначати вартість V_j земельної ділянки, яка вважається рів-

ноцінною, за вартістю V_i вихідної земельної ділянки (наприклад, вкрапленої), то виходячи із вище наведеної вимоги ця вартість може визначатися нерівністю:

$$\frac{9}{10}V_i \leq V_j \leq \frac{11}{10}V_i. \quad (2)$$

Дослідимо більш детально вимогу щодо різниці вартості і оцінимо, чи в усіх випадках доцільно використовувати формулу (2).

Розглянемо дві обмінювані земельні ділянки вартістю V_i та V_j . Вартості земельних ділянок відповідно до свого змісту більші 0. Оскільки відсутні додаткові умови, розглянемо випадок, коли вартості обмінюваних земельних ділянок мають відрізнятися між собою більше, ніж на 10%, незалежно від того, яка з земельних ділянок має меншу вартість. Тобто:

$$\begin{cases} |V_i - V_j| \leq 0.1V_i \\ |V_i - V_j| \leq 0.1V_j \end{cases} \Leftrightarrow \begin{cases} V_i \geq V_j \\ V_i \leq \frac{11}{10}V_j \\ V_i < V_j \\ V_i \geq \frac{10}{11}V_j \end{cases} \quad (3)$$

Тоді рівноцінною земельній ділянці вартістю V_i буде земельна ділянка вартістю V_j за умови виконання нерівності:

$$\frac{10}{11}V_j \leq V_i \leq \frac{11}{10}V_j. \quad (4)$$

Як бачимо з формули (2) і (4) різниця граничної вартості рівноцінної земельної ділянки становить 1/110 вартості земельної ділянки. Очевидно, що похибка виникає як при визначенні за нормативною, так і за експертною грошовою оцінкою. При цьому, як доводять дослідження [10],

для випадку, коли для зіставлення застосовується нормативна грошова оцінка, похибка може зрости до 13/220 ринкової вартості земельної ділянки. Це підтверджується дослідженнями щодо невідповідності нормативної грошової оцінки економічним засадам визначення рентного доходу [11].

Таким чином, рівноцінними можуть вважатися земельні ділянки, коли граничне допустиме значення різниці вартості земельних ділянок визначається сукупністю рівностей:

$$\begin{cases} \Delta = 0,1V_i, \text{ якщо } V_i \leq V_j; \\ \Delta = 0,1V_j, \text{ якщо } V_j \leq V_i. \end{cases}$$

Результати дослідження та обговорення

Як доводять проведені розрахунки, існуюче трактування рівноцінності земельних ділянок створює похибку у розмірі 1/110 вартості земельної ділянки за нормативною або експертною грошовою оцінкою. Таким чином, визначення рівноцінних земельних ділянок відповідно до встановлених норм може призвести до оскарження обміну земельних ділянок та визнання його нерівноцінним.

У випадку обміну земельних ділянок з метою просторової оптимізації масивів земель сільськогосподарського призначення, які сформовані із земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) як земельні частки (паї), похибка за областями України в середньому складатиме від 2170,00 грн до 260,87 грн за нормативною грошовою оцінкою (рис. 1).

З метою оптимізації земельного масиву відповідно до загального під-

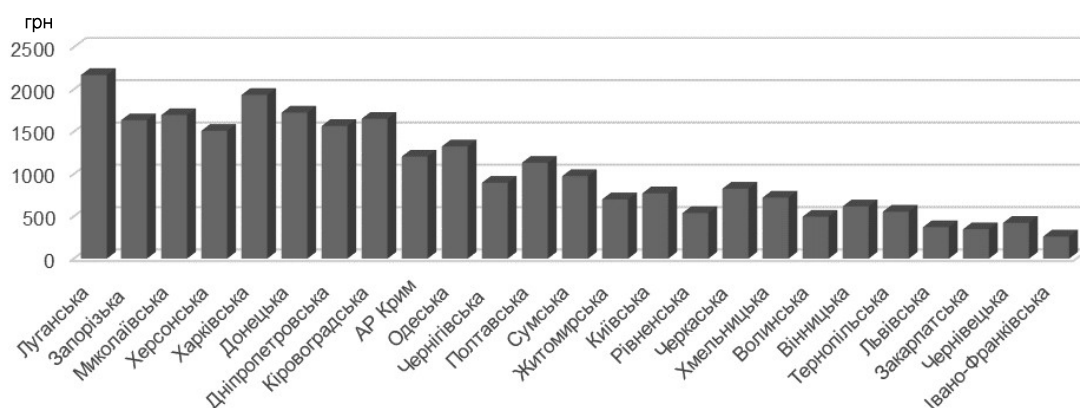


Рис. 1. Середня похибка рівноцінного обміну земельної ділянки, виділеної в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай) за областями України

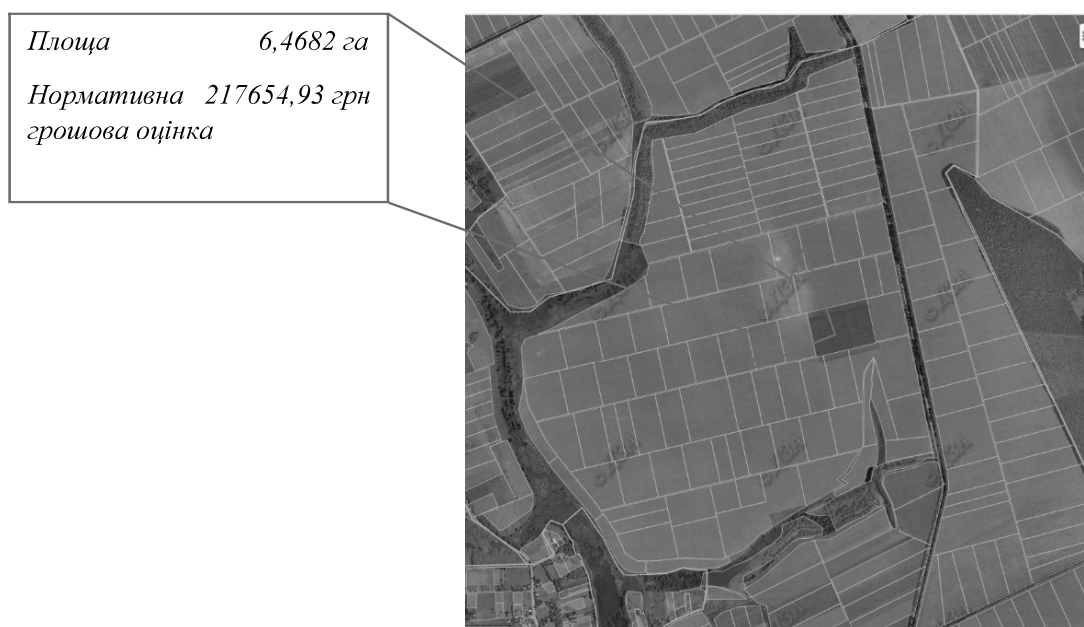


Рис. 2. Вкраплена земельна ділянка, передбаченої до обміну в масиві земель сільськогосподарського призначення

ходу [21] розглянемо обмін вкрапленої земельної ділянки на рівноцінну земельну ділянку на межі земельного масиву (рис. 2).

Якщо визначати вартість рівноцінної земельної ділянки від вартості вкрапленої земельної ділянки, вона може становити за нормативною грошовою оцінкою від 195 889,44 грн до 239 420,42 грн. Формула (4)

доводить, що найменша вартість земельної ділянки, яка може бути визнана рівноцінною складатиме 197 868,12 грн. У випадку, якщо взамін земельної ділянки власнику надається земельна ділянка із нормативною грошовою оцінкою від 195 889,44 грн до 197 868,12 грн такий обмін може бути оскаржений і вважатися нерівноцінним. Таким чином, землевлас-

ник може втратити 1 978,68 грн за нормативною грошовою оцінкою. Потенційні втрати землевласника за ринковою вартістю – 3 592,20 грн., втрати, виражені у площі, складають 588 кв. м.

Висновки.

У контексті актуальних завдань сучасного землеустрою обмін рівноцінними земельними ділянками має вагоме значення при проведенні консолідації земель, перерозподілі (реорганізації) забудованих земель, відчуженні для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. При цьому встановлення рівноцінності земельних ділянок є ключовим аспектом вказаних заходів, від якого залежить ефективність реалізації відповідних проектів.

Встановлено, що підхід, за яким рівноцінними вважаються земельні ділянки, вартість яких відрізняється менше, ніж на 10 %, має похибку у розмірі 1/110 ($\approx 0.9\%$) вартості земельної ділянки. У випадку, коли для зіставлення застосовується нормативна грошова оцінка похибка може зрости до 13/220 ($\approx 5.9\%$) вартості земельної ділянки.

Обмін пропонується вважати рівноцінним, якщо вартості обмінюваних земельних ділянок відрізняються не більше, ніж на 10% від меншої з вартостей. Проведені дослідження доводять необхідність вдосконалення положень чинного законодавства України. Це стосується встановлення рівноцінності земельних ділянок як за нормативною, так і за експертною грошовою оцінкою.

Отримані результати рекомендовано використовувати при встановленні рівноцінності земельних ділянок

при обміні і суборенді; при впровадженні комплексної консолідації земель, внесенні змін до законодавчих актів щодо консолідації земель; при моделюванні перерозподілу земель на основі евристичного або оптимізаційного підходу.

Список використаних джерел

1. Верховна Рада 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: Закон України. Відомості Верховної Ради України. 2018. № 37. ст. 277.
2. Верховна Рада України. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. № 46. ст. 280.
3. Верховна Рада України. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст.27.
4. Верховна Рада України. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI. Відомості Верховної Ради України. 2010. № 1. Ст.2.
5. Malashevskiy M., Malashevskaya O. The swapping approach in the course of land consolidation: case study of Ukraine. *Geodesy and Cartography*. 2021. №47 (4). P. 200-211.
6. Malashevskiy M., Kovalchuk I., Malashevskaya O. Reallotment over the Course of the Development of a Rural Settlement in Ukraine. *Geomatics and Environmental Engineering*. 2021. №14 (3). P. 115-127.
7. Mihajlovic R., Miladinovic M., Šoškić M.

- Optimization of Land Distribution in Land Consolidation. *Geodetski list*. 2011. № 2. P. 109-121.
8. Malashevskiy M., Malashevskaya O. Land Consolidation Considering Natural Afforestation. *Geomatics and Environmental Engineering*. 2022. № 16 (2). P. 5-19.
9. Malashevskiy M., Malashevskaya O. The theory of combinations for land plot exchange modelling in the course of land consolidation. *Geodesy and Cartography*. 2022. №48 (1). P. 11–19.
10. Malashevskiy M., Tarnopolskiy A., Malashevskaya O. The issues of the substantiation of peer agricultural land plots exchange in Ukraine. *Scientific Papers. Series "Management, Economic Engineering in Agriculture and rural development*. 2022. 22 (3). P. 383-388.
11. Ibatullin Sh., Sakal O., Avramchuk B., Tarnopolskiy Ye., Kharytonenko R. The Role of Remote Sensing and GIS in the Implementation of the Category of Land Rent to the Content of the Normative Monetary Valuation of Agricultural Lands in Ukraine. *International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2022»*. 2022. P. 1-5.
4. Verkhovna Rada of Ukraine. (2018). Law on Alienation of Land Plots and Other Objects of Immovable Property Located On Them in Private Ownership for the Social Needs and on the Grounds of Social Necessity: Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1559-17?lang=en>.
5. Malashevskiy M., Malashevskaya O. (2021). The swapping approach in the course of land consolidation: case study of Ukraine. *Geodesy and Cartography*, 47 (4), 200-211.
6. Malashevskiy M., Kovalchuk I., Malashevskaya O. (2021). Reallotment over the Course of the Development of a Rural Settlement in Ukraine. *Geomatics and Environmental Engineering*, 14(3), 115-127.
7. Mihajlovic R., Miladinovic M., Šoškić M. (2011). Optimization of Land Distribution in Land Consolidation. *Geodetski list*, 2, 109-121.
8. Malashevskiy M., Malashevskaya O. (2022). Land Consolidation Considering Natural Afforestation. *Geomatics and Environmental Engineering*, 16 (2), 5-19.
9. Malashevskiy M., Malashevskaya O. (2022). The theory of combinations for land plot exchange modelling in the course of land consolidation. *Geodesy and Cartography*, 48 (1), 11–19.

References

1. Verkhovna Rada of Ukraine. (2018). On the Alteration of some legislative acts of Ukraine concerning the issue of the collective ownership of land, the improvement of the rules of land use in agricultural land masses, preventing raidership and stimulating the irrigation in Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/2498-19#Text>.
2. Verkhovna Rada of Ukraine. (1998). Law on Land Lease: Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14?lang=en#Text>.
3. Verkhovna Rada of Ukraine. (2002). The Land Code of Ukraine. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14?lang=en#Text>.
10. Malashevskiy M., Tarnopolskiy A., Malashevskaya O. (2022). The issues of the substantiation of peer agricultural land plots exchange in Ukraine. *Scientific Papers. Series "Management, Economic Engineering in Agriculture and rural development"*, 22 (3), 383-388.
11. Ibatullin, Sh., Sakal, O., Avramchuk, B., Tarnopolskiy, Ye., Kharytonenko, R. (2022). The Role of Remote Sensing and GIS in the Implementation of the Category of Land Rent to the Content of the Normative Monetary Valuation of Agricultural Lands in Ukraine. *International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2022»*, 1-5.

Malashevskiy M., Tarnopolskiy A., Malashevskaya O., Tarnopolskiy Ye.

THE PROBLEM OF THE SPECIFICATION OF PEERNESS OF LAND PLOTS AT THE EXCHANGE AIMING AT LAND CONSOLIDATION

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 1'23: 42-50

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.01.04>

Abstract. The article scrutinizes the problem of land plots exchange with the aim of the spatial land improvement. At the current stage, the problem of the removal of overlapping of agricultural lands in agricultural land masses, elaboration and improvement of land consolidation mechanisms; the implementation of compulsory complex land consolidation is under discussion; there are pre-conditions of the improvement of the technical substantiation of land plot alienation for public needs. In this context, the problem of the identification of the peeriness of land plots is scrutinized, i.e. the recognition of land plots to be peer provided the difference of their values is less than 10%. The study aims at the improvement of approaches to the definition of the affordable difference of land plots values which can be considered peer at the exchange. The provisions of legislation have been analysed which precondition the peer land plots exchange and specify the affordable difference of values of such land plots. It has been revealed that due to the vague definition of the affordable difference of land plot value, there is the uncertainty of 1/110 ($\approx 0,9\%$) to 13/220 ($\approx 5,9\%$) of the value of land plot. The existence of such mistake is firstly the reason for the disputes of the equal land plots exchange in the court, secondly, it is a hurdle for the voluntary involvement of landowners to land exchange. The specification of the definition of the affordable difference of land plots values which can be considered to be equal has been suggested. The results gained can be used at the definition of land plots as the equal at exchange and sublease; at the implementation of complex land consolidation; at the alteration of legal acts on land consolidation; at the modeling of land reallocation based on the heuristic or optimizational approach.

Key words: land exchange, land reallocation, peer land plots, land consolidation, land evaluation.
