

УДК 332.3

**ДО ПИТАННЯ ПЕРСПЕКТИВИ ПРОВЕДЕННЯ КОНСОЛІДАЦІЇ
ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

А.О. Кошель, доктор економічних наук, доцент

доцент кафедри геоінформатики і аерокосмічних досліджень Землі
Національний університет біоресурсів і природокористування України
e-mail: koshel_a@nubip.edu.ua

І.Г. Колганова, кандидат економічних наук, доцент

доцент кафедри землевпорядного проектування
Національний університет біоресурсів і природокористування України
e-mail: kolganova_i@nubip.edu.ua

О. Кемпа, доктор технічних наук,

старший викладач інституту просторового менеджменту
Вроцлавський природничий університет
e-mail: olgierd.kempa@upwr.edu.pl

***Анотація.** У статті розглянуто актуальне питання консолідації земель в Україні як інструменту підвищення ефективності землекористування та забезпечення сталого розвитку сільських територій. Проаналізовано сучасний стан земельних ресурсів, проблеми їх фрагментації та нерационального використання, які виникли внаслідок реформування земельних відносин.*

У роботі запропоновано рекомендації щодо вдосконалення організаційно-правового забезпечення процесу консолідації, впровадження сучасних інструментів землевпорядкування та залучення громад до планування й реалізації заходів із укрупнення земельних ділянок.

Обґрунтовано, що консолідація земель – це сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, які здійснюються з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або

землекористувача та суспільства в цілому. З'ясовано, що основними формами консолідації земель сільськогосподарського призначення є оренда, обмін земельними ділянками тощо. Оренда забезпечує ефективне залучення земельних ресурсів у продуктивний сільськогосподарський оборот.

На прикладі землекористувань ТОВ «Агро-С» та СП ТОВ «Нива Переясловищини» запропоновано заходи щодо здійснення консолідації земельних ділянок: сформовано однорідні земельні масиви згідно придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур та обмін суміжними земельними ділянками.

Результати дослідження можуть бути використані для підготовки проєктів землеустрою, а також у формуванні державної політики у сфері управління земельними ресурсами.

Ключові слова: консолідація земель, земельні ресурси, землевпорядкування, ефективне землекористування, охорона земель сільськогосподарського призначення, землеустрій.

Актуальність. Сучасний стан розвитку української економіки потребує прийняття нових управлінських рішень у сфері використання та охорони земель. Значна роль у цьому процесі належить формуванню ефективної еколого-економічної збалансованої моделі використання земельних ресурсів, яка може бути сформована на основі цілеспрямованої політики консолідації сільськогосподарських угідь. Консолідація є дієвим засобом подолання надмірної парцеляції земельних масивів та нераціонального використання сільськогосподарських угідь унаслідок недотримання сівозмін та відсутності критично необхідного комплексу інших агротехнічних заходів.

Консолідація земель – сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і просторового розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, яка здійснюється з метою організації раціонального та

ефективного використання сільськогосподарських земель в інтересах власника чи землекористувача і суспільства у цілому [3].

Завданням консолідації земель є: комасація земель (об'єднання земельних ділянок, які належать одному власникові, в один масив); ліквідація недоліків землеволодіння й землекористування (черезсмужжя, вклинювання, вкраплювання тощо); укрупнення земельних ділянок за рахунок приєднання поблизу розташованих земель.

Важливим завданням сучасного етапу земельної реформи є об'єднання дрібних землекористувань, що досягається через консолідацію земель. Консолідація сільськогосподарських земель дозволяє забезпечити оптимальність розмірів землеволодінь і землекористувань, що забезпечить раціональне планування, оптимізацію структури й організацію землекористувань [3].

Консолідація земель проводиться у багатьох країнах у великій кількості. Це країни Північної Європи, а саме: Швеція, Фінляндія, Норвегія, північні райони Польщі, Румунія, Болгарія тощо. Роботи проводяться на основі спеціальних землевпорядних проєктів з консолідації земель. Їх розробляють державні або приватні компанії, які мають відповідні ліцензії на землевпорядні роботи.

Актуальна стратегія ЄС 2030, зокрема щодо розвитку сільських територій у Європі, пов'язана з цілями сталого розвитку ООН [2]. Європейська Комісія подає щороку відповідний оціночний звіт з цієї тематики (Європейська Комісія, 2019). Для періоду сприяння 2021–2027 рр. у Спільній аграрній політиці (САП) було визначено дев'ять цілей. Поняття, які використовуються для опису завдань і мають однакове значення як на Заході, так і на Сході, – консолідація земель (land consolidation), розвиток сільських територій (rural development). Поняття «консолідація земель» репрезентує в міжнародному контексті всі види реорганізації власності на землю або тільки самого землеволодіння (як наприклад, у Китайській Народній Республіці). Це поняття завжди тісно

пов'язане з плануванням землекористування (land use planning) і не обмежується тільки сільськими територіями.

Розмаїття значень поняття «консолідація земель» знаходить свій вираз і в правових та інституційних основах проведення заходів консолідації. Є країни, де землеустрій, будучи державним завданням, врегульований у законі, який охоплює всю територію держави, відповідає критеріям верховенства права й передбачає широку участь громадян у процесі консолідації. Але є також консолідація земель, яка вважається справою громади, або навіть і колективу, та проводиться на основі принципів самоврядування, частково на основі рішень ради громади, до яких не застосовуються право подання заперечень і судова перевірка.

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій. В останні роки науковцями Д.С. Добряком, Й.М. Дороша, Т.О. Євсюкова, В.М. Кілочка, О.В. Краснолуцького, П.Ф. Кулинич, А.Г. Мартина, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступеня, Л.В. Ткачук, А.М. Третьяка, А.М. Шворака, S. Burton, R. Bullard, D. Demetriou, T. van Dijk, M. Hartvigsen, E. Jacoby, J. Sonnenberg, J. Thomas, A. Vitikainen та ін. проведенні дослідження теоретичних і правових основ, способів і методів проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення, розвитку земельних відносин у контексті впровадження консолідації земель в Україні.

Мета дослідження – дослідити стан, проблеми розвитку процесу консолідації земель на основі правових відносин, а також формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для різних сільськогосподарських культур.

Матеріали і методи наукового дослідження. Під час проведення дослідження використовувались такі загально прийняті методи наукового дослідження: теоретичний метод, монографічний метод, порівняльний метод та метод узагальнення.

Результати дослідження. Сьогодні українське суспільство очікує позитивного врегулювання складних економічних і соціальних проблем, що склалися в сільському господарстві України. Незважаючи на здійснення низки

важливих організаційно-економічних і правових заходів, пов'язаних із переходом до приватної власності на землю, передачею її у власність селян, формуванням господарських структур ринкового типу й досягнення на цій основі певних позитивних зрушень, сільське господарство вже тривалий час перебуває у критичному стані.

Як свідчить історія, земельні відносини постійно зазнавали і зазнають на сьогоднішній день структурних змін. На початку 1990 років більшість вітчизняних учених схилилися до думки, що система земельних відносин, яка функціонує тільки на державній власності на землю, в певній мірі перешкоджає формуванню умов для більш ефективного використання земельних угідь, робочої сили, а також матеріальних ресурсів. Пізніше ці припущення були включені до системи передумов щодо доцільності здійснення земельної реформи у нашій країні, як невід'ємної складової аграрної реформи. В Україні, в період її перебування у складі колишнього СРСР, земля була націоналізована, а її єдиним власником була держава. Згідно із законодавчою системою СРСР, земля, її надра, води та ліси були у винятковій власності держави (ст. 11 Конституції УРСР від 20 квітня 1978 року). До проведення аграрної реформи, в тому числі і земельної, спонукало й те, що у дореформений період у сільському господарстві одержали розвиток прогресивні процеси і явища, які завершувались безрезультативно, навіть у економічно міцних сільськогосподарських підприємствах.

Зважаючи на відсутність приватної власності на землю, та неупереджено розглядаючи проблему доцільності або невиправданості проведення земельної реформи у дорадянський період, можна зробити висновок, що рано чи пізно вона мала відбутися. Назрілі питання щодо нових підходів організації раціонального використання землі, її охорони та перебудови земельних відносин з орієнтацією на ринок проявилися у прийнятті Постанови Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» у 1990 році, яка з плином часу доповнилася іншими нормативними актами. Зокрема, в останній проголошено, що з 15 березня 1991 року всі землі України є об'єктом земельної реформи.

Земельна реформа 1990 року відрізнялася від усіх попередніх. Адже вона була невід'ємним елементом аграрної реформи, в контексті якої реформуванню підлягали відносини власності на матеріальні та технічні засоби виробництва, а також інші складові функціонування аграрного сектора економіки України [6].

На першому етапі земельної реформи відбувся перехід від адміністративно-планових до ринкових відносин в аграрному секторі, який характеризувався законодавчим визнанням, поряд з державною, колективною та приватною власностями на землю; створенням правового поля та умов для реформування економічних відносин на селі шляхом демонополізації державної власності; проведенням приватизації державного майна і землі; формування реального господаря-власника на селі; розвиток вільного підприємництва; створення належних умов для прибуткового господарювання сільськогосподарських підприємств, що у свою чергу, повинно забезпечити підвищення рівня життя людей у сільській місцевості та продовольчої безпеки в Україні.

Другий етап земельної реформи зумовив такі зміни в сфері земельних відносин: відбувся «умовний» поділ земель колективної власності на земельні частки (паї). Власники останніх отримали сертифікат на право власності на земельну частку (пай); селяни-власники земельних часток (паїв) одержали право розпорядження останніми у відповідності до чинного законодавства; власникам земельних часток (паїв), надавалося право вільного виходу із колективного сільськогосподарського підприємства з власною земельною часткою (паєм) із подальшим її виділенням в натурі (на місцевості) та видачею державного акта на право приватної власності на землю.

При цьому було закріплено положення щодо розпорядження отриманою земельною ділянкою у відповідності до її цільового призначення.

На другому етапі реформування земельних відносин відбулося формування пайового земельного фонду, який розподілявся між членами колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, включаючи пенсіонерів з їх числа, на земельні частки (паї), в їх умовних (кадастрових)

гектарах, із зазначенням їх вартості, та із можливістю подальшого виділення земельної ділянки у натурі (на місцевості), з видачею на них відповідного документа – сертифіката, а пізніше державного акта на право на земельну частку (пай).

В результаті майже 6 млн. громадян України, які були членами близько 11000 КСП, отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), які пізніше були замінені на державні акти на право приватної власності на землю. Також було передбачено заходи щодо прискорення передачі у колективну власність земель колективним сільськогосподарським кооперативам, господарським акціонерним товариствам, які у свою чергу підлягають розподілу серед членів колективів, пенсіонерів з їх числа на земельні частки (паї) без виділення в натурі.

Після здійснення вищезазначених заходів, розпочався третій етап реформування земельних відносин, який передбачав: створення на базі колективних та недержавних сільськогосподарських підприємств нових агроформувань ринкового спрямування; формування передумов для створення і подальшого ефективного розвитку ринку сільськогосподарських земель та його інфраструктури; організацію належного державного контролю за формуванням і функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення, їх екологічним станом та раціональним використанням.

У результаті реалізації Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року, на базі колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств, у тому числі створених на базі радгоспів, були сформовані кооперативи, товариства, об'єднання, селянські спілки, приватні та приватно-орендні підприємства, 34 селянські (фермерські) господарства.

Рисою нинішньої земельної реформи є те, що вона є елементом економічної реформи в Україні. Земельна реформа включає трансформацію не тільки земельних відносин, а й виробничих. Ця реформа спрямована на

виключення державної монополії земельної власності та на відновлення землевідносин в сільській місцевості.

Орендний механізм сільськогосподарського землекористування є важливою складовою ринкової економіки і визнаний світовою практикою. Тому саме йому належить домінуюча позиція у розвитку земельних відносин. Він являє собою достатньо гнучку систему виробництва, створює сприятливі умови для формування оптимальних розмірів землекористувань у аграрних підприємствах.

На даному етапі земельних перетворень на селі, розвиток орендних земельних відносин відіграє надзвичайно важливе значення. З економічної точки зору поняття оренди земель розглядають як форму господарювання, побудовану на договірних відносинах, яка має свою тисячолітню історію і займає важливе місце в ринкових умовах господарювання. Вона являє собою складну систему виробництва, яка дає можливість збільшувати масштаби землекористування та здійснювати господарську діяльність на основі інтенсифікації виробництва. Одним із завдань земельної реформи було запровадження раціонального поєднання різноманітних форм господарювання на землі шляхом створення формувань ринкового типу, на основі приватної власності на землю.

Так, протягом останніх 20 років на практиці випробовувалися різні форми господарювання, про що свідчать трансформаційні процеси структури земельного фонду України.

Таким чином, у ході аграрної реформи запроваджено приватну власність на землю, проведено роздержавлення земель із переданням їх у власність колективних сільськогосподарських підприємств і громадян, розпайовані землі колективних сільськогосподарських підприємств. Замість домінуючої колгоспно-радгоспної системи господарювання на рівноправній основі створено й розвиваються інші форми господарювання [8].

Поняття «консолідація земель» репрезентує в міжнародному контексті всі види реорганізації власності на землю або тільки самого землеволодіння (як

наприклад, у Китайській Народній Республіці). Це поняття завжди тісно пов'язане з плануванням землекористування (land use planning) і не обмежується тільки сільськими територіями [2].

Консолідація земель є синонімом таких понять:

- добровільний або ініційований державою обмін земельними ділянками, які перебувають у приватній чи публічній власності;
- стандартна консолідація земель (у німецькому сенсі) з реорганізацією чи перебудовою сільської інфраструктури й обов'язковою участю землевласників у процедурі консолідації;
- інтегрована консолідація земель, яка враховує вимоги державного планування просторового розвитку;
- у (колишніх) соціалістичних країнах, у яких права власності, як правило, були передані в необмежене за часом і змістом користування колективу, це поняття використовувалося і використовується для позначення реорганізації прав користування в контексті заходів меліорації чи інфраструктурного розвитку на великих площах.

Розмаїття значень поняття «консолідація земель» знаходить свій вираз і в правових та інституційних основах проведення заходів консолідації. Є країни, де землеустрій, будучи державним завданням, врегульований у законі, який охоплює всю територію держави, відповідає критеріям верховенства права й передбачає широку участь громадян у процесі консолідації. Але є також консолідація земель, яка вважається справою громади, або навіть і колективу, та проводиться на основі принципів самоврядування, частково на основі рішень ради громади, до яких не застосовуються право подання заперечень і судова перевірка (Thomas, 2011b). Горизонтальне й вертикальне погодження заходів консолідації в межах секторальних планів і планів просторового розвитку є нетиповим для європейських країн. Спроба категоризації великої кількості тем розвитку сільських територій у Європі дає змогу виділити три характерні відмінності [2, 4]:

– До першої категорії належать країни Західної Європи, які мають сформульовану стратегію розвитку сільських територій, якісне законодавство, що врегульовує інструменти розвитку сільських територій, та укорінені державні інституції для їхнього використання. У цих країнах успішно застосовуються можливості національного й міжнародного фінансового сприяння розвитку сільських територій і реалізуються інструменти землеустрою для вирішення численних потреб у сфері землекористування. Спеціалізовані управління Федеративної Республіки Німеччина мають у своєму розпорядженні директиву «Основні напрями розвитку сільських територій» – найбільш значущий і широкий стратегічний документ для виконання завдань з розвитку сільських територій. Але в інших європейських країнах це завдання успішно виконується і без такого документа

– До другої категорії належать колишні соціалістичні країни Центральної і Східної Європи, які змогли зберегти своє законодавство про консолідацію земель (із соціалістичних чи навіть досоціалістичних часів) під час процесів трансформації 1990-х років і тепер адаптують це законодавство й практику його застосування до сучасних стандартів верховенства права, партиципації та ефективного державного управління. Ці країни намагаються використовувати традиційний інструмент консолідації земель у поєднанні із (секторальним) розвитком аграрних структур як інструмент інтегрованого сільського розвитку.

– Третя категорія охоплює колишні соціалістичні країни, які (більше) не мають практичного спеціалізованого законодавства з консолідації земель (напр., країни Балтики, Угорщина, Болгарія, Румунія, Молдова). Грунтуючись на результатах земельних реформ, які були проведені після розпаду соціалістичної системи, ці країни намагаються створити усвідомлення необхідності консолідації земель як заходу проти значного подрібнення землеволодіння, яке стало наслідком земельних реформ.

Внаслідок «добровільних заходів з консолідації земель» (без законодавчої основи із залученням нотаріусів), які проводяться в межах пілотних проєктів (за

рекомендацією FAO з підтримкою з боку скандинавських і нідерландських експертів) здійснюються намагання переконати сільськогосподарські підприємства в доцільності об'єднання земельних ділянок. Пілотні проєкти були сприйняті більшістю залучених землевласників з розчаруванням, тому що результати далеко не відповідали їхнім очікуванням. Після завершення цих проєктів до цього часу в жодній з країн так і не було створене практичне й ефективне законодавство з консолідації земель. Активна діяльність національних експертів губиться найчастіше в «стратегіях або програмах з консолідації земель» [2].

Розвиток сільських територій у цих країнах забезпечується сьогодні переважно за фінансової підтримки аграрних інвестицій через проєкти програми LEADER, а також за допомогою сприяння екологічним заходам в аграрній сфері, оскільки вони є бажаним інструментом, який доповнює прямі дотації сільськогосподарським підприємствам [2].

Об'єктом даного дослідження виступило землекористування ТОВ «Агро-С», розташоване в межах Броварського району Київської області (рис. 1).

Землекористування ТОВ «Агро-С» представлене сорока двома орендованими земельними ділянками (рис. 1), що належать громадянам на праві приватної власності на землю, надані їм для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, правильної геометричної форми, загальною площею 22,1252 га, з них: 22,1252 га – рілля, середня площа однієї земельної ділянки ~ 0,5 га.



Рис. 1. Розташування земельних ділянок ТОВ «Агро-С» в межах земель Броварського району Київської області

Джерело: розробник Колганова І.Г.

Ґрунтовий покрив землекористування ТОВ «Агро-С» представлений такими агровиробничими групами ґрунтів: чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильно реградовані легкосуглинкові ґрунти (шифр агрогрупи 41г); чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові (шифр агрогрупи 55г); лучно-болотні неосушені ґрунти (шифр агрогрупи 141); дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти (шифр агрогрупи 181г). На території дослідження присутній суміжний орендар землекористувань – СП ТОВ «Нива Переяславщини». «Нива Переяславщини» – українсько-британське спільне підприємство, яке займається вирощуванням зернових, виробництвом комбікормів, свинарством та м'ясопереробкою. «Нива Переяславщини» – один із найбільших виробників свинини в Україні. Земельний банк – 23 тис. га.

Правова консолідація земель. Правова консолідація земель полягає в організації та впорядкуванні земельних відносин, спрямованих на укрупнення

земельних ділянок та оптимізацію їхнього використання відповідно до потреб власників, орендарів і територіальних громад. Це складний багатоступеневий процес, який охоплює юридичні, економічні та технічні аспекти управління земельними ресурсами.

Основна мета правової консолідації земель – усунення фрагментації земельних ділянок, забезпечення раціонального землекористування та правового порядку в сфері земельних відносин. Вона передбачає: встановлення правового статусу земель; зміна конфігурації ділянок: об'єднання кількох дрібних ділянок в одну більшу або перерозподіл земель для оптимізації їхніх меж; врегулювання земельних спорів: вирішення конфліктів між власниками, орендарями або іншими суб'єктами права; внесення змін до земельного кадастру: актуалізація інформації про нові межі, площі та правовий статус земельних ділянок.

Найбільш поширеним та найпростішим способом консолідації земель визначено добровільний обмін земельними ділянками з метою створення такої просторової організації території землекористування (компактності), що задовольнятиме потреби землекористувачів та сприятиме ефективнішому використанню земельних ресурсів. Обмінюючи нерівноцінні ділянки (за площею, якістю земель), одна із сторін сплачує іншій різницю між їх вартістю згідно з укладеним ними договором міни [7].

Приклад обміну земельними ділянками на території дослідження показано на рисунку 2.



- земельні ділянки в оренді ТОВ "Агро-С"
- земельні ділянки в оренді СП ТОВ "Нива Переяславщини"

Рис. 2. Проектний стан землекористування ТОВ «Агро-С» після заходів з консолідації земель

Джерело: розробник Колганова І.Г.

Технологічна консолідація земель. Щоб сформувати системи землеробства, у відповідності з агроекологічними факторами, існує відповідне згрупування їх в структурно-функціональній ієрархії ландшафту, тобто агроекологічна класифікація земель.

Земельні ділянки одного підкласу придатності ґрунтів об'єднують і, таким чином формують п'ять однорідних земельних масиву відповідного підкласу придатності. Всього виділяють п'ять підкласів (Рис. 3., Табл. 1), однорідних земельних масивів за придатністю ґрунту для вирощування сільськогосподарських культур – найбільш придатні, середньої придатності, обмежено придатні, низької придатності, непридатні [1].

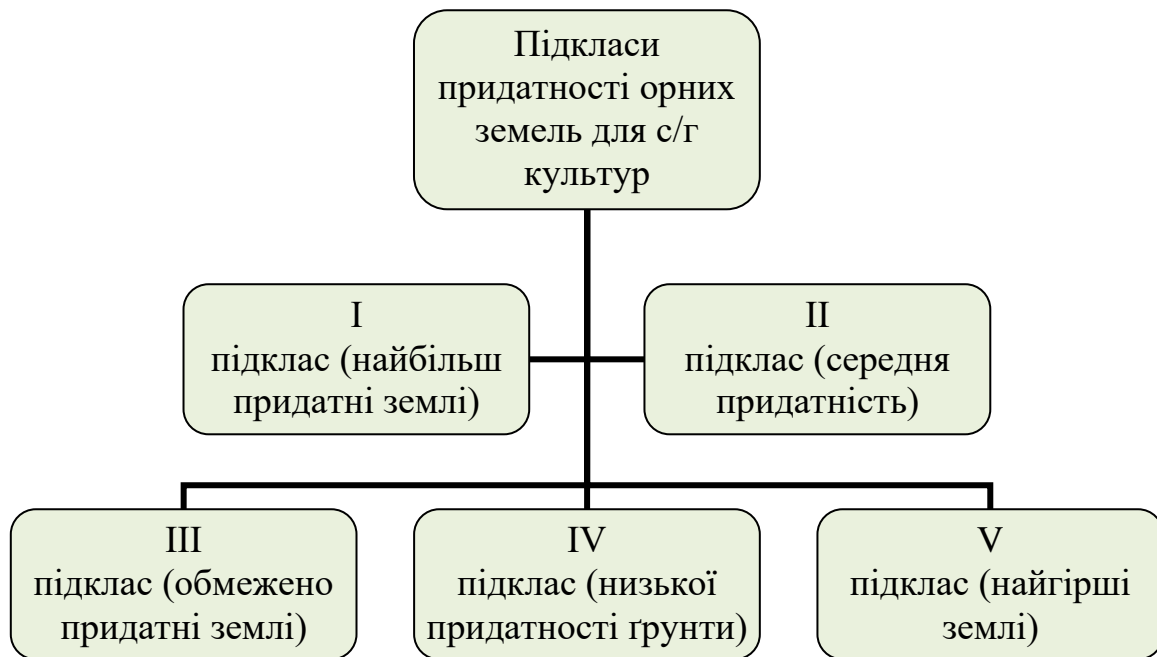


Рис. 3. Схема підкласів придатності ґрунтів*

*Розроблено на основі «Класифікація с/г земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання» І.Розумний, О.Канаш, 2009.

У подальшому в межах однорідних земельних масивів формують поля і сівозмінні масиви.

1. Придатність орних земель для вирощування сільськогосподарських культур

№ з\п	Шифр агровиробничих груп ґрунтів	Площа, га	Шкала придатності			
			Озима пшениця	Озиме жито	Кукурудза	Соняшник
1	41г	22,49	I клас	I клас	II клас	III клас
2	55г	26,28	II клас	II клас		II клас
3	181г	10,46	IV клас	V клас	IV клас	IV клас
4	141	2,32		IV клас		
Усього		61,55				

Згідно даних таблиці 1 агрогрупи ґрунтів 181 г та 141 – це землі п'ятого і четвертого під класу, які класифікуються як ґрунти низької придатності та найгірші землі.

З метою наукового обґрунтування реалізації консолідації земель, науковцями запропоновано поняття «однорідний земельний масив». Під ним розуміємо сукупність суміжних землекористувань у межах елементарного водозабірною басейну, ґрунтовий покрив сільськогосподарських угідь яких характеризується однаковим (або близьким) підкласом агроекологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур [7,8].

Формування однорідних масивів здійснюється на основі комплексного вивчення матеріалів з природно-сільськогосподарського районування, ґрунтового покриву, клімату, рельєфу, агробіологічних вимог культур, а також з урахуванням комплексу технічних заходів, які забезпечують виконання технологічних операцій у землеробстві.

Однорідні земельні масиви пропонується формувати відповідно до придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур з урахуванням конкретних особливостей природно-екологічних умов середовища за п'ятьма підкласами придатності.

Для врахування зазначених показників використовують карту агровиробничих груп ґрунтів землекористувань та рельєфу території (картограми крутизни та довжини схилів), на яких зафіксовано контури основних агровиробничих груп ґрунтів і наводиться характеристика умов їх залягання [1].

В даному дослідженні на рис. 4.-8. виділено однорідні земельні масиви згідно придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, таких як пшениця озима, жито озиме, кукурудза, соняшник, де I та II класи – найбільш придатні, IV та V класи – не придатні для вирощування ґрунти.

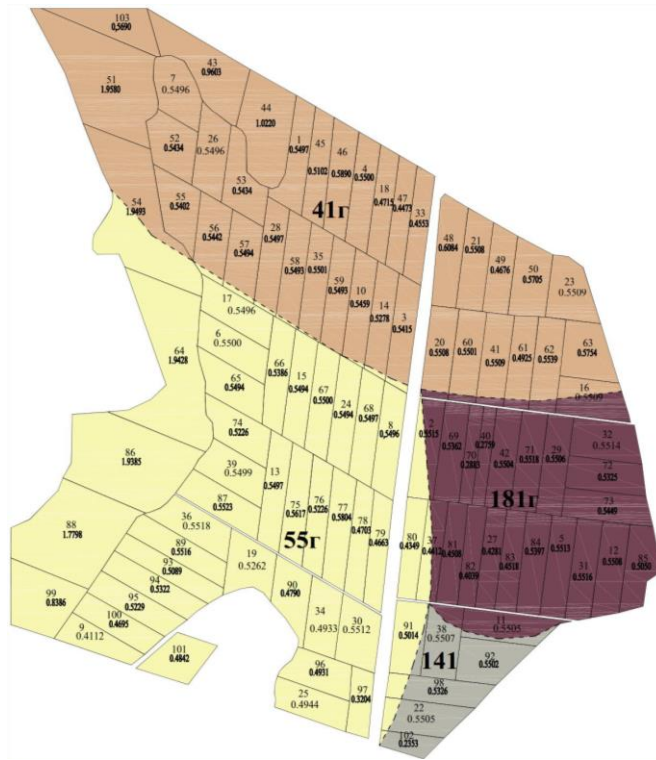


Рис. 4. Стан агровиробничих груп ґрунтів на території Броварського району Київської області

Джерело: розробник Колганова І.Г.

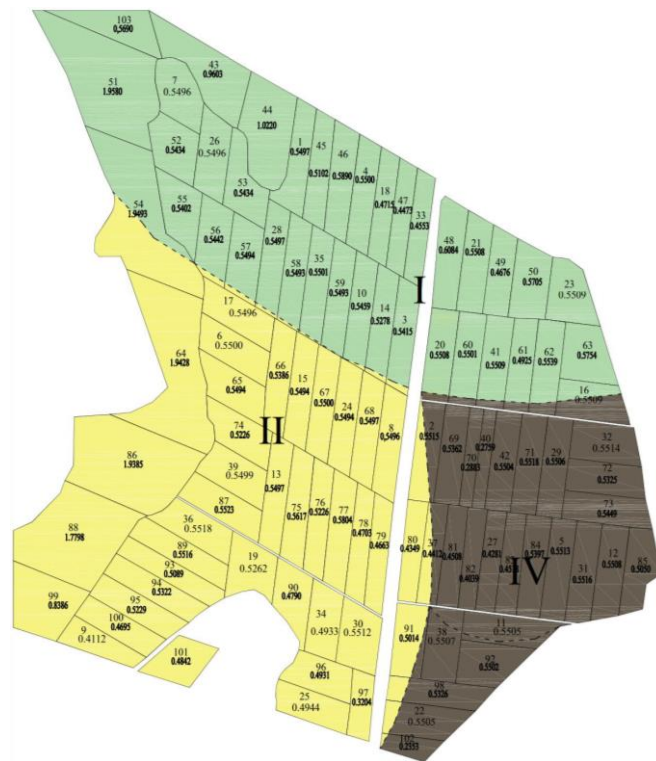


Рис. 5. Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для пшениці озимої

Джерело: розробник Колганова І.Г.

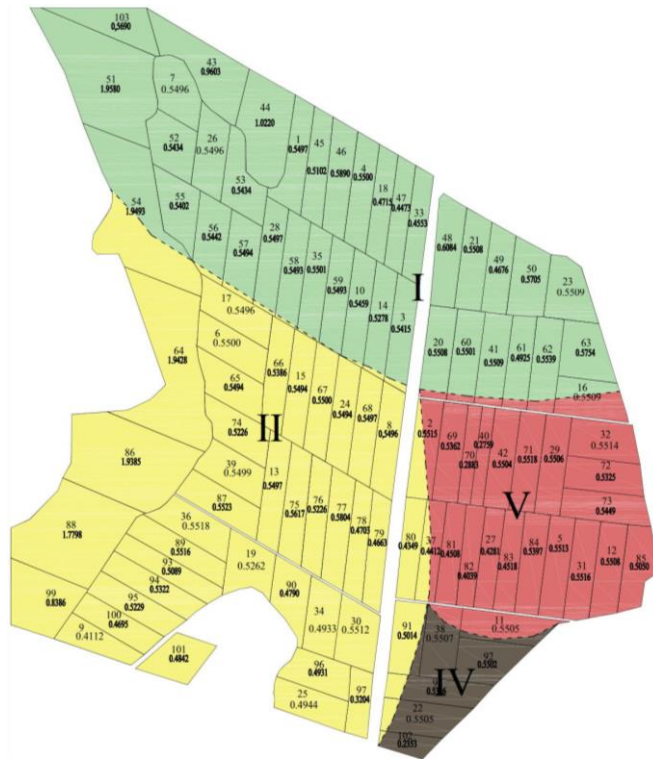


Рис. 6. Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для жита озимого

Джерело: розробник Колганова І.Г.

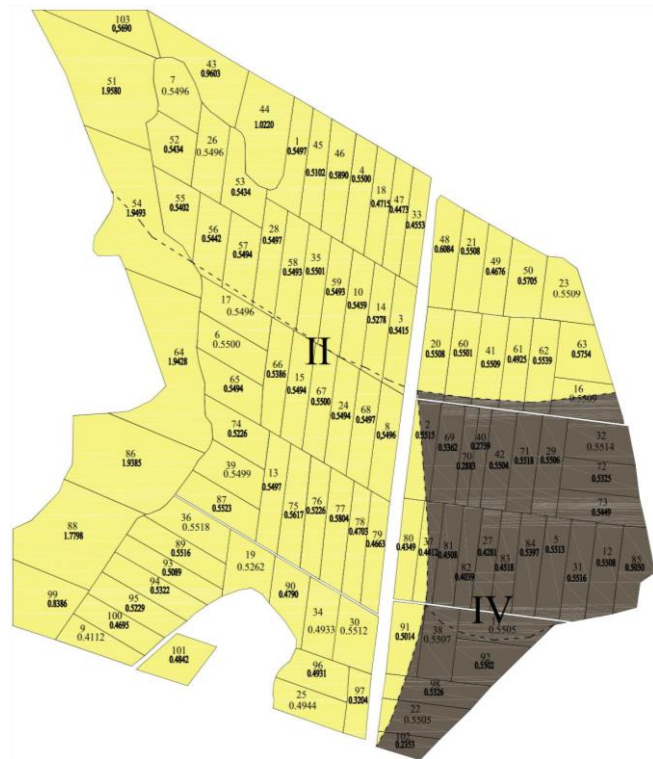


Рис. 7. Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для кукурудзи

Джерело: розробник Колганова І.Г.

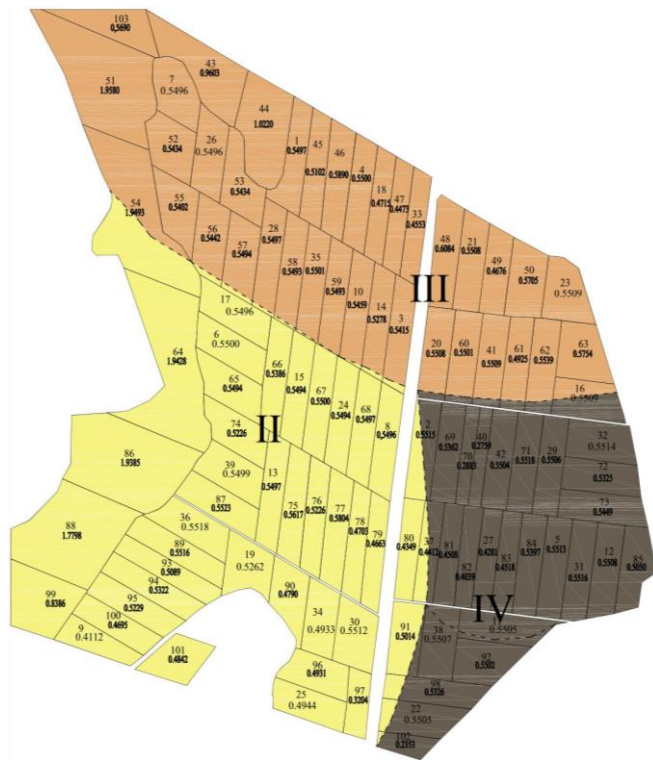


Рис. 8. Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для соняшника

Джерело: розробник Колганова І.Г.

Висновки і перспективи. Аналіз земельпорядних досліджень та результати власного дослідження підтверджують думку про те що на тип й обсяг сільськогосподарського землекористування має вплив ціла низка чинників: конституційні вимоги до системи суспільства, права власності, надані можливості підприємницького господарювання, доступ індивідуума до землі, можливості поводження з землею. Держава та суспільство впливають на сільськогосподарське землекористування шляхом законів і підзаконних актів.

Консолідація земель в Україні є важливим інструментом для вирішення проблем фрагментації земельних ресурсів, підвищення ефективності землекористування та забезпечення сталого розвитку територій. Аналіз сучасного стану земельного фонду України свідчить про нагальну потребу вдосконалення нормативно-правової бази, упровадження сучасних методів земельпорядкування та інтеграції інтересів власників, орендарів і місцевих громад.

Реалізація консолідаційних заходів сприятиме раціональному використанню земель, підвищенню економічної продуктивності аграрного сектору, збереженню екологічного балансу та зміцненню соціальної стабільності в сільській місцевості. Важливими передумовами успіху цього процесу є активна участь громад, прозорість процедур і використання сучасних технологій для планування та управління земельними ресурсами.

Запропоновані в статті рекомендації можуть слугувати основою для вдосконалення підходів до консолідації земель в Україні, підвищення її ефективності та забезпечення довгострокових позитивних наслідків для територіальних громад і держави в цілому.

Раціоналізація структури володіння може сприяти захисту навколишнього середовища та сприяти кращому плануванню землекористування та управлінню землею. Консолідація землі може допомогти у вирішенні потенційних конфліктів щодо змін у використанні землі.

Обґрунтовано, що консолідація земель – це сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, які здійснюються з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому.

З'ясовано, що основними формами консолідації земель сільськогосподарського призначення є оренда, обмін земельними ділянками тощо. Оренда забезпечує ефективне залучення земельних ресурсів у продуктивний сільськогосподарський оборот.

Проведено обмін паїв на правах оренди двох межуючих землекористувачів ТОВ «Агро-С» та СП ТОВ «Нива Переясловщини». Кількість земельних ділянок ТОВ «Агро-С» до проведення консолідації становила 42 земельні ділянки (22,1252 га), після – 45 земельних ділянок (22,7253 га). Також сформовано однорідні земельні масиви згідно придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, таких як пшениця

озима, жито озиме, кукурудза, соняшник, де I та II класи – найбільш придатні, IV та V класи – не придатні для вирощування ґрунти.

Обмінюючи нерівноцінні ділянки (за площею, якістю земель), одна із сторін сплачує іншій різницю між їх вартістю згідно з укладеним ними договором міни.

Список використаних джерел

1. Добряк Д. С., Канаш О. П., Розумний І. А. Класифікація та екологічнобезпечне використання сільськогосподарських земель. Київ: Інститут землеустрою УААН, 2001. 309 с.

2. Legal guide on land consolidation. FAO, 2020. URL: <https://doi.org/10.4060/ca9520en> (дата звернення: 18.09.2024).

3. Попов А. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика. : автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук : 08.00.06 / Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва. Львів, 2018. 42 с.

4. Йоахім Томас. Землеустрій і консолідація земель на сільських територіях Німеччини. Київ-Ніжин: Лисенко М.М., 2021. 428 с.

5. Малашевський М. А., Бугаєнко О. А., Малашевська О. А. Дослідження факторів, що визначають напрям проведення консолідації сільськогосподарських земель в Україні. Містобудування та територіальне планування. 2014. № 51. С. 25-32.

6. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою: навчальний посібник. К. : ІЗУ УААН, 2002. 54 с.

7. Шворак А. М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення : автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук : 08.00.06 / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2016. 39 с.

8. Шворак А. М. Теоретичні основи консолідації земель: зміст, мета, завдання, принципи. Землеустрій і кадастр. 2008. № 4. С. 11-13.

References

1. Dobriak, D., Kanash, O., Rozumnyi, I. (2001). Klasyfikatsiia ta ekolohobezpechne vykorystannia silskohospodarskykh zemel [Classification and environmentally friendly use of agricultural land]. Kyiv: Instytut zemleustroiou UAAN, 309. [in Ukrainian].

2. Legal guide on land consolidation. FAO, (2020). Available at : <https://doi.org/10.4060/ca9520en>

3. Popov, A. (2018). Instytutsionalni zasady konsolidatsii zemel silskohospodarskoho pryznachennia: teoriia, metodolohiia, praktyka [Institutional foundations of agricultural land consolidation: theory, methodology, practice]. Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaev. Lviv,- 42. [in Ukrainian].

4. Yoakhim, T. (2021). Zemleustrii i konsolidatsiia zemel na silskykh terytoriiakh Nimechchyny [Land management and land consolidation in rural Germany]. Kyiv-Nizhyn: Lysenko M.M.. 428. [in Ukrainian].

5. Malashevskyi, M., Buhaienko, O., Malashevskia, O. (2014). Doslidzhennia faktoriv, shcho vyznachaiut napriam provedennia konsolidatsii silskohospodarskykh zemel v Ukraini [Study of factors determining the direction of agricultural land consolidation in Ukraine]. Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia, 51, 25-32. [in Ukrainian].

6. Tretiak, A. (2002). Teoretychni osnovy zemleustroiou [Theoretical foundations of land management]. Kyiv, IZU UAAN, 54. [in Ukrainian].

7. Shvorak, A. (2016). Konsolidatsiia zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Consolidation of agricultural land]. National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine. Kyiv, - 39. [in Ukrainian].

8. Shvorak, A. (2008). Teoretychni osnovy konsolidatsii zemel: zmist, meta, zavdannia, pryntsypy. [Theoretical foundations of land consolidation: content, purpose, objectives, principles]. *Zemleustrii i kadastr.*, 4, 11-13. [in Ukrainian].

A. Koshel, I. Kolhanova, O. Kempa

ON THE PROSPECTS OF LAND CONSOLIDATION IN UKRAINE

***Abstract.** The article deals with the topical issue of land consolidation in Ukraine as a tool for improving the efficiency of land use and ensuring sustainable development of rural areas. The author analyzes the current state of land resources, the problems of their fragmentation and irrational use that have arisen as a result of land relations reform.*

The paper proposes recommendations for improving the organizational and legal support of the consolidation process, introducing modern land management tools and involving communities in planning and implementing measures for the consolidation of land plots.

It is substantiated that land consolidation is a set of legal, socio-economic and environmental measures aimed at optimizing the size and location of land plots, creating favorable conditions for business entities, which are carried out with a view to organizing the rational and most efficient use of land in the interests of the owner or land user and society as a whole. It is established that the main forms of consolidation of agricultural land are lease, exchange of land plots, etc. Lease ensures effective involvement of land resources in productive agricultural turnover.

Using the example of land use of Agro-S LLC and JV Niva Pereyaslovshchyny LLC, the article proposes measures to consolidate land plots: homogeneous land masses are formed according to the suitability of soils for growing major crops and the exchange of adjacent land plots.

The results of the study can be used to prepare land management projects, as well as in the formation of state policy in the field of land management.

Key words: *consolidation of land, land resources, land management, efficient land use, protection of agricultural land, land management.*