

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

14.02 – КМР. № 1894 “С” 2020.12.01. 03 ПЗ

СУРЖОКА БОГДАНА ГЕННАДІЙОВИЧА

2021 р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет юридичний

УДК 349.4:332.33

НУБІП України

ПОГОДЖЕНО

Декан юридичного факультету

Яра О.С.

“19” листопада 2021 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри аграрного

земельного та екологічного права

ім. акад. В.З. Янчука

Єрмоленко В.М.

“15” листопада 2021 р.

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Консолідація земель як правова форма відновлення земель сільськогосподарського призначення: проблеми та перспективи»

Спеціальність 081 «Право»

НУБІП України

Освітня програма

(код і назва)

Право

(назва)

Орієнтація освітньої програми

освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

д.ю.н., доцент

М.А. Дейнега

НУБІП України

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

д.ю.н., професор

В.М. Єрмоленко

Виконав

Б.Г. Суржок

НУБІП України

НУБІП України

КНІВ – 2021

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет юридичний

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри аграрного, земельного та
екологічного права ім. акад. В.З. Янчука

д.ю.н., професор
"01" грудня 2020 року Єрмоленко В.М.

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Суржюка Богдана

Геннадійовича

(прізвище/ім'я, де батькові)

Спеціальність

0811Право

(код і назва)

Освітня програма

Право

(назва)

Орієнтація освітньої програми
професійна

Освітньо-

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Консолідація земель як правова форма
відновлення земель сільськогосподарського призначення: проблеми та перспективи»
затверджена наказом ректора НУБіП України від "01" грудня 2020 р. № 1894 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру "15" листопада 2021
р.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи нормативно-правові акти,
у сфері консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

- визначити поняття та сутність консолідації земель сільськогосподарського призначення;
- з'ясувати роль та значення консолідації земель сільськогосподарського призначення;
- розглянути обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення;
- вивчити об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- дослідити оренду земель сільськогосподарського призначення;
- дослідити формування ринку землі як спосіб консолідації земель сільськогосподарського призначення;
- проаналізувати сучасний стан правового регулювання консолідації земель в Україні та шляхи удосконалення законодавства;
- проаналізувати зарубіжний досвід консолідації земель сільськогосподарського призначення у контексті можливості його застосування в Україні.

Дата видачі завдання "01" грудня 2020 р.

Керівник магістерської кваліфікаційної
роботи

(підпис)

В.М. Єрмоленко

(прізвище та ініціали керівника)

Завдання прийняв до виконання

(підпис)

Б.Г. Суржюк

(прізвище та ініціали студента)

РЕФЕРАТ

Магістерська кваліфікаційна робота на тему: «Консолідація земель як правова форма відновлення земель сільськогосподарського призначення:

проблеми та перспективи» складається із вступу, трьох розділів, поділених на вісім підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дослідження 75 сторінок, у тому числі список використаних джерел, який має 79 найменувань та займає 10 сторінок.

Актуальність обраної теми зумовлена тим, що кожного року питання раціонального та ефективного використання земель викликає дискусії як у відносинах між учасниками бізнес-процесів, так і в наукових колах.

Ситуація, коли один земельний масив використовується кількома орендарями, і їх земельні ділянки хаотично розташовані, а законодавчого врегулювання немає, і єдиний вихід – це обіцянки та усні компроміси, є поширеним явищем.

Такі випадки є передумовою для суперечок та конфліктів, шахрайства, шантажування інших орендарів навколо. Ці та багато інших проблем пропонується вирішити за допомогою консолідації земель.

В умовах відкритого ринку землі процес консолідації земель стає ще більш гострим. Адже консолідація земель сільськогосподарського призначення – це продовження комплексу заходів для запуску земельної реформи, що означає створення нової бази правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, запозичення досвіду зарубіжних країн, адже національне законодавство не в повному обсязі готове до регулювання ринкових земельних відносин.

На момент написання кваліфікаційної магістерської роботи ринок землі було вже відкрито, та суперечки навколо досі не вщухають, а запитань додається.

В Розділі 1. «Загальна характеристика консолідації земель як правової форми їх відновлення» визначено поняття та сутність консолідації земель, а саме, що консолідацію земель сільськогосподарського призначення

слід розуміти як комплекс заходів спрямованих на формування оптимальних за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями земель, наданих для виробництва

сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-

дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої

інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків

сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей, шляхом

об'єднання роздрібнених земельних ділянок у компактні масиви, що базується

на засадах раціональності та економічної ефективності, орієнтоване на стале

сільськогосподарське землекористування та з'ясовано роль та значення

консолідації земель сільськогосподарського призначення.

В Розділі 2 «Способи консолідації земель сільськогосподарського призначення за законодавством України» з'ясовано, що до способів

консолідації земель сільськогосподарського призначення можна віднести:

обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського

призначення; оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

ринок землі, що дозволяє купівлю-продаж земельних ділянок

сільськогосподарського призначення.

В Розділі 3 «Проблеми та перспективи розвитку інституту

консолідації земель в Україні» нами досліджено сучасний стан правового

регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення, та

встановлено, що в Україні нині явно недостатньо для забезпечення утворення

оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань.

Вивчення досвіду здійснення консолідації земель

сільськогосподарського призначення країн Європи показало, що на практиці

можна виділити два основних її варіанти – проста і добровільна та комплексна

і примусова. При цьому, обидва варіанти мають більше недоліків, ніж переваг.

Основними недоліками простої і добровільної консолідації земель є часткове

вирішення проблем, пов'язаних з фрагментацією земель і збільшенням площ

землеволодіння (землекористування); переважно низька активність обігу земель;
надання більших переваг економічно сильним господарствам та інвесторам,
ніж дрібним сімейним фермам; чутливість до проблем, пов'язаних з
реєстрацією земельних ділянок; обмежені можливості щодо поліпшення
інфраструктури; здійснюється лише перерозподіл земель.

Ключові слова: консолідація земель, землі сільськогосподарського
призначення, ринок землі, правове регулювання.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

НУБІП України

ВСТУП..... 3

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСОЛІДАЦІ

ЗЕМЕЛЬ ЯК ПРАВОВОЇ ФОРМИ ЇХ ВІДНОВЛЕННЯ..... 8

1.1. Поняття та сутність консолідації земель сільськогосподарського
призначення..... 8

1.2. Роль та значення консолідації земель сільськогосподарського
призначення..... 16

Висновки до першого розділу..... 24

РОЗДІЛ 2. СПОСОБИ КОНСОЛІДАЦІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ..... 26

2.1. Обмін земельними ділянками сільськогосподарського
призначення..... 26

2.2. Об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського
призначення..... 31

2.3. Оренда земель сільськогосподарського призначення..... 34

2.4. Формування ринку землі як спосіб консолідації земель
сільськогосподарського призначення..... 36

Висновки до другого розділу..... 42

РОЗДІЛ 3. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

ІНСТИТУТУ КОНСОЛІДАЦІ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ..... 43

3.1. Сучасний стан правового регулювання консолідації земель в
Україні та шляхи удосконалення законодавства..... 43

3.2. Зарубіжний досвід консолідації земель сільськогосподарського
призначення у контексті можливості його застосування в Україні..... 52

Висновки до третього розділу..... 61

ВИСНОВКИ..... 63

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 67

НУБІП України

ВСТУП

Обґрунтування актуальності обраної теми. Питання забезпечення

ефективного користування с/г землями в Україні з року в рік стає все

гострішим. Проблема полягає у поділенні масивів земель на десятки

земельних ділянок, які перебувають у власності десятків осіб та декількох

землекористувачів. До того ж, у масивах земель все ще залишаються

невитребовані паї та не сформовані в земельні ділянки проєктні польові

дороги. В результаті сільськогосподарським товаровиробникам стає все

складніше уникати черезсмужжя та шахматки, щоб обробляти цілісні масиви

земель. Одним із найбільш ефективних механізмів оптимізації земельних

ресурсів, який ґрунтується на врахуванні еколого-економічних характеристик

конкретних земельних ділянок та їх придатності до використання за певним

цільовим призначенням є консолідація земель.

Особливо актуальним питання консолідації земель є в умовах відкритого

ринку землі. Адже, власне, це продовження земельної реформи і один з

важливих пунктів її подальшого успіху. Водночас, недостатність правової

регламентації відносин консолідації сільськогосподарських земель в Україні

диктує необхідність перегляду чинного законодавства у цій сфері. Наразі ж у

експертному колі ще тільки напрацьовується концепція законопроекту про

консолідацію земель, але цей процес не можна затягувати та відкладати, адже

з відкриттям ринку землі питання з хаосом прав на землю в масивах землі може

збільшуватись, і без належного правового регулювання у цій сфері вирішення

зазначених проблем буде неможливим.

Метою магістерської кваліфікаційної роботи було, на підставі аналізу

нормативно-правових актів та наукової літератури, сформулювати бачення

інституту вивчення консолідації земель як правової форми відновлення земель

сільськогосподарського призначення, розробити теоретичні положення та

практичні рекомендації спрямовані на подальше удосконалення законодавства у цій сфері.

Задля досягнення вказаної мети у ході дослідження було виконано низку наукових завдань:

- визнати поняття та сутність консолідації земель сільськогосподарського призначення;

- з'ясувати роль та значення консолідації земель сільськогосподарського призначення;

- розглянути обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення;

- вивчити об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- дослідити оренду земель сільськогосподарського призначення;

- дослідити формування ринку землі як спосіб консолідації земель сільськогосподарського призначення;

- проаналізувати сучасний стан правового регулювання консолідації земель в Україні та шляхи удосконалення законодавства;

- проаналізувати зарубіжний досвід консолідації земель сільськогосподарського призначення у контексті можливості його застосування в Україні.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають у сфері відновлення земель сільськогосподарського призначення.

Предметом дослідження виступає консолідація земель як правова форма відновлення земель сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Виконати вказані завдання вдалося завдяки застосуванню сукупності методів наукового пізнання, що ґрунтуються на вимогах об'єктивного та всебічного аналізу суспільних явищ правового характеру. Основним методом дослідження в роботі є аналіз нормативно-правових актів та науково-теоретичних джерел, що стосуються консолідації земель як правової форми відновлення земель сільськогосподарського

призначення. Порівняльно-правовий метод застосовується в ході порівняння норм законодавства, а також різних наукових позицій з теми дослідження.

Діалектичний метод дозволив розглянути проблеми регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення. В ході розробки пропозицій

щодо вдосконалення правового регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення застосовується формально-юридичний метод. Використовуються також методи абстрагування, аналогії та узагальнення тощо.

Названі методи дослідження використовувались в роботі у взаємозв'язку і взаємозалежності, що забезпечило всебічність повноту й об'єктивність дослідження, істинність отриманих наукових результатів.

Апробація результатів роботи та публікації. Окремі результати роботи відображені у наступних публікаціях:

Смоленко В. М., Суржок Б. Г., «Поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення/Науково-практичний журнал «Право. Людина. Довкілля» (публікація в грудні 2021).

Суржок Б. Г. Інституційна складова консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Правові системи суспільства: сучасні проблеми та перспективи розвитку» м. Львів, 19-20 листопада 2021 р. (публікація в грудні 2021).

Теоретична цінність отриманих результатів полягає у тому, що дана магістерська робота являє собою комплексне науково-правове дослідження консолідації земель як правової форми відновлення земель сільськогосподарського призначення. Викладені в роботі положення та висновки поглиблюють і узагальнюють науково-теоретичні та правові аспекти, з даного питання.

Прикладна значущість отриманих результатів полягає у можливості застосування результатів дослідження в науковій сфері для проведення

подальших наукових досліджень за темою магістерської роботи, а також у навчальному процесі під час проведення лекційних та семінарських занять.

Наукова новизна отриманих результатів. Робота містить нові, самостійні оцінки та висновки з теми. Зокрема, наукова новизна даної магістерської роботи полягає у такому:

Вперше запропоновано авторське визначення поняття «консолідація земель сільськогосподарського призначення», під якою пропонується розуміти комплекс заходів спрямованих на формування оптимальних за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей, шляхом об'єднання розділених земельних ділянок у компактні масиви, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності, орієнтоване на стале сільськогосподарське землекористування; низку авторських законодавчих змін у частині удосконалення регулювання консолідації земель як правової форми відновлення земель сільськогосподарського призначення.

Удосконалено наукове бачення щодо сутності консолідації земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, обґрунтовано, що консолідація земель сільськогосподарського призначення за своєю сутністю являє укрупнення земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей.

Дістали подальшого розвитку положення щодо поняття та сутності консолідації земель сільськогосподарського призначення, ролі та значення консолідації земель сільськогосподарського призначення; обміну земельними

дільницями сільськогосподарського призначення; об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення; оренди земель сільськогосподарського призначення; формування ринку землі як способу консолідації земель сільськогосподарського призначення; сучасного стану

правового регулювання консолідації земель в Україні та шляхи удосконалення законодавства; зарубіжного досвіду консолідації земель сільськогосподарського призначення у контексті можливості його застосування в Україні.

Практична значущість кваліфікаційної магістерської роботи.

Знання та розробки, отримані в ході виконання магістерської роботи, можуть бути використані у діяльності Державного земельного кадастру, а також інших установ діяльність яких пов'язана з питанням консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Структура та обсяг роботи. Структурно робота складається із вступу, трьох розділів, поділених на вісім підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг дослідження 72 сторінки, у тому числі список використаних джерел, який має 77 найменувань та займає 8 сторінок.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСОЛІДАЦІ ЗЕМЕЛЬ ЯК ПРАВОВОЇ ФОРМИ ЇХ ВІДНОВЛЕННЯ

1.1. Поняття та сутність консолідації земель сільськогосподарського призначення

Системний аналіз нині чинного законодавства України засвідчив відсутність у ньому визначення дефініції «консолідація сільськогосподарських земель». Відсутнє наразі у законодавстві й загальне визначення поняття «консолідація земель». Попри це, дефініція «консолідація земель» неодноразово згадується у різних нормативно-правових актах. Серед яких, зокрема: Земельний кодекс (ч. 8 ст. 37-1) [12], Закон 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» [42], Угода про фінансування заходу «Підтримка ЄС для розвитку сільського господарства та малих фермерських господарств в Україні» (ENI/2020/042-345) [57].

У даному контексті слід зазначити, що наразі у Верховній Раді України зареєстровано два законопроекти, спрямованих на вирішення цієї законодавчої прогалини. Маємо на увазі Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель №5438 від 28.04.2021 року [47] та Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо консолідації земель № 5438-1 від 19.05.2021 року [48].

Проаналізувавши положення вказаних законопроектів можна зробити висновок про те, що обидва проекти пропонують визначення дефініції «консолідація земель». Хоча підхід дещо відрізняється. Так, зокрема, якщо

законопроект № 5438 пропонує у Законі України «Про землеустрій» статтю 1 після абзацу сьомого доповнити новим абзацом такого змісту: «консолідація земель – комплекс організаційних, правових, землевнорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні землевласниками земельних ділянок всіх категорій та форм власності, місце розташування, розміри та конфігурація яких забезпечують стає землекористування» [47], то законопроект № 5438-1 пропонує внести дане визначення до Земельного кодексу України доповнивши його статтею 185-1 такого змісту:

«Стаття 185-1. Консолідація земель та порядок її здійснення за проектами землеустрою щодо консолідації земель

1. Консолідація земель – комплекс заходів із обміну земельними ділянками, правами користування ними, а також заходів із землеустрою, які полягають у зміні меж та угідь, поділі, об'єднанні земельних ділянок з метою уникнення черезсмужжя та забезпечення сталого землекористування» [48].

Проте, навіть, за умови доповнення законодавства поняттям «консолідація земель» питання тлумачення поняття «консолідація сільськогосподарських земель» залишиться відкритим.

Враховуючи наведене та з метою вироблення науково обґрунтованого визначення поняття «консолідація земель сільськогосподарського призначення» проаналізуємо погляди учених щодо визначення таких дефініцій, як: «консолідація», «консолідація земель», «земля сільськогосподарського призначення».

Передусім слід звернутися до дефініції поняття «консолідація» як до ключового поняття даного дослідження. Насамперед, зазначимо, що латинське слово «консолідація» («consolidatio») складається з двох: «con» -що означає «спільно, разом» і «solid» - перекладається як «цілий». Суть підсумкового поняття полягає в об'єднанні, згуртуванні чого-небудь. Загальний сенс слова «консолідація» завжди містить у собі значення, що передбачає якесь поєднання, з'єднання, зміцнення розрізаних частин [1, с. 33]. Проте, як

слушно зауважується в науковій літературі, значення цього поняття суттєво відрізняється у словосполученнях «консолідація земель», «консолідація суспільства», «консолідація ринку», «консолідація законодавства» тощо [31, с. 33].

Що ж стосується безпосередньо консолідації земель, то, наприклад, Л. В. Ткачук розглядає консолідацію земель як інтегровану систему заходів з організації території землекористувань (землеволодінь) через об'єднання роздрібнених земельних ділянок у компактні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земель, а також природоохоронних заходів, здійснення необхідних поліпшень для агроформувань, зокрема, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природних ландшафтів, що базуються на засадах раціональності та економічної ефективності [54, с. 12]. Аналогічне визначення пропонують О. В.

Анисенко, Т. І., Складчук [1, с. 28]. Такий підхід видається нам цілком вдалим з огляду на відповідність етимології поняття «консолідація». Хоча він і не позбавлений недоліків.

Безсумнівно, заслуговує уваги також визначення запропоноване П. Ф.

Кулиничем: «під консолідацією земель слід розуміти врегульовану нормами земельного та деяких інших галузей права діяльність суб'єктів земельних відносин, спрямовану на формування оптимальних за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями

земельних ділянок та землеволодінь, які створюють для суб'єктів прав на них сприятливі передумови для ведення прибуткового виробництва сільськогосподарської продукції, збереження і підвищення родючості сільськогосподарських угідь, екологічної стійкості сільських територій і агроландшафтів, а також підвищення якості сільських територій як місця проживання людини» [19, с. 190]. Втім, як бачимо, науковець дещо відступає від етимологічного значення поняття «консолідація».

Щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, то її, як вважає А. Попов, слід розуміти як заходи із землеустрою стосовно

регулювання структури прав власності через координацію дій між власниками та користувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, метою яких є стале сільськогосподарське землекористування [31, с. 35]. Проте, як бачимо, А. Попов також не враховує етимології слова «консолідація».

Подібне зауваження можна зробити й до трактування консолідації земель сільськогосподарського призначення, яке пропонують А. Шворак та Т. Євсюков: «консолідація земель – це сукупність дій, які можуть підвищити якість життя і підтримати несільськогосподарські види діяльності, а також підвищити ефективність базового сільського господарства» [67, с. 44]. С. В. Сидорова розглядає консолідацію земель як сукупність організаційно-правових, соціально-економічних, екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і конфігурації земельних ділянок з метою підвищення родючості ґрунтів та збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції [53, с. 233].

У той же час, В. Ю. Пересоляк, В. О. Романко, Т. Б. Марухнич вважають, що під консолідацією сільськогосподарських земель слід розуміти комплекс технічних і юридичних дій, здійснюваних з метою оптимізації розмірів і конфігурації земельних ділянок, створення сприятливих умов для господарської діяльності фермерських господарств, виробничих сільськогосподарських підприємств і кооперативів, які обробляють землі, що перебувають у приватній власності, організації системи заходів боротьби з деградацією ґрунтів та підвищення їх родючості [29, с. 36].

Як бачимо, наявні підходи не враховують специфіку об'єкту досліджуваного виду консолідації – сільськогосподарських земель. На наш погляд, визначення дефініції «консолідація сільськогосподарських земель» буде більш повним, якщо взяти до уваги специфіку об'єкта. Тому при дослідженні поняття «консолідація сільськогосподарських земель» обов'язково необхідно враховувати зміст поняття «сільськогосподарські землі».

Так, зокрема, відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України, 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 [12].

Отже, консолідація земель сільськогосподарського призначення – це за своєю сутністю консолідація земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей.

З огляду на вказане вище, консолідацію земель сільськогосподарського призначення слід розуміти як комплекс заходів спрямованих на формування оптимальних за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей, шляхом об'єднання розділених земельних ділянок у компактні масиви, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності, орієнтоване на стале сільськогосподарське землекористування.

Слід зазначити, що при виокремленні земель сільськогосподарського призначення варто застосовувати як природні, так і юридичні критерії.

Сутність природного критерію полягає в тому, що основою цих земель є сільськогосподарські угіддя з унікальною природною властивістю – родючістю, яка забезпечує вирощування сільськогосподарської продукції рослинництва, а також пасовища та сіножаті для тваринництва. Крім того, ці

землі беруть участь у відновленні екосистем. Сутність юридичного критерію полягає в тому, що, зважаючи на особливу цінність і значення для економіки держави, землі сільськогосподарського призначення, порядок їх

використання, забезпечення їх належної охорони вимагають окремої правової регламентації. Таким чином, «само земельне право генерує визначення

правового режиму земель сільськогосподарського призначення» [52, с. 121].

Отже, консолідація земель сільськогосподарського призначення це консолідація земель, які відповідають природним та юридичним критеріям виокремлення земель як земель сільськогосподарського призначення.

При цьому, згідно положень ч. 2 ст. 22 Земельного кодексу України, до земель сільськогосподарського призначення за законодавством України відносяться:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські пляхи 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 тимчасової консервації тощо) [12].

Слід зазначити, що однорідні земельні масиви формуються згідно з придатністю ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур за п'ятьма підкласами придатності. На практиці виділяють п'ять підкласів, однорідних земельних масивів за придатністю ґрунту для вирощування сільськогосподарських культур: найбільш придатні, середньої придатності, обмежено придатні, низької придатності, непридатні [1; 2].

Перший підклас (найбільш придатні) – це орні землі, ґрунти яких придатні для вирощування культури без будь-яких обмежень. Його показники, характеризують ґрунт і рельєф з огляду вимог культури, оптимальні: урожайність і доходність; найвищу ефективність вирощування. Це, як правило, кращі орні землі.

До другого підкласу (середньої придатності) належать орні землі, високо – і середньо забезпечені поживними речовинами, рельєф, ґрунти та інші умови яких в цілому відповідають вимогам культури, але є чинники, які знижують родючість. Урожайність і ефективність вирощування культури дещо нижча, але при високій агротехніці і забезпеченості добривами вони можуть бути на рівні першокласних.

Третій підклас (обмежено-придатні) – це орні землі середньо – або низько забезпечені поживними речовинами, ґрунтовий покрив, рельєф та інші природні умови характеризуються деякими негативними факторами, усунення яких при вирощуванні культури потребує додаткових затрат на агротехнічні, меліоративні та інші заходи. Урожайність культури дещо нижча від характерної для регіональних умов; чиста доходність мінімальна, якщо реалізаційні ціни близькі до регіональної собівартості продукції. До цього

підкласу також відносяться орні масиви з ґрунтами, на яких вирощування культури забезпечує більш високі економічні показники, але при цьому не здійснюються ґрунтозахисні заходи, тому погіршується якість ґрунтового покриву і знижується родючість ґрунтів. Це середньозмиті ґрунти, які непридатні для вирощування цукрових буряків, соняшнику, кукурудзи, картоплі та інших просяних культур.

Четвертий підклас (низької придатності) – це орні землі, ґрунтовий покрив яких характеризується чисельними негативними чинниками; при сучасному використанні без проведення заходів з їх меліорації врожаї значно нижчі від середніх, вирощування сільськогосподарських культур збиткове.

Після проведення меліорацій можуть стати придатними для їх вирощування.

П'ятий підклас (непридатні) – це непридатні під культуру орні угіддя, покращення яких або неможливе, або ж проблематичне за якісними показниками, технологічними, природоохоронними і економічними характеристиками [17, с. 29-40].

В залежності від цілей консолідації виокремлюються «стандартна консолідація земель», «інтегрована консолідація земель з метою розвитку сільських територій» та «проектна консолідація земель».

Стандартна консолідація земель використовується з метою оптимізації виробничих і робочих умов у сільському та лісовому господарстві, а також з метою сприяння розвитку загальної культури господарювання. При цьому проводиться реорганізація території, де відбувається консолідація земель, з урахуванням наявної структури ландшафтів. Встановлюються нові межі полів.

Розпорошені та економічно не вигідно сформовані земельні ділянки об'єднуються з дотриманням сучасних вимог до економіки підприємства. Відповідним чином змінюються їх розташування, форма та розмір. Створюються шляхи, дороги, водойми та інші споруди суспільного значення,

проводяться заходи з охорони та покращення стану ґрунтів, заходи з формування ландшафту, а також інші заходи, які покращують основні умови для роботи комерційних підприємств, скорочують трудові витрати та полегшують ведення господарської діяльності на цих землях. Цей підхід називається «аграрно-структурна консолідація земель» або «галузева консолідація земель» та фокусується насамперед на аграрні підприємства та реорганізацію масивів земель.

Якщо під час проведення заходів з реорганізації земель, крім сільськогосподарських інтересів, заплановано покращення умов життя сільського населення в цілому, то в цьому випадку йдеться про «інтегровану консолідацію земель з метою розвитку сільських територій». При цьому впорядковуються відносини земельної власності в селах та в населених пунктах, інтегрованих в масив землі, оновлюється та покращується

інфраструктура сіл, проводяться заходи благоустрою та створюються нові громадські об'єкти суспільного користування. Для цього земельні ділянки села й населеного пункту залучаються до процедури консолідації земель, незалежно від того, чи мають вони сільськогосподарське призначення, чи ні. Вирішальними факторами для впровадження заходів виступають лише

об'єктивний інтерес та переважна корисність для всіх учасників процесу консолідації земель.

Проектна консолідація земель проводиться в тому випадку, коли потрібно використати великі обсяги земель сільськогосподарського призначення для заходів суспільного значення. Як приклади можна навести будівництво публічних доріг, автобанів, залізничних ліній, заходи захисту від повеней, будівництво або розширення аеропортів, будівництво греблі тощо. У більшості випадків необхідної для запланованого заходу землі на місці його проведення немає або немає її достатнього обсягу. Просто обміняти землі з державного резерву на землі на місці проведення заходу коштує багато грошей і часу. Дуже часто необхідної цілі повністю не досягти через спротив окремих власників землі. Навіть коли це вдається, обмін необхідної землі з державного резерву на землі на місці реалізації проєкту не дозволяє усунути негативні

наслідки для сільського господарства в сфері аграрної структури, інфраструктури та культури господарювання. До речі, це розповсюджується й на ті випадки, коли організація, відповідальна за планування проєкту, отримала необхідні землі шляхом відчуження [15, с. 47-48].

Консолідацію земель слід проводити з урахуванням природних властивостей земель, економічних та соціальних умов, меж адміністративних та територіальних одиниць.

1.2. Роль та значення консолідації земель сільськогосподарського призначення

Головною проблемою сільського господарства в Україні є тривале погіршення умов проживання у сільській місцевості. Життя на селі стає все менш привабливим, чисельність селян, зацікавлених у веденні сільськогосподарської діяльності, зменшується, відбувається зміна вікової структури на селі внаслідок старіння населення, поширюються процеси міграції людей у пошуках кращих умов для проживання, відбувається трудова

міграція економічно активного населення з сільської місцевості тощо. Однією з причин такого стану речей можна назвати укладення ведення дрібномащтабної господарської діяльності. Продовження міграції

економічно активного населення, яке могло б вести господарську діяльність на селі, старіння сільського населення, погіршення умов проживання призводять до стрімкої деградації сіл та їх зникнення із мапи України.

Інструментом для виходу із ситуації, що склалася, може бути консолідація сільськогосподарських земель.

Консолідація земель являє собою один із відносно нових і практично не відпрацьованих способів покращення структури землеволодіння. Завдяки консолідації можна ефективніше розпоряджатися природними ресурсами та сприяти охороні навколишнього середовища, а також підвищувати свою позицію на ринку, що в результаті збільшить кількість робочих місць і поліпшить умови проживання у сільській місцевості [59, с. 32].

Консолідація земель спрямована на більш ефективне багатопланове використання сільських територій шляхом збалансування потреб сільськогосподарської промисловості, ландшафтного планування, охорони навколишнього середовища, відпочинку та транспорту [1], передбачає об'єднання та покращення земельних ділянок [10].

Консолідація земель повинна сприяє раціональному використанню земельних ресурсів [5, с. 171]. Адже порушення єдності масивів земель

сільськогосподарського призначення створює проблему індивідуального використання земельних ділянок, які знаходяться серед масиву. Через це можуть з'являтися незручні умови для переміщення агротехніки з метою обслуговування всіх ділянок масиву та значно ускладнюватись процес

зрошення земель; наявність на території масиву розкиданих земельних ділянок, право на користування якими належить іншим особам, або які не використовуються («шахматка»). Як відомо, саме «шахматка» робить обробку землі нерациональною для основного орендаря. Крім того, недобросовісні орендарі навмисно штучно її створюють для отримання вигоди, такі дії

можна характеризувати, як рейдерський інструмент. стан захисних насаджень і польових лісосмуг, які в свою чергу обмежують масиви земельних ділянок сільськогосподарського призначення та дають можливість вільно користуватися ними. Земельні ділянки, які обмежені захисними лісонасадженнями і надалі перебувають у власності одного підприємства, але в дійсності вони не потрібні і через це досить швидко збанкручуються, а це є порушенням закону [59, с. 32].

Консолідація земель сільськогосподарського призначення дозволить подолати проблему роздрібності сільськогосподарських землеводінь, збільшити площу сільгоспугідь, які залучені у сільськогосподарське використання, забезпечити ефективне управління природними ресурсами й охорону навколишнього середовища, підвищити конкурентоспроможність сільського господарства й стимулювати розвиток сільських територій [24, с. 367], усунути проблему через мужжя, підвищить ефективність сільськогосподарського виробництва, внаслідок чого знизиться собівартість виробленої сільськогосподарської продукції [63, с. 95].

Консолідація земель сприяє формуванню конкурентоспроможних структур сільськогосподарського виробництва, відкриваючи можливості створення господарств із меншою кількістю земельних ділянок, але більших по площі та кращої форми, і розширення загальної площі своїх землеводінь. Адже маючи можливість купувати сільськогосподарські землекористування з меншим числом ділянок, але більших за площею та кращої форми, і збільшувати площу своїх володінь, фермери можуть ставати більш конкурентоспроможними.

Через значні масштаби роздробленості земельних ділянок і зростаючого значення сільської місцевості для реалізації несільськогосподарських проектів, консолідація земель є важливим елементом стратегій і проектів, націлених на підвищення якості життя в сільських районах за допомогою забезпечення більш ефективного управління природними ресурсами, створення інфраструктури й надання послуг, створення можливостей

працевлаштування й поліпшення побутових умов у сільській місцевості [51, с. 3]. Адже руйнівні процеси триватимуть до того часу, поки не буде розроблено і реалізовано ефективних державних програм сільського розвитку. Програми

повинні сприяти створенню нових місць прикладання праці, покращенню інфраструктури, відтворенню природних ресурсів за рахунок створення належних умов для ведення сільськогосподарської діяльності дрібними та середніми товаровиробниками [60, с. 179]. Проекти консолідації земель

повинні містити комплексний підхід до розвитку сільських районів, включаючи баланс інтересів сільського господарства, збереження ландшафтів, охорони природи, рекреаційних територій, розвитку транспорту, особливо коли земля потрібна для будівництва великих доріг [32, с. 36-37].

Сприятиме консолідація земель, у тому числі й сільськогосподарського призначення, поліпшенню систем управління земельними ресурсами. Адже проекти з консолідації земель дають можливість уточнювати та оновлювати інформацію у реєстрах власності, а більша якісна інформація про права на землю полегшує розвиток земельних ринків та врегулювання земельних конфліктів) [27, с. 37-38].

Крім того, консолідація земель може сприяти усуненню потенційних конфліктів, що виникають у зв'язку з перебудовою земель під інші види користування. У проекті можна передбачити надання в рамках консолідації земель альтернативних земельних ділянок тим виробникам, чий сільськогосподарські угіддя відводяться для використання в інших цілях [32, с. 36-37].

При цьому, консолідації земель сільськогосподарського призначення притаманні як економічний, так й екологічний аспекти. Економічний аспект полягає у можливості підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь, їх ефективного використання і, як кінцевий результат, отримання більшої товарної маси продукції рослинництва і тваринництва [4, с. 217].

Консолідація земель опосередковано відповідає й економічним суспільним інтересам, оскільки вона поліпшує технологічні умови ведення

сільського господарства, а отже, сприяє зростанню капіталізації сільськогосподарських земель як економічного активу та підвищенню конкурентоспроможності агробізнесу. Тому органи державної влади та органи місцевого самоврядування повинні сприяти консолідації земель, у тому числі залучаючи до процесу консолідації землі державної та комунальної власності, але держава не повинна розділяти ризики приватного бізнесу, якими супроводжуватиметься консолідація, або застосовувати заходи адміністративного примусу до землевласників, які не бажають брати у ній участі [25, с. 18].

Наразі склалась ситуація, коли масиви земель с/г призначення стали занадто подрібненими, і їх неможливо обробляти великогабаритною технікою. Це спричинено паюванням 27,5 млн га с/г земель (66% всіх с/г угідь в Україні), які були поділені на земельні частки (паї), середній розмір яких по Україні складає 4 га. Так в масиві с/г земель (полі) середньою площею в 100 га знаходяться десятки земельних ділянок, які перебувають у власності десятків осіб та декількох землекористувачів. В результаті аграріям з року в рік стає все складніше уникати черезсмузжя — ситуації, коли у особи є права на користування земельними ділянками в межах одного масиву, проте вони не з'єднані спільними межами. Тому формувати та обробляти цілісні масиви земель неможливо [44].

Укрупнення землекористування до економічно обґрунтованих розмірів дає змогу зменшити собівартість сільськогосподарської продукції та підвищити конкурентоспроможність товаровиробників. Дослідження результатів проведення консолідації земель у Західній Європі показали, що за її допомогою зменшується інтенсивність руху сільськогосподарської техніки, експлуатаційні витрати знижуються на 20 %. При об'єднанні трьох земельних ділянок в одну робочий час фермера зменшується на 40 %, продуктивність його праці при повній зайнятості зростає на 44 %, а при частковій — на 49 %. Крім того, консолідовані земельні ділянки мають вищу ринкову вартість, що сприятиме розвитку ринку земель. Проте власники дрібних земельних ділянок,

які бажають обробляти їх самостійно, позбавлені можливості придбавати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, створювати та розвивати сільськогосподарську інфраструктуру, впроваджувати системи управління якістю продукції, оскільки доходів від звичайної сільськогосподарської діяльності для цього недостатньо [44].

Екологічний аспект простежується у можливості забезпечення раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, збереження та покращення природних ландшафтів [27, с. 171], а також сприятиме екологізації сільськогосподарського виробництва логічним наслідком якої є виробництво екологічно чистої продукції, що дає змогу вирішити одразу три екологічно детерміновані і соціально значимі проблеми: охорона навколишнього природного середовища від забруднення синтезованими хімічними речовинами, які застосовуються в процесі сільськогосподарської діяльності людини; попередження деградаційних процесів у ґрунтах, які виникають через інтенсивне ведення сільського господарства; покращення стану здоров'я населення внаслідок вживання екологічно чистої і, як наслідок, біологічно повноцінної продукції [4, с. 217].

Консолідація земель як науково й економічно обґрунтоване укрупнення земельних ділянок вбачається одним із найбільш ефективних механізмів оптимізації земельних ресурсів, який ґрунтується на врахуванні еколого-економічних характеристик конкретних земельних ділянок та їх придатності до використання за певним цільовим призначенням [24, с. 365].

У той же час, слід зазначити, що цілі консолідації земель можна розглядати з позиції землевласників та інших зацікавлених сторін (орендарів, власників/користувачів сервітутів, позичальників тощо), суспільства та інших зацікавлених груп (жителів сільських населених пунктів, природи та організацій із захисту навколишнього середовища, підрядників тощо). Необхідно враховувати і те, що кожна зацікавлена сторона у проведенні консолідації переслідує лише свої цілі і вигоди від її проведення. Наприклад, для фермерів основною метою проведення консолідації земель може бути

розширення обсягів виробництва і скорочення витрат на виробництво сільськогосподарської продукції. Для сільських жителів відведення достатньої земельної ділянки для будівництва нових будинків або виробничих приміщень з метою поліпшення умов проживання та роботи людей або для інших потреб територіальної громади. Враховуючи національну (державну) економіку, метою проведення консолідації може бути збільшення або зменшення обсягу сільськогосподарського виробництва залежно від потреб ринку [17, с. 39].

Укрупнення земель або суміжне землеробство вважається передумовою масштабної механізації для підвищення ефективності, оптимізації використання земель та підвищення врожайності сільськогосподарських культур. Очікується, що це збільшить доходи фермерів та сприятиме сталій сільськогосподарській продуктивності. Проте, як слушно зазначається в науковій літературі, консолідація сільськогосподарських земель є раціональним способом трансформації земельних відносин лише за умови дотримання вимог щодо науково обгрунтованого ведення господарської діяльності та розвитку сільських територій. У багатьох випадках відбувається консолідація земель, однак, спостерігається зниження родючості та збільшення антропогенного навантаження на навколишнє середовище [9, с. 51]. Потрібна дієва регуляторна державна політика консолідації меліорованих земель та особливого використання і обов'язковості зрошення [65].

Консолідація земель, як сукупність заходів щодо коригування структури прав власності шляхом координації дій між власниками та користувачами земельних ділянок, може відігравати важливу роль в усуненні перешкод на шляху запровадження ринку земель та прискоренні його розвитку. У першу чергу це обумовлено тим, що консолідація земель проводиться лише із сформованими земельними ділянками – зареєстрованими у системі державного земельного кадастру і державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Для уникнення ситуацій, пов'язаних з неточно визначеними правами щодо земельних ділянок, процедурою консолідації

земель передбачено проведення інвентаризації усіх земель, що підлягатимуть консолідації, під час якої відбувається уточнення меж земельних ділянок і прав на землю з оформленням відповідних документів. По-друге, консолідація

земель передбачає проведення перерозподілу земель з метою усунення недоліків просторових умов використання та фрагментації земель сільськогосподарського призначення. По-третє, під час проведення

консолідації земель залучають максимальну кількість землевласників (землекористувачів) та інших зацікавлених сторін шляхом проведення громадських слухань за участі місцевих ЗМІ, що забезпечує поінформованість

громадськості та створює позитивне ставлення суспільства до всієї процедури. По-четверте, консолідація земель являє собою процес обігу земель – результат укладання цілої низки різноманітних угод щодо земельних ділянок

(транзакцій) між землевласниками та землекористувачами. По-п'яте, консолідація земель сприяє зменшенню витрати на проведення транзакцій, оскільки дозволяє досягти домовленостей серед великої кількості

зацікавлених сторін про одночасне укладення цілої низки угод щодо земельних ділянок (купівлі, продажу, обміну, оренди тощо). Більше того, на укладені договори оформляється лише один документ, що спрощує процедуру

як в часі, так і за фінансовими витратами. По-шосте, консолідація земель проводиться у рамках одного проекту з чітко визначеними географічними межами (проектною територією). Саме в межах проектної території

відбувається планування та перерозподіл земель і прав власності на неї за активною участю власників, користувачів та інших зацікавлених сторін [35, с. 380-382].

Слід очікувати, що необхідність в консолідації земель буде поступово рости, якщо в державі буде реально проводитися політика, спрямована на розвиток сільських територій та забезпечення рівних можливостей для всіх

видів сільськогосподарських товаровиробників. При такій політиці будуть створені сприятливі умови для невеликих фермерських господарств і буде

НУБІП України

підтримуватися кооперація окремих землевласників і особистих селянських господарств.

Висновки до першого розділу

НУБІП України

Таким чином, консолідацію земель сільськогосподарського призначення слід розуміти як комплекс заходів спрямованих на формування оптимальних

за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями земель, наданих для виробництва

НУБІП України

сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків

сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей, шляхом

НУБІП України

об'єднання розділених земельних ділянок у компактні масиви, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності, орієнтоване на стає сільськогосподарське землекористування.

Консолідація земель сільськогосподарського призначення – це за своєю

НУБІП України

сутністю консолідація земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-

дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків

сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей.

НУБІП України

Консолідація земель сільськогосподарського призначення сприятиме:

більш ефективному багатоплановому використанню сільських територій шляхом збалансування потреб сільськогосподарської промисловості,

ландшафтного планування, охорони навколишнього середовища, відпочинку

НУБІП України

та транспорту; раціональному використанню природних ресурсів; охороні навколишнього середовища; збільшенню кількості робочих місць;

поліпшенню умови проживання у сільській місцевості, усуненню проблем черезсмузжя; підвищенню ефективності сільськогосподарського

виробництва та зниженню собівартості виробленої сільськогосподарської продукції; усуненню потенційних конфліктів, що виникають у зв'язку з перебудовою земель під інші види користування; підвищенню продуктивності сільськогосподарських угідь, їх ефективного використання і, як кінцевий результат, отримання більшої товарної маси продукції рослинництва і тваринництва; поліпшенню технологічних умов ведення сільського господарства, а отже, зростанню капіталізації сільськогосподарських земель як економічного активу та підвищенню конкурентоспроможності агробізнесу.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2

СПОСОБИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

НУБІП України

2.1. Обмін земельними ділянками сільськогосподарського призначення

З літа 2019 р. Україна впровадила законодавчі положення, які, з метою оптимізації використання земельних ділянок («обмін орендою» / «обмін правами користування»), дозволяють за певними умовами провести реорганізацію орендних відносин на землю (відносин володіння) в одному масиві аграрних земель. Ці процедури землеустрою проводяться там, де орендовані масиви земель підприємств створюють черезсмужжя, що заважає їхній діяльності. При реорганізації прав володіння права власності у відповідному масиві земель залишаються недоторканими. Це означає, що замість земельної ділянки, яка знаходиться в черезсмужжі, задіяні власники земель отримують в своє користування рівноцінне поле, щоб кожний з учасників процесу зміг оптимально використовувати землю, яку щойно отримав. Право власності на наведені площі залишається недоторканим.

Одним із найпоширеніших і найпростіших способів консолідації земель є добровільний обмін земельними ділянками з метою такої просторової організації території землекористування (компактності), що задовольнятиме потреби землекористувачів і сприятиме ефективнішому використанню земельних ресурсів. Добровільний обмін земельними ділянками – це швидка й (технічно й адміністративно) проста процедура землеустрою, за якою відбувається реорганізація масивів аграрних земель з метою покращення аграрної структури. При цьому розрізняють обмін рівновеликих і рівноцінних ділянок землі та обмін нерівновеликих і нерівноцінних ділянок між господарствами із грошовою компенсацією [1, с. 30].

Ст. 371 Земельного кодексу України [12] визначає порядок консолідації сільськогосподарських земель шляхом обміну правами користування земельними ділянками шляхом укладання договору оренди, суборенди чи емфітевзису, що своєю чергою передбачає значні витрати для землекористувачів.

У статті 17 проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [1] зазначено, що для забезпечення компактності використання масиву земель сільськогосподарського призначення землевласник або землекористувач може ініціювати міну земельних ділянок, які знаходяться в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, між власниками таких ділянок у разі, якщо використання земельної ділянки її власником або землекористувачем створює черезсмужжя або вкраплення земельних ділянок. Проте цей законопроект було знято з розгляду.

Відповідно до статті 14 Закону України від 05.06.2003 № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [46], у разі якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно, він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву. Відповідно до статті 131

Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III [12], громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки, серед іншого, на підставі міни.

Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально. Згідно статті 715 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV [62], за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який

він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом.

Згідно зі ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 р. № 899-IV [46] та з урахування положень розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України [12], об'єктом обміну можуть бути, як і у випадках купівлі-продажу або іншого відчуження чи зміни цільового призначення, виключно розпайовані земельні ділянки. Для обміну правами користування, до якого зазвичай вдаються з міркувань оптимізації господарювання (віддаленість ділянок, доступ до них, зручність обробки тощо) один землекористувач має звернутися до іншого з пропозицією і проєктом договорів оренди обох ділянок, а той має дати відповідь на таку пропозицію протягом місяця. У разі недосягнення згоди такі договори, згідно зі ст. 8-2 Закону № 161-XIV, можуть бути визнані укладеними за рішенням суду, але спорів з такими вимогами поки не траплялося.

Як і інші договори оренди, договори про обмін правами користування мають бути засвідчені нотаріально та пройти державну реєстрацію, на що, зокрема, вказала Велика Палата ВС у постанові по справі № 322/1178/17 [41].

Крім того, слід пам'ятати про особливості обміну правами оренди:

- припинення дії одного з договорів оренди (суборенди) земельної ділянки, укладених у порядку обміну правами користування, припиняє дію іншого, укладеного взамін, про що обов'язково зазначається у таких договорах;

- розмір орендної плати (плати за суборенду) має відповідати орендній платі (платі за суборенду) за договором, що укладається взамін;

- строк оренди (суборенди) не повинен перевищувати строк користування земельною ділянкою за договором, що укладається взамін;

- якщо договір укладає орендар для формування цілісних масивів, згода власника ділянки не потрібна, однак орендар залишається відповідальним перед орендодавцем за виконання договору оренди - винятку орендної плати та інших зобов'язань.

На практиці обмін часто здійснюється щодо прав користування земельними ділянками, які знаходяться у різних масивах земель. Проща та нормативна грошова оцінка земельних ділянок, правами користування якими обмінюється, як правило рівнозначні. Проте/ якщо відбувається не рівнозначний обмін, то сторона договору, яка отримала більше земель у користування, сплачує іншій стороні різницю.

За можливістю, бажано обмінювати земельні ділянки цілком (тобто в тому вигляді, в якому вони зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно й в Державному земельному кадастрі). За досвідом, цей тип земельнопорядної процедури варто застосовувати лише тільки в тих випадках, коли відповідна заява подається лише невеликим колом партнерів по обміну та існує чітка взаємна згода учасників щодо доцільності реорганізації. Тому що для такого рішення, як обмін, потрібно досягти згоди між усіма правоволодільцями. Пристосування мережі ґрунтових доріг, а також інших наявних споруд, наприклад, зрошувальних і дренажних, до нової структури полів є в разі добровільного обміну землею неможливим.

При цьому, цільове призначення земельних ділянок та їх місце розташування – це головні чинники, які мають враховуватися у разі добровільного об'єднання раніше сформованих земельних ділянок для утворення єдиного об'єкта права спільної часткової власності на земельну ділянку [64, с. 100].

Інформація про обмін правами користування земельними ділянками повинна вноситься як додаткова інформація до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в опис об'єкта іншого речового права з зазначенням суб'єкта, якому передано право користування та строк, на який здійснено передачу. Слід відзначити, що внесення інформації до Державного реєстру

речових прав на нерухоме майно створить додатковий захист землекористувачів від земельного рейдерства та підозр у самозахопленні земель.

В залежності від обставин, обмін може відбуватись як добровільно шляхом укладання відповідного договору обміну, так і примусово, у разі недостиження згоди землевласниками, які самостійно обробляють землю, та користувачами. На перший погляд вирішити ситуацію коли в межах одного масиву земель є односібники або орендарі, які не хочуть проводити обмін

допоможе механізм примусової консолідації. Такої думки, зокрема, А. С.

Попов [33], який вважає, що ефективно боротися з негативними наслідками ведення сільського господарства та запроваджувати заходи з охорони земель можна лише шляхом здійснення примусового землеустрою через

запровадження механізму комплексної консолідації земель

сільськогосподарського призначення. Проте всілякий примус у таких відносинах можна трактувати як порушення статті 41 Конституції України, де прямо вказано, що право приватної власності є непорушним. А примусове

відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як

виняток з мотивів суспільної необхідності. Отже, потрібно шукати інший

спосіб.

Варто відзначити, що договори обміну землекористувачі вже використовують, проте достатніх правових підстав для них немає. Але, на

жаль, для України є усталеною практика, коли у суб'єктів спочатку виникає

новий вид правовідносин, а потім створюється правове регулювання для них.

Слід відзначити, що положення про добровільний обмін землею, які первісно містив законопроект «Про оптимізацію використання земель

сільськогосподарського призначення» (№ 6049-1), в ухваленій парламентом

редакції закону відсутні.

Врегулювати питання застосування такого способу консолідації сільськогосподарських земель як обмін, на наш погляд, надасть змогу прийняття проекту закону №5438-1 [48].

2.2. Об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Збільшення розмірів земельних масивів може здійснюватися шляхом об'єднання суміжних земельних ділянок. Елементом правового механізму консолідації земель є норма ст. 87 Земельного кодексу України [12] щодо можливості добровільного об'єднання власниками належних їм земельних ділянок у цілісні земельні масиви.

Відповіді положення можна віднайти також у ст. 56 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій» [28], де визначено спосіб об'єднання земельних ділянок шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, при об'єднанні земельних ділянок. Замовником подібної документації із землеустрою має бути власник суміжних земельних ділянок, який бажає сформувати цілісний земельний масив, що володіє суміжними земельними ділянками [63, с. 94].

Однак, як слушно зазначається у науковій літературі, зацікавленість у такому способі консолідації земель буде порівняно низькою. Адже власник, набувши у власність суміжні земельні ділянки, не зацікавлений у додаткових витратах на розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право власності на земельну ділянку та реєстрацію об'єднання земельних ділянок [63, с. 94-95].

Розглянемо детальніше цей спосіб. Розпочнемо з ч. 6 ст. 79-1 Земельного кодексу України, яка підкреслює, що формування земельних ділянок шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні без зміни їх цільового призначення, здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок [12].

Насамперед, зауважимо, для об'єднання земельних ділянок в єдиний об'єкт права власності недостатньо лише наявності раніше сформованих земельних ділянок, права на які зареєстровано в Державному реєстрі, необхідним є дотримання низки умов.

Так, зокрема, однією з основних умов об'єднання раніше сформованих земельних ділянок є місце їх розташування. Мінімум дві (і більше) земельних ділянок, які планують об'єднати, повинні бути суміжними, тобто мати спільну межу. Розташовані в різних місцях земельні ділянки за визначенням не можуть бути об'єднані в єдиний об'єкт. Об'єднана земельна ділянка повинна бути єдиною частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Важливою умовою об'єднання земельних ділянок як підстави виникнення права спільної часткової власності слід вважати їх ідентичне цільове призначення. Із змісту ч. 6 ст. 79-1 Земельного кодексу випливає, що об'єднання раніше сформованих земельних ділянок можливе лише без зміни їх цільового призначення. Це означає, що об'єднана земельна ділянка повинна мати таке цільове призначення, яке притаманне раніше сформованим земельним ділянкам, що об'єдналися. Цільове призначення земельної ділянки розглядається як визначений суб'єктом результат, який має бути ним досягнутий під час використання земельної ділянки відповідно до її функціонального призначення з метою задоволення приватних та публічних інтересів.

У цьому разі, як слушно зауважує А. О. Чирик, можна виділити такі юридичні ознаки цільового призначення земельної ділянки:

- 1) визначена мета використання земельної ділянки;
- 2) обов'язкове урахування функціонального призначення земельної ділянки тієї категорії земель, до якої належить земельна ділянка;
- 3) спрямування використання земельної ділянки на задоволення приватних та публічних інтересів [64, с. 100].

Також можна додати, що закріплення у правостановлюючих документах на земельну ділянку її функціонального призначення призводить до обмеження можливостей суб'єкта здійснювати вибір способу її використання у разі настання об'єктивних обставин, які перешкоджають використанню земельної ділянки або зміні державної регіональної політики щодо розвитку території, в межах якої вона розташована. За загальним правилом земельні ділянки, які мають однакове цільове призначення, можуть бути об'єднані в єдиний об'єкт права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Права на новостворений об'єкт внаслідок об'єднання земельних ділянок реєструються у встановленому порядку після формування об'єднаної земельної ділянки та реєстрації. Сформована об'єднана земельна ділянка із раніше сформованих земельних ділянок, що перебували в індивідуальній власності конкретних суб'єктів, підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

З урахуванням того, що об'єднуються раніше сформовані земельні ділянки, законодавець допускає спрощений порядок формування об'єднаної земельної ділянки, а саме за технічною документацією із землеустрою, а не за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Особливість технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок полягає в тому, що вона затверджується замовником.

Порядок внесення відомостей про новостворений об'єкт до Державного земельного кадастру визначений пунктами 135–136 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051 [1].

При цьому, слід відзначити, що об'єднання земельних ділянок призводить до припинення існування раніше сформованих земельних ділянок. Кадастрові номери цих земельних ділянок анулюються. Склад документації із землеустрою визначений ст. 56 Закону України «Про землеустрій» [28]. У такому разі проект відведення земельної ділянки не розробляється, оскільки

зовнішні межі і загальна площа території залишаються сталими і не коригуються. Отже, формування шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок здійснюється за технічною документацією.

На думку А. М. Шворака [67, с. 26], найбільш ефективним способом консолідації земель сільськогосподарського призначення є кооперація. Тобто, землевласники шляхом об'єднання своїх земельних ділянок створюють виробничий кооператив на основі приватної форми власності на землю та інші засоби виробництва.

2.3. Оренда земель сільськогосподарського призначення

Сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючою формою реалізації селянами свого права на землю. Однією з головних причин, що змушує селян здавати землю в оренду, є неспроможність самостійно її обробляти. Оскільки, згідно з дослідженнями, орендодавці - це переважно пенсіонери, які уклали майже 2,5 млн. договорів оренди землі, що становить 52,1 % від усіх укладених договорів [55, с. 180]. Вона приваблює людей тим, що не потребує вкладення великих фінансових засобів, дозволяючи фермерам інвестувати гроші в техніку та ін. фактори виробництва [1, с. 30].

Однак науковий підхід щодо визнання оренди земель способом консолідації сільськогосподарського призначення відзначається дискусійністю. Так, наприклад, якщо одні науковці [25; 54] вважають, що оренда земельних ділянок є єдиним можливим способом консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні, то інші зауважують, що відповідно до сутності консолідації земель сільськогосподарського призначення оренду земель не можна розглядати як спосіб її проведення, тому що оренда земельних ділянок не передбачає передачі права розпорядження земельною ділянкою – відсутня триада власності: володіння, користування і розпорядження, а є тільки володіння та користування [37].

Ми є прихильниками першого підходу.

Слід відзначити, що передача земель в оренду здебільшого залежить від розмірів земельної ділянки. Невеликі земельні ділянки власники обробляють самостійно. Більші площі потребують використання необхідного устаткування. Відсутність техніки і змушує власників таких земельних ділянок здавати їх в оренду. Таким чином, в орендні відносини залучаються переважно середні за розміром земельні наділи-частки. Орендар, поєднуючи невеликі за величиною ділянки в одне ціле, створює необхідні умови для їх використання [1, с. 30].

У 2019 році укладено 5 млн договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності та земельних часток (паїв) на загальну площу 16,9 млн гектарів. Отже, за одним договором оренди землі передано у користування 3,4 га, тобто у разі оренди земельних ділянок

приватної власності та земельних часток (паїв) сільськогосподарське підприємство укладає близько 125 договорів оренди землі на 500 гектарів [44].

Через високе значення оренди землі сільськогосподарського призначення в Україні в цілому й через особливості українського орендного права потрібно продумати суцільне систематичне збирання даних договорів оренди. Це спричинено тим фактом, що після відкриття ринку аграрних земель тут також можуть розвинути справжні ринкові відносини.

В рамках Німецько-Українського агрополітичного діалогу за замовленням товариства BVVG було проведено дослідження того, чи можна отримати відомості про український ринок оренди землі. Виходячи з аукціонної виручки при передачі державних земель в оренду. Попри те, що ці дані є в наявності в Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру, їхнього систематичного аналізу не проводилося. Не вдаючись до деталей результатів дослідження, можна сказати, що воно чітко показало, наскільки важливою є прозорість для українського ринку землі, також і в питаннях оренди державних і приватних земель.

З огляду на вказане, за доцільне видається створити збірку цін на оренду по аналогії зі збіркою покупних цін, завдяки чому можна буде проводити аналіз угод на ринку оренди та оприлюднювати щорічно орієнтовні орендні ціни, а також ринкові звіти. Збірку цін на оренду землі можна запровадити тим самим законом, за яким створюватимуться експертні комітети, функціонал яких можна було б розширити ще на це завдання. Для цього потрібно ввести законодавчий обов'язок передачі ухвалених договорів оренди до кадастрової служби. Передача копій договорів оренди до Державного земельного кадастру є необхідною умовою, тому що орієнтовні ціни для ринку оренди можна вивести, тільки ґрунтуючись на інформації про ціну оренди, строк оренди, розмір земельної ділянки, порядок розрахунків й інші ознаки та характеристики [44].

Слід зазначити, що спеціальної державної політики консолідації земель в Україні поки ще не вироблено. На сьогодні консолідація земель відбувається, переважно, шляхом оренди землі фермерськими господарствами, господарськими товариствами, сільськогосподарськими кооперативами, приватними підприємствами, іншими формами господарювання та шляхом розширення особистих селянських господарств за рахунок земельних паїв їх членів. Однак орендні відносини, що склалися в Україні, є не досить ефективними, що зумовлено, зокрема, низьким рівнем економічних та правових знань власників землі [51, с. 1-2].

2.4. Формування ринку землі як спосіб консолідації земель сільськогосподарського призначення

Попри те, що мораторій був встановлений із метою консолідації землі сільськогосподарського призначення в руках її господарів і гарантування використання цієї категорії земель виключно за цільовим призначенням, де-факто це сприяло поширенню різних схем обходу мораторію, тінзації ринку земель. Внаслідок цього страждають як суспільство, так і держава в цілому,

адже отримані неофіційно кошти ніде не фіксуються, податки до державного і місцевого бюджетів не сплачуються, а отже, не виділяються дотації на державні програми з підтримки малозабезпечених верств населення.

Земельний мораторій обмежує конституційне право власності на землю.

Громадяни України, які відчуваючи негативний вплив такого обмеження конституційного права на землю, намагаються захистити порушене право у судах, в тому числі і у Європейському суді з прав людини (далі-ЄСПЛ).

Йдеться про рішення у справі «Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine» [77] від 22 травня 2018 року, яким законодавство України, яке встановлює мораторій на

продаж земель сільськогосподарського призначення було визнано таким, що порушує ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. У зв'язку з цим судом винесено припис щодо вжиття

урядом України у розумні строки необхідних законодавчих заходів щодо

скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення чи істотного зменшення його негативного впливу на правовий статус громадян-власників сільськогосподарських земель. Таке рішення

ЄСПЛ можна назвати резонансним. Згідно рішення суду, Україна має вибір:

або скасувати мораторій і тим самим усунути втручання у право власності, або

зберегти мораторій чи замінити його альтернативними заходами, усунувши при цьому порушення Конвенції.

З огляду на вказане, цілком логічно, що вже 13 листопада 2019 року

Верховна Рада проголосувала в першому читанні за законопроект 2178-10,

який скасовує заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення.

У 2020 році Верховна Рада України прийняла за основу Закон України

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу

земель сільськогосподарського призначення» [1]. Зауважимо, що цей закон є

першим нормативно-правовим актом у незалежній Україні, що дозволяє

власникам землі вільно розпоряджатися нею, як і іншими видами своєї

власності. Його важливе значення саме у тому, що закон відкриває сам

механізм ринку землі, і вводить цю практику у правове поле нашої держави. Утім це лише перший крок на довгому шляху до запровадження справжніх ринкових відносин у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення.

Необхідно зазначити, що з моменту прийняття закону в першому читанні у суспільстві виникла активна дискусія щодо доцільності відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, а також щодо умов набуття права власності на землю. Така ситуація видається цілком логічною з огляду на те, що Україна, упродовж багатьох років, пролонгувала мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення.

Згідно з дослідженням Київського Інтернаціоналу Інститут соціології, лише кожен шостий українець підтримує мораторій. Основні побоювання власників акцій низькі ціни на землю, тиск на продаж землі, і шахрайські схеми придбання, але парадокс полягає в тому, що більше $\frac{1}{2}$ респондентів загалом і $\frac{1}{3}$ власники акцій сподіваються, що мораторій принесе вигоди для економіки держави [73].

При цьому більшість науковців і представників як законодавчої, так виконавчої влади є прихильниками продовження мораторію на продаж земельних паїв. Обґрунтовується це багатьма причинами і насамперед тим, що дотепер не створена належна нормативно-правова база і, образно кажучи, технологія ринку землі [6, с. 10]. Так, на думку М. М. Федорова: «У нашій державі поки що не створені умови для ринкового обороту сільськогосподарських земель, навіть у законодавчому плані» [58, с. 55].

Окремі дослідники наголошують, що вільний продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні юридичним і фізичним особам неефективний, і її доцільно продавати тільки державі та місцевим громадам [61].

Прихильники вільної торгівлі землею безапеляційно стверджують, що право вільної купівлі-продажу землі є необхідним і практично безальтернативним стимулом для інвесторів в аграрну сферу, а отже, для інтенсивного розвитку аграрного потенціалу. Однак як показує досвід

відсутність вільного ринку землі не завадила потужним транснаціональним компаніям реально поставити під свій контроль тисячі гектарів сільськогосподарської землі в Україні для вирішування експортоорієнтованих культур і перетворити такий експорт у провідну статтю експорту товарів України (понад 40%). Це дає достатні підстави ставити під сумнів беззастережні переваги механізмів вільної купівлі-продажу землі перед такими механізмами, як довгострокова оренда чи емфітевзис (нині передбачені Цивільним кодексом України) [56, с. 17].

З одного боку, скасування мораторію та запровадження прозорого ринку землі є вигідним для всіх зацікавлених сторін [73, с. 367]. Очікується, що врегулювання зазначеного питання сприятиме розвитку аграрної галузі України, підвищення вартості сільськогосподарських угідь, залучення інвестицій в сільське господарство України. Дозволить подолати негативні явища, які виникли у зв'язку з існуванням заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення, зокрема, корупція, деградація ґрунтів, знецінення земель, тощо.

З іншого, ринок землі явище двозначне та ризиковане зважаючи на соціально-економічні, правові та політичні умови у яких нині опинилася наша держава. Запровадження ринку сільськогосподарських земель повинно проводитися послідовно і ретельно, з попереднім аналізом існуючих і потенційні ризики та вжиття превентивних заходів щодо управління ними [73, с. 367].

Оскільки землі сільськогосподарського призначення в Україні складають понад 70% від загальної величини земельних ресурсів, то необгрунтовані державні реформи можуть призвести до втрати стратегічного ресурсу, а загалом так і не забезпечити перетворення аграрного сектора економіки у драйвер економічного зростання країни. Аргументом щодо реалізації зваженого підходу до державної політики щодо ринку землі є розуміння того, що зміна відносин власності на землі вплине на ринок та, відповідно на ціни, продовольчих товарів, що є особливо чутливим в сучасних

економічних умовах України. Отже, основними підходами, на яких повинне базуватись державне управління у сфері відносин власності на землю повинні стати: комплексний підхід – процес формування ринку землі слід розглядати в загальній сукупності проблем розвитку національної економіки; ситуаційний підхід – в процесі здійснення будь-яких реформ, а особливо реформ щодо власності на землю, слід враховувати реальну соціальну, політичну та економічну ситуацію; стратегічний підхід визначає необхідність розуміння довгострокової ролі земельних ресурсів, а не орієнтації на вирішення поточних проблем економічного розвитку [1].

Для досягнення позитивного ефекту запровадження ринку землі має супроводжуватися низкою інституційних-правових та організаційно-технічних заходів, які створять засади для організації справжнього ринку земель сільськогосподарського призначення, функціонування якого дійсно забезпечило б дотримання законних інтересів як власників паїв, так і держави та українського народу в цілому [8, с. 179].

Ефективне функціонування цього ринку передбачає контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, контролювати їх використання за цільовим призначенням [68, с. 123].

Важливе значення має своєчасне та попереднє прийняття комплексу нормативно-правових актів та внесення змін до нині чинної законодавчої бази.

Зокрема, нині маємо констатувати, що прийнятий закон, не убезпечує від скупівлі угідь іноземними компаніями, в т. ч. з метою спекуляції, орієнтовані на ринкову надкоцентрацію угідь однією особою, ігнорують багатофункціональність земель на догоду короткотерміновому ефекту від їх продажу, натомість суттєво обмежується доступ фермерів і підприємств середньої ланки через створення нерівних конкурентних умов [56, с. 19].

Крім того, деякі зауваження викликає запропонована редакція пункту г ч. 1. ст. 130 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»

(додаток А). По-перше, дискусійним видається викладення пункту «г» ч. 1 ст.130: «1. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

а) громадяни України;

б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

в) територіальні громади;

г) держава»

Адже не зовсім зрозуміло яка саме держава. За доцільне видається внести відповідні уточнення.

Крім того, доповнень потребують положення щодо переліку заборон набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Зокрема, положення п. 2: «юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарами яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом» було б доцільно доповнити словами «або особи, що мають постійне місце проживання у державі-агресорі або державі-окупанті».

Не сприятиме запровадженню повноцінного ринку земель сільгосппризначення і, зокрема земель сільгосппризначення державної власності, законодавчо закріплена норма в нинішньому законі «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» про стартову ціну цих земель у вигляді нормативної грошової оцінки, а не у вигляді експертної грошової оцінки, як це було в початковому варіанті зазначеного закону. Тому доопрацювань потребує взята за основу редакція й у частині регулювання грошової оцінки земель сільгосппризначення.

Як слушно зазначається в науковій літературі, відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення унеможливило розвиток тіньового ринку, оскільки перерозподіл земель здійснюватиметься лише із

заресстрованим ділянками на відкритій основі під час громадських слухань під управлінням відповідального органу за проведення консолідації [1, с. 31].

Висновки до другого розділу

Таким чином, до способів консолідації земель сільськогосподарського призначення можна віднести: обмін земельними ділянками

сільськогосподарського призначення; об'єднання суміжних земельних ділянок сільськогосподарського призначення; оренду земельних ділянок

сільськогосподарського призначення; ринок землі, що дозволяє купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 3 ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

3.1. Сучасний стан правового регулювання консолідації земель в Україні та шляхи удосконалення законодавства

Сучасний стан правового регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні відзначається низкою проблем, які потребують якнайшвидшого вирішення. Адже спеціальний закон присвячений регулюванню питання консолідації земель відсутній, а положення інших нормативно-правових актів, що містять окремі положення з цього приводу потребують удосконалення.

Так, зокрема, перш за все, потребує усунення прогалина понятійного апарату. Адже, ситуація за якої законодавець не наводить визначення поняття консолідації земель, неодноразово при цьому його вживаючи у різних нормативно-правових актах, аж ніяк не сприяє ефективному правовому регулюванню консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні та, відповідно, правозастосуванню у цій сфері.

З огляду на вказане, наразі в Україні існує нагальна потреба в прийнятті закону «Про консолідацію земель», метою прийняття якого слід вважати визначення шляхів законодавчого врегулювання питання об'єднання дрібних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що покликане підвищувати конкурентоспроможність сільського господарства, сприяти відновленню інфраструктури сільських територій через установлення відповідних організаційно-правових засад, повноважень органів виконавчої влади, визначення статусу власників земельних ділянок, що здійснюють консолідацію земель, порядку надання державної підтримки таким власниками.

Як зазначалося, наразі у Верховній Раді України зареєстровано два законопроекти, спрямованих на вирішення цієї законодавчої прогалини.

Маємо на увазі Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель №5438 від 28.04.2021 року [47] та Проект

Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо консолідації земель № 5438-1 від 19.05.2021 року [48].

В науковій літературі наголошується на доцільності закріпити у ст. 1 Закону України «Про землеустрій» визначення поняття «консолідація земель сільськогосподарського призначення» [53, с. 233]. Проте, на наш погляд,

більш вдалим способом заповнення даної законодавчої прогалини буде прийняття спеціального закону та, відповідно, закріплення й ньому зазначеного поняття.

Існуючих нині правових заходів, спрямованих на запобігання парцеляції та забезпечення консолідації земель, явно недостатньо для забезпечення утворення оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань.

Передбачені в законодавстві заходи загального характеру тільки створюють умови для часткового уникнення подальшої парцеляції сільськогосподарських угідь та забезпечити зворотний процес — консолідацію земель сільськогосподарського призначення вони не в змозі. За таких умов перспектива утворення сільськогосподарських земельних ділянок оптимальних розмірів і конфігурацій на сьогодні є доволі сумнівною [53, с. 235].

Удосконалення потребують положення Земельного кодексу України, відповідно до якого при продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне

право купівлі частки відповідно до закону (ч. 6 ст. 88) [12]. Адже, як слушно

зазначається в науковій літературі, механізму реалізації переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку

земельне законодавство не містить. Тому порядок реалізації цього права зараз регламентується загальними нормами цивільного законодавства [53, с. 234].

Більш того, чинним земельним законодавством практично легалізується правовий механізм подальшого поділення земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Зокрема, законодавчо закріплений ще з 1992 р. і до цього часу діє на практиці такий правовий інструмент переходу прав на землю, як виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв).

Правовий механізм реалізації права на земельну частку (пай) було запроваджено Указом Президента від 10 листопада 1994 р. № 666/94 «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» [8]. Цим актом визначалося, що кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видається сертифікат на право приватної власності на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному вираженні. Нині право на земельну частку (пай) забезпечується низкою

нормативно-правових актів: пп. 16, 17 Перехідних положень Земельного кодексу України, Законом України від 5 червня 2003 р. «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», Указом Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» та деякими іншими актами. Аналізуючи зміст законодавчих положень щодо паювання земель, П. Кулинич зауважує, що виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) об'єктивно призводить до поділення фонду

сільськогосподарських земель, оскільки в результаті цього істотно збільшується кількість земельних ділянок [20, с. 45]. Зазначене обумовлює потребу внесення відповідних законодавчих змін. При цьому необхідним є вилучення положень, які перешкоджають консолідації, – це насамперед поділ земель сільськогосподарського призначення за видами використання, які засновані на організаційно-правовій формі ведення господарської діяльності (фермерське господарство, особисте селянське господарство, товарне сільськогосподарське виробництво тощо). Насправді, форма ведення

господарської діяльності ніяк не пов'язана з тим, як саме використовується певна земельна ділянка, оскільки рілля залишається ріллею незалежно від того, хто її обробляє.

При розробленні правового механізму консолідації земель необхідно внести зміни й до ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство», якою встановлено максимальні розміри земельних ділянок особистих селянських господарств. Відповідно до Закону їх площа за загальним правилом не може перевищувати 2 га. В той же час у Законі не міститься жодної вимоги до визначення мінімальних розмірів земельних ділянок таких господарств. Крім того, цим Законом закріплено положення, за яким земельні ділянки особистих селянських господарств можуть виступати об'єктом спільної часткової власності членів особистих селянських господарств відповідно до закону. В разі виходу зі складу особистого

селянського господарства кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості). Побудова норми дозволяє стверджувати, що земельне законодавство не містить заборон чи обмежень щодо гранично можливих розподілів земельних ділянок особистих селянських господарств. Така спрямованість законодавства забезпечує особисті інтереси приватних осіб, що полягають в отриманні тимчасової вигоди з одночасною шкодою для екологічної безпеки ґрунтів та їх родючості. Очевидно, що це суперечить вимогам раціонального використання та охорони земель, спричиняє деградацію ґрунтового покриву, негативно позначається на стані ґрунтової родючості [53, с. 237].

Перешкодою для землекористувачів стала вимога щодо встановлення статусу істотного землекористувача в масиві, інвентаризації масиву землі та реєстрації його в Державному земельному кадастрі. По-перше, в масиві земель землекористувач повинен мати права користування на 75% проці масиву, по-друге, потрібно провести інвентаризацію масиву — це досить важкий і тривалий процес, потребує отримання погоджень багатьох осіб, крім того цей процес дорогий, по-третє, навіть після формування масиву земель, його

неможливо зареєструвати в Державному земельному кадастрі, оскільки у ньому відсутній такий функціонал. Тому закріплену у земельному законодавстві процедуру неможливо реалізувати.

Існуюче правове регулювання консолідації земель (стаття 371 Кодексу, стаття 8 2 Закону України «Про оренду землі») на практиці показало свою низьку ефективність й у частині примусової консолідації. Примусова консолідація земель сьогодні в Україні не відбувається: станом на вересень 2020 року в Єдиному державному реєстрі судових рішень відсутня інформація про спори, пов'язані із застосуванням цих норм. Причиною такої ситуації є, насамперед, те, що витрати, необхідні для здійснення примусової консолідації, заснованої на обміні правами користування земельними ділянками (як передбачає нині законодавство), є невиправдано великими порівняно з потенційними вигодами (які обмежені в часі через строковість оренди). Тож примусова консолідація на основі права оренди часто просто позбавлена сенсу. Крім того, на практиці проблемним виявилось виконання умови для консолідації у вигляді наявності істотної частки у земельному масиві – це свідчить про те, що правила про консолідацію не повинні бути надто формальними.

Вирішення потребує питання об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що мають різне цільове призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; для ведення фермерського господарства; для ведення особистого селянського господарства; для ведення підсобного сільського господарства тощо) [63, с. 94-95]. Адже наразі це питання залишається все ще не врегульованим.

Необхідно на законодавчому рівні встановити вимоги щодо обмеження мінімальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення або встановлення мінімальних площ сільськогосподарського землеволодіння, що забезпечує життєздатність господарства незалежно від форм власності та господарювання; навіть у тих країнах, де на перший погляд, не існує заборони на купівлю землі іноземними громадянами, законодавчо введено багато

обмежень, що особливо стосуються сільськогосподарських угідь; надати у першу чергу право першочергового придбання земельних ділянок користувачу та орендарю даної земельної ділянки, власникам суміжних земельних ділянок, а потім вже іншим суб'єктам за умови відсутності бажання

у придбанні у попередніх осіб; є необхідним удосконалення нормативно-правового забезпечення розвитку прозорих та зрозумілих механізмів організації і функціонування консолідації й обігу земель [36].

Для подолання фрагментації земель та запобігання погіршенню ефективності землекористування необхідно розробити закон про консолідацію земель, визначивши правила інтегрованої консолідації водних та земельних ресурсів, тобто з урахуванням забезпечення технологічної цілісності функціонування зрошувальних систем. З метою розробки регуляторних механізмів консолідації земельних та водних ресурсів на

зрошувальних системах доцільно розробити методичний документ – «Порядок організації землекористування у межах модулів зрошувальних систем для збереження їх технологічної цілісності», положення якого можуть бути включені до закону про консолідацію земель та окремим розділом – до загального документа про порядок використання меліорованих земель [18, с.

95].
Удосконалення потребує законодавство й у частині регулювання консолідації земель шляхом оренди. Адже орендарі земельних ділянок

зобов'язані письмово повідомити орендодавця про обмін належними їм правами користування земельними ділянками. Однак законодавством не встановлено юридичних наслідків (санкцій та/або відповідальності) стосовно неповідомлення орендарем власника земельної ділянки

сільськогосподарського призначення, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, про укладення договору суборенди, тому наведена норма є декларативною. Фактично відповідне положення взагалі не встановлює правової норми, оскільки відсутній обов'язковий елемент будь-якої правової норми – санкція. Існування в законодавстві

положень, які не підкріплені будь-яким примусом (загрозою застосування негативних наслідків у разі порушення), вкрай негативно впливає на авторитет права, підриває довіру до закону. Такі ситуації небажані. Декларативні положення мають бути або підкріплені примусом, або виключені з тексту закону.

Крім того, слід зазначити, що ефективне проведення консолідації земель відбудеться лише за умови вдосконалення основних векторів: землеустрою, кадастрової системи, оцінки земель. Відповідні заходи мають базуватися на врахуванні просторових параметрів землеволодінь і землекористувань [22].

Більше того, для того, щоб забезпечити ефективну консолідацію земель, місцевим громадам та власникам земельних ділянок слід надати точні та актуальні дані щодо перерозподілу земельних ділянок серед власників земельних ділянок та землекористувачів, виявляючи недоліки у

землеволодінні (розрив сільського господарства, перехресний рух, порушення меж), існуючі умови, режим використання земель у заповідних зонах, нормативна грошова вартість тощо. Це дозволить розкрити перспективи перерозподілу та визначити перспективу перебування земельних ділянок у

перерозподілі. Розділення зірваних земельних ділянок та землеволодінь, що складаються з кількох земельних ділянок, є важливим завданням. Такий підхід полегшує використання автоматизованих моделей перерозподілу. Перспективи перерозподілу визначаються типом землекористування,

наявними покращеннями та землекористувальними обмеженнями та обтяженнями. Інформацію про вартість слід вказувати для кожної земельної ділянки. Справедливість перерозподілу є ще одним важливим аспектом. Цей принцип відповідає «Добровільним настановам щодо відповідального

управління землекористуванням, рибальством та лісовим господарством у контексті національної продовольчої безпеки», які визначені Продовольчою та сільськогосподарською організацією ООН [28]. Справедливий перерозподіл ґрунтується на точних та актуальних даних про вартість земельної ділянки, існуючі норми землекористування та обтяження тощо. Надання даних, які

дадуть змогу досягти цілей з консолідації земель, надасть інформацію про використання ключових методів консолідації земель та контролю використання земель та здійснення консолідації земель [23, с. 93].

Крім того, необхідно здійснити спільний аналіз умов землекористування та інвентаризацію технічного стану зрошувальної мережі, використання картографічної інформації та проектних документів, налагодження діалогу з усіма господарствами, фермерами та одноосібними землевласниками про складання найбільш економічно та екологічно оптимального плану у межах площ відновлення зрошення. При цьому доцільно виконати експертне оцінювання різних сценаріїв використання зрошення з урахуванням складу культур, техніки та способів поливу. Після погодження плану консолідації важливим завданням є створення організації водокористувачів для розробки плану відновлення чи модернізації діючих зрошувальних систем та їх подальшої ефективної експлуатації [18, с. 100].

Зауважимо, що консолідацію земель проводить зараз центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин і землеустрою - Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Державний земельний кадастр), та, відповідно, його територіальні органи, відповідальні за проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення. Однак, їх практичний досвід свідчить про доволі низьку дієвість. Така ситуація видається цілком логічною з огляду на те, що здебільшого проблеми з обробіткою полів, які виникають внаслідок черезсуміжжя земельних ділянок, регулюються зацікавленими сторонами шляхом звичайного серед фермерів обміну полями, без підключення організації-посередника [14, с. 46]. Основною причиною цьому є, на наш погляд, недостатнє законодавче забезпечення функціонування органів, які займаються консолідацією. Зокрема, у частині компетенції.

Частково дане питання допоможе вирішити прийняття зазначеного закону. Втім, проаналізувавши його положення можна зробити висновок про те, що поза увагою проекту закону «Про внесення змін до деяких законодавчих

актів України з питань консолідації земель» №5438 від 28.04.2021 року залишилося чимало важливих аспектів. Так, зокрема, не визначено порядок внесення інформації стосовно території консолідації земель до відомостей

Державного земельного кадастру, не передбачено статтю компетенції

Державного земельного кадастру та його територіальним органам у частині консолідації земель сільськогосподарського призначення, не визначено гарантії їх діяльності.

Хоча, безсумнівно, варто відзначити запропоновану редакцію ст. 186-1

Земельного кодексу України [12] згідно положень якої визначаються

повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та щодо консолідації земельних ділянок. Адже її положення чітко визначають органи уповноважені

на погодження проєктів землеустрою щодо консолідації земельних ділянок

усіх категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення (внаслідок Чорнобильської катастрофи),

процедуру подання на погодження проєктів щодо консолідації земельних

ділянок та процедуру розгляду проєктів щодо консолідації земельних ділянок,

підстави для відмови у погодженні проєктів щодо консолідації земельних ділянок тощо. Діяльність Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, а також її територіальних відділень потребує розробки належного

правового забезпечення.

Також не можна оминати увагою, що в масивах земель все ще залишаються невитребувані паї, які лише з 2025 року перейдуть у комунальну власність територіальних громад. А також між земельними ділянками

розташовані проєктні польові дороги для проїзду до земельних ділянок. Лише

з 2018 року громади отримали право передавати польові дороги у

користування орендарям земельних ділянок. Але фермери не поспішають орендувати такі землі, оскільки в законодавстві чітко не визначено, процедуру передачі їх у користування. Окрім того, ситуація з польовими дорогами стане

ще більш гострою з відкриттям ринку с/г земель, оскільки землі під ними належать до комунальної власності, на продаж яких встановлена заборона. А отже, особа, яка купить всі або більшість земельних ділянок в масиві, не зможе їх об'єднати в одну велику земельну ділянку, тому що між його земельними ділянками буде проходити мережа польових доріг. З метою запобігання такої ситуації, потрібно зробити виключення для земель під польовими дорогами та дозволити їх купувати власникам суміжних земельних ділянок. З огляду на це, пропонуємо відповідні положення внести до спеціального закону з питань консолідації земель, про необхідність прийняття якого нами вже наголошувалося вище.

3.2. Зарубіжний досвід консолідації земель сільськогосподарського призначення у контексті можливості його застосування в Україні

Враховуючи те, що сьогодні Україна перебуває на шляху до євроінтеграції, підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам.

Слід зазначити, що проекти консолідації земель у Європі набули масового впровадження наприкінці ХХ ст. Таким чином, здійснювалося контрольоване скорочення аграрного виробництва і підвищення ефективності виробництва шляхом зменшення виробничих витрат. Процес торкався економічних, соціальних, екологічних, культурних аспектів у сільському господарстві. У Центральній Європі консолідація використовувалася як потужний інструмент сільського розвитку для покращення інфраструктури, захисту навколишнього середовища, впровадження різноманітних рекреаційних проектів. Консолідація далеко виходить за межі сільськогосподарського виробництва. Даний механізм чітко прописаний у низці таких законодавчих актів різних країн: «Акт сільського розвитку» у Нідерландах, «Акт консолідації земель» у Німеччині, «Акт формування нерухомості» у Фінляндії [76] та ін.

У сучасному законодавстві ЄС зазначені деякі аспекти підтримки розвитку сільських територій, зокрема консолідації земель. Наприклад, у постанові (ЄС) № 1305/2013 європейського парламенту і ради від 17 грудня

2013 р. щодо підтримки розвитку сільських територій (EAFARD) та скасуванні постанови ради (ЄК) № 1698/2005 у статті 17, частині (є) зазначається:

інвестиції у матеріальні та/або нематеріальні активи стосуються інфраструктури, пов'язаної з розвитком, модернізацією або адаптацією

сільського і лісового господарства, включаючи доступ до ферм і лісових земель, консолідацію земель, постачання і збереження енергії та води. Тобто

надається підтримка у вигляді інвестицій для приведення діяльності у відповідність зі стандартами ЄС, що сприяє реалізації заходів сільського

розвитку. Зокрема, у частині 5, ст. 17 зазначено, що підтримка може

надаватися молодим особам, які створюють ферму, максимум на 24 місяці з

дати заснування, що сприятиме покращенню та розвитку фермерства. Для

осіб, що здійснюють господарську діяльність на момент прийняття змін,

підтримка поширюється на 12 місяців з дати, коли зміни стали обов'язковими

для ферм (п. 6, ст. 17) [75].

У ЄС усі країни єдині в розумінні мети, з якою здійснюється

консолідація земель, проте організаційні підходи відрізняються. Наприклад, у

Норвегії діє агентство (земельний суд), якому надано широкі коло

повноважень в операціях із правами на землю, здійснення консолідації земель,

вирішення спірних питань щодо меж земельних ділянок, виведення ділянок з

користування тощо. Німеччина і Нідерланди здійснюють консолідацію земель

відповідно до загальних планів з реорганізації сільськогосподарських земель,

вдосконалення інфраструктури, відновлення сіл, управління природними

ресурсами і захисту навколишнього середовища. Спеціалізоване агентство

визначає функції, які можуть виконувати місцеві органи влади тієї чи іншої

країни. Данія здійснює консолідацію лише сільськогосподарських земель і

земель, відведених під ліси. Як правило, на основі добровільної участі за

допомогою агентства, що змінює і ліквідує дороги та здійснює захист навколишнього середовища [74].

У Польщі ділянки для ведення бізнесу може придбати лише держава, релігійні об'єднання та ферми. Та особа, яка хоче придбати земельну ділянку, має володіти не лише навичками ведення бізнесу на землі, а й бути власником сільгоспугідь площею до 300 га та проживати у місцевості, у якій хоче придбати землю. Відповідно до нових норм без додаткових вимог іноземцям можна придбати на вільному ринку ділянку сільськогосподарського призначення розміром не більше 0,30 га або несільськогосподарського призначення 0,5 га.

Ведення земельного бізнесу у Польщі корелює з необхідністю підтримувати концентраційні процеси у сільському господарстві, що є одним з пріоритетів аграрної політики [7].

Консолідація земельних ділянок у Польщі проводиться для вивільнення земель у запас для селян, що бажають повернутися у своїх рідні села; скорочення числа ділянок і, таким чином, збільшення середньої площі земель в окремих господарствах; забезпечення доступу кожної консолідованої ділянки до мережі доріг загального користування; зведення до мінімуму кількості ділянок неправильної форми, виправлення меж земельних ділянок для покращення управління водними об'єктами і протирозійної організації території; збереження земель, що виконують екосистемні функції [24, с.366].

У Румунії одними з перспективних напрямків для вкладення інвестицій є туризм та сільське господарство. Сутність політики ведення бізнесу на землі полягає у перетворенні в основному дрібних сімейних ферм у товарні за допомогою концентрації землі та об'єднанні коштів для підвищення ефективності виробництва [69].

Що стосується земельного бізнесу у Словенії, то він сьогодні є одним з найбільш розвинених та абсолютно відкритий для інновацій та нових технологій. Словенія на сьогодні використовує прогресивні практики для розвитку сільського господарства, має місце приватно-державне партнерство [14].

М. Хартвігсен (Данія) [72] у своїх дослідженнях наголошує на тому, що для того щоб ринок земель розвивався – необхідно вдосконалювати процедури для консолідації земель. Розроблення та прийняття нової правової бази є

важливим кроком, оскільки відсутність такої може перешкодити землевласникам або землекористувачам проводити різноманітні операції щодо земельних ділянок, а це постане перешкодою до нормального розвитку ринку сільськогосподарських земель. Законодавство щодо питання консолідації земель має забезпечити спрощену й економічно ефективну процедуру оформлення земельних ділянок, які усувають такі перешкоди.

Науковець зосереджує увагу на тому, що досить важливим аспектом розвитку ринку земель буде запровадження державних земельних банків. Низка країн Європи мають резерв державних сільськогосподарських земель, що залишився

після завершення земельної реформи. У країнах Європи, з поточними програмами консолідації земель, такими як Литва, Словенія, Польща, наявна державна сільськогосподарська земля може стати основою для державного земельного банку з основною метою – підтримки реалізації проєктів об'єднання земель [72].

Проводячи політику консолідації земель (укрупнення площ землеволодіння/землекористування), більшість зарубіжних країн мають у своєму законодавстві істотні обмеження (у вигляді законів) щодо максимальних розмірів землеволодінь, тим самим не допускаючи надмірної концентрації землі та виникненню латифундій [36].

У низці країн висувуються жорсткі вимоги до фізичних осіб, які є претендентами на придбання земельних ділянок у власність. До них відносяться обмеження за віком, наявність професійної освіти, практики, що

забезпечують землеробський, комерційний та правовий досвід. Як приклад можна привести ряд положень датського Закону «Про сільськогосподарське землекористування», відповідно до якого власником землі в цій країні може бути тільки фізична особа. При цьому землевласник повинен самостійно вести

господарство, проживати на її території або поблизу (не більше ніж в десяти кілометрах від ферми) і мати аграрну освіту [36].

План консолідації землі повинен забезпечити збереження консолідованою земельною ділянкою її колишнього статусу щодо способу використання (цільового призначення), якісних та оціночних характеристик.

Для країн Центральної та Південної Європи, де досить широко застосовується оренда сільськогосподарських угідь, загальноприйнятою умовою планів консолідації землі є гарантування дотримання прав і май, нових інтересів орендарів. План консолідації землі, як правило, передбачає планування використання шляхової мережі, меліоративних та інших інженерних споруд, а також план екологічного розвитку відповідної території.

Країни ЦСЄ до сих пір не знайшли в повній мірі свої підходи до консолідації земель сільськогосподарського призначення. Оскільки це питання є актуальним і для України, тому розглянемо більш детально ці методичні підходи на прикладі країн ЦСЄ. Основною перевагою комплексної і примусової консолідації земель сільськогосподарського призначення є те, що межі всіх земельних ділянок, які приймають участь в проекті і знаходяться у границях проектної території, «стираються» на кадастровій карті, а замість них формуються новий за структурою земельний масив з набагато меншою кількістю ділянок. Як правило кожному землевласнику, що приймає участь у проекті, надається по одній земельній ділянці, але більшого розміру та правильної форми.

Отже, такий підхід дає позитивні результати з точки зору зменшення рівня фрагментації власності на землю. Застосування комплексної і примусової консолідації земель дає можливість інтегрувати проект консолідації земель з місцевими потребами розвитку сільського господарства і сільських територій, охорони земель та навколишнього середовища тощо через розробку та реалізацію проекту розвитку територіальної громади.

В Україні така інтеграція можлива через схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель

адміністративно-територіальних одиниць. До наступного позитивного моменту використання цього методичного підходу відноситься повне оновлення та перевірка кадастрових даних державного земельного кадастру та реєстру прав власності на землю, включаючи польові кадастрово-геодезичні роботи. Проте, дослідження процесу проведення комплексної і примусової консолідації земель сільськогосподарського призначення у країнах ЦСЄ показує наявність цілої низки недоліків застосування такого методичного підходу.

По-перше, такий підхід забирає багато часу, а сам процес консолідації досить тривалий. Так, у Чеській Республіці реалізація комплексної консолідації займає 5-6 років; у Словаччині – 7-8 років; Словенії – 5 років; Польщі – 4 роки, але додатково 3 роки займають переговори між учасниками проекту для отримання більшості голосів [71, с. 404].

Звісно, що довготривалі проекти тягнуть за собою додаткові витрати і є більш дорогими, принаймні в порівнянні з простими і добровільними проектами. Тому, другим недоліком є висока вартість робіт з реалізації проектів щодо консолідації земель. Країни ЦСЄ, як і Україна, мають багато нагальних проблем пов'язаних з розвитком сільського господарства та сільських територій, які залишаються невирішеними з причини обмеженості державних бюджетів, що призводить до неможливості реалізації комплексних проектів з консолідації земель сільськогосподарського призначення в необхідних масштабах.

Наступним недоліком комплексної і примусової консолідації земель є те, що участь в ній приймають лише земельні ділянки, що знаходяться в межах проектної території. Для країн ЦСЄ така умова є дещо проблематичною, оскільки землевласники часто можуть мати земельні ділянки не тільки в межах проектної території проведення консолідації земель, але й за її межами, що не дозволяє для таких власників вирішити проблему фрагментації земель повністю. За таких умов логічним рішенням може стати збільшення площі території проекту, але відтак фахівці з консолідації земель можуть у кінцевому

підсумку зітхнутися з тисячами землевласників, що обумовить додаткові труднощі у перемовинах, відповідно збільшить затрати часу і вартість проекту. Використання комплексної і примусової консолідації земель

сільськогосподарського призначення, як це свідчить досвід країн ЦСЄ, не

призводить до збільшення площ сільськогосподарських землеволодінь та ферм, а це передбачає проведення додаткових заходів щодо забезпечення економічної життєздатності таких господарств. Таким чином, усувається

тільки половина проблеми фрагментації сільськогосподарських земель. Інший

недолік примусової консолідації земель пов'язаний з низькою довірою до

органів державної влади.

Сільське населення в багатьох країнах ЦСЄ боїться втратити свою землю після закінчення консолідації земель, оскільки вони часто не знають

про свої зобов'язання та очікувані результати. Наприклад, у країнах колишньої

Югославії і Польщі консолідація земель досі дискредитована попереднім негативним досвідом. Це обумовлено тим, що особи, які відповідальні за

прийняття рішень, часто утримуються від участі в дискусіях стосовно

болючого питання перерозподілу прав власності на землю, обґрунтування

доцільності проведення консолідації, наслідків не прийняття учасниками

консолідації проекту перерозподілу земель.

Основною перевагою простої і добровільної консолідації земель є простота і відносно дешевизна процесу перерозподілу земель. Такий підхід

дозволяє землевласникам продавати за бажанням усі або частину своїх

земельних ділянок, в той час як інші учасники консолідації купують додаткові

земельні ділянки з метою збільшення площ сільськогосподарських землеволодінь та господарств. Наприклад, у Німеччині та Нідерландах такий

методичний підхід до консолідації земель сільськогосподарського

призначення зазвичай застосовується для обмеженої кількості учасників-

землевласників, як правило в межах 10-20.

Іншою сильною стороною такої консолідації є сам по собі добровільний підхід. Участь в проекті ініціюється за пропозицією самих місцевих

зацікавлених сторін і звісно, що вони будуть брати участь в консолідації тільки якщо вони переконані в отриманні вигоди від проекту. Наприклад, використовувати менше земельних ділянок за кількістю, але більшими за площею. Отже, цей підхід не представляє великої проблеми в ініціюванні – достатньо лише кілька зацікавлених землевласників і фермерів.

Добровільний підхід до консолідації є більш гнучким для задоволення місцевих цілей і потреб в сфері соціально-економічного розвитку та охорони навколишнього середовища. Проте, простий і добровільний підхід щодо проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення має окремі обмеження у застосуванні в країнах ЦСЄ [71, с. 407]. По-перше, з використанням цього підходу результати зменшення рівня фрагментації сільськогосподарських земель будуть відносно обмеженими через добровільну участь землевласників. Так, план (проект) перерозподілу земель

будується та узгоджується як один ланцюг угод і умов виконання мають бути дотримані в кожній ланці цього ланцюга, інакше він не витримає. Тобто укладання однієї угоди веде до підписання наступної, що призводить до третьої угоди і т. д. Якщо багато землевласників вирішили не брати участь у проекті, то відповідно буде важко знайти гарні (прийнятні) рішення для тих, хто хоче прийняти участь. Звісно, що легше всього домовитися з тими землевласниками, які заздалегідь заявили про свою зацікавленість в участі у проекті, в той час як інші землевласники, в тому числі землевласники які не проживають на території громади, не приймають активної участі в обговоренні результатів. По-друге, інколи до створення плану (проекту) перерозподілу земель, під час простої і добровільної консолідації земель, висувають спрощені вимоги і залишають проектні рішення на розсуд його учасників, щоб дати їм можливість з'ясувати між собою відносини [71, с. 407].

Як правило, хто ініціює проект той і отримує вигоду від його реалізації. Так, у Болгарії під час проведення добровільної консолідації земель сільськогосподарського призначення, що фінансувалася за приватні кошти, великі корпоративні ферми (компанії) та інвестори придбали земельні ділянки

у малих приватних землевласників з метою їх консолідації [70]. Крім того, проста і добровільна консолідація земель обмежена проведенням лише перерозподілу земельних ділянок (не передбачає будівництво об'єктів інфраструктури – доріг, меліоративних систем тощо), а в країнах ЦСЄ, як показує практика, не інтегрується до місцевих потреб сільського господарства та розвитку сільських територій [8, с. 408].

Прості і добровільні проекти з консолідації земель сільськогосподарського призначення не сприяють активному обігу земель у межах проектної території. Так, якщо більшість зацікавлених у проведенні добровільної консолідації землевласників мають бажання обмінятися з земельними ділянками лише однакової вартості, а лише декілька землевласників бажають продавати свої ділянки і кілька власників купувати, то здійснити перерозподіл земель на добровільних засадах стає вкрай складно.

Запровадження добровільного методичного підходу, в більшості країн ЦСЄ, також ускладнюється цілим рядом проблем пов'язаних з реєстрацією земельних ділянок. Особливо це стосується тих країн, де проекти з консолідації земель реалізуються на основі звичайної процедури купівлі-продажу земельних ділянок за відсутності відповідної законодавчої бази щодо проведення простої (спрощеної) консолідації земель.

Класичні методичні підходи щодо проведення консолідації земель у країнах ЦСЄ мають більше недоліків, ніж переваг. Враховуючі певну схожість результатів земельної реформи та проблем, пов'язаних із фрагментацією земель у країнах ЦСЄ та Україні, використання простого і добровільного та комплексного і примусового методичних підходів щодо консолідації земель у класичному (традиційному) розумінні в сучасних умовах розвитку земельних відносин та наявної фрагментації земель для України є неможливим. Таким чином, існує необхідність у подальшій розробці третьої моделі консолідації земель сільськогосподарського призначення, яка б була більш придатною для умов України, ніж попередньо розглянуті класичні підходи [39, с. 465].

Майбутня законодавча база України з питань консолідації земель повинна визначити лише основні правила її проведення, що у свою чергу забезпечить можливість запровадження гнучкого підходу до використання різних методичних підходів консолідації земель залежно від поставлених цілей [34, с. 20-21].

Висновки до третього розділу

Таким чином, на підставі аналізу змісту чинного земельного законодавства можна констатувати, що правових заходів, спрямованих на запобігання парцеляції та забезпечення консолідації земель, в Україні нині явно недостатньо для забезпечення утворення оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань.

Вивчення досвіду здійснення консолідації земель сільськогосподарського призначення країн Європи показало, що на практиці можна виділити два основних її варіанти – проста і добровільна та комплексна і примусова. При цьому, обидва варіанти мають більше недоліків, ніж переваг.

Основними недоліками простої і добровільної консолідації земель є: часткове вирішення проблем, пов'язаних з фрагментацією земель і збільшенням площ землеволодінь (землекористувань); переважно низька активність обігу земель; надання більших переваг економічно сильним господарствам та інвесторам, ніж дрібним сімейним фермам; чутливість до проблем, пов'язаних з реєстрацією земельних ділянок, обмежені можливості щодо поліпшення інфраструктури; здійснюється лише перерозподіл земель. До недоліків комплексної і примусової консолідації земель було віднесено: довготривалий процес (4–8 років) та повільне отримання результатів; велика вартість проекту; ймовірна невизначеність щодо прав на землю через низький рівень довіри до органів державної влади; реалізація проекту потребує високого рівня технічного та інституційного забезпечення з одночасною координацією між різними установами; можливість збільшення площ землеволодінь та ферм

НУБІП України
у суперечіснуючим програмам розвитку, реалізується за принципом – все або нічого. З огляду на це, існує необхідність у подальшій розробці третьої моделі консолідації земель сільськогосподарського призначення, яка б була більш придатною для умов України, ніж попередньо розглянуті класичні підходи.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

Одержані наукові та практичні результати полягають у такому:

Запропоновано консолідацію земель сільськогосподарського призначення розуміти як комплекс заходів спрямованих на формування оптимальних за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей, шляхом об'єднання розділених земельних ділянок у компактні масиви, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності, орієнтоване на стале сільськогосподарське землекористування.

З'ясовано, що консолідація земель сільськогосподарського призначення це за своєю сутністю консолідація земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей.

Обгрунтовано, що консолідація земель сільськогосподарського призначення дозволить подолати проблему роздрібності сільськогосподарських землеволодінь, збільшити площу сільгоспугідь, які залучені у сільськогосподарське використання, забезпечити ефективне управління природними ресурсами й охорону навколишнього середовища, підвищити конкурентоспроможність сільського господарства й стимулювати розвиток сільських територій. Запровадження консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні сприятиме встановленню раціонального сільськогосподарського землекористування і створить сприятливі умови для підвищення родючості ґрунтів. Втім задля досягнення

позитивних результатів має бути дотримано умов та удосконалено законодавство.

Встановлено, що у чинному земельному законодавстві залишаються недостатньо врегульованими суспільні відносини у сфері консолідації земель.

Зокрема, виявлено низку проблемних аспектів у сфері консолідації земель сільськогосподарського призначення та наведено рекомендації щодо їх вирішення, а також удосконалення нині чинного законодавства у даній сфері.

Обґрунтовано недосконалість нині чинного законодавства України, що регулює питання консолідації земель в Україні та, відповідно, потребу його

удосконалення. Зокрема, у частині закріплення на законодавчому рівні визначення дефініції «консолідація сільськогосподарських земель». З цією метою запропоновано консолідацію земель сільськогосподарського

призначення розуміти як комплекс заходів спрямованих на формування

оптимальних за розмірами, іншими виробничими характеристиками та природно-екологічними критеріями земель, наданих для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-

дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків

сільськогосподарської продукції, або призначених для цих цілей, шляхом об'єднання розділених земельних ділянок у компактні масиви, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності, орієнтоване на стале

сільськогосподарське землекористування.

З'ясовано, що у багатьох випадках консолідації земель спостерігається зниження родючості та збільшення антропогенного навантаження на навколишнє середовище. На підставі цього наголошується, що державна

позиція в питанні ефективного використання земель сільськогосподарського призначення має бути спрямована на встановлення відповідних штрафних

санкцій за нераціональне використання земель.

Наголошується на доцільності: видучення положень, які перешкоджають консолідації, – це насамперед поділ земель

сільськогосподарського призначення за видами використання, які засновані на організаційно-правовій формі ведення господарської діяльності (фермерське господарство, особисте селянське господарство, товарне сільськогосподарське виробництво тощо); внесення зміни до ст. 5 Закону

України «Про особисте селянське господарство», якою встановлено максимальні розміри земельних ділянок особистих селянських господарств; вирішення питання об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що мають різне цільове призначення (для ведення товарного

сільськогосподарського виробництва; для ведення фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для ведення підсобного сільського господарства тощо); встановлення вимог щодо обмеження мінімальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення або встановлення мінімальних площ сільськогосподарського

землеволодіння, що забезпечує життєздатність господарства незалежно від форм власності та господарювання, навіть у тих країнах, де на перший погляд, не існує заборони на купівлю землі іноземними громадянами, законодавчо введено багато обмежень, що особливо стосуються сільськогосподарських угідь; надати у першу чергу право першочергового придбання земельних

ділянок користувачу та орендарю даної земельної ділянки, власникам суміжних земельних ділянок, а потім вже іншим суб'єктам за умови відсутності бажання у придбанні у попередніх осіб; є необхідним удосконалення нормативно-правового забезпечення розвитку прозорих та

зрозумілих механізмів організації і функціонування консолідації й обігу земель; розробити закон про консолідацію земель, визначивши правила інтегрованої консолідації водних та земельних ресурсів, тобто з урахуванням забезпечення технологічної цілісності функціонування зрошувальних систем;

розробити методичний документ – «Порядок організації землеводокористування у межах модулів зрошувальних систем для збереження їх технологічної цілісності», положення якого можуть бути включені до закону про консолідацію земель та окремим розділом – до

загального документа про порядок використання меліорованих земель;
 удосконалити законодавче забезпечення функціонування органів, які
 займаються консолідацією. Зокрема, у частині компетенції.

Рекомендації щодо наукового та практичного використання

здобутих результатів. Результати дослідження можуть бути використані
 науково для подальших досліджень консолідації земель
 сільськогосподарського призначення, а також практично під час викладання
 юридичних дисциплін та розробки проекту змін до законодавства України у
 частині регулювання консолідації земель сільськогосподарського
 призначення.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

НУБІП України

1. Анисенко О. В., Склярук Т. І. Консолідація земель сільськогосподарського призначення як механізм удосконалення управління землекористуванням. *Агросвіт*. 2018. №10. С. 27-31.

2. Бабченко О. М. Особливості правового регулювання ринку земель у країнах Європейського Союзу. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного ун-ту*. 2017. №25. С. 93-96.

3. Барабаш Р. Організаційно-правове забезпечення консолідації земель у країнах ЄС. *Підприємництво, господарство і право*. 2011. № 6. С. 46-50.

4. Беспалько Р. І., Воронюк Ю. Ю. Особливості екологізації використання земель сільськогосподарського призначення. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*. 2013. №78/С. 215-217.

5. Богіра М. Консолідація земель в умовах удосконалення земельних відносин. URL: http://visnuk.kl.com.ua/joom/images/archive/bud/19_2018/Arch-19-2018-35.pdf (дата звернення: 20.12.2020)

6. Васильєв С. В., Олексюк В. О. Теоретичні засади ринку земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2018. №6. С. 9-14.

7. Відкритий ринок землі. Страху українців vs досвід Польщі. URL: [https://biz.nv.ua/ukr/experts/vidkrittaya\\$rinku\\$zemli\\$v\\$polshchi\\$visnovki\\$dlya\\$ukra\\$jiniv\\$ostani\\$novini\\$50115118.html](https://biz.nv.ua/ukr/experts/vidkrittaya$rinku$zemlivpolshchi$visnovki$dlya$ukra$jiniv$ostani$novini$50115118.html) (дата звернення: 08.08.2021)

8. Гаврись П. О., Гаврись О. М. Актуальні питання впровадження ринку землі та проведення земельної реформи в Україні. *Бізнесінформ*. 2019. №11. С. 179-186.

9. Данкевич В. Є. Консолідація сільськогосподарських земель як передумова розвитку аграрного сектора економіки. *Інноваційна економіка*. 2013. №1. С. 49-52.

НУБІП України

10 Дудич Г., Стойко Н. Розвиток процесу консолідації сільськогосподарських земель в Україні. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Сер : Економіка АПК*. 2013. № 20(2). С. 206-212.

11. Закірова С. Закон про запровадження ринку землі в Україні: що, коли і для кого? *Громадська думка про правотворення*. 2020. № 6 (191). С. 8–17.

12 Земельний кодекс України: закон України від 25.10.2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>(дата звернення: 19.11.2020)

13 Інтегровані плани консолідації земель для ефективного використання та відновлення зрошення / О. І. Жовтоног, В. В. Поліщук, К. І. Чорна, Т. Ф. Деменкова, А. Ф. Салюк // *Вісник НУБГП. Технічні науки : зб. наук. праць*. Рівне : НУБГП, 2015. №3(71). Ч. 2. – С. 293-300.

14 IT та український аграрний сектор: від землі до зірок. URL: [http://agro\\$business.com.ua/agro/infra\\$struktura\\$rynku/item/8276\\$it\\$ta\\$ukrainskyi\\$ahraryi\\$sektor\\$vid\\$zemli\\$do\\$zirok.html](http://agro$business.com.ua/agro/infra$struktura$rynku/item/8276itta$ukrainskyi$ahraryi$sektor$vid$zemli$do$zirok.html) (дата звернення: 19.10.2021)

15. Йоахім Т. Звіт з аграрної політики APD/APB/08/2020 Формування ефективних рамкових умов для користування землями сільськогосподарського призначення в Україні. Київ, липень 2020 р. 102 с.

16 Касич А. О., Підкуйко О. О., Терещенко А. В., Тимошенко В. О. Сучасні проблеми державного регулювання ринку землі в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. № 2. URL: <http://www.dy.nauka.com.ua/?op=1&z=1565> (дата звернення: 09.10.2021)

17 Колганова І. Г. Щодо питання консолідації земель в Україні. *Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Сталий розвиток економіки»*. 2011. №6. С. 39-41.

18. Жовтоног О. І., Поліщук В.В., Чорна К. І. Консолідація земель і створення організацій водокористувачів для сталого використання і відновлення зрошення // *Економіка природокористування і сталий розвиток*. К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2020. № 7 (26). С. 92-102.

19. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. К.: Логос, 2011. 688 с.

20. Кулинич, П. Ф. Консолідація сільськогосподарських земель в Україні (правові проблеми). *Право України*. 2007. № 5. С. 45–50.

21. Лукьянчикова А. А. Консолідація земель як фактор устійливого розвитку сільськогосподарського виробництва. *Вісник Єкатерининського інститута*. 2011. №4. С. 35-40.

22. Малашевський М. А., Малашевська О. А. Консолідація земельних ділянок в умовах впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. URL: http://www.rusnauka.com/pdf/2823_3.pdf (дата звернення: 19.10.2021)

23. Малашевський М., Тарнопольський А., Малашевська О. Застосування бази геопросторових даних для завдань консолідації земель в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2021. URL: <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/view/15148> (дата звернення: 19.10.2021)

24. Малус А. І., Чурилова Т. М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення // *Діяльність органів публічної влади щодо забезпечення стабільності та безпеки суспільства* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, м. Суми, 21-22 травня 2015 р. /

За ред.: А.М. Куліша, М.М. Бурбики, О.М. Рєзніка. Суми : СумДУ, 2015. С. 364-366.

25. Мартин А., Краснолуцький О. Консолідація земель сільськогосподарського призначення та правові механізми її здійснення в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 5. С. 16–21.

26. Меморандум про взаєморозуміння та науково-технічне співробітництво у сфері геодезії, картографії, кадастру та земельних відносин між Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру та Службою геодезії та картографії Республіки Словенія від 11.05.2018 року.

URL:

https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/705_00118?find=1&text=консолідації+земель#w1_1 (дата звернення: 19.10.2021)

27. Оверковська Т. К., Оверковський К. В. Правові питання консолідації земель в Україні // *Молодіжний науковий юридичний форум: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції до Дня науки, м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 травня 2016 р. Том 2.* Тернопіль : Вектор, 2016. С. 169-172.

28. ОЕСР/ФАО. Керівні принципи ОЕСР-ФАО для відповідальних ланцюгів постачання сільськогосподарської продукції, OECD Publishing, Париж, 2016. URL: <http://dx.doi.org/10.1787/9789264251052-en> (дата звернення: 19.10.2021)

29. Пересоляк В. Ю., Романко В. О., Марухнич Т. Б. Регламентация сільськогосподарських земель: конспект лекцій. Ужгород: УжНУ «Говерла», 2021. 112 с.

30. Петренко О. Я. проблеми консолідації земель сільськогосподарського призначення // *Актуальні аспекти розвитку науки і освіти: збірник матеріалів I Міжнародної науково-практичної конференції ННП та молодих науковців, Одеса, 13-14 квітня 2021 року.* С. 305-307

31. Попов А. Наукові підходи щодо визначення поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Землепорядний вісник.* 2016. № 3. С. 31-35.

32. Попов А. Поняття, зміст і завдання консолідації земель: європейський досвід. *Землепорядний вісник.* 2015. № 1. С. 36-40.

33. Попов А. С. Землеустрій – основний механізм проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт.* 2016. №10. С. 12-16.

34. Попов А. С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика: автореф.

дис. на здобуття наук ступеня д-ра економічних наук : 08.00.06 / Львів, 2018. 41 с.

35. Попов А. С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика : дис. ...

д-ра економічних наук : 08.00.06 / Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва, Львівський національний аграрний університет Міністерства освіти і науки України. Львів, 2018. 473 с.

36. Попов А. С. Консолідація та обіг земель: зарубіжний досвід та українські реалії. *Вісник ХНАУ: Технічні науки. Сільськогосподарські науки.*

Економічні науки. 2014. № 8. С. 153-168

37. Попов А. С. Критичний аналіз способів проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка. Управління.*

Інновації. 2016. № 2(17). URL: [http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/](http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/123456789/504/1/Критичний%20аналіз%20способів%20проведення%20консо)

[123456789/504/1/Критичний%20аналіз%20способів%20проведення%20консо](http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/123456789/504/1/Критичний%20аналіз%20способів%20проведення%20консо)
[лідації%20земель%20сільськогосподарського%20призначення%20в%20Украї](http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/123456789/504/1/Критичний%20аналіз%20способів%20проведення%20консо)
[ні.pdf](http://dspace.knau.kharkov.ua/jspui/bitstream/123456789/504/1/Критичний%20аналіз%20способів%20проведення%20консо) (дата звернення: 19.10.2021)

38. Попов А. С. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення через механізм консолідації земель. *Економіка АПК.* 2018. №4. С.

28-33.

39. Попов А. С. Уроки проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення в країнах Центральної і Східної Європи.

Економіка та суспільство. №2. 2016. С. 459-465.

40. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 09.11.2021)

41. Постанова ВП ВСУ у по справі № 322/1178/17

42. 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 зрощення в Україні: Закон України від 10.07.2018 року №2498-VIII. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/2498-19/find?text=%E0%EE%ED%F1%EE%EB%B3%E4%E0%F6%B3%BF+%E7%E5%EC%E5%EB%FC> (дата звернення: 19.10.2021)

43. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 року №552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>(дата звернення: 09.11.2021)

44. Про доопрацьований аналіз регуляторного впливу проекту Закону: додаток до листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 22.02.2021 № 6-28-0.221-1938/2-21 стосовно погодження проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель» надсилаємо доопрацьований в робочому порядку аналіз регуляторного впливу зазначеного проекту акта. URL: <http://www.drs.gov.ua/wp-content/uploads/2021/02/1417-ARV.pdf> (дата звернення: 19.10.2021)

45. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 року №858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 19.10.2021)

46. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення: 19.10.2021)

47. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель №5438 від 28.04.2021 року. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71783 (дата звернення: 19.10.2021)

48. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо консолідації земель № 5438-1 від 19.05.2021 року. URL:

https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71783 (дата звернення: 19.10.2021)

49. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів

України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. URL:

http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=2178-10&skl=10

(дата звернення: 28.08.2020)

50. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського

призначення» № 2178-4 від 02.10.2019 року. URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/>

zweb2/webproc4_1?pf3511=66979(дата звернення: 09.11.2021)

51. Прус І. О. Роль дорадництва в консолідації земель. *Збірник*

наукових праць Таврійського державного агротехнологічного університету

(економічні науки). 2009. №7. С. 1-9.

52. Сенюта Л. Б. Система земельного права України як галузі права :

дис. ... канд. юрид. наук / Львівський національний університет імені Івана

Франка Міністерства освіти і науки України, Інститут держави і права ім. В.М.

Корецького Національної академії наук України. Київ, 2019. 236 с.

53. Сидорова С. В. Консолідація сільськогосподарських угідь як

організаційно-правовий захід оптимізації сільськогосподарського земельного

фонду та підвищення родючості ґрунтів. *Вісник Національного університету*

«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». 2012. № 4 (44).

54. Ткачук Л. В. Консолідація земель: ефективне використання та

охорона в умовах трансформації земельних відносин: монографія. Львів:

Видво Львівського НАУ, 2009. 249 с.

55. Томашук І. В. Оренді земельні відносини на сільських

територіях: сучасний стан та основи напрямів удосконалення. *Думки молодого*

вченого. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2019. №7. С.

175-183.

56. Убережемо сільськогосподарські землі в руках українських

хліборобів: матеріали круглого столу (Київ, 23 жовтня 2019 р.) / за ред. д.с.н.

Л.В. Молдаван; НАН України, ДУ «Ін-т екон. та прогнозів НАН України».
К., 2019. 60 с.

57. Угода про фінансування заходу «Підтримка ЄС для розвитку сільського господарства та малих фермерських господарств в Україні»

(ENI/2020/042-345) від 18.06.2020 року. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/>

984_00720?find=1&text=консолідації+земель#w1_2(дата звернення:

19.10.2021)

58. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 55-60.

59. Федорченко М. О., Комарова Н. В. Консолідація земель

сільськогосподарського призначення. URL:

<http://193.138.93.8/bitstream/BNAU/5568/1/Тези%20ст.12-17%202020%20р.->

31-33.pdf(дата звернення: 19.10.2021)

60. Фраер О. В. Удосконалення земельних відносин для забезпечення сільського розвитку: досвід країн ЄС. *Науковий вісник Ужгородського*

національного університету. 2015. №5. С. 177-181.

61. Хонак І. Реформування ринку землі в Україні: фінансово-економічні, соціальні і політичні аспекти. *Інноваційна економіка*. 2020. URL:

<https://www.researchgate.net/deref/http%3A%2F%2Fdx.doi.org%2F10.37332%2F1>

2309-1533.2020.1-2.8 (дата звернення: 28.08.2020)

62. Цивільний кодекс України : закон України від 16.01.2003 № 435-

IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15> (дата звернення:

10.03.2020)

63. Чепелева К. В. Консолідація земель сільськогосподарського

призначення // *Наука і молодь. Гуманітарна серія: Збірник наукових праць*.

К.: НАУ, 2012. С.93-95.

64. Чирик А. О. Об'єднання земельних ділянок як підстава виникнення права спільної часткової власності. *Право і суспільство*. 2018. №3.

Ч. 2. С. 98-103.

65. Шарий Г. І., Нестеренко С. В., Щепак В. В. Шляхи підвищення стійкості аграрного сектору економіки. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2021. URL: №1 <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.01.01> (дата звернення: 19.10.2021)

66. Шворак А. М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: дис. д-ра. ек. наук: 08.00.06. К., 2016. 438 с.

67. Шворак А., Євсюков Т. Способи та методи консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Економіст*. 2014. №8. С. 44-48.

68. Шикова Л. В., Яценко К. Г. Проблеми формування ринку землі в Україні // *Теоретичні та практичні аспекти формування й розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення: збірник наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції (Херсон, 01-02 червня 2018 року)*. Херсон: ДВНЗ «ХДАУ», 2018. С.120-123.

69. Як відкрити бізнес в Румунії. URL: <https://migrantu.com/news/1047> (дата звернення: 19.10.2021)

70. Hartvigsen M. Experiences with land consolidation and land banking in Central and Eastern Europe after 1989. *FAO Land Tenure Working Paper*. Rome : FAO, 2015. № 26. С. 10-15.

71. Hartvigsen M. Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives. Ph.D. Thesis. Aalborg : Aalborg University, 2015. 449 p.

72. Hartvigsen M. Land Mobility in a Central and Eastern European Land Consolidation Context. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*. URL: <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/41460> (дата звернення: 19.10.2021)

73. Kurylo M., et al. Contents and risks of land reform in Ukraine (literary and legislative review). *Problems and Perspectives in Management*. 2020. Vol. 18(1). P. 359-370.

74. Operations manual for land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. FAO. 2004. URL: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fac/010/a142e/a142e00.pdf>. (дата звернення: 19.10.2021)

75. Opportunities to mainstream land consolidation in rural development programmes of the European Union. FAO. 2008. URL: <http://www.fao.org/3/a-i0091e.pdf>. (дата звернення: 19.10.2021)

76. Vitikainen A. An Overview of Land Consolidation in Europe. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*. 2004. № 1. С. 25-44.

77. Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine - 846/16 and 1075/16. ECHR, Judgment 22.5.2018. URL: [https://hudoc.echr.coe.int/eng/#1%22itemid%22:\[%22002-1941%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/eng/#1%22itemid%22:[%22002-1941%22]) (дата звернення: 29.08.2020)

78. The International Journal Covering All Aspects of Land Use. Land Use Policy Volume 112, January 2022. URL: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105790> (дата звернення: 23.07.2021)

79. Journal of Rural Studies. Comprehensive land consolidation as a development policy for rural vitalisation: Rural In Situ Urbanisation through semi socio-economic restructuring in Huai Town. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.09.009>