

ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
СУМСЬКОГО ДЕРЖАВНОГО УНІВЕРСИТЕТУ  
ЛІГА СТУДЕНТІВ АСОЦІАЦІЇ ПРАВНИКІВ УКРАЇНИ

**ДІЯЛЬНІСТЬ ОРГАНІВ ПУБЛІЧНОЇ ВЛАДИ  
ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАБІЛЬНОСТІ ТА  
БЕЗПЕКИ СУСПІЛЬСТВА**

МАТЕРІАЛИ  
Міжнародної науково-практичної конференції  
(Суми, 21–22 травня 2015 року)

Суми  
Сумський державний університет  
2015

## КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*Малус А. І.*

*Юридичний факультет, Сумський державний університет*

*Чурилова Т. М.*

*к.ю.н., доц. кафедри СМП, Сумський державний університет*

Ефективне товарне сільськогосподарське виробництво можливе лише у випадку, якщо суб'єкт господарювання володіє достатньою кількістю земельних ресурсів. В результаті паювання земель сільськогосподарського призначення, утворилися дрібні земельні ділянки, власники яких не мають можливості придбавати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, створювати та розвивати сільськогосподарську інфраструктуру, впроваджувати системи управління якістю продукції. Крім того, парцеляція земель є значною перешкодою для залучення інвестицій у сільське господарство, адже кожен власник є незалежним при вирішенні питань використання належної йому сільськогосподарської нерухомості.

Проведене дослідження мало на меті аналіз поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення, ознайомлення із досвідом країн ЄС, зокрема, Польщі та Нідерландів щодо вирішення проблем укрупнення землеволодінь, пошук шляхів консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні.

За своїм природно-ресурсним та аграрним потенціалом Україна посідає провідне місце у світі. Проте на сьогодні цей потенціал використовується вкрай неефективно, а тому агропромисловий комплекс України за рівнем свого розвитку значно відстає від передових країн світу, насамперед країн ЄС. 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. В наслідок паювання земель сільськогосподарського призначення на сьогодні переважають невеликі за площею земельні ділянки, що значно ускладнює їх господарське використання, перешкоджає забезпеченню сталого землекористування. Як вважають фахівці у сфері аграрних відносин, економічно обґрунтована площа земельних ділянок для ведення товарного с/г виробництва повинна складати у середньому не 4,2 га (саме такою є розмір середньої в Україні земельної частки (паю), а 100-400 га землі. Лише в цьому випадку земельні ділянки забезпечуватимуть ведення в їх межах високоєфективного товарного с/г виробництва [1, с. 36-37].

Слід окремо відзначити, що консолідація земель не повинна мати жодних ознак примусовості - зважаючи на непорушність права приватної власності, що гарантується статтею 141 Конституції України. Землевласники та землекористувачі повинні зрозуміти необхідність консолідації земель, її переваги та змінити філософію поняття консолідації земель (використовувати у більш широкому сенсі).

Проблема консолідації земель не є новою. Країни ЄС мають значний досвід вирішення питань укрупнення землеволодінь, вивчення та аналіз якого надасть нам змогу напрацювати власний шлях.

Так, закон Польщі про консолідацію та обмін земель визначає мету консолідації як створення сприятливих економічних умов у сільському та лісовому

господарстві шляхом поліпшення структури господарства, лісів і лісових угідь, обґрунтовану організацію сільськогосподарських земель, облаштування водогосподарських споруд та доріг. 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 протиерозійної організації території; збереження земель, що виконують екосистемні функції.

У Польщі розпорядження землями державної власності сільськогосподарського призначення здійснює державна юридична особа - Агентство сільськогосподарської нерухомості. Агентство є довірчою установою, уповноваженою державною скарбницею на здійснення права власності у державному секторі сільського господарства з обов'язком управління власністю ліквідованих державних сільськогосподарських підприємств, та сільськогосподарською нерухомістю, що належить державній скарбниці. На Агентство, зокрема, покладено завдання із консолідації земель [2].

Цікавим є досвід Нідерландів, країни, яка, незважаючи на невелику територію - 42, 5 тис. кв. км., є однією з основних експортерів продукції агропромислового комплексу в Європі. У рамках проекту ЄС Твіннінг, українські фахівці відвідали провінцію Олт-Весепе, де було реалізовано комплексний проект консолідації на площі 4000 га. Консолідація тут охопила різні за площею земельні ділянки 900 власників, 35 орендарів та 300 фермерських господарств. Проект розроблено на замовлення місцевого органу влади, який його і фінансував. Загальна вартість проекту - 3,5 млн. євро. Проект мав за мету покращення конфігурації та розміщення фермерських земель, перерозподіл водних ресурсів, розміщення доріг та велосипедних доріжок, охорону земель. Консолідація земель здійснювалася шляхом обміну земельними ділянками, купівлі-продажу земельних ділянок як приватної, так і муніципальної власності та інших видів цивільно-правових угод. Проектом здійснена оптимізація землекористування фермерських господарств та провінції загалом. За словами нідерландських фермерів, деякі їхні ділянки знаходилися на відстані більше 5-10 км. від ферми, завдяки консолідації вони змогли створити компакту структуру землеволодіння за рахунок земель як муніципальної, так в приватної власності та долучити їх до своїх фермерських господарств, що є умовою для сталого землекористування [3, с. 34-35].

Слід зазначити, що у 2013 році був розроблений законопроект «Про консолідацію земель», де визначено, що консолідація земель с/г призначення в Україні здійснюється шляхом:

- обміну земельної ділянки, розташованої у земельному масиві, на іншу рівноцінну земельну ділянку згідно з вимогами Цивільного кодексу України, Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»;
- об'єднання суміжних земельних ділянок їх власником відповідно до закону;
- зміни меж та впорядкування угідь земель та земельних ділянок;
- іншими способами, які не суперечать законодавству [4].

Проте, для старту проекту щодо консолідації земель в Україні треба створити необхідні організаційно-правові умови, передусім відмінити мораторій, адже він гальмує процес укрупнення земель сільськогосподарського призначення. Неприпустимо, щоб ринок землі працював «в тіні».

Конституція України визнала землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Завданням консолідації земель є об'єднання подрібнених, малих за розмірами, а тому економічно неефективних, земельних ділянок у більші за площею земельні масиви, вирішення проблеми сівозмін і формування оптимальних за розмірами економічно прибуткових землеволодінь і землекористувань, усунення при їх створенні черезсмузжя, вкраплювання, вклинювання, далекоземелля тощо.

Отже, консолідація земель сільськогосподарського призначення дозволить подолати проблему роздрібненості 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.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Попов А. Поняття, зміст і завдання консолідації земель : європейський досвід / А. Попов // Землевпорядний вісник. – 2015. – №1. – С. 36 - 37.
2. Коник О., Мартин А. Польський досвід регулювання ринкових земельних відносин [Електронний ресурс] / О. Коник, А. Мартин. – Режим доступу : <http://www.lesovod.org.ua/node/9925>
3. Шафранська Л. Чим цікавий досвід Нідерландів для України / Л. Шафранська // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 2. – С. 34-35.
4. Про консолідацію земель [Електронний ресурс] : Проект Закону України від 27.09.2013 р. – Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/NT0643.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/NT0643.html)