

УДК 528.8

к.т.н. Малашевський М.А., Бугаєнко О.А.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## ПЕРСПЕКТИВИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

*Проведено аналіз закордонного досвіду консолідації земель сільськогосподарського призначення.*

*Ключові слова: консолідація, земля, проект, площа, пай, землекористування.*

**Постановка проблеми.** Природна основа сільського господарства України наразі являє собою строкату палітру паїв, щедро прорізаних шляхами, що покликані забезпечити оптимальну доступність кожному власнику до свого наділу, проте, деколи існують лише на планах. Але конкурентоспроможність сільського господарства можлива лише за наявності достатніх площ землі, що обумовлено множиною факторів починаючи від можливості залучення і раціонального використання технічних засобів і виробничих фондів. Слід враховувати, також, що частина земель не використовується.

Початок функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення створює нові умови і можливості консолідації земель. При цьому особливо гостро виникає потреба визначення механізмів її проведення, адже від цього безпосередньо залежить результат.

**Постановка завдання. Метою роботи** є дослідження можливих механізмів проведення консолідації земель.

**Виклад основного матеріалу.** Аналіз тверджень Продовольчої і сільськогосподарської організації ООН (ФАО) дозволяє зробити висновок, що консолідація земель не є лише перегрупованням земельних ділянок для усунення ефекту фрагментації земель. В проектах консолідації акцентується увага на досягненні більш ефективного різнопланового використання сільських територій шляхом збалансування потреб агропромисловості, планування ландшафтів, охорони навколишнього середовища, рекреації та транспорту, зокрема при необхідності в територіях для будівництва доріг особливого значення [1]. Тобто передбачаються комплексні заходи, спрямовані на відродження сільських регіонів. В той же час у проекті Закону України «Про ринок земель» визначення консолідації є більш вузьким, хоча і має забезпечити стає землекористування. Але результат проведення консолідації прямо залежить від обсягу вкладених в цей термін намірів.

Найбільш ефективним інструментом консолідації, згідно з ФАО рис.1, є комплексна консолідація (comprehensive land consolidation), але іноді

корисними можуть бути і спрощена консолідація (simplified consolidation), добровільна групова консолідація (voluntary group consolidation) та індивідуальна консолідація (individual consolidation)[1].

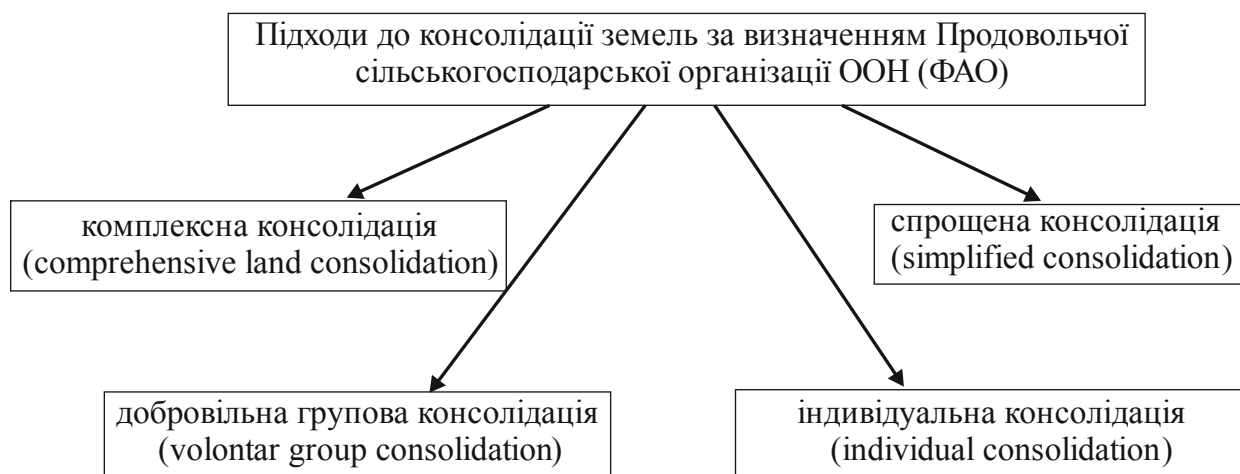


Рис.1 Види консолідації земель.

**Комплексна консолідація** земель передбачає перерозподіл земельних ділянок при одночасному здійсненні широкого спектру інших заходів, що стимулюють сільський розвиток: відновлення сільських поселень, надання підтримки громадській агропереробці, будівництво сільських доріг, створення і переобладнання іригаційно-дренажної інфраструктури, ведення боротьби з ерозією, охорону і оздоровлення навколишнього середовища, в тому числі виділення природних заповідників, і створення соціальної інфраструктури. Здійснення проектів по комплексній консолідації земель приводить до суттєвих змін на проектній ділянці, в таких випадках зазвичай необхідна участь всіх землевласників території, що охоплена проектом. В багатьох країнах землевласників можуть залучати без їх згоди (за умови уникнення втрат в результаті реалізації проекту).

**Спрощена консолідація** не передбачає масштабні суспільні роботи, але може сприяти створенню основи для їх проведення на більш пізній стадії. Процедури спрощеної консолідації зазвичай відповідають процедурам в межах проектів комплексної консолідації, але деякі вимоги можуть бути менш жорсткими.

**Добровільна групова консолідація** оснований на взаємній згоді і в результаті є маломасштабною (як правило менше 10 учасників), тому підходить для вирішення локальних проблем.

**Індивідуальна консолідація земель** може здійснюватися на неформальній основі. Держава може популяризувати договори про спільне використання і програми оренди земель, але не приймає безпосередню участь у процесі

консолідації, тому вказані ініціативи не передбачають створення комунальних споруд.

Успішно виконують консолідацію земельних ділянок подібними способами у Данії (добровільна консолідація [4]), Галісії (громадська консолідація земель (PUBLIC land consolidation) [5], що передбачає обов'язкову участь, еквівалентна комплексній консолідації за ФАО; приватна консолідація (PRIVATE land consolidation) і консолідація земель основана на обміні ділянками (land consolidation through PARCEL EXCHANGING) [5], що передбачає добровільну участь, еквівалентна добровільній груповій консолідації за ФАО).

Як частину впровадження стратегії консолідації земель, згідно ФАО, слід розглядати експериментальні проекти. Їх здійснення являє собою ефективний спосіб створення основи для реалізації більш крупної і довгострокової програми консолідації земель, дозволяє з'ясувати можливості переваги та недоліки стратегії [1]. На користь цьому свідчить ухвалення національної стратегії консолідації земель литовським урядом у січні 2008 року після проведення 3 експериментальних проектів у Литві [3].

Для успішної реалізації проектів консолідації земель, незалежно від підходу, важливе значення має підготовка спеціалістів. Саме цей фактор призвів до невдачі проект консолідації земель 2001р. у пострадянській Вірменії [3]. Тим не менше, за сприяння ФАО їм вдалося розробити і реалізувати новий проект 2004-2006 рр.

Консолідація земель в рамках проекту у вибраній громаді була добровільною. Приблизно 36% власників брали участь у проекті, 24% виявили бажання, але не змогли з різних причин (відсутні співвласники, спадкоємець не мав законного доказу отримання спадку, не можна було знайти варіант земельної ділянки для обміну).

Через проект фермери мали можливість продавати або обмінювати землю з метою покращення структури ділянок. В результаті збільшилися площі, що використовуються, внаслідок оптимізації розташування, покращення форми і за рахунок земель, власники яких бажали залишити фермерство; стала простішою і знизилася в ціні ірригація [3].

**Висновки.** Проведено аналіз закордонного досвіду консолідації земель сільськогосподарського призначення. Встановлено, що для успішної реалізації проекту консолідації потрібно детально ознайомитися із можливими механізмами консолідації, та подбати про підготовку спеціалістів і роз'яснювальні роботи із землевласниками. При реалізації проектів слід враховувати, що комплексна консолідація на практиці визнана найбільш ефективною в ряді країн, але часто

передбачає примусове залучення частини землевласників до проекту, тому перші експериментальні проекти краще виконати на добровільній основі.

### **СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ**

1. FAO LAND TENURE STUDIES «The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe», //www.fao.org//Rome, 2003
2. Manuk Vardanyan, Vahagn Grigoryan «Land Consolidation in Armenia: Progress Made» //www.fao.org // Prague 22-24 May 2006.
3. Land consolidation in Central and Eastern Europe: a regional approach//www.fao.org.
4. Danish approach to land consolidation. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri Direktoratet for FødevareErhverv// ec.europa.eu
5. Cristina Zolle Fernández .LAND CONSOLIDATION IN GALICIA www.emiladotorg.files.wordpress.com.
6. Danish Ministry of Food, Agriculture and Fisheries Directorate for Food, Fisheries and Agro Business . Land Consolidation Pilot Project, Dotnuva Area, Lithuania. Danish-Lithuanian Bilateral Project. FINAL REPORT//www.dffe.dk //April 2002 с.24/

### **Аннотация**

Проведен анализ иностранного опыта консолидации земель сельскохозяйственного назначения.

### **Abstract**

The analysis of international experience of agricultural land consolidation has been considered.