

Боднарук Ірина Любомирівна¹,
кандидат економічних наук, доцент кафедри
геодезії та землеустрою

Слободян Тарас Ярославович¹, магістр
освітньої програми «Землеустрій та кадастр»

¹Івано-Франківський національний технічний
університет нафти і газу

Bodnaruk Iryna¹, Candidate of Science in Economics,
Associate Professor of the Department of Management
Geodesy and Land, <https://orcid.org/0000-0003-1608-9786>

Slobodian Taras¹, Master of the educational program
"Land management and cadastre"

¹Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ОДИН ІЗ ЗАХОДІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ CONSOLIDATION OF AGRICULTURAL LAND AS ONE OF THE LAND MANAGEMENT MEASURES TO ENSURE SUSTAINABLE LAND USE

Боднарук І. Л., Слободян Т. Я. Консолідація земель
сільськогосподарського призначення як один із
заходів землеустрою для забезпечення сталого
землекористування. *Український журнал прикладної
економіки та техніки*. 2025. Том 10. № 1. С. 51 – 54.

Bodnaruk I., Slobodian T. Consolidation of agricultural
land as one of the land management measures to
ensure sustainable land use. *Ukrainian journal of
applied economics and technology*.
2025. Volume 10. № 1, pp. 51 – 54.

Стаття присвячена дослідженню процесу та теоретичному обґрунтуванню основних понять консолідації земельних ділянок у контексті сталого землекористування та соціально-економічного розвитку територій. Значна фрагментація земельних ділянок під час приватизації та паювання порушила цілісність багатьох зелених масивів, створюючи значні перешкоди для ведення ефективного сільськогосподарського землекористування. А умови, терміни та основні поняття, якими оперують при консолідації земель, не мають юридичного визначення, що виникло внаслідок відсутності законодавчої бази та правового регулювання механізму для його здійснення. Аналіз консолідації земель показав, що він має стати важливим етапом земельної реформи та основою для забезпечення рівноцінних та рівноправних умов усіх учасників задля забезпечення національної стратегії із раціонального використання та охорони земельних ресурсів в країні.

Ключові слова: консолідація земель, фрагментація, землекористування, перерозподіл земельних ділянок, земельний масив.

The article is devoted to studying the process and theoretical substantiation of the basic concepts of land consolidation in the context of sustainable land use and the socio-economic development of territories. Significant fragmentation of land plots during privatization and land parceling has violated the integrity of many green areas, creating significant obstacles to effective agricultural land use. The conditions, terms, and basic concepts used in land consolidation are not legally defined, resulting from the lack of a legislative framework and legal regulation of the mechanism for its implementation. The analysis of land consolidation has shown that it should become an important stage of land reform and the basis for ensuring equal and equitable conditions for all participants to ensure a national strategy for the rational use and protection of land resources in the country. Therefore, first, without creating an adequate legislative framework and legal regulation of the land consolidation process, it is impossible to ensure the efficiency of agricultural land use, which is always extremely important. Given the current time and the lack of proper legislative approval of land consolidation, the issues related to social, economic, and legal principles that determine the effectiveness and implementation of this process in the land management system in our country require proper research. Therefore, this article proposes a draft version of a comprehensive program for the consolidation of agricultural land based on the redistribution of land and rights thereto. This project can become one of the mechanisms of land consolidation for fair regulation of agricultural land turnover in our country and an effective way of developing territories, agriculture, and our country's entire economy.

Keywords: land consolidation, fragmentation, land use, redistribution of land plots, land mass.

Вступ

Організація системи землекористування на території України, процес приватизації та відкриття ринку сільськогосподарських земель показали, що наша держава не створила належних умов для становлення ефективного та неконкурентоспроможного середовища. Безліч проблем залишилось не вирішеними, а воєнний час не сприяє цьому, тому земельна реформа, яка йде до свого завершення, потребує прийняття нагальних рішень. Тому консолідація земель, як одна із складових земельної реформи, може стати тим ефективним інструментом, що забезпечить сталий розвиток сільськогосподарської діяльності.

Під час здійснення земельної реформи більше 60% усіх земель сільськогосподарського призначення нашої країни були передані в приватну власність або розпайовані між громадянами. Це створило певні проблеми в процесі землеустрою, яка називається фрагментацією земель, що негативно вплинуло на соціально-економічний та сталий розвиток територій. А консолідація земель сільськогосподарського призначення повинна була б вирішити цю проблему, якщо б її було прийнято на законодавчому рівні. Тому протягом довгого періоду проведення земельної реформи, де встановлення законодавчих норм і обмежень, які б дозволили справедливо перерозподілити землі між користувачами, стало нагальним питанням. Питання консолідації земель сільськогосподарського призначення на сьогодні в українській системі землеустрою могло б стати одним із способів забезпечення сталого землекористування та розвитку сільськогосподарської діяльності, особливо зважаючи на міжнародний досвід, що і робить його актуальним. Проте для цього обов'язково потрібно на законодавчому рівні затвердити модель консолідації земель сільськогосподарського призначення і впровадити її в практику землеустрою, що на сьогодні й досі не реалізовано.

© Боднарук Ірина Любомирівна, Слободян Тарас Ярославович, 2025

Аналіз та дослідження теоретичних та методичних основ консолідації земель сільськогосподарського призначення здійснювали багато вчених, до яких належать А.М. Третяк, Л.В. Ткачук, А.М. Шворац, Т.О. Євсюков, В.В. Носік, та багато інших. В Україні дослідженням консолідації земель та питань, пов'язаних із земельними відносинами та землекористуванням, займаються визнані науковці протягом багатьох років.

Проте різні питання, пов'язані із соціальними, економічними та правовими засадами консолідації земель під час забезпечення ефективного процесу землеустрою в нашій країні, ще потребують належного дослідження, особливо враховуючи теперішні реалії і відсутність належного законодавчого затвердження. Тому питання щодо встановлення теоретичних, методичних, організаційних та правових аспектів консолідації земель для вдосконалення процесу землеволодіння та землекористування землями сільськогосподарського призначення і визначило основну мету цієї статті.

Формулювання цілей статті

У країні, яка потребуватиме відновлення у воєнний та післявоєнні періоди, проведення ефективної земельної політики вимагатиме запровадження дієвих механізмів та рішень, тому виділення важливих і необхідних організаційно-правових основ для запровадження консолідації земель у процесі землеустрою дозволить забезпечити зростання такого важливого сектору в Україні, як сільськогосподарська діяльність.

Виклад основного матеріалу дослідження

Землі сільськогосподарського призначення для нашої країни мають надзвичайно важливе значення, проте стан їх використання погіршується. Крім неефективного організаційно-правового регулювання під час здійснення земельної реформи, ще однією проблемою є велика фрагментація більшості земельних угідь, що перешкоджають раціональному використанню земельних ресурсів. Тому державна система землекористування при розподілі земель сільськогосподарського призначення не враховує аспекти управління та сталий розвиток. Консолідація земель може виступити одним із найефективніших заходів покращення структури ефективного землекористування та соціально-економічного розвитку територій.

Оптимізацію системи землекористування землями сільськогосподарського призначення можливо вирішити за допомогою відміни неефективного процесу подрібнення земельних ділянок, затвердження відповідної законодавчої бази та вивчення світової практики щодо консолідації земель. Зважаючи на те, що ринок землі с/г призначення в контексті земельної реформи уже працює, це все набуває ще більшої актуальності. Отож консолідація земель має багатофункціональне призначення і вирішує багато завдань із землеустрою:

- форматування новостворених земельних ділянок в результаті обміну, поділу, об'єднання чи розподілу з урахуванням раціонального їх використання;

- оптимізація системи землекористування для забезпечення сталого розвитку територій;

- організація правового регулювання впорядкування земельних угідь, ділянок, територій та їх реєстрація;

- використання та охорони земель з урахуванням та обґрунтуванням економічних, екологічних, технічних та правових показників тощо.

Все це вимагає від держави нарешті впорядкувати систему землеустрою з вирішенням вказаних вище завдань, що можливо за рахунок нового ефективного форматування та перерозподілу земельних ділянок при консолідації земель як однієї із важливих складових земельної реформи.

Консолідація земель як один із заходів удосконалення структури землеволодіння є відносно новим і практично невідпрацьованим поняттям для України. Однак, зважаючи на великі масштаби роздрібності землекористувань і зростаюче значення сільської місцевості, консолідація земель стає дедалі важливішим елементом стратегій і проєктів, спрямованих на підвищення якості життя в сільських районах за допомогою забезпечення ефективного управління природними ресурсами й охорони навколишнього середовища, підвищення конкурентоспроможності сільського господарства й стимулювання розвитку сільських районів, створення інфраструктури й надання послуг, створення можливостей працевлаштування й поліпшення побутових умов у сільській місцевості [1].

Консолідацію земель іноді неправильно трактують, де зазначають як тільки один із способів подолання перерозподілу земельних ділянок наслідків неефективної земельної роздрібності. Насамперед це важливий процес, який забезпечує соціально-економічний розвиток територій, стає землекористування, забезпечення прав землевласників, ефективну діяльність сільського господарства та підвищення вартості землі.

Так як консолідація має на меті вирішення багато завдань у процесі землеустрою, необхідно дати теоретичне визначення щодо цього поняття та виокремити певні особливості. Отож поняття «консолідація земель сільськогосподарського призначення» на законодавчому рівні не затверджене і є одним із видів землевпорядних робіт, що здійснюються на місцевих та державних рівнях, поряд із іншими видами (встановлення або зміна меж земельних ділянок, поділ земельних ділянок, їх об'єднання, обмін земельними ділянками, створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь тощо).

Консолідація земель сільськогосподарського призначення базується на таких основних принципах:

- принцип транспарентності, який полягає у тому, що всі суб'єкти консолідації мають право бути обізнаними про всі заходи, що здійснюються в процесі консолідації в порядку, визначеному цим Законом, іншими законодавчими актами України;

- принцип еквівалентності, який полягає у тому, що припинення права власності на земельні ділянки в процесі консолідації земель має здійснюватись за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості шляхом обміну на рівноцінні земельні ділянки, якщо інше не погоджено їх власниками;

принцип законності, який полягає у тому, що заходи, які здійснюються в процесі консолідації, не повинні суперечити чинному законодавству України [2].

Консолідація земель сільськогосподарського призначення можна проводити такими способами:

обмін земельної ділянки чи її частинами, розташованої у земельному масиві на іншу рівноцінну земельну ділянку на добровільних засадах, з метою забезпечення просторової організації території землекористування (компактності), що задовольнятиме потреби землекористувачів і сприятиме ефективнішому використанню земельних ресурсів [3];

об'єднання суміжних земельних ділянок їх власником відповідно до закону;

зміни меж та впорядкування угідь земель та земельних ділянок;

оренди як форма об'єднання земель, яка дозволяє розширити землекористувачам свої володіння, поєднуючи невеликі за величиною ділянки в одне ціле, створюючи необхідні умови для їх ефективного використання;

купівля-продаж, що створює ринкове середовище за рахунок ефективного перерозподілу земель і функціонування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення;

іншими способами, які не суперечать законодавству.

Тому підсумовуючи, можна зазначити, що консолідація земель сільськогосподарського призначення має на меті насамперед запровадження організаційно-правових, соціально-економічних та екологічних заходів, які спрямовані на оптимізацію розмірів і конфігурацій земельних ділянок з метою підвищення родючості ґрунтів та збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції в системі землеволодіння та землекористування, що забезпечує формування сталого розвитку системи управління земельними ресурсами.

Проте не тільки для цього консолідація земель сільськогосподарського призначення, адже за її рахунок відбувається зменшення рівня фрагментації земель, покращується раціональне використання та охорона земельних ресурсів, підвищується економічна цінність та продуктивність сільського господарства, збільшується податкове відрахування й інвестиційна привабливість землі. Тому необхідно вже зараз запроваджувати основні засади для проведення ефективного механізму перерозподілу земель та планування розвитку території за допомогою консолідації земель, яка охоплює головні складові державної земельної політики [4].

У світовій практиці консолідація земель уже давно набула широкого розголосу, адже вона виступає одним із заходів щодо поліпшення та регулювання системи прав власності й ефективного перерозподілу раніше фрагментованих земельних ділянок. Цей механізм був запроваджений у Європі ще в 17 столітті задля покращення соціальних і економічних умов ведення сільськогосподарської діяльності та покращення розвитку території.

Зважаючи на те, що консолідація земельних ділянок є довготривалим процесом, в різних країнах її проводять за власними принципами, механізмами відповідно до нормативно-правової бази із спеціально розробленим проектом консолідації земель. Наприклад, в Польщі, Сербії, Угорщині, Молдові, а також в Іспанії, Нідерландах, Аргентині, Португалії консолідація земель проводиться на добровільній основі, в інших – на умовах примусової згоди. Водночас є країни, де процедура консолідації не передбачена. Це Румунія та Угорщина [5].

Міжнародний аналіз консолідації земель показав позитивні та негативні наслідки щодо способу їх проведення, який дозволив встановити, що у наших умовах найоптимальнішим способом б було комплексне поєднання обох способів консолідації земель, що вирішить набагато ширше коло проблем. Насамперед необхідно впорядкувати нормативну базу і затвердити на законодавчому рівні процес консолідації земель сільськогосподарського призначення, який визначить законні підстави до усунення неефективного розпаювання земель.

Запровадження в землеустрій консолідацію земель сільськогосподарського призначення дозволить здійснювати законний обіг землями в разі неефективного їх використання, спланувати раціональне проектування земельних масивів із збільшенням їх вартості та дохідності сільськогосподарської діяльності, забезпечити соціально-економічний розвиток територій та стале землекористування.

Визначивши основні завдання консолідації земель, потрібно вже зараз розробити комплексний проект механізму перерозподілу земельних ділянок у межах консолідації земель в Україні, що сприятиме продовженню земельної реформи [6]. Цей комплексний проект буде спрямований на оптимальний перерозподіл земельних ділянок, що покращуватимуть цілісність земельного масиву, де їх формування відповідатиме оптимальним межах, усуненням відстаней щодо місця розташування, ефективного здійсненню сільськогосподарської діяльності, що направлені на формування ефективного землеволодіння і землекористування. Він передбачає такі етапи:

обстеження та аналіз земельного масиву, який включає визначення негативних наслідків від неефективної системи землекористування з урахування втрат та втрачених економічних, соціальних, екологічних вигод;

запровадження процесу перерозподілу земельних ділянок в рамках консолідації, залежатиме від завдань перерозподілу та характеристик земельних ділянок, які залучені до перерозподілу, що дозволяє змодельювати відповідно новоствореній земельній масив, який враховуватиме якісні, технологічні та просторові характеристики [7];

формування доцільних варіантів при проектуванні земельних масивів та територій на умові перерозподілу можливих земель, що відповідають основним завданням консолідації з упорядкування системи землеволодіння та землекористувачів;

для забезпечення оптимального проектування земельних масивів чи територій потрібно врахувати рівноцінність обміну, економічну доцільність та соціальну справедливість окремої земельної

ділянки в межах означеного масиву, тому заключним етапом перерозподілу земель є здійснення розрахунку економічного, соціального та екологічного ефекту від його використання.

Запропонований комплексний проект механізму перерозподілу земельних ділянок при консолідації земель в Україні дозволяє спроектувати земельний масив чи спланувати територію на основі принципів оптимальності, раціональності, ефективності та доцільності із забезпеченням соціально економічного розвитку та сталого землекористування.

Отже, перерозподіл земельних ділянок має на увазі добровільний обмін, він враховує рівноцінність певних земельних ділянок, узгодження інтересів землевласників та землекористувачів, соціальну справедливість при конфліктних ситуаціях і обґрунтування доцільності при форматуванні новостворених земельних ділянок до цілей консолідації земель в Україні. Комплексне вирішення цього завдання консолідації земель сільськогосподарського призначення оптимізує систему землеустрою в нашій державі, що доводить, як на сьогодні важливо законно провести процес консолідації.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Отож, під час проведення аналізу процесу консолідації в Україні було встановлено, що на сьогодні немає жодного затвердженого закону, який би регулював механізм здійснення консолідації земель. А без створення ефективної законодавчої бази та правового регулювання цього процесу не можливо забезпечити ефективність користування сільськогосподарськими землями.

Багато понять та термінів, якими оперують при консолідації земель, не мають юридичного визначення, а це спричиняє непорозуміння у сфері земельних відносин. Наприклад, основні поняття, такі як земельні частки (паї), земельні ділянки, земельні масиви, мають певні відмінності та обмеження [8]. Також під час приватизації здійснювалось розпаювання земель, що поділили землі на невеликі паї в різних місцях розташування в межах одного масиву. Це спричинило таке явище, як черезсумжжя, де є права на користування земельними ділянками, проте вони не мають спільних меж. А це вкрай негативно вплинуло на формування єдиного масиву земель, що призвело до неефективного ведення сільськогосподарської діяльності. Тому консолідація земель може стати одним із ефективних способів щодо покращення системи землеустрою, землекористування та землеволодіння в Україні, що потребує насамперед запровадження належного правового регулювання. Адже завдяки консолідації земель можна забезпечити ефективне розпорядження земельними ресурсами, підвищення дохідності сільськогосподарської діяльності, збільшення вартості земельних ділянок та оптимального впорядкування територій задля соціально-економічного розвитку і сталого землекористування.

Література

1. Шворак А. Способи та методи консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Економіст*. 2014. № 8. С. 44-48. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2014_8_14.
2. Законопроект про консолідацію ринку землі – п'ятнадцять основних положень документу. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/1033-zakonoproekt-pro-konsolidatsiyu-rinku-zemli--pyatnadtsyat-osnovnih-polojen-dokumentu>
3. Мартин А., Краснолуцький О. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення. *Землепорядний вісник*. 2011. Том 5, С. 30-35.
4. Юрченко Е. Консолідація земель: let's get it started URL: https://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/ellina_yurchenko/konsolidatsiya_zemel_lets_get_it_started.
5. Горда Ю., Чернецов Є. Ринок землі в ЄС: як він працює та до чого варто готуватися Україні. *Європейська правда*. 2024, 23 квітня. URL: <https://www.eurointegration.com.ua/articles/2024/04/23/7184199/>.
6. Bugaienko O. The land reallocation model in the course of agricultural land consolidation in Ukraine. *Geodesy and Cartography*, 2018. № 44(3), P. 106-112. DOI: <https://doi.org/10.3846/gac.2018.2049>.
7. Малашевський М., Малашевська А. Розробка алгоритму перерозподілу земельних ділянок при консолідації земель в Україні. *Scientific Journal «ScienceRise»*. 2019. №7 (60). С. 24-29. DOI:10.15587/2313-8416.2019.173418
8. Граждан О. Що таке земельний пай та як його продати. URL: <https://ucap.io/shho-take-zemelnyj-paj-ta-yak-jogo-prodaty/>.

References

1. Shvorak, A. (2014). «Methods and approaches of agricultural land consolidation». *Ekonomist*, no. 8, pp. 44–48. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2014_8_14.
2. *Zakonoproekt pro konsolidatsiyu rynku zemli – p'iatnadtsyat osnovnykh polozhen dokumentu* [Draft law on land market consolidation – fifteen key provisions of the document]. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/1033-zakonoproekt-pro-konsolidatsiyu-rinku-zemli--pyatnadtsyat-osnovnih-polojen-dokumentu>
3. Martyn, A., & Krasnolutskyi, O. (2011). «Consolidation of agricultural land in Ukraine: Implementation mechanism». *Zemleporiadnyi visnyk*, vol. 5, pp. 30–35.
4. Yurchenko, E. (n.d.). *Konsolidatsiya zemel: Let's get it started* [Land consolidation: Let's get it started]. Available at: https://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/ellina_yurchenko/konsolidatsiya_zemel_lets_get_it_started.
5. Horda, Yu., & Chernetsov, Ye. (2024, April 23). «Land market in the EU: How it works and what Ukraine should prepare for». *Yevropeiska pravda*. Available at: <https://www.eurointegration.com.ua/articles/2024/04/23/7184199/>.
6. Bugaienko, O. (2018). The land reallocation model in the course of agricultural land consolidation in Ukraine. *Geodesy and Cartography*, no. 44(3), pp. 106–112. DOI: <https://doi.org/10.3846/gac.2018.2049>.
7. Malashevskiy, M., & Malashevskaya, A. (2019). «Development of a land parcel redistribution algorithm for land consolidation in Ukraine». *Scientific Journal «ScienceRise»*, no. 7(60), pp. 24–29. DOI: <https://doi.org/10.15587/2313-8416.2019.173418>.
8. Hrazhdan, O. (n.d.). *Shcho take zemelnyi pai ta yak yoho prodaty* [What is a land share and how to sell it]. Available at: <https://ucap.io/shho-take-zemelnyj-paj-ta-yak-jogo-prodaty/>.

Стаття надійшла до редакції 05.01.2025 р.