

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

ВІЧЕВА АЛІНА СЕРГІЇВНА

**Проблема консолідації земель
сільськогосподарського призначення та
шляхи її вирішення**

На здобуття освітнього ступеня «Магістр»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Здобувач: студент __ курсу, групи __

Спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Вічева А.С.

Керівник: Михайлюк В.І.

Рецензент: _____

ОДЕСА – 2019 рік

ЗМІСТ

Вступ.....	6
Розділ 1 Огляд літератури.....	9
1.1. Вітчизняні наукові і нормативні наробки.....	9
1.2. Зарубіжний досвід.....	14
Розділ 2 Правові та методичні засади консолідації.....	24
Розділ 3 Проект землеустрою щодо консолідації земель.....	41
3.1. Способи консолідації земель.....	41
3.2 Проект землеустрою щодо консолідації земель.....	45
3.3. Обмін земельними ділянками.....	58
3.4 Пропозиції щодо законодавчого забезпечення проектів.....	61
Висновки.....	63
Список використаної літератури.....	66

Додатки

- А. Проект консолідації земель сільськогосподарського призначення Надлиманської сільської ради Овідіюпольського району Одеської області.
- Б. Картограма розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів Надлиманської сільської ради.

РЕФЕРАТ

Проблема консолідації земель сільськогосподарського призначення та шляхи її вирішення. – Вічева А.С. – Дипломний проект. – ОДАУ, кафедра землеустрою та кадастру. – 2019. – 72с. текстової частини, 6 таблиць, 2 рисунки, 2 додатки, 42 літературних джерел, 2 аркуші графічної частини формату А0.

Метою магістерської роботи є висвітлення проблем консолідації земель сільськогосподарського призначення і розробка практичних рекомендації з інституціонального забезпечення розвитку консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Для досягнення зазначеної мети поставлені та вирішувалися такі завдання:

- розкрити сутність категорії «консолідації земель»;
- розглянути іноземний досвід з проведення консолідації земель та умови його адаптації в Україні;
- висвітлити правові та методичні засади консолідації земель;
- розглянути способи проведення консолідації земель та надати пропозиції щодо їх удосконалення;
- висвітлити алгоритм проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення з врахуванням чинного законодавства та проектів нормативно-правових актів;
- сформулювати існуючі проблеми нормативно-методологічного забезпечення консолідації земель та запропонувати шляхи їх вирішення.

Об'єктом дослідження є проблеми консолідації земель сільськогосподарського призначення. У роботі наведено приклад проведення консолідації земель Надлиманської сільської ради Овідіопольського району Одеської області, яке дозволить забезпечити законні права та інтереси

власників земельних ділянок та покращити ефективність оренди аграрними підприємствами.

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВА ОСНОВА,
ДОСВІД ІНОЗЕМНИХ КРАЇН, ОБМІН (МІНА) ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,
ПРОБЛЕМИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ, ПРОЕКТ КОНСОЛІДАЦІЇ
ЗЕМЕЛЬ.

ВСТУП

Сільське господарство є однією з найбільш перспективних галузей економіки та базовою складовою аграрного сектора України. Вирощування сільськогосподарської продукції, виробництво, переробка чи експорт товарів харчової промисловості є прогресивним та перспективним напрямом підприємницької діяльності та залучення іноземних інвестицій. Ефективне ведення сільського господарства сприяє як досягненню прибутку, надходження коштів до бюджетів за рахунок сплати податків і зборів, так і раціональному використанню сільськогосподарських земель, збереженню їх родючості та відновлення. Розвиток сільського господарства опосередковано впливає на прогрес інших галузей народного господарства, економічний та соціальний розвиток села.

Потенціал України як одного з найбільших виробників аграрної продукції у Європі є надзвичайно великим, але, на жаль, він не реалізується повністю. Основним завданням земельної реформи, проголошеної у 1990 році, був перерозподіл земель з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, приватизація земельних ділянок, формування раціонального використання та охорони земель. Наймасштабнішим етапом земельної реформи було паювання сільськогосподарських угідь колективних сільськогосподарських підприємств з наданням їх членам земельної частки (паю). Право на земельну частку, яка в середньому по Україні становить 4,2 га, набули 6,77 мільйонів селян, а це значно менше від розмірів оптимального землекористування [1], внаслідок чого сільськогосподарські землі України стали надмірно роздробленими.

Власники земельних часток (паїв), які бажають обробляти їх самостійно, позбавлені можливості використовувати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, оскільки доходів від звичайної

сільськогосподарської діяльності для цього буде явно недостатньо. Лише укрупнення (консолідація земель) землекористування до економічно обґрунтованих розмірів дозволяє зменшити собівартість сільськогосподарської продукції та підвищити конкурентоспроможність товаровиробників.

Негативний вплив на сільськогосподарську діяльність чинять тотальна фрагментація сільськогосподарських угідь, затяжний період дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та нехтування вимогами екологобезпечного землекористування.

Одним із пріоритетних напрямів гармонізованого екологічного, соціального та економічного сталого розвитку сільських територій є створення сприятливих умов ведення сільського господарства через консолідацію земель. Власне, консолідація земель пов'язана не лише із забезпеченням підвищення ефективності ведення сільського господарства за рахунок зменшення рівня фрагментації земель та раціонального їхнього використання, а й із підвищенням зайнятості сільського населення, удосконаленням податкової політики, покращанням інфраструктури та здійсненням заходів з охорони навколишнього середовища. Тому доцільність висвітлення проблем консолідації земель сільськогосподарського призначення та пошук шляхів їх вирішення не викликає сумніву.

Дослідження теоретичних і правових основ, способів і методів проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення, розвитку земельних відносин у контексті запровадження консолідації земель в Україні знайшли відображення в наукових працях вітчизняних учених [22].

У сучасних умовах розвитку земельних відносин в Україні консолідація земель сільськогосподарського призначення повинна проводитися з метою забезпечення сталого сільськогосподарського землекористування та розвитку сільських територій, що досягається шляхом вирішенням таких завдань:

- покращання структури, складу угідь, конфігурації землеволодінь (землекористування) сільськогосподарського призначення;
- перерозподілу орендованих земель;
- збільшення розміру сільськогосподарського землеволодіння та/або землекористування;
- покращання дорожньої мережі в межах консолідованої території;
- покращання меліоративної системи в межах консолідованої території;
- розміщення лінійних об'єктів інфраструктури для захисту суспільних інтересів;
- реалізації екологічних та природоохоронних заходів (проектів) з мотивів захисту суспільних інтересів;
- підтримки проектів регіонального розвитку.

На даний час залишаються невирішеними питання правового механізму та методичного забезпечення проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення, фактично відсутнє комплексне дослідження порядку й методики оцінки результатів її проведення. Відсутні інституціональні засади формування консолідації земель сільськогосподарського призначення. Удосконалення потребують окремі питання запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення як одного з ключових елементів механізму забезпечення успішного проведення консолідації земель. Також є потреба в переосмисленні іноземного досвіду з проведення консолідації земель та його адаптації для умов України, в методологічному забезпеченні розвитку системи землеустрою як основного механізму з реалізації консолідації. Саме цим зумовлені вибір теми, постановка мети й завдань дослідження [22].

РОЗДІЛ 1

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

1.1. Вітчизняні наукові і нормативні нароби

Останнім часом у землевпорядній, економічній, екологічній та правовій літературі все частіше згадується поняття «консолідація земель сільськогосподарського призначення». Але на сьогодні в Україні не існує єдиної думки щодо розуміння цього поняття. Загальновідомо, що чіткі визначення понять дозволяють уникати колізій, суперечливостей, прогалин у сфері регулювання земельних відносин.

Питанню вивчення та дослідження розуміння поняття консолідації земель присвятили свою увагу багато вчених.

Початкове 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 якість поєднання, з'єднання, зміцнення розрізнених частин. Слід враховувати, що консолідація – це абстрактний характер поняття, оскільки воно визначає одну з ознак конкретного поняття, а тому не може використовуватися без нього. Іншими словами, консолідацію можна розглядати як певний процес, сутність якого полягає в об'єднанні окремих частин або елементів у єдине ціле. Тому залежно від того, що собою являють ці складові, і буде визначатися сфера застосування слова. Наприклад, значення цього поняття суттєво відрізняється у словосполученнях «консолідація земель», «консолідація суспільства», «консолідація ринку», «консолідація законодавства» тощо [23].

Л.В. Ткачук розглядає консолідацію земель як інтегровану систему заходів з організації території землекористувань (землеволодінь) через об'єднання роздібнених 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 [34].

На думку П. Ф. Кулинича, під консолідацією земель як правовою категорією 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 [16].

Вищезгадані науковці дають широке поняття консолідації земель, що охоплює усі категорії земель, але водночас звужуючись на основній проблематиці ефективності ведення сільськогосподарського виробництва.

Консолідація може охоплювати землі всіх категорій. Проте, на думку А.С. Попова, не слід у цьому випадку виокремлювати за мету лише розвиток сільських територій та ефективності сільськогосподарської діяльності, оскільки консолідація земель може проводитися і на території населених пунктів [23]. Такі розвинені країни як Японія, Німеччина, Швеція, Фінляндія, Австралія, Південна Корея та Туреччина є яскравими представниками, що широко використовують механізм консолідації земель при плануванні та розвитку населених пунктів [21]. Звісно, що така консолідація проводиться на інших засадах і має інші завдання порівняно з консолідацією земель сільськогосподарського призначення.

Зважаючи на те, що консолідація земель, по суті, є одним із видів землевпорядних робіт, що здійснюються на місцевих рівнях (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), А. М. Третяк під консолідацією земель сільськогосподарського призначення розуміє формування за допомогою землеустрою оптимальних за розмірами, конфігурацією та іншими складовими елементами раціонального землекористування, узгодженого з раціональним використанням водних, рекреаційних, природо-заповідних, трудових та інших сільських ресурсів [35].

Інші землевпорядники-економісти – А. Мартин і О. Краснолуцький розглядають консолідацію земель як девелопмент сільськогосподарської нерухомості (від англ. development – розвиток) – діяльність, спрямовану на покращення та удосконалення земельних ділянок сільськогосподарського призначення та пов'язаної із ними іншої нерухомості з метою підвищення їх вартості. Вони зазначають, що цей процес може бути самостійним видом бізнесу (посередницька та інжинірингова діяльність на ринку нерухомості), що передбачатиме надання групі власників територіально розосередженої сільськогосподарської нерухомості певної сукупності консалтингових та проектно-вишукувальних послуг, що спрямовані на формування агротехнологічно цілісних земельних масивів, ефективність використання яких у сільськогосподарському виробництві буде вищою ефективністю [19].

А.М. Шворак [41] процес консолідації земель визначає як сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, яка здійснюється з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому.

За думкою О. В. Анисенко та Т. І. Склярука, консолідація земель – це інтегрована система 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 ірригаційно-дренажної інфраструктури, дорожньої мережі, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природних ландшафтів, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності [1].

Проектом Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» встановлено, що консолідація земель сільськогосподарського призначення – це комплекс організаційних, правових, землевпорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні земле_власниками та землекористувачами земельних ділянок і земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення у єдині земельні масиви, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стале землекористування» [32].

На нашу думку, за відсутності правового поля та великої кількості думок щодо її розуміння й регулювання, на сьогодні можна встановити лише більш чи менш усталене застосування цього поняття в певному контексті, оскільки не виключено, що згодом розуміння цього поняття буде іншим. Найбільш повним доцільно вважати визначення поняття А.С. Поповим, який під консолідацією земель сільськогосподарського призначення розуміє (в першу чергу) заходи із землеустрою щодо регулювання структури прав власності шляхом координації дій між власниками та користувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою формування сталого сільськогосподарського землекористування [23].

У науковій літературі пропонується поділяти консолідацію земель на постійну та тимчасову [16]. Прикладом постійної консолідації може слугувати формування однієї земельної ділянки шляхом об'єднання декількох суміжно розташованих земельних ділянок, які належать суб'єкту на відповідному правовому титулі постійно (праві власності, праві постійного землекористування, постійного емфітевзису тощо). Про

тимчасову консолідацію йдеться у разі оренди земельних часток (паїв) та земельних ділянок сільськогосподарськими товаровиробниками єдиними земельними масивами. При цьому, йдеться саме про тимчасовий характер використання землі.

У своєму дисертаційному дослідженні М.І. Максименко всебічно обґрунтовує, що правове забезпечення оптимізації структури землекористування шляхом проведення землевпорядних робіт можливе шляхом консолідації земель. На його думку, для досягнення максимального ефекту консервацію земель та контурно-меліоративну організацію території бажано здійснювати одночасно з консолідацією земель. Водночас науковець зауважує, що законодавство України у сфері землеустрою не містить ефективного механізму консолідації земель та потребує внесення змін, спрямованих на його вдосконалення [18].

Цивілізоване функціонування сільськогосподарського землекористування неможливе без ефективного механізму регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення. Такий механізм повинен охоплювати правила поведінки із землею, на землі і з приводу землі. На практиці механізм регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення повинен реалізуватися за допомогою відповідних об'єктивно обумовлених методів та інструментів.

Механізм регулювання процесу консолідації земель сільськогосподарського призначення був запропонований А.С. Поповим [22] і являє собою складну багатогранну систему діалектично взаємопов'язаних теоретичних положень, що включають сукупність правових, економічних, екологічних, ринкових важелів, стимулів, інструментарію, критеріїв, факторів і математичний апарат обґрунтування прийнятих землевпорядних рішень щодо організації прав на землю і території землекористування (землеволодіння) та використання земель сільськогосподарського призначення.

Цей механізм складається з п'яти взаємопов'язаних частин: правового використання земельних ділянок, економічного, ринкового, екологічного механізмів, які взаємодіють через землеустрій, Державний земельний кадастр, моніторинг земель та Державну реєстраційну службу України в питаннях реєстрації прав на земельні ділянки, які є невід'ємною частиною всього механізму регулювання процесу консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Сьогодні Україна перебуває в процесі переходу до ринкових земельних відносин, який означає не просто розбудову системи вільного обігу земель сільськогосподарського призначення, що забезпечить умови для запровадження дієвих механізмів консолідації земель, а й докорінну зміну усього вектору попередньої моделі використання сільськогосподарських земель. У зв'язку з цим увесь як позитивний, так і негативний досвід різних країн у проведенні консолідації земель має виключне значення на нинішньому етапі розвитку ринкових земельних відносин та подолання фрагментації земель в Україні.

1.2. Зарубіжний досвід

Вивчення досвіду з використання консолідації земель сільськогосподарського призначення, як заходу щодо подолання негативних наслідків проведення земельних реформ, проводилося на основі опрацювання цілої низки закордонної наукової літератури.

Консолідація земель має давню історію, перші роботи проводилися в Данії у середині XIII ст.; у Швеції у 1757 році було прийнято закон про консолідацію земель [3], під час впровадження якого створювалися приватні сімейні ферми з метою підвищення їх ефективності за рахунок збільшення землекористування; до 1920 року роботи було проведено на площі 20 млн га.

У Західній Європі необхідність проведення консолідації земель полягала у поліпшенні структури землеволодіння, що складалася з великої

кількості фрагментованих земельних ділянок. Перші ініціативи зосереджувалися на поліпшенні умов у сільському господарстві.

Через певний час заходи щодо консолідації земель почали включати управління водними ресурсами (Нідерланди), екологічний захист, сільську інфраструктуру і сільське оновлення. Взагалі, однією з головних завдань відомства землевпорядкування Нідерландів є консолідація земель, яка сприяє розвитку сільськогосподарського виробництва. Проведення заходів з консолідації земель всіляко підтримується державою. Такі роботи замовляють державні та місцеві органи влади [36].

Міжнародні консультанти процедуру консолідації земель називають «секретною зброєю» для економічного зростання. Серед експертів поширена тенденція щодо диференціювання консолідації земель. У вузькому сенсі цей процес називають «спрощеною консолідацією земель», у широкому — «всебічною консолідацією земель», або «комплексною консолідацією» [4].

У рамках спрощеної консолідації проводять перерозподіл або обмін земельних ділянок, а також виділяють додаткові землі із Земельних банків. Такий тип консолідації не передбачає виконання широкомасштабних суспільних робіт, але може посприяти створенню основи для їх проведення на пізнішій стадії. Найпростішою формою спрощеної консолідації є добровільна групова консолідація земель.

У Молдові у результаті проведеної у 90-х роках XIX століття приватизації земель серед християнських господарств переважали дрібні, роздрібнені, нераціональної форми, площею до 5 га. Такі землеволодіння були неконкурентноспроможними, тому управління у 2006 році затвердили програму консолідації сільськогосподарських земель, реалізація якої принесла позитивні результати [2].

У Болгарії громадяни, які розпаювання землі, повинні подати запит до технічної служби громади, що протягом двох місяців оцінює землю та визначає розмір оплати. Для виділення землі безземельним і малоземельним особам використовуються землі Державного земельного фонду та фонду

громади. Перші, виділяються Міністерством землеробства, другі – радою громади. Розмір ділянки залежить від місцевих умов, але може бути меншим ніж 0,3 га для пасовищ та 0,1 га – для виноградарства й садівництва. Земля, куплена громадянами у власність, не може бути відчужена протягом 10 років. Орієнтирами для визначення закупівельних цін на землю слугували ціни на біржах сусідніх держав (Греції, Югославії та ін.), скориговані з урахуванням місцевих особливостей. Для цього вся земля класифікована за 50 агроекологічними районами. В основу районування покладено типи ґрунтів, висота над рівнем моря, рельєф і кліматичні умови. Уся політика уряду Болгарії спрямована на створення на основі приватної власності на землю міцних селянських господарств. Таким чином, у результаті цієї земельної реформи і ліквідації кооперативних (реально-колективних) господарств сформувалася нова структура підприємств. Уже на 1 липня 1993 р. функціонувало 1,9 млн приватних господарств трьох типів: присадибні ділянки (1,6 млн), сімейні ферми (358 тис.), товариства й асоціації (решта). Водночас у Болгарії існували 1 524 виробничих кооперативи середньою площею до 820 га. Звідси випливає, що основою сучасного приватного сектору Болгарії є присадибні ділянки, розмір більшості яких не перевищує 1 га, і країна стоїть перед необхідністю подальшої структурної реформи [42].

У Румунії площа розпайованої землі становить близько 9 млн га ріллі. Мінімальний розмір земельної ділянки – 0,5 га на одну особу, але не більше ніж 10 га на сім'ю, незалежно від кількості землі, внесеної до кооперативу під час його організації. Решта земель кооперативу передається державі або залишається в розпорядженні місцевих органів влади, що можуть надати її особам, які подали заяву і зобов'язуються постійно проживати в цій місцевості та обробляти землю, яку отримують. Інженерно-технічні працівники, працівники комунального господарства та інші спеціалісти сфери обслуговування, якщо вони володіли землею, мають право отримати із земельного фонду сільської громади 0,5 га на сім'ю в користування на час проживання в цій місцевості. Якщо власник не виконує визначених законом

умов і протягом року не продає землю, то після письмового попередження на нього накладають штраф за кожен необроблений гектар. Наступного року розмір штрафу збільшується на 50 %, на третій рік – на 100%, після чого земля переходить у власність держави. Румунський досвід може бути частково імплементований у вітчизняну практику регулювання земельних відносин. Внаслідок низького рівня концентрації фінансових ресурсів у громадян Угорщини більшість земельних активів була продана за заниженими цінами – знано меншими, ніж у країнах Західної Європи. Найбільш прикметною ознакою державної політики у сфері земельних відносин була орієнтація на закріплення позицій приватного землекористування для активізації приватної ініціативи на селі. Більше того, почала спостерігатися тенденція входження фермерів у вертикально інтегровані форми кооперації, що витіснило виробничі кооперативи з аграрних ринків у багатьох регіонах та сприяло нарощенню інвестиційного потенціалу аграрної сфери, давало можливість фінансувати й природоохоронні проекти, спрямовані на відтворення земельно-ресурсного потенціалу [2].

Чехія і Словаччина є класичним прикладом правових змін у відносинах земельної власності. Чеський і словацький шлях формування ринкової земельної економіки можна характеризувати як тривалий процес поетапних перетворень, хід якому надав Закон «Про землю» (1991 р.), що заклав правові основи для внутрішньої приватизації сільськогосподарських земель і виробничих засобів усередині сільськогосподарських кооперативів. У країні створено так званий земельний фонд, на баланс якого переведені землі та інші активи, що передаються на період до їх приватизації різним користувачам в оренду. Лише після завершення певної реституції, земля, яка перебуває у розпорядженні фонду, буде віддана на продаж через аукціон [2].

У Данії майже всі проекти з консолідації земель здійснюються у рамках повністю добровільного процесу, і розробляють їх на основі переговорів приблизно 50 землевласників, хоча в реалізації деяких проектів брали участь

і до 100 осіб. Таку форму консолідації земель практикують у багатьох країнах. Комплексна консолідація земель передбачає перерозподіл земельних ділянок при одночасному здійсненні широкого спектру інших заходів щодо стимулювання сільського розвитку. До таких заходів можна віднести відновлення сільських поселень, будівництво сільських доріг, створення й перебудову іригаційно-дренажної інфраструктури, ведення боротьби з ерозією, охорону й оздоровлення навколишнього природного середовища, в тому числі виділення природних заповідників і створення соціальної інфраструктури, включаючи спортивні майданчики та інші місця суспільного користування.

Згідно статей Домбровської О.А., комплексна консолідація земель у Європі відбувається за такими етапами:

1. Ініціювання проекту (подання заяви на ініціювання проекту, аналіз існуючого стану, виявлення потреб і побажань населення, попередня підготовка переліку заходів та їх кошториси).

2. Розробка проекту (набір консультантів для розробки проекту, точне визначення території, на якій буде проведена консолідація, розробка графічних матеріалів, оцінка запланованих заходів).

3. Аналіз і визначення існуючої ситуації прав на землю (встановлення або правове оформлення меж та правового статусу земельних ділянок, включаючи сервітути й обмеження прав на земельні ділянки, визначення місць, що мають наукову чи екологічну цінність, встановлення вартості земель, розв'язання спірних питань щодо меж земельних ділянок).

4. Розробка детального Плану консолідації земель (підготовка проекту Плану консолідації земель, де вказано розміщення і межі нових земельних ділянок, нових доріг, інших комунальних споруд, розробка різних планових альтернатив із розрахунком економічної та екологічної ефективності, аналіз варіантів (сценаріїв) консолідації земель, підготовка остаточного детального Плану консолідації земель з урахуванням зауважень,

висловлених учасниками процесу консолідації земель, а також затвердження Плану консолідації земель).

5. Реалізація детального Плану консолідації земель (межування нових земельних ділянок, набір спеціалістів для будівельних робіт, здійснення сільськогосподарського поліпшення, влаштування дренажу, будівництво нових доріг).

Заключний етап (розподіл витрат, остаточне оновлення кадастрової карти, видача і реєстрація нових документів, що посвідчують право власності) [4].

У більшості країн консолідація сільськогосподарських земель – це тривалий процес. Наприклад, у Норвегії він триває 2-4 роки, Швеції – 5-7, Німеччині й Нідерландах – 7-10, а у Фінляндії – 12 років. Важливо зазначити, що при здійсненні всіх етапів дотримуються традиційного принципу консолідації земель: становище землевласника не повинне погіршитися після реалізації проекту, в тому числі вартість земельних володінь – не знизитися, а залишитися на тому ж самому рівні або підвищитися.

Повноваження, якими наділяються органи державної влади відповідно до закону про консолідацію земель, сприяють урегулюванню спірних питань. Улагодивши всі можливі претензії, влада може потім дати згоду на початок будівельних робіт, запланованих у проекті.

Орган чи установа, що займається консолідацією земель, несе відповідальність за проектування запланованих заходів. Цей орган може бути частиною кадастрового або земельно-реєстраційного відомства і в будь-якому разі повинен тісно співпрацювати з ними. Адже всі зміни, що відбулися в результаті проекту консолідації, реєструються в установі реєстрації земель й у кадастрі. І, навпаки, будь-які зміни щодо прав власності кадастрових даних мають негайно подаватися в орган консолідації земель.

Для прикладу, в Іспанії при плануванні консолідації земель у міських чи сільських районах, муніципалітет подає запит в установу реєстрації земель щодо надання інформації про права власності на ділянки, які будуть задіяні у

проект. Таким чином, щодо кожного об'єкта нерухомості вноситься запис стосовно певних земельних трансакцій. Якщо яка-небудь із задіяних ділянок продається, нові власники будуть поінформовані й зможуть це використати для консолідації або укрупнення своїх землеволодінь.

Плануванням використання земель у Норвегії (в т.ч. і консолідацією), займається агентство (Земельний суд), на яке покладено велику відповідальність. Ця структура розглядає спірні питання щодо прав власності та обмежень на них, зокрема прикордонні суперечки й експропріації. Саме тому Норвегія має один Земельний суд, що виконує комбіновані завдання консолідації та виносить судову ухвалу. Німеччина і Нідерланди практикують комплексну консолідацію земель, у якій розв'язується широкий спектр питань: повторна організація фермерських землекористувань, влаштування інфраструктури, відновлення сільських районів, ефективне управління природними ресурсами та їх захист. Такі заходи здійснюють через проекти консолідації земель з агентством, що спеціалізується на цьому і бере на себе функції, які, можливо, виконують місцеві управління в інших країнах. Данія застосовує підхід, що базується на добровільній основі. Здебільшого консолідацію проводять на землях сільськогосподарського призначення та лісових угіддях. Здійснюють її підприємства, що спеціалізуються на повторній організації земельних ділянок, придбанні земель на ринкових умовах [4].

Досвід Росії щодо становлення нових земельних відносин і багатьох інших країн показав, що у вирішенні земельних проблем головну роль відіграє держава. У Росії масштабну консолідацію земельних наділів здійснюють агрохолдинги. В країні існує компанія, під управлінням якої перебуває 650 тис. га, і ще стільки ж у Казахстані та Україні.

Середній наділ російських агрохолдингів становить 200 – 300 тис. га, крім того є достатньо велика кількість регіональних компаній, які володіють у середньому в регіонах від 50 до 100 тис. га [42]. Для порівняння: в

американського фермера в користуванні перебуває до 0,2 тис. га в середньому.

Консолідація в Росії відбувається двома шляхами. Згідно з першим інвестор укладає договори оренди з власниками паїв. Другий — це процес скупівлі інвестором частки (паю). В Росії в основному скуповують паї ті, хто хоче якомога дорожче їх продати [2].

У США на одну ферму припадає 187 га сільськогосподарських угідь. Укрупненню ферм сприяє і розширення виробничих можливостей фермерської сім'ї завдяки технічному прогресу, що досить помітно під час аналізу тривалої ретроспективи. Наприклад, упродовж 100 років чисельність фермерських господарств в Америці зменшилася з 6 до 2 млн, а середній розмір ферми — збільшився із 56 до 175 га. У США сімейні фермерські господарства діляться на п'ять груп:

- господарства сільських жителів (із загальним об'ємом виробництва продукції, що реалізується, до 10 тис. дол. на рік);
- малі сімейні ферми — відповідно 10 — 40;
- сімейні ферми — 40 — 250;
- великі сімейні ферми — 250 — 500;
- дуже великі сімейні ферми понад 500 тис. дол. на рік [2].

А досвід Китаю свідчить про необґрунтованість протиставлення сімейного й колективного підряду в сільському господарстві. Перерозподіл землі та будь-яка форма підрядної відповідальності дієві лише тоді, коли для нових організаційних структур аграрного підприємництва створені необхідні умови: гарантоване державою постачання селу за твердими цінами добрив, пального, запасних частин; розвинена матеріально-технічна база промисловості, транспорту і збереження сільськогосподарської продукції; наявність ринків збуту сировини, робочої сили; різноманітні інститути фінансової інфраструктури ринку; механізми і процедури капіталізації боргів; система інститутів, що здійснюють контроль за збалансованим розвитком окремих регіонів, рівнем добробуту сільського населення.

Процеси передачі сільськогосподарських земель регулюються державою жорстко. Значна кількість сільськогосподарських земель, яка передана на умовах підряду окремим селянським дворам, надана в користування на 15 років. У гірських районах та районах найвищої концентрації національних меншин землі передаються у користування на термін 50 років. У цілому земельне законодавство КНР спрямоване на формування однакових розмірів земле- користувань селянських господарств, щоб забезпечити умови для добросовісної конкуренції та сприяти ефективній діяльності щодо відтворення земельно-ресурсного потенціалу. Загалом, найважливіші досягнення китайської реформи належать до аграрної сфери, зокрема, перетворення селянства на економічно самостійний клас і, як наслідок, швидке зростання виробництва. Слід зазначити, що Китай уже близько 10 років утримує світове лідерство за темпами росту ВВП, збереження яких дозволить країні вийти на провідні позиції у світі. Уже понад 20 років він демонструє надзвичайно високі темпи розвитку, а життєвий рівень населення за ці роки зріс щонайменше удвічі. Таким чином, досвід Китаю показує, що реформування земельних відносин має відбуватися з урахуванням національного менталітету [42].

Наведені приклади ілюструють те, що шлях, яким проводять консолідацію земель у країні, залежить від її соціально-економічних умов, адміністративних традицій, правового забезпечення, характеру ландшафтів і переважних видів використання земель. Проте головна функція – поліпшення структури власності, розташування ділянок та раціональне використання землі у всіх цих державах – простежуються.

В цілому, консолідація земель у багатьох країнах була складовою земельної реформи, при якій усі власники в межах певної території відмовлялися від своєї землі та одержували нові ділянки відповідної вартості, але вже за схемою, що сприяє ефективнішому і продуктивнішому використанню землі.

Аналізуючи структуру землекористувань, можна судити про рівень проведеної консолідації у тій чи іншій країні або про потребу в ній. Практично у всіх європейських державах спостерігається наявність власників великих ділянок площею понад 50 га. Та найбільш сконсолідованими є землі Східної Європи. У таких країнах, як Болгарія, Румунія, Угорщина і Словаччина, понад 90 % становлять землеволодіння розміром до 5 га. Очевидно, що на держави Східної Європи очікує процес консолідації земель, хоча в деяких із них певні кроки вже зроблено [4].

Враховуючи досвід організації та здійснення консолідації земель в різних країнах світу, в Україні є необхідність в розробці державної політики щодо управління цим процесом, відповідних нормативно-правових й законодавчих акти. Адже нині питання невідосконаленості земельного законодавства стоїть досить гостро. Це стосується не тільки правового забезпечення консолідації земельних ресурсів, але й, власне, ринку земель та ряду інших питань.

РОЗДІЛ 2

ПРАВОВІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ КОНСОЛІДАЦІЇ

Правовими засадами консолідації земель сільськогосподарського призначення є Конституція України, Земельний та Цивільний кодекси України, закони України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «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» та прийняті відповідно до них нормативно-правових актів. Також цікавим у розгляді є проект закону України «Про консолідацію земель».

Останнім і найбільш актуальним нормативно-правовим актом у напрямку консолідації земель є 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», прийнятий 10.07.2018 року за №2498-VIII.

На думку авторів Закону [29] є доцільним на законодавчому рівні визначити правила використання масиву земель сільськогосподарського призначення, якими:

- надати право землекористувачу, який використовує значну частину земель масиву, на одержання в оренду земель під польовими дорогами (із встановленням обов'язку встановлення земельних сервітутів для доступу до інших земельних ділянок масиву;

- надати орендарям земельних ділянок, розташованих у масиві, право надавати їх у суборенду орендарю іншої земельної ділянки у тому ж масиві, без погодження з орендодавцем, залишаючись відповідальним за виконання договору оренди.
- надати право землекористувачу, який використовує істотну частину земель масиву (75 % від загальної площі) на одержання в оренду (суборенду) інших земель масиву із наданням їх власникам (орендарям) інших рівноцінних земельних ділянок у тому ж масиві,
- надати можливості фізичним та юридичним особам використовувати земельні ділянками під лісосмугами та іншими захисними насадженнями на праві оренди, право на яке буде набуватись без проведення земельних торгів;
- дозволити обмін (міну) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві при дотриманні певних вимог.

Цим законом зроблено перші кроки до консолідації земель сільськогосподарського призначення. З урахуванням «земельного мораторію» дозволений обмін земельних ділянок приватної власності. Закон передбачає можливість обмінювати земельні ділянки державної і комунальної власності, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності у тому ж масиві. Так, Законом передбачено, що на період дії мораторію, обмін дозволяється лише на рівноцінну земельну ділянку. Рівноцінною Закон визначає земельну ділянку, нормативна грошова оцінка якої є рівною, або відрізняється не більше, ніж на 10% [17].

Автори закону вважають, що запропонований механізм не є консолідацією земель у класичному її розумінні. Реальна консолідація земель в Україні можлива лише за умови зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Проте запропоновані заходи

забезпечать можливість вирішити більшість існуючих проблем землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення і стануть запобіжниками для порушення прав та охоронюваних законом інтересів землевласників та землекористувачів. Слід також зауважити, що тенденції, які спостерігаються у аграрному секторі економіки держави, свідчать про те, що, навіть після зняття мораторію, оренда землі буде тривалий час продовжувати залишатись основою аграрного землекористування в Україні. Тому ці заходи будуть корисними і в умовах майбутнього ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення [29].

Законом уточнюються ініціатори інвентаризації земель – власники, орендарі земель або міська/селищна/сільська ради. Інвентаризація дасть можливість громадам виправити всі помилки для внесення земельних ділянок до Держгеокадастру. Сьогодні майже кожен масив має пусті місця у кадастрі (це – невитребувані паї, польові дороги, відумерла спадщина чи просто земельні ділянки громадян, у яких немає грошей на землевпорядну документацію). Згідно з Законом громада може провести це за власний кошт і виправити усі недоречності. Виявлені при інвентаризації нерозподілені земельні ділянки, невитребувані частки (паї) після формування їх у земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до дня державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участі у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або шляхом вручення відповідного повідомлення особисто, якщо відоме їх місцезнаходження.

Закон вніс зміни до 10 нормативно-правових актів: Земельного та Лісового кодексів України, законів України «Про колективне

сільськогосподарське підприємство»; «Про меліорацію земель»; «Про землеустрій»; «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»; «Про оренду землі»; «Про оцінку земель»; «Про Державний земельний кадастр»; «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

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» створює вигоди як для орендарів, так і для власників земельних ділянок та органів влади і забезпечує можливості підвищення рівня раціонального та ефективного використання земель. Цей механізм не залежить від мораторію (як це вбачається з консолідацією земель в цілому) і фактично є ринковим інструментом переходу прав на землю, причому на умовах рівності прав суб'єктів державної, комунальної і приватної форм власності. Цей механізм буде активно використовуватися в ринкових умовах і після скасування мораторію.

Організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками, визначає Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [12].

Згідно Закону, громадянам, що мають право на пай, земельні ділянки в натурі (на місцевості) виділяються із земель запасу чи резервного фонду в розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. У разі відсутності на території відповідної ради необхідних площ земель запасу чи резервного фонду

земельна ділянка за їх згодою може бути виділена в натурі (на місцевості) меншого розміру або за рахунок земель запасу чи резервного фонду, розташованих на території іншої ради в межах області.

Основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією. Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є: свідоцтво про право на спадщину, посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай); рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Важливими при консолідації земель є стаття 4 вищезгаданого Закону, а саме особливості виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок єдиним масивом у спільну власність власникам земельних часток (паїв).

Так, особам, які мають право на виділення їм у натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, земельні ділянки за їх бажанням виділяються єдиним масивом.

Громадянам (подружжю) та іншим особам, які подали до відповідної сільської, селищної, міської ради спільну заяву чи клопотання, підписані кожним із них, про виділення в натурі (на місцевості) належних їм земельних часток (паїв) єдиним масивом, виділяється одна земельна ділянка у спільну власність.

Відповідно до статті 11 Закону, встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) здійснюється на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Земельний кодекс України є основним нормативно-правовим актом земельного законодавства України, який конкретизує положення Конституції

України щодо регулювання земельних відносин, визначає основний зміст практично всіх інститутів земельного права.

Елементом правового механізму консолідації земель є норма ст. 87 Земельного кодексу України щодо можливості добровільного об'єднання власниками належних їм земельних ділянок в цілісні земельні масиви.

Позитивним прикладом спрямованості земельного законодавства на забезпечення консолідації земель може слугувати також положення ч. 6 ст. 88 Земельного кодексу України. Відповідно до даної норми, при продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону. Однак, на жаль, механізму реалізації переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, земельне законодавство не містить. Тому порядок реалізації цього права сьогодні регламентується загальними нормами цивільного законодавства [37].

Одним із новітніх змін у Земельному кодексі в частині його спрямованості до опису механізму консолідації земель, є зміни до статті 37¹, що визначає особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив при використанні та розпорядженні земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства.

Так, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, призначені для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть використовуватися їх власником, землекористувачем також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без зміни цільового призначення таких земельних ділянок.

Власники земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть обмінюватися такими земельними ділянками.

Обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється лише у разі, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків.

Особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, - на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмузжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи. Право оренди землі набувається в порядку, встановленому Законом України «Про оренду землі» [11].

Особою, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, є землекористувач, якому належить право користування (оренда, емфітевзис) земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, загальною площею не менш як 75 відсотків усіх земель масиву.

Земельні ділянки державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), передаються в оренду без проведення земельних торгів власникам та/або користувачам земельних ділянок, суміжних із

земельними ділянками під такими польовими дорогами. Строк оренди таких земельних ділянок становить 7 років.

Передача в оренду земельних ділянок державної чи комунальної власності під польовими дорогами, запроектованими для доступу до земельних ділянок, здійснюється за умови забезпечення безоплатного доступу усіх землевласників та землекористувачів до належних їм земельних ділянок для використання їх за цільовим призначенням.

Земельні ділянки під польовими дорогами, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім польових доріг, що обмежують масив), можуть використовуватися землевласником (землекористувачем) як для проходу (проїзду) до інших земельних ділянок, розташованих у такому масиві, так і для вирощування сільськогосподарської продукції.

Межі земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, можуть бути змінені у процесі консолідації земель на умовах та в порядку, визначених законом.

Для розгляду в контексті теми магістерської роботи важливим є статті 93 Земельного кодексу України (стаття описує право оренди, суб'єктів цього права, строки та істотні умови договору оренди) та стаття 124, що визначає порядок передачі земель в оренду.

Цивільний кодекс України є кодексом приватного права, який регулює правовідносини у приватній сфері. Його положення застосовуються для врегулювання не тільки суто цивільних відносин, а і для взаємин суб'єктів схожих відносин. Цивільним кодексом регулюються майнові та особисті немайнові відносини між юридичними та фізичними особами, територіальними громадами, Державою Україною, іноземними державами та іншими суб'єктами публічного права.

Стаття 183 Цивільного кодексу України встановлює мінімальні розміри земельних ділянок (що важливо як механізм попередження подальшої парцеляції сільськогосподарських угідь) закріплюючи, що

подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення, а неподільною є річ, яку не можна поділити без втрати її цільового призначення.

Також є ряд нормативно-правових актів, які визначають мінімальний розмір земельної ділянки.

Стаття 23 Закону України «Про фермерське господарство» [13] та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується» [26] визначають, що земельні ділянки фермерських господарств при успадкуванні в Одеській області не можуть ділитися на менші, ніж 5 га.

У статті 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» закріплений максимальний розмір земельної ділянки особистих селянських господарств, який не може перевищувати 2 га [10].

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування [8].

Законом (стаття 25) визначено види документацій із землеустрою:

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- робочі проекти землеустрою;
- технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

З врахуванням відсутності прийнятого закону про консолідацію земель, вважаємо за можливе консолідацію земель проводити за такими видами документації:

- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Закон України «Про землеустрій» визначає чіткий перелік (склад) документів, матеріалів та погоджень, які повинен містити кожен із видів землевпорядної документації.

Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Будь-який зі способів консолідації земель, передбачає вивчення питання оцінки земель. Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Кабінет Міністрів України 16.11.2016 року прийняв Постанову «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [25] та запровадив новий методичний підхід до проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Новий підхід до нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення почали розробляти ще у 2012 році.

Мета – актуалізувати й оновити оціночні показники, оскільки останній раз нормативно-грошова оцінка земель в Україні проводилася у 1995 році та значною мірою базувалася на ще радянських показниках економічної оцінки земель 1958 року. Прийняття відповідної постанови суттєво спрощує процедуру проведення цієї грошової оцінки. Зокрема, передбачена можливість розробки технічної документації на адміністративний район. Оцінка конкретної земельної ділянки здійснюватиметься шляхом надання витягу з такої технічної документації [30].

Основними змінами, які визначила Постанова №831 були:

- у новій методиці прописана чітка формула розрахунку незалежно від наявності розробленої нормативної оцінки на конкретну ділянку;
- для того щоб порахувати нормативну оцінку ґрунтів, варто знати, як рахується нормативна грошова оцінка агропромислової групи ґрунтів відповідного сільськогосподарського угіддя – Гагр;
- для розрахунку нормативної грошової оцінки агропромислової групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя в методиці також прописана чітка формула [30].

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 7.02.2018 року №105 «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [28], нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів Автономної Республіки Крим, областей згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь). Тобто в основу розрахунків нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено природно-сільськогосподарське районування земель України.

Природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур [14].

Природно-сільськогосподарське районування відображає необхідність першочергового використання земельних ресурсів в інтересах сільського господарства. Воно побудоване на агробіоекологічній основі, що зумовлено особливостями сільськогосподарського виробництва, сутність якого полягає в утилізації сонячної енергії рослинними організмами. Природно-сільськогосподарське районування, виходячи з його агроєкологічної основи, розкриває природний біокліматичний потенціал окремих територій [20].

Природно-сільськогосподарське районування будується за системою, яка являє собою ієрархічні взаємо-підпорядковані таксономічні виділи – природно-сільськогосподарської зони, провінції, округи, райони.

Мартин А.Г. у монографії «Природно-сільськогосподарське районування України» розкриває поняття кожного з таксонів.

Природно-сільськогосподарська зона характеризується відповідним балансом тепла і вологи, що визначає головні особливості ґрунтоутворення, формує зональні типи і підтипи ґрунтів, яким притаманні зональні типи сільськогосподарського виробництва, визначеними співвідношенням земельних, у тому числі сільськогосподарських угідь, а також певними системами агротехнічних і меліоративних заходів.

Природно-сільськогосподарська провінція – частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (у тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- і вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір вирощуваних сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка.

Природно-сільськогосподарський округ – частина провінції, яка відрізняється геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезокліматом, а також

контурністю сільськогосподарських угідь і небезпекою прояву ерозійних процесів. Округи виділяються головним чином за узагальненим типом рельєфу і характером ґрунотворних порід.

Природно-сільськогосподарський район – територіальний комплекс, що закривається у межах адміністративної області і який є частиною природно-сільськогосподарського округу та характеризується відноснооднорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленування і дренажності території та інших показників, що відбиваються на продуктивності використання земель. Районам притаманна певна структура ґрунтового покриву, подібність основних генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних і геоморфологічних умов, тобто факторів, які кардинально впливають на родючість ґрунтів, рівень використання земель і ефективність сільськогосподарського виробництва.

Протягом 2018 року проведено природно-сільськогосподарське районування земель України, створено схему (карту) природно-сільськогосподарського районування земель України в масштабі 1:500 000 з виокремленням природно-сільськогосподарських таксономічних виділів, зокрема, районів та проведено грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення на площі у 35 млн га за межами населених пунктів.

1.01.2019 року загальнонаціональна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення набула чинності. Всі отримані дані розміщені на порталі загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. На сайті є можливість онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки як зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок, так і несформованих об'єктів.

Мережа Інтернет містить неофіційний текст проекту Закону України «Про консолідацію земель» від 27.09.2013 року [31].

Проект визначає консолідацію земель як комплекс організаційних, правових, землепорядних та інших заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні землевласниками та землекористувачами земельних ділянок і земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення у єдині земельні масиви, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стале землекористування;

Метою проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення проект Закону визначає покращення структури, складу угідь, конфігурації та розміру земельних ділянок сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань, що забезпечує формування сталого землекористування.

За проектом Закону, консолідація земель сільськогосподарського призначення базується на таких основних принципах:

- принцип законності, який полягає у тому, що заходи, які здійснюються в процесі консолідації не повинні суперечити чинному законодавству України;
- 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 здійснюватися за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості шляхом обміну на рівноцінні земельні ділянки, якщо інше не погоджено їх власниками.

Згідно проекту, консолідація земель сільськогосподарського призначення здійснюється за проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, який розробляється на підставі

дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Ініціатором розробки проекту консолідації земель можуть бути особи, яким в сукупності належить право власності на земельні ділянки, що складають не менш, ніж 75 % земельного масиву.

Для отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земель ініціатори його розроблення подають заяву до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Проект Закону «Про консолідацію земель» передбачає, що проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення можуть передбачатись заходи щодо:

- обміну земельних ділянок, розташованих у земельному масиві, на інші рівноцінні земельні ділянки 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;
- інших способів консолідації земель, які не суперечать законодавству.

Об'єднання, зміна меж земельних ділянок, які перебувають в користуванні, заставі, здійснюється за письмовим погодженням із їх користувачами, заставодержателями.

Земельні ділянки, що згідно із проектом передбачається обміняти, мають бути рівноцінними і знаходитись у цьому ж земельному масиві або у суміжному земельному масиві, якщо можливості доступу до земельної ділянки не погіршиться у порівнянні з доступом до земельної ділянки, що обмінюється (якщо їх власниками письмово не погоджено інше).

Проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення погоджуються власниками, користувачами, заставодержателями земельних ділянок щодо яких передбачається зміна меж, обмін та інші способи консолідації і затверджуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Проект землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення затверджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

На нашу проект Закону України «Про консолідацію земель» (неофіційний текст) є досить вичерпним і може бути взятий за основу нормативно-правового акту, проте необхідні бути враховані зміни, які відбулися в законодавстві з часів написання проекту.

У даному розділі магістерської роботи оглянуті та проаналізовані всі правові інструменти земельного законодавства, безпосередньо спрямовані на забезпечення консолідації земель сільськогосподарського призначення.

На підставі аналізу інституційного забезпечення консолідації земель можна констатувати, що правових заходів, спрямованих на запобігання подрібнення та забезпечення консолідації земель є недостатньо для забезпечення утворення оптимальних розмірів сільськогосподарських землекористувань. Лише нещодавно прийнятий 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» є позитивним моментом у вирішення питання парцеляції земельних масивів, проте він лише частково надає законодавче обґрунтування. На думку автора магістерської роботи, є необхідність в прийнятті однойменного закону «Про консолідацію земель», який буде містити деталізацію процесу, визначив

умови, порядок, методичні підходи та відповідальність зацікавлених сторін щодо її проведення.

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Способи консолідації

Метою консолідації земель сільськогосподарського призначення є оптимізація розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, що здійснюється з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому. Проте законодавчо не визначено якими способами можливо проводити консолідацію земель.

Серед науковців, що вивчали питання, є різні підходи щодо формування способів консолідації земель сільськогосподарського призначення

А.Г. Мартин та О. Краснолуцький вважають, що консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні може здійснюватися трьома основними способами шляхом:

- обміну земельними ділянками;
- об'єднання суміжних земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за згодою власників;
- розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань [19].

О. В. Анисенко та Т. І. Склярчук пропонують консолідацію земель проводити такими способами:

- обмін земельними ділянками чи їх частинами;
- оренда;
- купівля-продаж [1].

А. Шворак та Т. Євсюков зазначають, що консолідація земель сільськогосподарського призначення на сьогодні в Україні проводиться трьома методами:

- шляхом оренди земель;
- шляхом кооперації;
- шляхом обміну земельними ділянками [40].

А.С. Попов у своїй дисертації пише про чотири способи (механізми) проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення

- обмін земельними ділянками,
- об'єднання земельних ділянок,
- оренда;
- купівля-продаж земельних ділянок [22].

Перші три способи консолідації на сьогодні є предметом регулювання чинного земельного законодавства, вважає автор.

Проект закону України «Про консолідацію земель» [31] передбачає, що консолідація земель сільськогосподарського призначення 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.

На нашу думку, способами консолідації земель сільськогосподарського призначення слід вважати:

- обмін земельними ділянками,
- оренду;

- купівля-продаж земельних ділянок.

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. При цьому розрізняють обмін рівновеликих і рівноцінних ділянок землі та обмін нерівновеликих і нерівноцінних ділянок між господарствами із грошовою компенсацією.

Сучасна технологія обробітку потребує великих площ. У теперішніх умовах функцію об'єднання земель виконує оренда, яка дає змогу фермерам розширювати свої володіння і підвищувати вихід продукції як для збуту на ринку, так і для власного споживання. Вона приваблює людей тим, що не потребує вкладення великих фінансових засобів, дозволяючи фермерам інвестувати гроші в техніку та ін. фактори виробництва.

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.

Цікаву статистику приводить Попов А. С. у дисертації «Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика» [22]. Згідно праці автора, розпайовані сільськогосподарські угіддя України за способами їх використання мають таку структуру: 3 млн га (10,9 %) земель не використовуються або використовуються без земельного оформлення, 19,7 млн га (71,6 %) – передано в оренду за договором, а близько 4,8 млн га (17,5 %) – приєднано до індивідуального, у т.ч. особистого селянського

господарства без створення юридичної особи. Слід наголосити, що з усіх цих земель невитребувані паї охоплюють площу в 0,02 млн га, а відумерла спадщина – 1,5 млн га.

Така ситуація зумовлена тим, що більшість землевласників, які отримали в приватну власність земельні ділянки (паї) в ті часи, не мали необхідних обігових коштів, обладнання або просто не могли самостійно їх обробляти. У таких землевласників було лише два варіанти щодо використання приватних земель: залишити землі без обробітку чи здавати їх в оренду (здебільшого колишнім керівникам колгоспів). Як показує аналіз, передача землі в оренду стала переважною формою реалізації прав землевласників паїв, тому оренда в приватних осіб є загальною і найпоширенішою практикою [22].

Ефективний перерозподіл і консолідація земель неможливі без функціонування повноцінного ринку земель, зокрема сільськогосподарських. В Україні поки що не створені умови для повноцінного ринку сільськогосподарських земель, зокрема у законодавчому плані: Закони України «Про ринок земель», «Про ринок сільськогосподарських земель» ще досі не прийняті.

На розвиток ринкового обігу земельних ділянок негативно впливає мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення через укладення певних цивільно-правових угод. Таким чином, купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення в нашій державі перебуває на початковому етапі, насамперед через недосконалість правових механізмів.

Але варто зауважити, що саме консолідація земель слугує своєрідним стимулом ринку земель у країнах з перехідною економікою. У наш час оренда земель є основною формою консолідації земельних наділів у користуванні новими суб'єктами господарювання – орендарями у вигляді товариств з обмеженою відповідальністю, асоціацій селянських господарств,

виробничих кооперативів, акціонерних товариств та індивідуальних підприємств селян-лідерів.

Сьогодні в нашій державі постала проблема фрагментації та роздрібненості земель: внаслідок масової приватизації земель і реорганізації колективних сільськогосподарських підприємств з'явилося більше шести мільйонів власників ділянок землі розміром в 1-4 га. Консолідація земельних ділянок сільськогосподарського призначення необхідна для того, щоб усунути проблеми, пов'язані з роздрібненістю великих земельних масивів, що в свою чергу дасть змогу в майбутньому створити стале землекористування, усуне проблему черезсмужжя, підвищить ефективність сільськогосподарського виробництва, внаслідок чого знизиться собівартість виробляємої продукції.

3.2 Проект землеустрою щодо консолідації земель

На сьогоднішній день не існує інституційного забезпечення щодо розробки проекту консолідації земель. У цьому розділі магістерської роботи викладена точка зору автора на розробку такого проекту. Етапи проведення робіт представлені у блок-схемі (рис. 1).

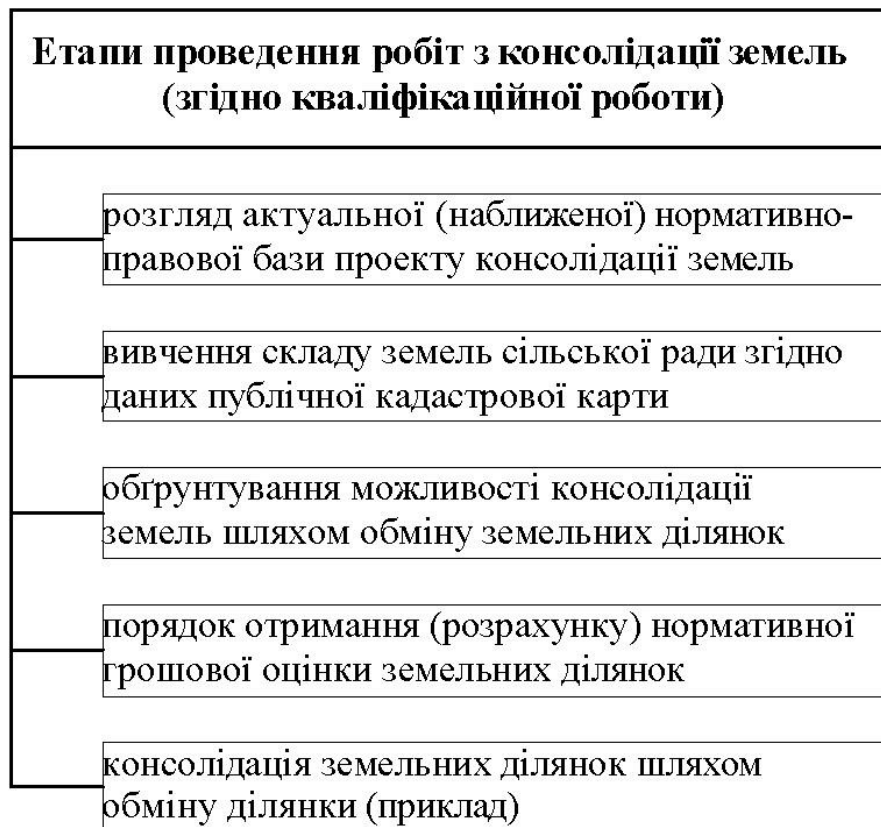


Рис. 1 Етапи проведення робіт з консолідації земель (згідно кваліфікаційної роботи)

На мою думку, найбільш наближеним діючим законодавчим обґрунтуванням для розробки проекту консолідації земель є стаття 49-1 Закону України «Про землеустрій», яка регламентує порядок розробки проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) включають:

- завдання на складання проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;

- рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв);
- список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);
- матеріали розрахунку (за потреби – перерахунку) вартості і розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;
- схему розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв);
- відомості про площу земельних ділянок, кадастрові плани земельних ділянок, що формуються або відомості про які вносяться до Державного земельного кадастру, та перелік обмежень у їх використанні;
- матеріали погодження і затвердження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України;
- матеріали перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість), сформованих за проектом.

Ґрунтуючись на вищевикладеному, вважаю доцільним склад проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення, представлений на рис.

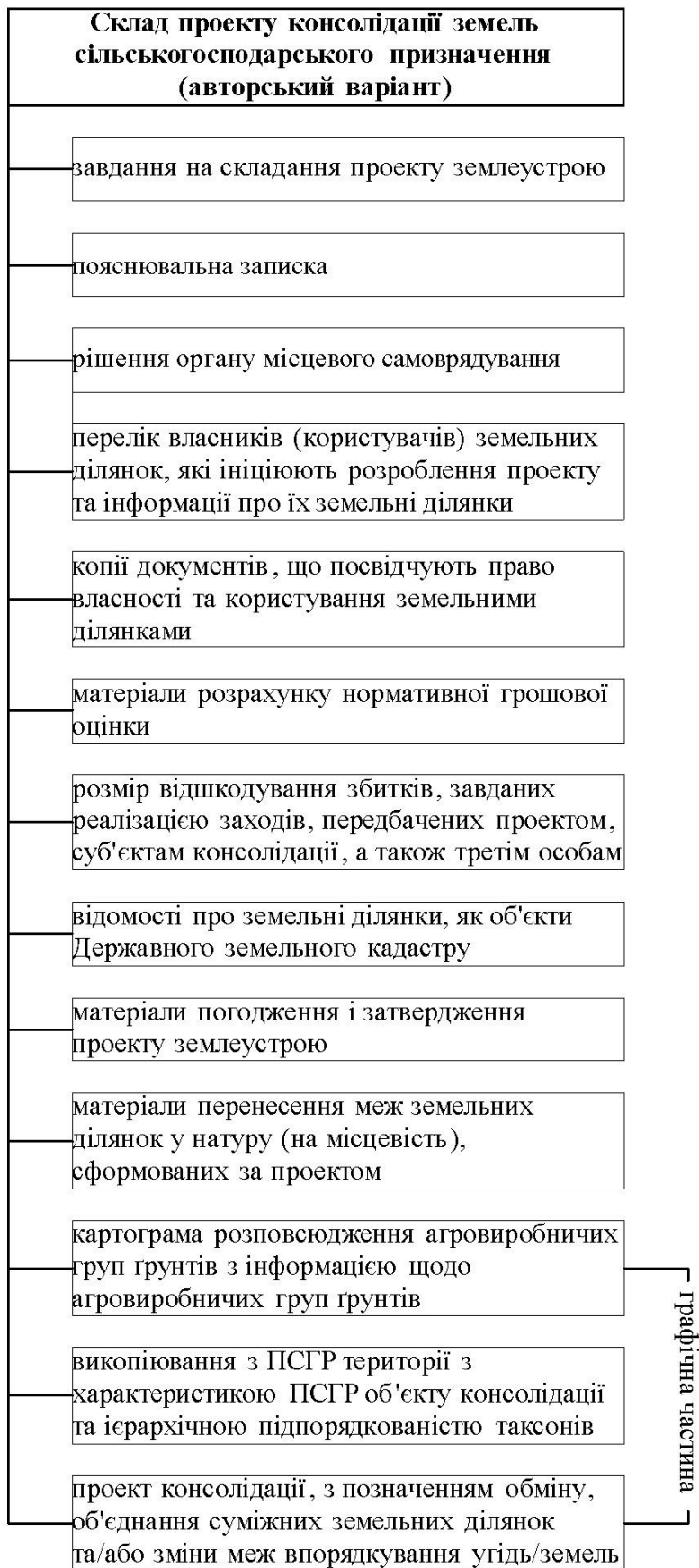


Рис. 2 Склад проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення
(авторський варіант)

Публічна кадастрова карта [33] – електронна інформаційна система, що містить повні та достовірні відомості Державного земельного кадастру. Цифрова карта кадастрових номерів з 01 січня 2013 року відкрита для вільного і безкоштовного доступу Державним агентством земельних ресурсів України. Такий крок є великим досягненням у сфері земельних відносин – побудова сучасної кадастрової комп'ютерної системи дозволяє суттєво скоротити строки проведення операцій з землею, значно знизити рівень корупції, скоротити витрати громадян.

В електронних нашаруваннях публічної кадастрової карти міститься величезний об'єм інформації: цифрова карта України (ортофотоплан), кордон України, межі областей, межі районів, межі населених пунктів, індексно-кадастрові карти, земельні ділянки та їх межі, кадастровий номер ділянки, її межі, площу, форму власності, цільове призначення, згідно із класифікатором, а також карта ґрунтів України.

Землі, що не містять інформації у публічній кадастровій карті, вважаються державними або комунальними, розподіл їх здійснюється з урахуванням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» 06.09.2012 № 5245-VI [6].

Можливість обміну земельними ділянками в масиві передбачена статтею 37-1 Земельним кодексом України (з врахуванням змін, внесених Законом 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»).

Якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або різниця між ними не більше від 10%, такі ділянки можуть підлягати обміну. Орендарі тепер можуть заключати між собою угоди обміну на орендовані землі без згоди орендодавця на період дії оренди. Припинення

дії одного з договорів оренди автоматично припинятиме суборенду. А власник паю в середині масиву не псуватиме зручність обробітку земель орендарям.

Варто відзначити, що визначення масиву земель сільськогосподарського призначення яке закріплене у статті 1 Закону України «Про землеустрій» [8].

Масив земель сільськогосподарського призначення – сукупність земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їхнього обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, які розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полежахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо).

З 1.01.2019 року в Україні набула чинності загальнонаціональна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Всі отримані дані розміщені на порталі загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення - <https://ngo.land.gov.ua/>. На сайті є можливість онлайн-розрахунку нормативної грошової оцінки зареєстрованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок та несформованих об'єктів.

Для прикладу, об'єктом розроблення проекту консолідації є Надлиманська сільська рада Овідіопольського району Одеської області.

Оскільки розробка будь-якої землевпорядної документації завершується внесенням інформації до бази даних державного земельного кадастру, проведемо аналіз та підготуємо відомості про землі в межах Надлиманської сільської ради.

Надлиманська сільська рада Овідіопольського району Одеської області з адміністративним центром у селі Надлиманське знаходиться в 16 км від районного центру пгт. Овідіополь та в 35 км від обласного центру міста Одеси.

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховується при їх використанні і стосується різних угідь. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру.

На базі вивченої інформації про власників та користувачів земельних ділянок, про яких є дані в публічній кадастровій карті, складаємо експлікацію земель Надлиманської сільської ради за цільовим призначенням та угіддями.

Для проведення аналізу земель сільської ради за угіддями використовуємо план існуючого використання земель. Дані наведено у таблицях 3.1 та 3.2.

Земельні угіддя – це ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які відрізняються за природно-історичними ознаками.

При класифікації земельних угідь враховується:

- основне призначення і систематичне використання окремих ділянок землі для певних виробничих цілей;
- природні властивості, які відображають якісний стан окремих земельних ділянок.

Таблиця 3.2

Експлікація земель Надлиманської сільської ради

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
групи	підгрупи		
001	00	Рілля	1341,1499
002	02	Пасовища	87,3638
002	03	Багаторічні насадження (сади)	28,2327
		Багаторічні насадження (виноградники)	306,1538
003	03	Болота	383,4945
003	05	Яри	49,4994
004	00	Чагарникова рослинність природного походження	30,3492
005	01	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю	17,1969
005	03	З усіх лісів лісові насадження лінійного типу	20,6916
006	04	Ставки	0,7669
007,008	00	Землі під житловою та громадською забудовою	353,0289
009	00	Землі, які використовуються для транспорту	2,4780
009	02	Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими	19,4591
010	00	Землі, які використовуються для технічної інфраструктури	13,4778
013	00	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	27,6243
Всього земель			2680,9668

З експлікації земель видно, що 50% загальної площі землекористування Надлиманської сільської ради займає рілля, виноградники займають понад 11% загальної площі, незначний відсоток

серед земель належить пасовищам та садам. Серед несільськогосподарських угідь переважають болота (14%) та забудовані землі (13%), значну територію займають господарські будівлі і двори, чагарники та яри.

За даними природно-сільськогосподарського районування територія Надлиманської сільської ради має наступну ієрархічну підпорядкованість природно-сільськогосподарських таксонів:

Природно-сільськогосподарська зона	Степова Посушлива Зона
Природно-сільськогосподарська провінція	Степова посушлива Правобережна
Природно-сільськогосподарський округ	Дністровсько-Нижньодніпровський
Природно-сільськогосподарський район	Одеський (0402025108)

Одеський природно-сільськогосподарський район розташований у східній та південно-східній частині області. Він включає в собі Оводіопільський, південні частини Біляївського та Лиманський адміністративних районів.

Клімат району помірно континентальний зі спекотним сухим літом, м'якою малосніжною нестійкою зимою. Середньорічна температура повітря становить 10,8°C. Взимку вона становить -5,0°C, а влітку +20,0°C і більше. Найбільш холодними місяцями є січень і лютий. Середня температура січня змінюється в межах від -5,0°C до -18,0 °C, липня відповідно від +21,0°C до 29,0°C. Безморозний період триває до 166-208 днів. Період активної вегетації рослин (з середньодобовими температурами понад 10°C) становить 170-190 днів. Середньорічна кількість опадів складає 280-360 мм, тому нестача вологи є одним з головних негативних факторів.

В геоморфологічному відношенні територія району розміщена в межах Причорноморської низини, що представляє собою слабонахилену з півночі на південь рівнину, яка включає в себе басейни річок Тилігул, Царега і Балайчук. Загальний нахил більшої частини території на південний схід до Чорного моря.

Західна частина району представляє собою вододіл між долинами лиманів Куяльник та Великій Аджалик. Тип рельєфу –рівнинно-хвилястий глибоких та широких балок, а ширина вододілів досягає 4-6 км.

Долини балок глибокі, мають вихід в лимани. Схили балок круті з густою сіткою ярів.

Східна частина району, яка знаходиться між долинами лиманів Великій Аджалик та Тілігул має вузько–хвилястий, водно-ерозійний тип рельєфу де площа схилів перевищує над площею вододілів.

Ґрунтоутворюючими породами в районі переважають четвертні відклади, які в більшості представленні лесом та лесовидними суглинками.

Ґрунтові води на більшій території району залягають глибше 6 м і на процеси ґрунтоутворення не впливають. Високий рівень ґрунтових вод спостерігається тільки в заплавах річок та навколо лиманів і озер (0,7-1,5 м), на терасах (1,3-3,0 м), у днищах балок (1,0-3,0 м), що призводить до заболочення ґрунтів.

У наслідок дії вітрової та водної ерозії, на значних площах, зайнятих схилами різної крутизни, лес частково або повністю змитий і в ґрунтоутворенні приймають участь червоно-бурі глини.

Ґрунтоутворні породи в долинах і днищах балок представлені алювіально-делювіальними відкладами.

Рослинний покрив цього району представлений вузьколистими ксерофітними асоціаціями, де домінуючими є типчак овечий та низькорослі полини. В долинах річок, особливо в їх пониззях, значну питому вагу в травостої займають солестійкі рослини, солянки, кермек та ін..

Територія району характеризується різноманітним ґрунтовим покривом, де переважають чорноземи південні (50% площі району), чорноземи звичайні малогумусні, лучно-чорноземні та лучні ґрунти .

У зв'язку з великою розораністю і активних ерозійних процесів, якісний стан сільськогосподарських угідь погіршується, що призводить до збільшення площ деградованих і малопродуктивних земель.

На території землекористування Надлиманської сільської ради виділено 9 ґрунтових різниць.

Таблиця 3.3

Номенклатурний список ґрунтів

Назва агровиробничої групи ґрунтів	Шифр
Чорноземи південні важкосуглинкові і легкоглинисті та їх слабо- і залишково-солонцюваті відміни	71e
Чорноземи південні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті	74e
Чорноземи південні вторинно підтоплені важкосуглинкові і легкоглинисті	80e
Чорноземи південні вторинно підтоплені важкосуглинкові і легкоглинисті в комплексі із засоленими їх відмінами	81e
Чорноземи щебенюваті сильнозмиті та дернові слаборозвинені ґрунти на елівії щільних карбонатних порід важкосуглинкові і легкоглинисті	104e
Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни важкосуглинкові і легкоглинисті	121e
Лучно-болотні, мулуваті-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти	141e
Намиті чорноземи і лучно-чорноземні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти	209e
Розмиті ґрунти і виходи елювію щільних карбонатних порід	217

Таблиця 3.4

**Характеристика природно-сільськогосподарського району об'єкту
консолідації**

Назва сільськогосподарських угідь	Бал бонітету	Капіталізований рентний дохід, грн
Рілля (перелоги)	45	28623,36
Багаторічні насадження	46	59885,83
Сіножаті	36	8696,44

Пасовища	37	7206,11
----------	----	---------

За результатами виконання даного етапу робіт оформлюємо картограму розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів Надлиманської сільської ради (додаток В).

Проектом пропонується здійснити консолідацію способом обміну 5 земельних ділянок, розташованих у земельному масиві, на інші рівноцінні земельні ділянки згідно з вимогами законодавства.

Таблиця 3.5

Характеристика земельних ділянок, що підлягають консолідації

до консолідації			після консолідації		
Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Цільове призначення	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Цільове призначення
5123782200:01:001:0958	3,9105	01.01	5123782200:01:001:0940	3,4346	01.01
5123782200:01:001:0858	1,0474	01.01	5123782200:01:001:0753	1,8502	01.01
5123782200:02:001:0098	1,6409	01.03	5123782200:02:001:0085	1,726	01.06
5123782200:01:001:1170	0,7760	01.01	5123782200:01:001:0339	0,8079	01.01
5123782200:01:001:1202	0,9567	01.01	5123782200:01:001:1035	2,1538	01.01
5123782200:01:001:1205	0,9566				
5123782200:01:001:1200	1,0638				

Як бачимо з таблиці, земельні ділянки, що пропонуються до обміну дещо різняться за площами. А в одному випадку пропонується обмін 3 земельних ділянок на одну.

Основною законодавчо встановленою умовою обміну ділянок є рівність нормативних грошових оцінок земельних ділянок або різниця між ними не більш як 10 відсотків.

Умова рівності нормативних грошових оцінок виконана, тому вказані земельні ділянки можуть бути підлягати консолідації шляхом обміну.

За результатами виконання розділу складено графічний додаток А – проект консолідації земель сільськогосподарського призначення Надлиманської сільської ради Овідіопольського району Одеської області

Таблиця 3.6

Порівняльна характеристика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, що підлягають консолідації шляхом обміну

до консолідації		після консолідації		Різниця між НГО, %
Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка, грн	Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка, грн	
5123782200:01:001:0958	89545,32	5123782200:01:001:0940	89499,87	0,05
5123782200:01:001:0858	57274,68	5123782200:01:001:0753	56489,54	1,37
5123782200:02:001:0098	43836,87	5123782200:02:001:0085	46110,32	5,19
5123782200:01:001:1170	48491,9	5123782200:01:001:0339	50485,32	4,11
5123782200:01:001:1202	26433,65	5123782200:01:001:1035	76279,68	5,19
5123782200:01:001:1205	25601,64			
5123782200:01:001:1200	28419,56			

3.3. Обмін земельними ділянками

В Україні досить поширена практика обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які надаються громадянам-власникам земельних часток (паїв) у межах єдиних земельних масивів. Такий обмін регулюється Законом України від 5 червня 2003 року «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Зокрема, він містить статтю 14 (обмін земельними ділянками).

Згідно з цією статтею 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.

Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально.

Сільські, селищні, міські ради в межах своїх повноважень сприяють обміну земельними ділянками.

Згідно з чинним законодавством обмін земельними ділянками може здійснюватися їх власниками лише за взаємною згодою та на добровільній основі – дотримання основного принципу консолідації земель. Органи влади не мають права примушувати власників земельних ділянок вчиняти обмін ними. Проте посадові особи сільських, селищних, міських рад та районних державних адміністрацій повинні надавати сприяння здійсненню обміну земельними ділянками шляхом роз'яснення положень відповідного законодавства, посередництва у веденні власниками земельних ділянок переговорів, щодо обміну тощо.

У разі досягнення власниками земельних ділянок згоди щодо обміну ними вони повинні звернутися до нотаріуса для підготовки тексту договору міни земельними ділянками. Зміст такого договору повинен відповідати вимогам, встановленим Цивільним кодексом України, а також статтею 132 Земельного кодексу України. Саме з моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності.

Можливість обміну земельними ділянками в масиві передбачена також Земельним кодексом України (з врахуванням змін, внесених Законом 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»).

Обмін (міна) земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві, здійснюється лише у разі, якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку

або різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10 відсотків.

Власники та орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів оренди, суборенди відповідних ділянок.

Згідно статті 715 Цивільного кодексу України 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.

До договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Стаття 132 Земельного кодексу України визначає, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Угоди повинні містити:

- назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

3.4 Пропозиції щодо законодавчого забезпечення проектів

Провівши аналіз існуючого інституційного забезпечення консолідації земель, вивчивши наукові праці та статті з періодичних видань, розглянувши досвід іноземних держав, були сформовані наступні проблеми, вирішенням яких стане запровадження порядку проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення:

- високий рівень подрібненості власності на землю в усіх областях країни;
- невеликі розміри земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- відчуження власника земельної ділянки від її використання;
- великий відсоток оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- наявність великої частки «нічийїх» земельних ділянок;
- відсутність заходів з раціонального використання та охорони земельних, водних і лісових ресурсів;
- необхідність оновлення та забезпечення сталого розвитку сільських територій.

На нашу думку наступні пропозиції щодо законодавчого забезпечення процесу консолідації земель можуть допомогти у вирішенні питання повного інституційного забезпечення розробки проекту:

- розробити комплекс заходів, закріплених у законодавчому порядку, для запобігання подальшій фрагментації земель;
- встановити норми щодо мінімальних розмірів земельних ділянок (особливо сільськогосподарського призначення), які не підлягають поділу в процесі успадкування;
- розробити механізм надання пріоритетного права у разі продажу земель сільськогосподарського призначення одному із спадкоємців, який бажає займатись сільським господарством, що буде сприяти уникненню ще більшої фрагментації земель;
- розробити механізм консолідації земель сільськогосподарського призначення.
- прийняти Закон України «Про консолідацію земель», який визначить умови, порядок, методичні підходи та відповідальність зацікавлених сторін щодо її проведення;
- дозволити вільний обіг земель сільськогосподарського призначення.

ВИСНОВКИ

Консолідація земель сільськогосподарського призначення пов'язана не лише із забезпеченням підвищення ефективності ведення сільського господарства за рахунок зменшення рівня фрагментації земель та раціонального їх використання, а й із підвищенням зайнятості сільського населення, удосконаленням податкової політики, покращанням інфраструктури та здійсненням заходів з охорони навколишнього середовища. Саме тому висвітлення проблем консолідації земель сільськогосподарського призначення і розробка практичних рекомендації з інституціонального забезпечення розвитку консолідації земель сільськогосподарського призначення.

В ході розробки кваліфікаційної роботи було:

1. Розкрито сутність поняття консолідації земель та як найбільш повне, на нашу думку, запропоноване визначення консолідації, запропоноване А.С. Поповим, який під консолідацією земель сільськогосподарського призначення розуміє (в першу чергу) заходи із землеустрою щодо регулювання структури прав власності шляхом координації дій між власниками та користувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою формування сталого сільськогосподарського землекористування [23].

2. Розглянуто досвід організації та здійснення консолідації земель в різних країнах світу та можливість впровадження окремих його елементів в нашій країні.

3. На підставі аналізу інституційного забезпечення консолідації земель виявлено, що правових заходів, спрямованих на запобігання подрібненню та забезпечення консолідації земель є недостатньо для забезпечення утворення оптимальних розмірів сільськогосподарських

землекористувань. Лише нещодавно прийнятий 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» є позитивним моментом у вирішення питання парцеляції земельних масивів, проте він лише частково надає законодавче обґрунтування.

4. Запропоновано авторський порядок розробки та склад проекту землеустрою щодо консолідації земель.

5. На прикладі ділянок Надлиманської сільської ради показано консолідацію земельних ділянок шляхом обміну ділянки, розташованої у земельному масиві, на іншу рівноцінну земельну ділянку згідно з вимогами законодавства.

6. Розроблено пропозиції щодо законодавчого забезпечення процесу консолідації земель можуть допомогти у вирішення питання повного інституційного забезпечення розробки проекту:

- розробити комплекс заходів, закріплених у законодавчому порядку, для запобігання подальшій фрагментації земель;
- встановити норми щодо мінімальних розмірів земельних ділянок (особливо сільськогосподарського призначення), які не підлягають поділу в процесі успадкування;
- розробити механізм надання пріоритетного права у разі продажу земель сільськогосподарського призначення одному із спадкоємців, який бажає займатись сільським господарством, що буде сприяти уникненню ще більшої фрагментації земель;
- розробити механізм консолідації земель сільськогосподарського призначення.
- прийняти Закон України «Про консолідацію земель», який визначить умови, порядок, методичні підходи та відповідальність зацікавлених сторін щодо її проведення;

- дозволити вільний обіг земель сільськогосподарського призначення.

Розробка інституційного забезпечення процедури консолідації земель в Україні дозволить вирішити численні проблеми, з якими одночасно стикаються землевласники, сільськогосподарські структури та сільські територіальні громади. Оскільки земельна реформа повністю не завершена, то необхідно розробити гнучкі підходи до консолідації земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Анисенко О.В., Склярчук Т.І. Консолідація земель сільськогосподарського призначення як механізм удосконалення управління землекористуванням / Анисенко О.В., Склярчук Т.І. // Агросвіт. - 2018. - № 10. - С. 27-31. URL: http://www.agrosvit.info/pdf/10_2018/7.pdf (дата звернення: 19.11.2019).
2. Анисенко О.В., Склярчук Т.І. Світовий досвід консолідації земельних паїв / Анисенко О.В., Склярчук Т.І. // Інвестиції: практика та досвід. - 2018. - № 24. - С. 102-105. URL: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=6446&i=17> (дата звернення: 17.11.2019).
3. Волков С.Н. Правовое обеспечение современно го землеустройства. URL: www.guz.ru/media/file/rekdoc/36.doc (дата звернення: 14.11.2019).
4. Домбровська О.А. Європейський досвід консолідації земель сільськогосподарського призначення / О.А. Домбровська // Збірник наукових праць. Х. - 2013. - № 18. - С. 54-56. URL: https://goik.univer.kharkov.ua/wp-content/files/issue_18/18_15.pdf (дата звернення: 16.11.2019).
5. Загальнонаціональна (всеукраїнська) нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. URL: <https://ngo.land.gov.ua/> (дата звернення: 10.12.2019).
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», від 06.09.2012 року № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17> (дата звернення: 4.12.2019).
7. Закон України «Про Державний земельний кадастр», від 07.07.2011 № 3613-VI III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 12.11.2019).

8. Закон України «Про землеустрій», від 22.05.2003 № 858-IV із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 18.11.2019).

9. 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», від 10.07.2018 року № 2498-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19/sp:head> (дата звернення: 8.12.2019).

10. Закон України «Про особисте селянське господарство», від 15.05.2003 року № 742-IV із змінами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15> (дата звернення: 27.11.2019).

11. Закон України «Про оренду землі», від 06.10.1998 року № 161-XIV із змінами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 25.12.2019).

12. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», від 05.06.2003 року № 899-IV із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 22.11.2019).

13. Закон України «Про фермерське господарство», від 19.06.2003 року № 973-IV із змінами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15> (дата звернення: 22.11.2019).

14. Земельний кодекс України, від 25.10.2001 № 2768-III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 15.11.2019).

15. Конституція України, від 28.06.1996 № 254к/96-ВР із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 4.11.2019).

16. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: [Монографія] / П. Ф. Кулинич. — К.: Логос, 2011. — 688 с., с. 190.

17. Кулінич О. Закон про консолідацію земель підписаний. Які зміни нас чекають? URL: <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2018/08/23/639841/> (дата звернення: 17.11.2019).

18. Максименко М.І. Правове забезпечення оптимізації структури землекористування в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / М.І. Максименко. – К., 2013. – 17 с., с. 4.

19. Мартин А., Краснолуцький О. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення. URL: http://zsu.org.ua/andrij_martin/92_2011_06_14_08_46_34 (дата звернення: 18.11.2019).

20. Мартин А.Г. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія / Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. – К. : ЦП «Компринт». – 328 с. URL: https://zsu.org.ua/files/Monograph_Natural_agricultural_zoning.pdf (дата звернення: 27.11.2019).

21. Попов А. С. Досвід консолідації земель населених пунктів у Японії / А. С. Попов // Теоретичні основи і практичні аспекти використання ресурсоощадних технологій для підвищення ефективності агропромислового виробництва і розвитку сільських територій: матеріали Міжнар. наук. практ. форуму, 18 – 21 вересня 2012 року. Львів, 2012с., с. 398. URL: <http://lnau.lviv.ua/lnau/index.php/uk/konference.html> (дата звернення: 17.11.2019).

22. Попов А. С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика: Дис. канд. екон. наук: 08.00.06: Харків, 2018, 473 с. Харків, Львів. URL:

http://www.lnau.edu.ua/lnau/attachments/5163_dis.pdf (дата звернення: 18.11.2019).

23. Попов А.С. Наукові підходи щодо визначення поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення / А. Попов // Землевпорядний вісник. - 2016. - № 3. - С. 31-35. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2016_3_9 (дата звернення: 16.11.2019).

24. Порядок виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості). URL: <http://odeska.land.gov.ua/poriadok-vydilennia-vlasnykam-zemelnykh-chastok-paiv-zemelnykh-dilianok-u-naturi-na-mistsevosti/> (дата звернення: 8.12.2019).

25. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», від 16.11.2016 року № 831. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/831-2016-%D0%BF> (дата звернення: 05.12.2019).

26. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується», від 10.12.2003 року № 1908-2003-п. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1908-2003-%D0%BF> (дата звернення: 25.12.2019).

27. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», від 17.10.2012 № 1051 із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 02.12.2019).

28. Постанова Кабінету Міністрів України «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення», від 7.02.2018 року № 105. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/105-2018-%D0%BF> (дата звернення: 05.12.2019).

29. Пояснювальна записка до проекту Закону 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». URL: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=63222&pf35401=443108> (дата звернення: 8.11.2019).

30. Правдюк В. Останні зміни в процедурі та визначенні нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. URL: http://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA011569 (дата звернення: 11.11.2019).

31. Проект Закону України «Про консолідацію земель» від 27.09.2013року (неофіційний текст). URL: <http://www.potencial.org.ua/download/2580/%D0%97%D0%90%D0%9A%D0%9E%D0%9D%20%D0%A3%D0%9A%D0%A0%D0%90%D0%87%D0%9D%D0%98.docx>. (дата звернення: 05.12.2019).

32. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». URL: http://land.gov.ua/zakonotvorcha_dialnist/569.html (дата звернення: 17.11.2019)

33. Публічна кадастрова карта. URL: <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (дата звернення: 10.12.2019).

34. Ткачук Л.В. Консолідація земель: ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин: [монографія] / Л.В. Ткачук. – Львів: Вид-во Львівського НАУ, 2009. — 249 с., с. 12.

35. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою / А. М. Третяк. - К.: ІЗУ УААН, 2002. – 152 с. URL: <https://www.twirpx.com/file/149338/> (дата звернення: 17.11.2019).

36. Україна будет перенимать опыт Голландии по консолидации земель. URL: <http://www.fin.org.ua/news/966071> (дата звернення: 15.11.2019)

37. Хомінець С. В. Оптимізація структури сільськогосподарського землекористування як складова сталого розвитку сільських територій / С. В. Хомінець // Проблеми правового забезпечення сталого розвитку сільських територій в Україні : монографія / А. П. Гетьман [та ін.] ; ред.: А. П. Гетьман, М. В. Шульга. – Харків : Право, 2016. – Підрозд. 3.9. – С. 305–347. URL: <http://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/12696> (дата звернення: 27.11.2019)

38. Цивільний кодекс України, від 16.01.2003 № 435-IV із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 5.12.2019).

39. Шворак А.М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис д-ра економ. наук (08.00.06) / А.М. Шворак. - Київ, 2016. — 52 с. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Zik_2013_4_6.pdf (дата звернення: 17.11.2019).

40. Шворак А. Способи та методи консолідації земель сільського сподарського призначення / Шворак А, Євсюков Т.// Економіст. - 2014. - № 8. - С. 44-48. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2014_8_14 (дата звернення: 03.12.2019).

41. Шворак А.М. Теоретичні основи консолідації земель: зміст, мета, завдання, принципи / А.М. Шворак // Землеустрій і кадастр: Наук.-виробничий журнал. – 2008. – № 4. – С. 11-13.

42. Шворак А.М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис д-ра економ. наук (08.00.06) / А.М. Шворак. — Київ, 2016. — 52 с. - URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Zik_2013_4_6.pdf (дата звернення: 17.11.2019).