

О. Г. Друзяка

студентка II курсу ОР Бакалавр

спеціальність **G18 «Геодезія та землеустрій»**

науковий керівник: **Н. В. Данілова**

канд. геогр. наук, ст. викладач кафедри агрометеорології та агроекології

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Актуальність дослідження. Консолідація земель сільськогосподарського призначення є однією з найважливіших умов для ефективного використання земельних ресурсів в Україні. Після розпаювання колективних господарств багато сільськогосподарських угідь опинилися у приватній власності у вигляді дрібних, розкиданих ділянок. Така структура ускладнює організацію сільськогосподарського виробництва, збільшує витрати і знижує прибутковість. Консолідація земель дозволяє зробити використання землі більш раціональним, зменшити витрати та підвищити врожайність.

Мета роботи. Створення компактних і економічно доцільних за розміром земельних масивів, які дають можливість оптимізувати агровиробництво.

Результати досліджень та їх аналіз. Консолідація земель - це процес об'єднання дрібних та розкиданих земельних ділянок в єдині, компактні масиви для підвищення ефективності їх використання. Цей процес може відбуватися через обмін земельними ділянками між власниками, через купівлю-продаж, кооперацію або державні програми. Завдяки консолідації фермери отримують змогу зменшити витрати на обробку землі та логістику, а також краще організувати сівозміну та агротехнічні заходи.

Основною причиною потреби в консолідації земель фрагментована структура земельної власності, яка склалася після розподілу земель колишніх колгоспів. Багато власників володіють маленькими ділянками, розташованими у різних місцях, що робить сільськогосподарське виробництво менш вигідним та затратним. Розрізненість угідь призводить до великих втрат часу, пального і зношування техніки під час переміщення між ділянками, а також ускладнює доступ до ринку.

Консолідовані ділянки зручніше обробляти, на них легше застосовувати сучасну техніку, що веде до економії ресурсів та збільшення врожайності. Такий підхід допомагає фермерським господарствам зміцнити свої позиції на ринку та залучати інвестиції.

Консолідація земель здійснюється різними шляхами. Найбільш поширеним є добровільний обмін земельними ділянками між власниками, що дозволяє сформувати більші та зручніші в обробці поля. Часто консолідація відбувається завдяки купівлі-продажу ділянок, коли власники

продають свої паї аграрним підприємствам або об'єднуються у кооперативи. Держава також може виступати посередником цього процесу, створюючи спеціальні програми, земельні банки та умови для об'єднання земель.

Консолідація земель сільськогосподарського призначення - це ключ до підвищення ефективності агровиробництва. Вона сприяє зменшенню витрат, покращенню організації праці та використанню сучасних технологій. Успішна консолідація забезпечує стале сільське господарство та розвиток громад, але потребує співпраці власників землі, держави та бізнесу.

Після розпаювання земель кожне поле було поділене на десятки ділянок, кожна з яких має власника, але такі поля зазвичай використовуються одним чи кількома орендарями. Якщо людина хоче вийти з оренди і використовувати ділянку, розташовану в центрі поля, то цим вона створює проблеми і собі, і іншим. Також часто бувають ситуації, коли одноосібники використовують кілька земельних ділянок: свою, дружини та одержану у спадщину. Часто такі ділянки розташовані у різних частинах поля, що незручно для господарювання.

Коли одне поле використовують одночасно кілька орендарів, то юридично ті ділянки, які орендує кожен з них, не складають замкнених контурів, вони хаотично розкидані по всьому полю. Законодавчого механізму, щоб звести їх в одне ціле, не було. На практиці все вирішувалося на рівні усних угод між орендарями.

Ця ситуація створювала широкі можливості для рейдерства. Часто ділянка серед масиву бралася в оренду не для господарювання, а для шантажування орендаря навколишніх земель. Для вирішення цих проблем закон передбачає такі норми.

Передусім зміни стосуються порядку обміну ділянками. Обмін - це найпростіший засіб консолідації. Навіть в умовах земельного мораторію в Україні дозволений обмін земельними ділянками приватної власності.

Проте у масиві земель сільськогосподарського призначення можуть бути землі державної і комунальної власності: відмерла спадщина, в деяких випадках - польові дороги. Обмін таких земельних ділянок не був дозволений.

Закон дозволяє обмінювати земельні ділянки державної і комунальної власності, розташовані у масиві земель сільськогосподарського призначення, на рівноцінні земельні ділянки приватної власності у тому ж масиві.

Проте зараз для того, щоб обійти земельний мораторій, поширені схеми, коли одну сотку землі обмінюють на п'ять гектарів. Такого "обміну" не повинно бути.

Закон передбачає, що на період дії мораторію обмін дозволяється

лише на рівноцінну земельну ділянку. Рівноцінною є земельна ділянка, нормативна грошова оцінка якої є рівною або відрізняється не більше, ніж на 10%.

Суттєву увагу закон приділяє обміну правами тимчасового користування земельними ділянками масивів аграрних земель.

По-перше, закон надає право орендарям ділянок, розташованих в одному масиві, укладати взаємні договори суборенди. На мою думку, це положення вкрай потрібне, адже воно дає змогу здійснити консолідацію без примусових заходів.

Крім того, інтереси власника земельної ділянки тут не порушуються. Орендна плата буде сплачуватися саме орендарем, а не суборендарем. Саме орендар буде відповідати за належне виконання договору оренди.

По-друге, закон надає право орендарю, якому належить 75% земель масиву, обмінюватися правами користування з власниками та користувачами земельних ділянок, які розташовані серед масиву і створюють черезсмужжя.

У разі незгоди на такий обмін справа буде вирішуватися в суді. Суд визначить, чи є справедливим цей обмін, чи пропонується взамін рівноцінна земельна ділянка.

Черезсмужжя або “шахматка” створює незручності для обох сторін. Закон дає можливість через договори оренди або суборенди тимчасово “переміщувати” земельну ділянку з середини на край масиву.

Висновки. Отже, головною метою консолідації земель має стати створення територіальних умов для формування оптимальних розмірів землекористувань, адекватних виробничому потенціалу сільського товаровиробника. Реалізація поставленої мети можлива лише на основі науково обґрунтованих проектів землеустрою, які визначають не лише способи та методи територіальної організації виробництва, але й пропонують проектні рішення, що забезпечують комплексний розвиток сільської інфраструктури.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

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

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

3. Малашевський М., Малашевська А. Розробка алгоритму перерозподілу земельних ділянок при консолідації земель в Україні. *Scientific Journal «ScienceRise»*. 2019. №7 (60). С. 24-29. DOI:10.15587/2313-8416.2019.173418