

УДК 528.4+332.3

Чепелева К. В.

ДВУЗ «Національний гірничий університет», Дніпропетровськ

**КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Стаття присвячена питанню консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення, способам її здійснення в Україні.*

За той час, що в Україні триває земельна реформа, відбулася демонополізація державної форми власності на землю. Об'єктом реформування стали майже 12 тисяч господарств, і 6,77 мільйонів селян набули права на земельну частку (пай). В той же час, суцільний розподіл сільськогосподарських земель серед колишніх працівників колективних сільськогосподарських підприємств став основою для сталого розвитку аграрної сфери та розвитку індивідуальних (сімейних) форм ведення сільського господарства.

Ефективне товарне сільськогосподарське виробництво можливе лише у випадку, якщо суб'єкт господарювання володіє достатньою кількістю земельних ресурсів. Земельна ділянка, що виділена в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай) в середньому по Україні має площу 4,2 га, попри те, що оптимальна для Полісся площа сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) складає близько 1,5 тис. га, для Лісостепу – 1,750 тис. га, для степових зон (Степ, Степ посушливий, Сухий степ) – 2,1 тис. га, для Карпатської гірської області – 900 га, для Кримської гірської області – 1100 гектарів [1].

Наслідком парцеляції сільськогосподарського землеволодіння є неспроможність власників окупити витрати, що несе за собою застосування сучасних агротехнологій, придбання засобів хімізації, новітньої сільськогосподарської техніки тощо. Власники дрібних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, через незначний прибуток від ведення звичайної сільськогосподарської діяльності, позбавлені можливості придбавати сучасні засоби автоматизації сільського господарства, створювати та розвивати сільськогосподарську інфраструктуру, впроваджувати системи управління якістю продукції. Лише укрупнення землекористування до економічно-обґрунтованих розмірів дозволяє зменшити собівартість сільськогосподарської продукції та підвищити конкурентоспроможність товаровиробників.

Роздрібненість земель значно перешкоджає залученню інвестицій у сільське господарство,

оскільки поля, що належали колишнім колективним сільськогосподарським підприємствам тепер розділені між десятками окремих власників, кожен з яких є незалежним при вирішенні питань стосовно використання належної йому сільськогосподарської землі.

Таким чином, важливою задачею української землевпорядної науки стає удосконалення методів консолідації земель сільськогосподарського призначення — науково та економічно обґрунтоване об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою раціонального ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які б дозволили створити сталі землекористування в умовах розвинених ринкових відносин.

Окремого нормативно-правового акту, що регулював би здійснення консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні на даний момент, на жаль, не існує. Але у той же час зараз доопрацьовується проект Закону України «Про ринок земель» [6], у якому міститься глава Глава 4. Консолідація земель сільськогосподарського призначення, у якій встановлюється способи консолідації земель сільськогосподарського призначення, визначається процес ініціювання розроблення проекту консолідації земель сільськогосподарського призначення та порядок видачі дозволу на розроблення цього проекту, порядок розроблення та погодження проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення та порядок затвердження цього проекту, закріплюються права та обов'язки суб'єктів консолідації, встановлюється можливість передачі земель державної та комунальної власності, зайнятих польовими дорогами у приватну власність в процесі консолідації земель сільськогосподарського призначення, регламентується порядок здійснення заходів, передбачених проектом консолідації земель. Так, статтею 1 цього закону визначається поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення як комплекс заходів, що полягає в економічно обґрунтованому об'єднанні земельних ділянок всіх

форм власності, що призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства, сформовані в процесі виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), та/або зміни їх меж, угідь з метою створення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, місце розташування, розміри, конфігурація та склад угідь яких забезпечують стале землекористування.

Згідно зі ст. 24 проекту Закону України "Про ринок земель"[6] консолідація земель сільськогосподарського призначення здійснюється шляхом:

- добровільного обміну земельної ділянки, розташованої у земельному масиві, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж або іншому масиві, згідно з вимогами Цивільного кодексу України [3], Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»[5];

- об'єднання суміжних земельних ділянок їх власником за технічною документацією із землеустрою відповідно до закону;

- обміну, зміни меж, впорядкування угідь земельних ділянок за проектом землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Консолідація земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва здійснюється у порядку, встановленому законом.

Розглянемо кожен зі способів консолідації земель послідовно.

#### **Обмін земельними ділянками**

Обмін земельними ділянками може застосовуватися, оскільки в його результаті створюються консолідовані землі, що можуть використовуватися спільно як деякий єдине поле. Така консолідація може мати місце лише у разі наступного об'єднання цих ділянок у одну ділянку, і у такому разі розглядатиметься як юридично окремий факт.

Відповідно до статті 14 Закону України від 05.06.2003 № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [5], 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.

Відповідно до статті 131 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III [2], громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки, серед іншого, на підставі міни. Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально.

Згідно статті 715 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV [3], 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 в обмін. 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.

#### **Об'єднання суміжних земельних ділянок, що належать одному власнику**

Збільшення розмірів земельних масивів може здійснюватися шляхом об'єднання суміжних земельних ділянок. Статтею 56 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій» (відповідно до змін, що внесені Законом України від 05.03.2009 № 1066-VI) [4] визначено спосіб об'єднання земельних ділянок шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, при об'єднанні земельних ділянок.

Замовником подібної документації із землеустрою має бути власник суміжних земельних ділянок, який бажає сформуванню цілісний земельним масив, що володіє суміжними земельними ділянками.

Зацікавленість у такому способі консолідації земель буде порівняно низько через те, що власник, набувши у власність суміжні земельні ділянки не зацікавлений у додаткових витратах на розроблення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку та реєстрацію об'єднання земельних ділянок.

Проблемним питанням, яке потребує вирішення на законодавчому рівні, є об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що

мають різне цільове призначення (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; для ведення фермерського господарства; для ведення особистого селянського господарства; для ведення підсобного сільського господарства тощо).

#### **Розроблення проектів землеустрою, щодо консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення**

Процедуру розроблення проектів землеустрою, щодо консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення закріплено статтями 24-28 проекту Закону України «Про ринок земель» [6].

Замовниками розроблення проекту землеустрою щодо консолідації земельних ділянок сільськогосподарського призначення бути власники земельних ділянок, що консолідуються.

Згідно зі статтею проекту 25 Закону України «Про ринок земель»[6] проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення необхідно розробляти за згодою осіб, яким у сукупності належить право власності на земельні ділянки, які становлять не менше як 75 відсотків земельного масиву та за дозволом відповідних органів місцевого центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. У проекті землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення відповідно статті 27 проекту Закону України «Про ринок земель»[6] можуть бути передбачені наступні заходи:

- зміна меж земельних ділянок з метою удосконалення черезсмужжя, ламаності меж, як цих ділянок, так і земельного масиву;
- зміни угідь земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- визначення земельних ділянок, які передбачається обміняти на рівноцінні земельні ділянки, самостійне використання яких окремо від земельного масиву не можливе або суттєво ускладнює використання інших земельних ділянок;

- об'єднання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності однієї особи;

- формування земельних ділянок під польовими дорогами, які призначені для доступу до окремих земельних ділянок земельного масиву;

- присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, розташованим у земельному масиві, у разі, коли такі номери не були присвоєні раніше.

#### **Висновки та пропозиції**

Проблему різного цільового призначення земель, що консолідуються треба вирішувати одночасно з розробкою проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Отже, можна зробити висновок, що 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.

#### **Список використаної літератури**

1. Економічний довідник аграрника. В.І. Дробот, Г.І. Зуб, М.П. Кононенко та ін./ За ред. Ю.Я. Лужана, П.Т. Саблука. – К.: Преса України, 2003. – 800 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV .
5. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» від 05.06.2003 № 899-IV.
6. Проект Закону України «про ринок земель»