

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

М. Богіра, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

<https://doi.org/10.31734/architecture2018.19.169>

Постановка проблеми. У статті 17 проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» зазначено, що для забезпечення компактності використання масиву земель сільськогосподарського призначення землевласник або землекористувач може ініціювати міну земельних ділянок, які знаходяться в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, між власниками таких ділянок у разі, якщо використання земельної ділянки її власником або землекористувачем створює черезсмузжя або вкраплення земельних ділянок.

Інші положення цієї статті розкривають процедуру здійснення міни (обміну) земельних ділянок, які знаходяться в одному масиві земель сільськогосподарського призначення.

Уся процедура зводиться до: ініціювання власником чи користувачем земельної ділянки міни (обміну), проведення переговорів зацікавлених осіб з власниками земельних ділянок, а в разі недосягнення добровільної згоди примусову міну земельних ділянок здійснюють за рішенням суду [1].

На наш погляд, така процедура може призвести до затяжних конфліктів чи судових розглядів. Підхід до вирішення цієї проблеми повинен бути дещо інший.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Чи потрібна для управління земельними ресурсами, прийняття управлінських рішень, досягнення раціонального використання земель сільськогосподарського призначення консолідація земель? Дослідженням цих питань займаються відомі науковці цієї галузі, а саме В. Будзяк, І. Бистряков, В. Голян, О. Гуроров, Д. Добряк, А. Мартин, Л. Новаковський, А. Шворак та інші.

Постановка завдання. Наше завдання – обґрунтувати необхідність розробки та прийняття Закону України «Про консолідацію земель», який стане складовою ефективного управління земельними ресурсами в умовах удосконалення ринкових відносин.

Виклад основного матеріалу. З'ясовано, що негативні прояви у сфері землекористування,

які активно почали проявлятися у перехідний до ринку період, спричинені спорадичними та не завжди обґрунтованими заходами щодо реалізації окремих етапів земельної реформи. Це призвело до виникнення такої прикметної ознаки землекористувань та землеволодінь, як парцеляція. Унаслідок руйнації цілісних земельних масивів, відсутності необхідного комплексу агротехнічних і землевпорядних робіт відбулося порушення цілісності агроландшафтів. Тому виникла необхідність усунення цих явищ у системі земельних відносин за допомогою низки заходів щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення [2, с. 8].

За роки проведення земельної реформи в Україні все частіше виникають труднощі у використанні цілісними крупних земельних масивів, якщо не всі власники земельних часток (паїв) передають свої земельні наділи в оренду землекористувачеві, який орендує більшість паїв на великому земельному масиві. Це змушує орендаря шукати шляхи обміну земельних ділянок, які не завжди вдається швидко знайти, та й процедура такого обміну є дещо складною.

Так, у Земельному кодексі України (стаття 81) зазначено, що в разі обміну земельної ділянки має укладатися договір міни. У частині 1 цієї статті зазначено, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, інших цивільно-правових угод. Таким чином, можна дійти висновку про те, що обмін однієї земельної ділянки на іншу можна здійснювати укладанням такого правочину, як договір міни. Такого виду договорів, як договір обміну земельними ділянками, законодавство не передбачає. Отже, термін «обмін земельними ділянками» слід вважати не терміном закону, а побутовим терміном, який вживають для позначення договору міни [3].

Сьогодні власник земельної частки (паю) поставлений у такі скрутні умови, коли в нього немає інших варіантів, ніж передавати в оренду свій земельний наділ землекористувачеві, який орендує більшість паїв в єдиному земельному масиві. Іншими словами, власник не є повно-

правним господарем своєї земельної ділянки, оскільки він практично не має вибору передачі власної землі іншим орендарям. Ця ситуація ускладнюється ще й тим, що в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення впорядкування території через обмін чи купівлю-продаж неможливе. Це також є однією з підстав запровадження консолідації земель.

Отже, наразі в Україні існує нагальна потреба в розробленні законопроекту «Про консолідацію земель». Метою прийняття такого закону слід вважати визначення шляхів законодавчого врегулювання питання об'єднання дрібних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що покликане підвищувати конкурентоспроможність сільського господарства, сприяти відновленню інфраструктури сільських територій через установлення відповідних організаційно-правових засад, повноважень органів виконавчої влади, визначення статусу власників земельних ділянок, що здійснюють консолідацію земель, порядку надання державної підтримки таким власниками [4].

Важливе значення у системі земельних відносин має забезпечення стійкості земельних прав не тільки на певну площу, а й на розташування землі в певному місці та в певних межах, що підсилює інтерес землекористувачів до дбайливого та господарського ставлення до замкнутого саме в цих межах угіддя. Підвищення раціональності й ефективності використання земельних ресурсів необхідно розглядати через землевпорядкування та територіальне планування.

Враховуючи те, що сьогодні Україна перебуває на шляху до євроінтеграції, підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед повинні враховуватися екологічні аспекти. Крім того, потрібно вилучити із сільськогосподарського обробітку земельні ділянки, які використовуються з порушенням чинного земельного законодавства, та землі, які не обробляються і є розсадниками бур'янів. Іншими словами, необхідно навести порядок у використанні невитребуваних земельних часток (паїв), паїв померлих громадян, спадкоємці яких не переоформляють права власності, а також земель під проектними дорогами, лісосмугами і деяких інших, у яких відсутній власник. Ці землі розташовані в земельних масивах і здебільшого використовуються без правостановлюючих документів. Вигода й прибутки від використання таких земель є лише у незаконних землекористувачів [5].

Інформація про практично всі земельні ділянки на сьогодні є зібрана, однак опрацювати її з наступним прийняттям відповідних рішень поки що ніхто не береться. Тому для початку цю інформацію про земельні ділянки потрібно впорядкувати, систематизувати. Найкраще для цього підійде застосування геоінформаційних систем (ГІС) і технологій. Враховуючи те, що вся інформація про земельні ділянки, не тільки про земельні частки (паї), має просторову прив'язку, безумовно, що як базу інформаційну технологію найдоцільніше використовувати геоінформаційні системи. Програмні ГІС-продукти, які використовуються в землеустрої, достатньо різноманітні. Вагоме місце серед цих програм займають і вітчизняні ГІС-продукти.

За відсутності заборони щодо вільного обігу земель сільськогосподарського призначення на сьогодні не здійснюються заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшого подрібнення земельних ділянок та необґрунтованої зміни їх цільового призначення [6]. Важко передбачити, скільки років ще триватиме мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, однак уже зараз зрозуміло, що цей термін затягується свідомо. У державі ведуться активні дебати щодо продовження чи зняття мораторію на продаж сільгосп-земель і дуже повільно проводяться підготовчі роботи щодо ведення вільного обігу цих земель, тому можна думати, що це комусь на руку.

Досвід реформування земельних відносин в Україні висвітлив низку проблем у його здійсненні, а також довів необхідність удосконалення державної політики в галузі управління землекористуванням, у тому числі через землевпорядкування [7].

Для вдосконалення системи землекористування крупних агроформувань, фермерських господарств та домогосподарств, а також підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення є потреба в проведенні індивідуальної та групової консолідації земель сільськогосподарського призначення через добровільний обмін земельних часток (паїв) з метою просторової оптимізації території землекористування.

Комплексна консолідація земель передбачає перерозподіл земельних ділянок за одночасного здійснення широкого спектра інших заходів, що стимулюють сільський розвиток. Як приклад таких заходів можна навести відновлення сільських поселень, будівництво сільських доріг, створення й перебудову іригаційно-дренажної інфра-

структури, боротьбу з ерозією, охорону й поліпшення навколишнього середовища [8, с. 287].

Саме інститут оренди землі став причиною відчуження селян від землі, втрачено державою контроль над процесом збереження й відтворення родючості ґрунту, зруйновано систему соціального захисту на селі, посилилися корупційні діяння в системі земельних відносин, відсутній замкнутий цикл виробництва.

Висновки. Таким чином, для впорядкування і вдосконалення просторового розміщення земельних масивів, вирішення проблем, які виникають під час оренди земельних часток (паїв) в орендарів і у власників, назріла невідкладна необхідність розробити і прийняти Закон України «Про консолідацію земель».

Цей закон допоможе організації раціонального і найбільш ефективного використання землі, що є в інтересах як власника, так і користувача, та й суспільства загалом.

Прийняття Закону України «Про консолідацію земель» прискорить зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і відкриття повноцінного ринку земель, що в результаті дасть поштовх до ефективнішого управління земельними ресурсами в умовах удосконалення ринкових відносин і розвитку сільськогосподарської галузі України.

Пришвидшити ці процеси можна за умови активного впровадження ГІС-технологій у практику управління земельними ресурсами та використання ринкових інструментів розвитку земельних відносин.

У класичному розумінні консолідація земель повинна сприяти раціональному використанню зе-

мельних ресурсів, екологізації виробництва, сталому розвитку та соціальній відповідальності агровиробників.

Бібліографічний список

1. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 13.12.2016 р. № 5535. URL: http://rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=60724.
2. Шворак А. М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... д-ра екон. наук. Київ, 2016. 52 с.
3. Щодо відповідності законодавству України укладення договорів міни земельних ділянок: науково-правова експертиза при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України від 26.02.2007 р. № 126/39. URL: <http://www.yurradnik.com.ua/club/club.php?action=4&id=38>.
4. Мартин А. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/92-2011-06-14-08-46-34>.
5. Богіра М. Вплив ринкової економіки на раціональне використання земель. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 1. С. 88-91.
6. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова КМУ від 7 черв. 2017 р. № 413. *Урядовий кур'єр*. 2017. 17 черв. № 112.
7. Хвесик М. А., Голян В. А. Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів: монографія. Київ: Кондор, 2007. 480 с.
8. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новакоського. 4-те вид., перероб. і допов. Київ: Аграр. наука, 2015. 492 с.

Богіра М.

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

У статті розкриваються труднощі, які виникли за роки проведення земельної реформи в Україні щодо використання цілісними крупних земельних масивів. Обґрунтовується необхідність розробки і прийняття Закону України «Про консолідацію земель», який стане складовою ефективного управління земельними ресурсами в умовах удосконалення ринкових відносин, сприятиме екологізації виробництва, сталому розвитку та соціальній відповідальності агровиробників, організації раціонального і найбільш ефективного використання землі, що є в інтересах власника, користувача і суспільства загалом.

Оптимізації простору території землекористування, вдосконалення системи землекористування, підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель можливо досягти за допомогою індивідуального та групового об'єднання земель шляхом добровільного обміну земельних ділянок. У статті доведено, що консолідація земель прискорить зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і відкриття повноцінного ринку земель, що в результаті дасть поштовх до вдосконалення управління земельними ресурсами в умовах ринкових відносин і розвитку сільськогосподарської галузі України.

Пришвидшити процеси запровадження консолідації земель при проведенні землеустрою можна за умови активного впровадження ГІС-технологій у практику управління земельними ресурсами та використання ринкових інструментів розвитку земельних відносин.

Ключові слова: земельна реформа, консолідація земель, управління земельними ресурсами, ринкові відносини, мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Bogira M.

LAND CONSOLIDATION UNDER CONDITIONS OF LAND RELATIONS IMPROVEMENT

The article deals with the difficulties, which have emerged during the years of implementation of land reform in Ukraine concerning the non-parceled use of large land areas. The work argues the necessity to develop and adopt the Law of Ukraine “About Land Consolidation”. The latter is supposed to become a part of effective management of land resources under conditions of market relations improvement. The Law will also contribute to greening of production, sustainable development and social responsibility of agrarian producers, organization of the rational and most effective use of land, which is in the interests of all: the owner, the user and the society.

Space optimization of the territory of land use, improvement of the system of land use, raise of the efficiency of agricultural land use can be done by means of individual and group consolidation of lands through voluntary exchange of land parcels. The research grounds that consolidation of lands will call of the moratorium on sale of agricultural lands and open a proper market of lands. It will fuel improvement of land resources management under conditions of market relations and development of agricultural branch in Ukraine.

The processes of introduction of land consolidation in land organization performance can be accelerated by active introduction of GIS technologies into the practice of land resources management and application of market instruments of land relations development.

Key words: land reform, consolidation of lands, management of land resources, market relations, moratorium on sale of agricultural lands.

Стаття надійшла 22.03.2018.