

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет агротехнологій
Кафедра землеробства, геодезії та землеустрою

КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ

Методичні рекомендації

для виконання практичних робіт здобувачами другого
(магістерського) рівня вищої освіти ОПП «Геодезія та землеустрій»
спеціальності G 18 «Геодезія та землеустрій» денної форми здобуття
вищої освіти

МИКОЛАЇВ
2025

УДК 711.14:332.3
К 65

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 15.05.2025 р. протокол № 10.

Укладач:

Ю. В. Задорожній – старший викладач кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

А. В. Дробітько – д-р с.-г. наук, професор, професор кафедри виноградарства та плодовоовочівництва, декан факультету агротехнологій, Миколаївський національний аграрний університет.
Л. А. Бульба – ФОП «Бульба Л.А.», Баштанський район, Миколаївська область.

© Миколаївський національний аграрний
університет, 2025

ЗМІСТ

Вступ.....	4
Практичне заняття №1. Правові та методичні засади консолідації земель	5
Практичне заняття №2. Методи здійснення консолідації земель.....	10
Практичне заняття №3. Сільські території: поняття, функції, політика	14
Практичне заняття №4. Сталий розвиток сільських територій	21
Практичне заняття №5 Процедура консолідації земель. Прийняття рішення про проведення аналізу доцільності у консолідації земель.....	32
Практичне заняття №6. Процедура консолідації земель. Проведення аналізу доцільності.....	38
Практичне заняття №7. Процедура консолідації земель. Рішення про початок етапу планування.....	47
Практичне заняття №8. Процедура консолідації земель. Оцінка та перерозподіл земель.....	55
Практичне заняття №9. Процедура консолідації земель. Оцінка та перерозподіл земель. Встановлення нових меж земельної ділянки Реєстрація земельних ділянок та прав на них.....	71
Список літератури	81

ВСТУП

Зараз в Україні сільськогосподарські підприємства складаються з великої кількості орендованих земельних ділянок (землеволодінь), що є доказом існування одного з типу фрагментації земель, а саме відчуження власників земельних ділянок від використання своїх земель. Досвід Західних країн Європи свідчить, що одним з найдієвіших заходів боротьби з фрагментацією земель є механізм консолідації земель у поєднанні з інститутом земельного банку.

Для проведення консолідації земель необхідна підготовка висококваліфікованих фахівців і методичні рекомендації суттєво допоможуть вивченню здобувачами вищої освіти сутності консолідації земель та перерозподілу земель за межами населених пунктів; підходів до розрахунку рівня фрагментації земель; призначення, видів та багатофункціональності консолідації земель; історичного розвитку, правових засад та організації консолідації земель в європейських країнах; принципів та методів консолідації земель; процесу вибору території для консолідації земель; етапності проведення консолідації земель; комплексного перерозподілу земель; проведення оцінки результатів консолідації земель.

Здобуті знання дадуть змогу здобувачам визначати рівень фрагментації земель; розуміти цілі та заходи з консолідації та перерозподілу земель; критично аналізувати заходи щодо перерозподілу земель (заходів із землеустрої) на їх історичному тлі; розуміти багатофункціональність консолідації земель; керувати процесом проєктування та реалізації консолідації земель в теорії; збирати та аналізувати необхідні дані державного земельного кадастру та інших баз даних; створювати умови для сприятливого навколишнього середовища, поліпшення сільських ландшафтів, раціонального використання земель; оцінювати та аналізувати результати консолідації земель.

Практичне заняття № 1

Правові та методичні засади консолідації земель

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 ділянки 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.

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. 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 26 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. 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)». 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 28 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. 29 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.

Практичне заняття № 2

Методи здійснення консолідації земель

У квітні 2021 року Кабінет Міністрів України затвердив проєкт закону щодо удосконалення законодавства у сфері консолідації земель. Консолідацією називають комплекс заходів, що полягає в економічно-обґрунтованому об'єднанні землевласниками земельних ділянок всіх категорій та форм власності, місце розташування, розміри та конфігурація яких забезпечують стає землекористування.

У разі прийняття проекту закону стосовно консолідації земель як закону його дія поширюватиметься на відносини, пов'язані зі здійсненням консолідації всіх категорій земель та форм власності. Зміни до ст. 20 Земельного Кодексу стосовно встановлення зміни цільового призначення земельних ділянок на підставі проєктів землеустрою щодо консолідації земельних ділянок визначають новий вид документації із землеустрою, відповідно до якої здійснюватимуться заходи, пов'язані з проведенням консолідації земель.

Проекти землеустрою щодо консолідації земельних ділянок розробляються з метою усунення недоліків земельних ділянок (чересмужжя, дрібноконтурність, відсутність доступу доріг та комунікацій тощо), а також можуть передбачати здійснення заходів щодо поділу, об'єднання, обміну, купівлі продажу земельних ділянок, встановлення земельних сервітутів, укладення, зміни договорів про користування (договори оренди, суперфіцію, емфітевзису) земельними ділянками. Запропоновані законопроектом норми створюють значні ризики порушення майнових прав власників земельних ділянок. Так, примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Механізм примусового відчуження

об'єктів права приватної власності передбачений Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Земельні ділянки можуть бути примусово відчужені за рішенням суду, за умови повного попереднього відшкодування вартості та під розміщення: - об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (дороги, мости, естакади, магістральні трубопроводи, лінії електропередач, аеропорти, морські порти, нафтові і газові термінали, електростанції) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; - об'єктів природно-заповідного фонду; - об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин національного значення; - об'єктів національної безпеки і оборони;

Таким чином, будь-який проєкт із розвитку транспортної, енергетичної, або комунальної інфраструктури, як правило, потребує вирішення значної кількості прикладних та земельно-майнових питань, примусового відчуження значної кількості земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності. Консолідація земель акумулює сукупність знань при прийнятті конкретних управлінських рішень. Тому що консолідація земель, як галузь наукових знань для майбутніх фахівців, розвивається на стику правових, економічних, соціологічних, екологічних наук, землеустрою, геодезії і багатьох інших. У сучасній європейській літературі поняття «консолідація земель» розглядається у трьох основних значеннях: 1) як навчальна дисципліна з підготовки фахівців з питань землеустрою, земельного кадастру, природокористування, планування територій і населених пунктів; 2) як практична діяльність з регулювання структури прав власності шляхом координації дій між землевласниками та землекористувачами; 3) як галузь наукових знань, що має власний категоріальний апарат, ґрунтується на системі підходів, принципів, закономірностей, забезпечується сукупністю методів дослідження. Але на підставі того, що консолідація земель на теренах України є відносно новим напрямом, то, як правило, науковці і фахівці приділяють основну увагу другому значенню цього поняття (проєктуванню), залишаючи без належної уваги науковий і навчальний аспект. У процесі наукового пізнання використовують методологію дослідження. Безумовно, що якраз від методологічних принципів, які використовуються у процесі здійснення конкретного

дослідження, залежить якість самого дослідження. Безсумнівно, що як система наукових знань «консолідація земель» має дві взаємопов'язані та взаємообумовлені складові: теоретико-методологічну та прикладну. Теоретико-методологічна частина є підґрунтям для пізнавальної діяльності і включає в себе теорії, закони, категоріальний апарат та ін. Прикладна частина спрямована на безпосереднє застосування теоретичних знань у роботі, спрямованій на вдосконалення структури землекористування, системи управління земельними ресурсами. Саме ці ознаки дають нам підстави розглядати консолідацію земель як галузь наукових знань, оскільки вона пов'язана з практикою, виходить з неї, відображає її і перевіряється нею – трансформується з абстрактної в конкретну діючу. Наукове дослідження у сфері консолідації земель – це організований процес пізнання, у якому відбувається напрацювання теоретичних систематизованих знань про сутність консолідації земель, її зміст, внутрішні і зовнішні взаємозв'язки та взаємозалежності, методи та засоби її проведення. Методологія дослідження консолідації земель передбачає використання загальнонаукових методів і принципів: аналізу і синтезу, індукції і дедукції, аналогії і моделювання.

Суб'єктами консолідації земель виступають власники та користувачі земельних ділянок різної форми власності. Об'єкти консолідації земель – це земельні ділянки із цільовим призначенням, тобто відповідної категорії. Консолідація земель може бути представлена у вигляді системи принципово інших елементів, наприклад: умов проведення консолідації земель (інституціональне середовище консолідації земель), механізму консолідації земель і результатів консолідації земель для окремих підприємств, галузей, економіки чи екології загалом. Кожен з цих елементів має тісні взаємозв'язки між собою, які характеризуються постійністю і конкретним спрямуванням. 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. Вивчення процесів при консолідації земель передбачає використання конкретно наукових (спеціальних) методів – прийомів і операцій, за допомогою яких

вирішуються специфічні завдання конкретної науки. Особливо важливого значення вказана взаємодія набуває тоді, коли мова йде про міждисциплінарний рівень дослідження, зокрема у такій сфері, як консолідація земель, яка утворилася на базі правових, економічних, соціологічних, екологічних наук, землеустрою, геодезії і багатьох інших, а отже, і використовує методи і засоби зазначених галузей. Консолідація земель за своїм призначенням має багато спільного із землеустроєм. На нашу думку, сутність консолідації земель значно виходить за рамки землеустрою, але в той же самий час безпосередньо спирається на землевпорядний механізм і використовує його принципи та методи. Принципова різниця, з нашого погляду, між землеустроєм та консолідацією земель полягає в тому, що при консолідації на перший план виходять правові відносини щодо перерозподілу земель, а в землеустрої – організаційні, які стосуються раціонального розміщення земельних ділянок у структурі землекористування. Як і землеустрій, консолідація земель спирається на наукові досягнення різних напрямків: природного, технічного, правового, економічного та інших. Серед природничих наук широко використовуються досягнення ґрунтознавства, землеробства і рослинництва; у технічному напрямку консолідація земель базується на передових методах геодезії, фотограмметрії, меліорації, інформатики; правова сторона консолідації регулюється цивільним, земельним, адміністративним та іншими напрямками юридичної науки. В економічному плані землеустрій спирається як на загальну економічну теорію, так і на галузеву економіку. На основі практичного досвіду і теоретичного узагальнення консолідація земель вивчає функціонування землі і засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, а також методи організації території. Під методом дослідження в галузі консолідації земель розуміють встановлені правила підходу до вирішення конкретної землевпорядної, екологічної, економічної задачі або до відкриття і вивчення закономірностей і сутності розглянутих процесів і явищ. У разі застосування сукупності методів, пов'язаних спільністю рішень проблеми, формується методика досліджень консолідації земель. Її особливістю є те, що дослідження закономірностей організації території землекористування та пов'язаних з нею виробничих процесів спрямоване на вивчення властивостей землі, визначення шляхів її раціонального використання та охорони із застосуванням

сучасних геоінформаційних систем і комп'ютерних технологій. Залежно від завдань і етапу дослідження, характеру досліджуваного явища або процесу можуть застосовуватися такі основні методи наукових досліджень: розрахунково-конструктивний і варіантний; економіко-статистичний; математико-статистичний; балансовий; картографічний; економіко-математичного моделювання; спостереження. З огляду на викладене можна зробити висновок, що, ефективність наукової роботи залежить від індивідуально розробленої методологічної основи дослідження процесу консолідації земель. Тобто не може бути застосована методологія будь-якого іншого наукового дослідження. В основі методології дослідження лежить система методів та методологічних принципів, що повинні застосовуватися лише разом. Дослідження показали, що науково-методичні підходи до еколого-економічного обґрунтування проєктів консолідації земель мають включати: 1. Загальні положення. Методи здійснення консолідації земель.

2. Визначення, види, завдання, етапи проведення консолідації земель.

2.1. Визначення консолідації земель.

2.2. Види консолідації земель: комплексна; спрощена; добровільна групова; індивідуальна.

2.3. Підготовчі роботи.

2.3.1. Камеральні підготовчі роботи.

2.3.2. Польові підготовчі роботи.

3. Складання, розгляд і затвердження проєкту.

3.1. Складання проєкту.

3.2. Розгляд проєкту.

3.3. Затвердження проєкту.

Практичне заняття № 3

Сільські території: поняття, функції, політика

В Україні сільське населення складає 31 % наявного населення, а три мільйони громадян зайняті в сільському господарстві. Площа сільськогосподарських земель складає 71 % земельного фонду країни або 42,7 млн. га, з яких щорічно обробляється понад 32 млн. га. Україна, після Бангладеш та Данії, займає третє місце у світі за показником розораності земель, який становить 56 % території країни. Водночас за площею орних земель Україна посідає дев'яте

світове місце, поступаючись Індії, США, Росії, Китаю, Бразилії, Австралії, Канаді та Нігерії. Проте, за площею чорнозему посідає третє місце у світі маючи 25 % світового обсягу. В Україні забезпеченість сільськогосподарськими землями на особу становить 1,07 га у той час, як середньосвітовий показник складає 0,23 га.

Сільське господарство є третьою за величиною галуззю народного господарства після промисловості та торгівлі. Частка сільського господарства у загальній вартості експорту 2020 року становила 45 %.

Україна є найбільшим у світі експортером соняшникової олії та одним із найбільших експортерів зернових. Сільськогосподарське виробництво переважно здійснюється двома групами господарств – сільськогосподарськими підприємствами та особистими селянськими господарствами. Перша група господарств виробляє 55 % валової продукції та складається з понад 45 000 підприємств. Друга група складається з більш ніж 4 мільйонів дрібних та середніх за площею домогосподарств, що обробляють у середньому 1,23 га землі та виробляють майже 45 % валової сільськогосподарської продукції. У переважній більшості такі особисті селянські господарства працюють без статусу юридичної особи, а отже 8 млн га з 32,4 млн га «тіньових» сільськогосподарських угідь не оподатковуються. Слід зазначити, що господарства без статусу юридичної особи не можуть претендувати на державну фінансову підтримку.

На сьогодні процес розвитку аграрного сектору України сповільнюється через численні невирішені проблеми, що назбиралися під час реформування. Однією з основних таких проблем є недостатнє

законодавче та нормативне забезпечення щодо напрямків розвитку сільських територій та відсутність державної стратегії з комплексного та системного розвитку українського села. Це призводить до соціальних, економічних та екологічних проблем, що проявляються у занепаді й зникненні сільських населених пунктів, відсутності фінансових ресурсів для розвитку дрібного та середнього сільського господарства, погіршенні якості життя селян та виснаженні земельних ресурсів.

Відповідно до цих обставин, на державному рівні впродовж останніх років розробляються і приймаються документи, спрямовані

на підтримку та забезпечення сталого розвитку сільських територій. Одним з таких документів, прийнятих у 2015 році, є Концепція розвитку сільських територій до 2020 року, яка визначала пріоритети розвитку сільських територій та механізми підготовки аграрного сектору держави в цілому та сільського зокрема до умов функціонування в Зоні вільної торгівлі з ЄС.

Також, основні напрями розвитку сільської місцевості були зазначені у постановах Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року», «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки».

Починаючи з початку 2015 року, ефективний розвиток сільських територій був запущений завдяки ухваленню Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад». Згідно з цим законом,

станом на 2021 вже створено 1469 територіальних громад, з яких 409

— міських, 435 — селищних і 625 — сільських. Під час адміністративно-територіальної реформи до складу територіальних громад (ТГ) було включено 27 163 села. Посилення повноважень місцевих громад вимагає узгодженого розвитку сільськогосподарського сектору та сільських територій, а також врахування інтересів та ініціатив кожного мешканця села для забезпечення високої ефективності виробництва та збереження природного середовища. Такий підхід спрямований на покращення якості життя та забезпечення безпеки у сільських територіях.

Децентралізація сприяла створенню на місцевому рівні адміністративних одиниць, які мають здатність здійснювати конституційні повноваження у галузі місцевого самоврядування. Крім

того, до таких факторів також входить передача земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність. Так, сучасне законодавство дозволяє територіальним громадам розпоряджатися колишніми державними сільськогосподарськими землями з метою власного розвитку та зміни їх призначення. Хоча нормативно-правова база щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин і містить деякі недоліки та правові колізії, які потребують коригування, вона все ж стала важливим кроком у напрямку сталого розвитку сільських територій.

Для досягнення сталого розвитку сільських територій необхідна тісна співпраця між державним та місцевим рівнями планування. З цією метою, було вдосконалене законодавство щодо просторового розвитку, що забезпечило надійну правову основу для координації національного просторового планування з ініціативами громад у сфері територіального розвитку.

Також були прийняті значущі законодавчі акти у сфері захисту довкілля та охорони природи на сільських територіях, які враховують важливі аспекти сільського розвитку. Закони України «Про оцінку впливу на довкілля» та «Про стратегічну екологічну оцінку» містять важливі формальні та змістові положення, що стосуються врахування інтересів захисту довкілля та охорони природи у процесі просторовосекторального та територіального планування на державному та місцевому рівнях. Указ Президента України від 07.06.2021 р. Щодо широкомасштабного заліснення та Розпорядження Кабінету Міністрів України № 70 від 19.01.2022 р., яке схвалює Концепцію Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, регулюють секторальні політики з охорони навколишнього середовища та природних ресурсів з метою забезпечення сталого розвитку сільських територій.

Поняття «сільські території» заведено класифікувати за наступними ознаками: просторово-територіальними, адміністративно-правовими, структурними та функціонально-господарськими. У посібнику під *сільською територією (місцевістю)* розуміється територія (місцевість) за межами населених пунктів, яка не є урбанізованою і характеризується домінуючою сільськогосподарською діяльністю.

Сільські території являти собою комплексне поєднання природних, виробничо-господарських, соціальних та політичних елементів. Ці елементи підлягають впливові та регулюванню з боку територіальних громад, органів місцевого самоврядування, державних установ, бізнесу та громадських організацій. Сільські території країни відрізняються значним різноманіттям. Вони варіюються за природними умовами, ландшафтами, культурою й регіональними традиціями, та, перш за все, економічною ситуацією.

Сільські території складаються з різноманітних елементів, які можна розділити на властивості, що розкривають їх сутність та визначають ряд важливих функцій, що мають значення для всієї

країни:

- *виробнича функція* – забезпечення суспільства продовольством та сировиною, а також виготовлення продукції для різних галузей та видів економічної (господарської) діяльності;

- *функція соціального контролю* – допомога (сприяння) сільського населення державним органам у збереженні громадського порядку та забезпеченні безпеки населення на відповідній сільській території;

- *соціально-демографічна функція* – примноження сільського населення тим самим забезпечуючи сільське господарство та інші галузі економіки відповідними робочими ресурсами та людським капіталом;

- *екологічна функція* – збереження екологічної рівноваги, підтримка утримання заказників, заповідників, національних парків та інших природоохоронних територій;

- *рекреаційна функція* – створення сприятливих умов для відпочинку та відновлення здоров'я для сільського та міського населення;

- *культурна функція* – зберігання та просування унікальної (самобутньої) національної культури, звичаїв, народних традицій, фольклору, обрядів, а також досвіду ведення сільського господарства та використання природних ресурсів;

- *етнічна функція* – охорона культурних цінностей, історичної спадщини та природних пам'яток, розташованих на сільських територіях.

Сутність сільських територій проявляється у тому, що виробничогосподарська діяльність, що відбувається на цих територіях, має прямий вплив на природне середовище. Успішність діяльності на сільських територіях визначається насамперед природними умовами та ресурсним потенціалом кожного конкретного місця, а землі виступають основним засобом виробництва, який може мати різноманітні застосування, не обмежуючись лише сільськогосподарськими. Сільські території є не тільки просторовою

основою для виробництва, а й важливим природним середовищем і місцем проживання людей. Отже, ефективність використання цих територій залежить від індивідуальних здібностей людей, їх культурним і освітнім рівнем, професійними знаннями та вміннями,

мотивацією та бажанням ефективно працювати та господарювати на даній землі.

Сільські території, завдяки їх природі, мають унікальну властивість множинної додатковості. Наприклад, при використанні їх ресурсного потенціалу, зокрема землі, природа сама визначає можливості, впливаючи на рельєф, стабільність ландшафтної рівноваги та інші характеристики. Подібні можливості також присутні у людини, але, на відміну від природи, де діють принципи саморегуляції, людина не завжди передбачає наслідки свого необмеженого втручання в природне середовище.

Сільські території мають свої специфічні просторові характеристики, такі як площа, протяжність, конфігурація, компактність, географічне розташування, населення, щільність, кліматичні умови та особливості ландшафту, які впливають на їх функціонування. Сільські території диференціюються на певні типи за своїми рисами та властивостями, функціями та іншими ознаками (рис. 1.1).

Зазначена типізація сільських територій за вказаними критеріями є лише проміжною і може зазнавати змін з часом. Серед вказаних типів та їх підтипів особливу увагу приділяємо тим, що різняться за способом та режимом використання території, за наявністю та доступністю різних ресурсів, а також за спрямованістю на конкретні галузі господарської діяльності, оскільки саме ці фактори мають вирішальний вплив на процеси відтворення та розвитку сільських територій.

Серед нестандартних сільських територій можна виділити ті, що мають неаграрну спрямованість розвитку, а також урбанізовано-сільські ареали та зони.

Вони свідчать про зростаючий зв'язок між сільськими та міськими компонентами суспільства в різних аспектах. Сільські території, що знаходяться поруч з розвиненими міськими регіонами, відрізняються значним попитом на земельні ділянки, перш за все для будівництва житла, промислових підприємств, транспортної інфраструктури, сільського господарства, охорони природи та місць для відпочинку. та місць для відпочинку. У свою чергу, це призводить до інтенсивного використання землі та зростання конкуренції на неї, виникнення земельних конфліктів у користуванні та підвищення цін на земельні ділянки.

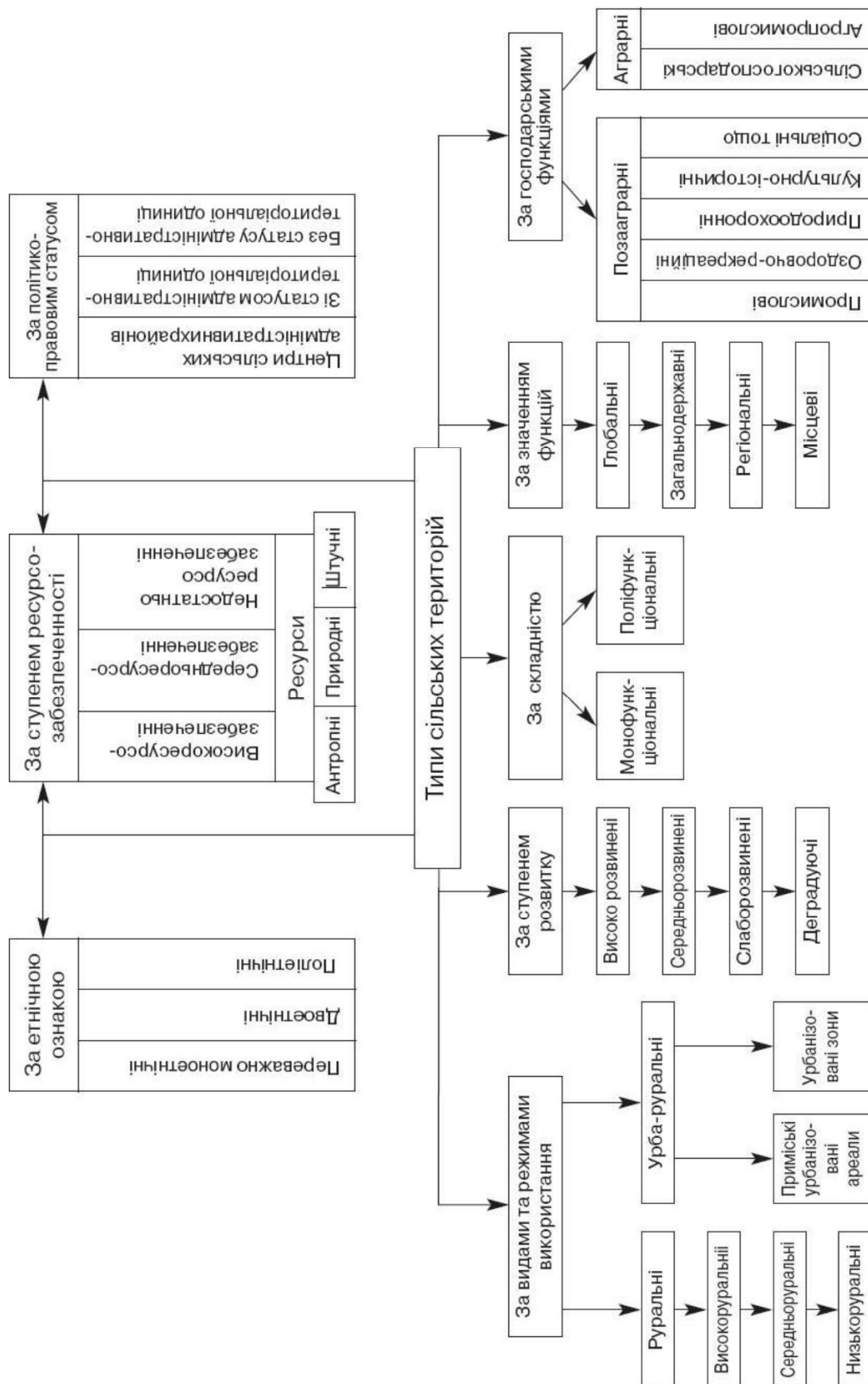


Рис. 1.1. Типи сільських територій (Павлов О., 2008)

Саме тому тут необхідні нові підходи до сталого землекористування та забезпечення балансу між інтересами сільських і міських територій, а також задоволення актуальних потреб у земельних ресурсах як у кількісному, так і у якісному аспектах.

Серед викликів сьогодення важливо відзначити конфлікти між охороною навколишнього середовища та інтенсивним сільськогосподарським виробництвом, захистом клімату і біологічним різноманіттям. Ці проблеми потребують негайних заходів у сфері аграрних екологічних ініціатив.

Саме тому розвиток цих територій є довгостроковою метою на майбутнє, спрямованою на вирішення унікальних викликів, що притаманні кожному регіону. Серед цих викликів варто відзначити постійний відтік населення з периферійних сільських населених пунктів, структурні зміни у сільському господарстві, які мають важливий вплив на типи землекористування, ландшафти, кількість робочих місць та навколишнє середовище.

Поряд із цим, у зв'язку з військовою агресією росії проти України, земельні ресурси та сільськогосподарське виробництво сільських територій зазнали величезного негативного впливу. Військові дії стали причиною серйозних пошкоджень значних площ земель. Ці пошкодження різні – від механічних ушкоджень до забруднень хімічного характеру. Проблему поглиблює той факт, що території, які потребують негайної рекультивації та відновлення продуктивності, перебувають під контролем російських терористичних угруповань. Значна частина економіки на таких сільських територіях раніше залежала від сільського господарства і ця залежність буде продовжуватись і надалі.

Практичне заняття № 4

Сталий розвиток сільських територій

Зменшення населення сільських населених пунктів, а також зростання кількості сільських мешканців, які живуть за межею бідності, є сигналами для розроблення та реалізації системної державної політики, що сприяє сталому розвитку сільських територій.

Перед тим як з'ясувати сутність та завдання сталого розвитку сільських територій, слід розглянути яким чином відбувається розвиток сільських територій.

Сільські території, як вже раніше зазначалося, сприймаються як території, що розташовані поза межами міських населених пунктів. В залежності від їх місця розташування (віддаленості від районних або обласних центрів) та наявності ресурсів, можуть існувати різні типи сільських територій з власними потребами та характеристиками. Це вимагає розробки індивідуальних заходів для кожної конкретної території. Розвиток сільських територій здійснюється під впливом спільних факторів, проте пріоритетність того чи іншого фактору може
різнитися для кожної окремої території. Основні зовнішні та внутрішні фактори розвитку сільських територій наведено на рис. 1.2.

Правовий фактор є важливим аспектом у сприянні розвитку сільських територій, і це досягається через створення та впровадження нормативних актів на різних рівнях, які стосуються цих територій. Більшість законодавчих документів, спрямованих на сталий розвиток сільських територій, наразі, знаходяться на стадії розробки. Наприклад, проекти законів України «Про планування територіальної інфраструктури сільської місцевості», «Про Стратегію сталого розвитку України до 2030 року», «Про упорядкування сільської поселенської мережі, поглиблення принципів місцевого самоврядування у сільській місцевості та сприяння деурбанізації народонаселення», проєкт Концепції сільського розвитку до 2030 року та ін.

Розвиток сільських територій також значною мірою залежить від *макроекономічних факторів*. Стан та динаміка національної економіки безпосередньо впливають на ситуацію в сільській місцевості. При стабільному економічному зростанні знижується рівень безробіття, збільшуються державні інвестиції в розвиток сільських територій та підтримку нових економічних ініціатив на них.

Це створює позитивний імідж країни для залучення інвестицій у сільське господарство, інфраструктуру та надає більше доступних кредитних можливостей. У таких умовах ситуація стає передбачуваною та сприятливою для всебічного розвитку сільських територій. Зворотною стороною є теперішня ситуація в країні: відсутність чіткої економічної політики щодо розвитку держави, відсутність чітких стратегічних напрямків розвитку, обмеженість

бюджетних коштів, російська агресія росії проти України та збільшення зовнішньої заборгованості, що ускладнює розвиток сільських територій та знижує їхню економічну стабільність.

Інституційний фактор охоплює організації та установи, які спеціалізуються у сфері розвитку сільських територій. Вони займаються фінансуванням проєктів розвитку сільських районів, надають консультації та інформаційну підтримку підприємцям, що планують займатись підприємницькою діяльністю в сільських районах, а також мешканцям сільських територій. Важливою умовою ефективної роботи цього фактору є реалізація правового фактору, оскільки належна регуляторна база щодо розвитку сільських територій є необхідним передумовою для успішної діяльності цих інституцій. Однак, зараз вплив інституційного фактору є лише теоретичним або потенційним, оскільки розроблення законодавчих документів, що стосуються розвитку сільських територій, ще тільки починається і знаходиться на початковій стадії. Це ускладнює роботу інституцій, оскільки їхні можливості та повноваження щодо розвитку сільських районів ще не затверджені або недостатньо розроблені.

На рівні Європейського Союзу розвиток сільських територій регулюється Регламентом ЄС № 1305/2013 від 17 грудня 2013 року «Про сприяння розвитку сільських територій Європейського сільськогосподарського фонду». Цей регламент визначає стратегічне та оперативне планування розвитку сільських територій в ЄС. Підтримка здійснюється шляхом співфінансування національних заходів, спрямованих на розвиток сільських районів. Таким чином, Європейський сільськогосподарський фонд забезпечує фінансову допомогу та стимулює впровадження проєктів на сільських територіях Європи.

Регламент зосереджується на трьох основних напрямках діяльності:

1. Підвищення конкурентоспроможності сільського та лісового господарства шляхом підтримки реструктуризації та інновацій. Основна мета полягає у впровадженні сучасних підходів та новітніх технологій, що сприятимуть покращенню продуктивності господарств та збільшенню їх ефективності.

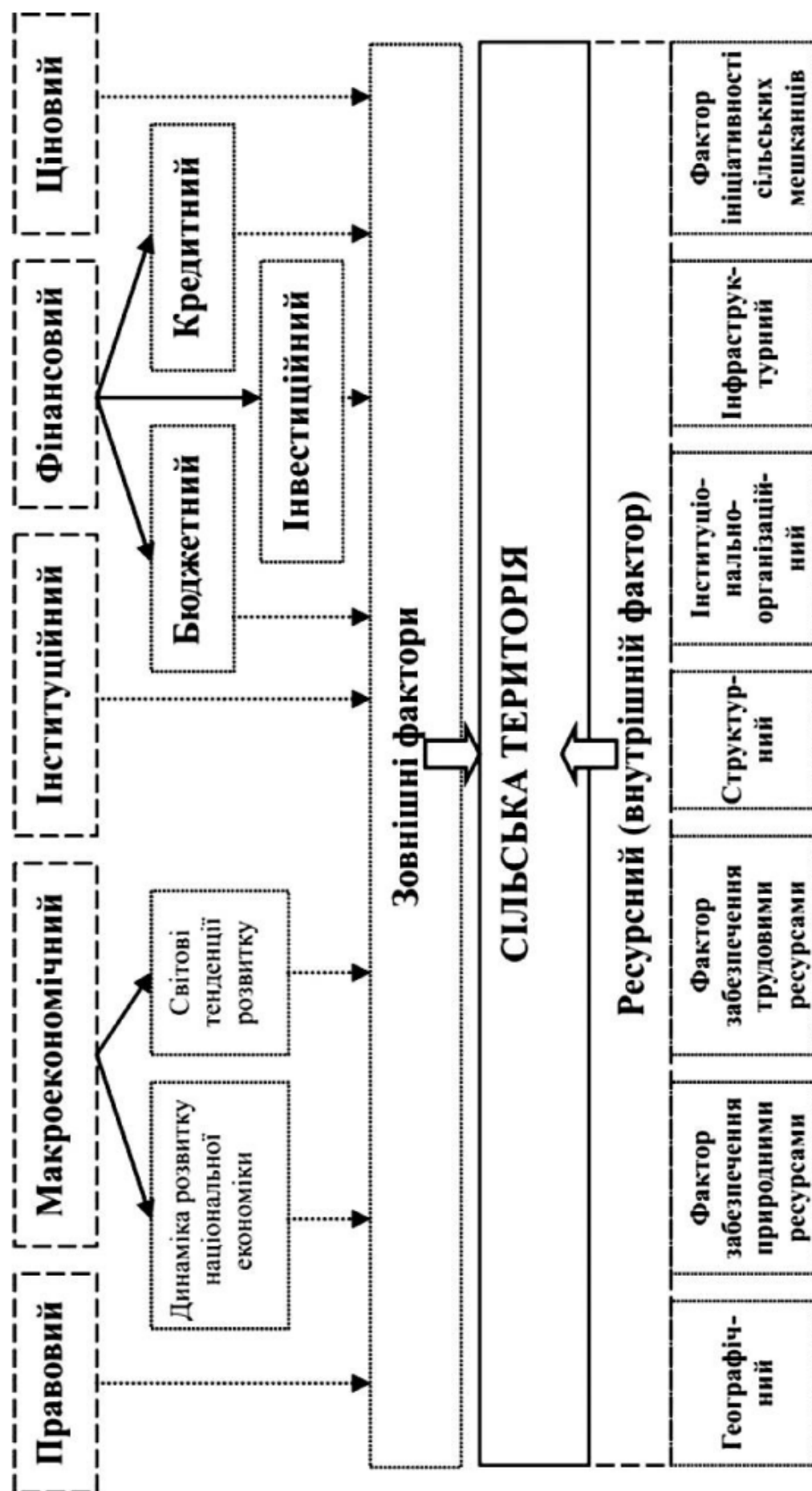


Рис. 1.2. Фактори, що впливають на розвиток сільських територій [21]

2. Забезпечення сталого використання природних ресурсів та захисту клімату, спрямованого на покращення стану навколишнього середовища та розвиток екологічно чистого сільського господарства. Заходи спрямовані на збереження природних ресурсів, уникнення забруднення навколишнього середовища та адаптацію до змін клімату.

3. Здійснення збалансованого територіального розвитку аграрної економіки та сільських спільнот, що включає створення та збереження

робочих місць. Метою є забезпечення рівномірного розвитку різних регіонів, зокрема збалансованого розподілу економічних можливостей та робочих місць на сільських територіях.

Слід зауважити, що в угоді про асоціацію України з ЄС передбачено *активний розвиток сільських територій*, зокрема через:

- посилення взаємного розуміння політик розвитку сільських територій, з метою сприяння їхньому сталому розвитку та підвищенню життєвого рівня мешканців;

- обмін найкращими практиками та досвідом щодо механізмів підтримки політики розвитку сільських територій, з метою впровадження ефективних ініціатив та програм для розвитку аграрного сектору;

- обмін знаннями та передача найкращих практик у галузі політики розвитку сільських територій, з метою підвищення економічного добробуту сільських громад та покращення умов життя їхніх мешканців.

Ці заходи сприятимуть створенню сприятливих умов для розвитку сільських територій, розширенню можливостей для сільських жителів і підтримці економічного просперитету сільських громад.

Розвиток сільських територій, як і будь-якої складної системи, потребує наявності достатніх фінансових ресурсів. Розвиненість *фінансової системи* країни грає важливу роль у забезпеченні розвитку

сільських територій. Одним з ключових факторів, що впливає на цей процес, є доступність кредитів (як за умовами їх отримання, так і за вартістю), що стає основною передумовою для покращення життєвих умов на селі та модернізації агропромислового комплексу.

Інвестиційний фактор відображає важливість здійснення

інвестицій на сільських територіях. На сьогодні, такі інвестиції спрямовуються переважно в сільське господарство. Розмір інвестицій залежить від репутації країни, стабільності її економіки та політичного розвитку, а також від інших факторів, що впливають на інвестиційний клімат.

Сільськогосподарський потенціал України приваблює зростаючу увагу як іноземних, так і вітчизняних інвесторів, завдяки великим площам родючої орної землі та збільшенню попиту на харчові продукти у світі. Зростання населення, збільшення доходів та зміни у системі харчування викликають збільшений інтерес до аграрного сектору.

Протягом останнього десятиріччя приватні інвестиції зросли, і тепер в Україні діють найбільші аграрні компанії (агрохолдинги) у світі. Однак для приваблення необхідних внутрішніх і закордонних інвестицій та їх спрямування в потрібні регіони з максимальною користю, важливо вирішити кілька проблем в політичній сфері. Однією з них є забезпечення відповідальних інвестицій в сільське господарство, що стає все більш актуальним з підвищенням ролі місцевих громад та децентралізації управління земельними ресурсами на сільських територіях.

Під *відповідальними інвестиціями* мають на увазі інвестиції, які не завдають шкоди, поважають права людини, передбачають заходи для захисту власників і правонаступників їх власності та не впливають негативно на навколишнє середовище.

Основними суб'єктами сільськогосподарських інвестицій у сільській місцевості є місцеві територіальні громади, землевласники та землекористувачі, які мають законні права власності та користування, фермери та їх кооперативи, громадські та недержавні організації, сільськогосподарські підприємства та державні органи. Кожна з цих груп має свої унікальні ролі та обов'язки, пов'язані з відповідальними інвестиціями в сільське господарство. Завдяки своєму статусу, державні органи відіграють вирішальну роль у забезпеченні належного використання інвестицій, які відповідають національним цілям розвитку, зокрема, захисту прав людини на землю, забезпеченню продовольчої безпеки, покращенню добробуту населення та захисту навколишнього середовища.

Органи державного регулювання інвестицій в сільське господарство мають складну задачу – збалансувати свої власні політичні цілі, в тому числі сприяти залученню інвестицій, які

корисні як місцевим стейкхолдерам, так і інвесторам. Ця унікальна зв'язувальна роль дозволяє державним органам реалізовувати політичні та законодавчі ініціативи й реформи, які враховують не лише інтереси приватного сектора (ризиків оренди землі та розвитку ринку земель), а й збільшують їх обізнаність про права власності та користування землею та чинні пріоритети державної політики.

На сьогодні органи державного регулювання інвестиційної діяльності недостатньо уважно ставляться до (сталого) розвитку сільських територій у контексті відповідальних інвестицій у сільське господарство.

Однією з причин такого становища є те, що державні органи пасивно ставляться до інвестування у сільське господарство через укладання тисячі договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення з агрохолдингами. Існує майже 17 500 таких компаній, які займають близько 60 % сільськогосподарських земель і виробляють 40 % сільськогосподарської продукції. Це призводить до поступової концентрації землі в руках небагатьох багатих інвесторів.

На перший погляд, можна зрозуміти, чому держава не втручається у орендні відносини, особливо коли йдеться про оренду невеликих земельних ділянок (до 100 га), оскільки вона стосується приватноправових інтересів. Проте, ситуація змінюється радикально, коли агрохолдинги орендують тисячі гектарів землі, а в окремих випадках навіть понад 10 тис. га. В такому разі це уже не просто питання приватних інтересів, а стає публічно-правовим (загальнонаціональним) питанням. Великі масиви орендованих земель сільськогосподарського призначення слід розглядати як єдину систему сільськогосподарського природокористування, яка повинна підлягати особливій охороні з боку держави, враховуючи конституційні норми, що стосуються землі як національного багатства.

Саме з цих позицій державні органи, що займаються регулюванням інвестицій, повинні активно брати участь у процесі укладання договорів оренди, особливо тоді, коли одна компанія орендує земельні ділянки від сотень або навіть тисяч землевласників, розташованих на території різних сільських або селищних громад. Проте, на сьогодні така участь державних органів не розглядається як інвестування в сільське господарство, а сприймається лише як відносини, що стосуються приватноправових інтересів, що є

недопустимим, з огляду на важливість врахування загальнонаціональних інтересів. Такий підхід до використання земельних угідь призвів вже до того, що 57,5 % площ сільськогосподарських земель зазнали ерозії. Щорічно 80 000 га потерпають від ерозії через вирощування культур на крутих схилах, незаконну вирубку лісосмуг (які призначені для захисту орних земель від вітру) та надмірну вирубку лісів, підліску й чагарників. Ерозія також призводить до замулення річок, озер та водойм. Згідно з оцінками, кожного року вартість втраченого через ерозію ґрунту становить близько третини сільськогосподарського ВВП. Тобто третина з кожного долара створеної у сільському господарстві доданої вартості зникає через ерозію ґрунту.

Варто зазначити, що без державної підтримки власники земельних ділянок, особливо ті, що належать до вразливих і маргіналізованих груп населення, не можуть захистити свої інтереси під час переговорів з представниками агробізнесу. Часто вони примушені здавати свої ділянки в оренду за низьку плату або навіть продавати землю, не розуміючи її справжньої вартості, тим самим втрачаючи можливо єдиний засіб для забезпечення свого існування. Необмежена та безконтрольна практика «орендизації» сільськогосподарських угідь агрохолдингами (інвестиційними компаніями) без відповідного нагляду зі сторони державних органів призводить до річної втрати приблизно 100 тисяч робочих місць у сільському господарстві. Внаслідок цього, безземельні та безробітні селяни, разом з молоддю, змушені шукати джерела доходу в містах, що породжує серйозні соціальні проблеми не лише на сільських територіях. Відкриття ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення у 2021 році може ще більше поглибити такі процеси.

Унаслідок необ'єктивних, неповних та застарілих даних у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі прав на нерухоме майно, кількість земельних конфліктів збільшується, примушуючи землевласників та землекористувачів негайно звертатися до суду. В цьому контексті держава виступає пасивною, забуваючи, що саме вона є гарантом об'єктивності, актуальності та повноти внесення даних про права на землю до кадастрової та реєстраційної систем.

Це свідчить про недостатньо ефективне та слабке стратегічне управління земельними ресурсами у сільській місцевості, що разом із

проблемою корупції негативно впливає на соціальну стабільність, залучення інвестицій та розвитку економіки, здатність до сталого використання навколишнього середовища. Для створення сприятливого середовища, що підтримує відповідальне інвестування в сільське господарство, необхідно враховувати три основні компоненти:

- визначення пріоритетів та принципів, що відповідають відповідальному процесу інвестування в сільське господарство;
- забезпечення створення підтримуючих правових та адміністративних рамок для інвестицій у сільське господарство з урахуванням наявних прав володіння та користування землею;
- розробка стратегії щодо залучення інвестицій у сільське господарство, яка забезпечує гарантії щодо захисту законних прав володіння та користування землею. Під час розробки національної інвестиційної стратегії дуже важливо уникнути ситуації «перегонів у прірву», де країни змагаються між собою, пропонуючи все більш щедрі та безмежні стимули для інвесторів. Це може призвести до того, що вигоди, отримані від інвестицій, будуть меншими, ніж витрати на надання таких стимулів. Представники органів державного регулювання інвестицій всільському господарстві мають виконувати ряд важливих обов'язків, особливо коли йдеться про інвестування у великі сільськогосподарські площі. Серед цих обов'язків варто виділити такі:

- забезпечення розвитку країни як привабливого об'єкта для інвестицій, зорієнтованих на досягнення національних цілей сталого розвитку;
- перевірка інвесторів та їхніх пропозицій для оцінки відповідності інвестиційним цілям та умовам;
- керівництво та підтримка процесу затвердження інвестиційних пропозицій та забезпечення того, щоб інвестиції не порушували законних прав власності та користування;
- забезпечення прозорого спілкування та діалогу з усіма зацікавленими сторонами, які залучені до інвестиційного процесу;
- розгляд результатів оцінки й моніторингу впливу інвестицій та підтримка заходів для зменшення негативних наслідків від інвестицій.

Ціновий фактор суттєво впливає на формування структури посівів у сільському господарстві, оскільки головним критерієм для виробника залишається ціна на продукцію. Зі зростанням цін на

світових ринках для технічних культур, площі під зерновими, овочевими культурами тощо зменшуються. Такий розвиток подій призводить до зростання вирощування культур, таких як соняшник і ріпак, які сильно виснажують ґрунт і вимагають значних добрив для його відновлення, що, на жаль, здебільшого не робиться.

Підсумовуючи, розвиток сільських територій зосереджений на трьох основних аспектах сільського життя: економічному, соціальному та екологічному.

Економічний аспект передбачає:

- впровадження інновацій у галузі сільського, лісового і рибного господарства та на сільських територіях;
- надання фінансової підтримки виробникам у регіонах з несприятливими природно-кліматичними умовами, наприклад, в гірських районах;
- сприяння розвитку несільськогосподарських видів діяльності у сільській місцевості;
- підтримка молодих фермерів, малих ферм та їх кооперативів.
- забезпечення компенсацій за завдані збитки через стихійні лиха;
- надання податкових пільг дрібним землевласникам і фермерам, які сприяють розвитку сільських територій.

Соціальний аспект передбачає:

- сприяння розвитку сільського зеленого туризму.
- вкладання інвестицій у розвиток інфраструктури сільських територій;
- інвестування у сферу освіти (у т. ч. екологічної) для покращення доступу до якісної освіти у сільській місцевості;
- розробка дорадчих програм та забезпечення консультаційних послуг для сільських жителів;
- популяризація інформації про фінансові можливості програм розвитку сільських територіальних громад серед мешканців сіл;
- реалізація програм підтримки та збереження культурної спадщини на сільських територіях.

Екологічний аспект передбачає:

- розробку та впровадження програм, спрямованих на раціональне використання природних ресурсів;
- підтримку переходу до органічного сільського господарства з метою зменшення впливу на довкілля та збереження родючості ґрунтів;
- заохочення фермерів до екологізації своєї діяльності та

дотримання принципів сільськогосподарських доброчесних практик;

- управління модернізацією сільських ландшафтів з метою забезпечення екологічно збалансованого розвитку;
- збереження біорізноманіття і захист природних екосистем у сільській місцевості.

Наразі відсутня загальна і чітка концепція сталого розвитку сільських територій, яка б забезпечувала вироблення чітких напрямів для вдосконалення механізмів їх соціально-економічного розвитку. Велика частина сучасних науковців вважає, що сталий розвиток сільських територій повинен базуватись на головних принципах сталого розвитку, які були визначені в «Порядку денному на XXI століття». Ці принципи спрямовані на досягнення основних цілей сталого розвитку, таких як покращення якості життя, забезпечення здоров'я населення, задоволення основних потреб сучасного та майбутніх поколінь, боротьба з бідністю, раціональне виробництво та споживання, ефективне використання природних ресурсів, збереження екосистем, захист клімату та озонового шару, забезпечення екологічної безпеки, розвиток екологічної свідомості та етики, підтримка громадянського суспільства та протидія насильству проти людини і природи (включаючи запобігання війнам, тероризму та екологічному катастрофам).

Підсумовуючи вище наведене, *сталий розвиток сільських територій* – це процес здійснення якісних змін, спрямованих на стаке

економічне та соціальне зростання сільських територій, підвищення ефективності економіки, забезпечення високого рівня зайнятості та покращення якості життя сільського населення через впровадження комплексу соціальних, екологічних і економічних заходів на рівнях державного та місцевого управління. Спостереження за виконанням проєктів сталого розвитку сільських територій у розвинутих європейських країнах дозволяє зазначити наступні основні принципи:

1. *Комплексність* – охоплює всі можливі види господарської діяльності, які можуть покращити доходи сільського населення. Кожна

пропозиція щодо збільшення зайнятості та підвищення доходів має обґрунтування з правового, економічного та соціального погляду. Планування вирішення проблем зайнятості та доходів взаємодіє з розв'язанням регіональних проблем та сприяє загальному розвитку сільської території.

2. *Відкритість* – використання інтерактивних методів планування з активною участю населення. Отримані результати та наявні проблеми широко висвітлюються в місцевих ЗМІ та обговорюються на сільських зборах та зустрічах з населенням. Враховуючи отримані відгуки, в проєктах робляться необхідні коригування та адаптації.

3. *Широке залучення населення* (партисипативність) – збираються й використовуються їхні знання, досвід та ідеї щодо найбільш ефективних способів забезпечення зайнятості та підвищення доходів. Враховуються особливості економічної та соціальної поведінки різних соціальних груп населення, і намагаються підтримувати згоду та злагоду між ними, сприяючи співпраці та розвитку місцевого самоврядування та громадських організацій. Всі ці заходи спрямовані на ефективну консолідацію зусиль та досягнення спільних цілей сталого розвитку сільських територій.

4. *Використання місцевих ресурсів* – активне використання наявних ресурсів, таких як матеріально-технічних, фінансових, соціальних і природних. Мобілізація цих місцевих ресурсів має велике значення для створення стійких механізмів, що сприяють забезпеченню зайнятості та доходів мешканців сільських територій. Проте це не виключає залучення зовнішніх джерел ресурсного забезпечення для розвитку сільської місцевості. Сільські території є невіддільною частиною успішної економіки України, а тому необхідна державна підтримка та прийняття чітко визначеної стратегії їх розвитку на короткостроковий та довгостроковий період.

Практичне заняття № 5

Процедура консолідації земель. Прийняття рішення про проведення аналізу доцільності у консолідації земель.

Реалізація проєкту з консолідації земель без попередньої оцінки його можливих переваг та ризиків може привести до фінансових збитків та мати негативні наслідки для учасників, суспільства та довкілля. Тому критично важливим є проведення ретельної (техніко-економічної) оцінки необхідності у проведенні консолідації земель та врахування інтересів усіх сторін, зокрема землевласників, фермерів, аграрних підприємств та інших зацікавлених осіб. Розробка будь-якого проєкту з консолідації земель має починатися з детального

аналізу здійсненності, щоб забезпечити зрозумілість потенційних позитивних ефектів чи можливо негативних наслідків від реалізації заходів з консолідації земель. Досвід країн свідчить, що проведення аналізу доцільності (технікоекономічного обґрунтування) є ключовим елементом проєктів з консолідації земель, а його детальність може відрізнятися залежно від цілей консолідації. Відповідно, критерії оцінки доцільності, за якими визначається нездійсненність та недоцільність проведення консолідації земель, змінюються в залежності від поставлених перед проєктом цілей. В ідеальних умовах, проведення такого аналізу (обґрунтування) має бути відносно простим, швидким і економічно ефективним у порівнянні з загальними витратами на реалізацію усього проєкту з консолідації земель. Етап ініціювання процедури консолідації земель розпочинається з моменту подання заяви на розробку відповідного проєкту. Після отримання дозволу від провідної установи, можна розпочинати проведення аналізу доцільності реалізації консолідації земель. Водночас важливо, щоб провідна установа з консолідації земель повинна мати право розпочинати розробку проєктів з консолідації земель за власним рішенням. Також існує практика проведення загальнонаціональної оцінки щодо визначення територій (територіальних громад), на яких консолідація земель буде найбільш виправданою. Ця оцінка може виконуватися відповідно до таких критеріїв:

- 1) кількість зареєстрованих прав власності на землю (це дозволяє уникнути спорів, пов'язаних з правом власності на землю, та невизначеності прав власності);
- 2) відсоток приватних земель сільськогосподарського призначення в межах територіальної громади;
- 3) середній розмір земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності у межах територіальної громади;
- 4) середній розмір ділянок державних земель сільськогосподарського призначення у межах територіальної громади;
- 5) середня кількість ділянок на одного землевласника (для оцінки ступеня фрагментації земель);
- 6) середня крутість схилів територіально громади (для виключення гірських районів);
- 7) якість ґрунту (для визначення найбільш придатних для сільського господарства);

8) середня щільність населення (для ідентифікації територій з високою щільністю населення). На рис. 6.1 наведений приклад результату проведення загальнонаціональної оцінки щодо визначення пріоритетних територій для проведення консолідації земель. Перелік наведених критеріїв не є вичерпним і може бути розширений за потреби. Після проведення такої оцінки реалізація проєктів з консолідації земель має залежати від запитів на їхнє проведення, що відображатимуть відповідні потреби територіальних громад та інтереси землевласників, агроформувань та інших зацікавлених сторін.

Законодавство щодо консолідації земель має уповноважити провідну установу розпочинати проєкти з земельної консолідації за власною ініціативою або за запитом зацікавлених сторін. У відповідному законодавстві слід чітко визначити, хто має право подавати заявку на розгляд проєкту з консолідації земель та яким чином такі заявки будуть оцінюватися. Ці деталі можуть бути окреслені у підзаконних актах, але слід враховувати також питання доступного фінансування на реалізацію заходів з консолідації земель. У разі відхилення заявки, провідна установа має надати вмотивоване обґрунтування свого рішення. Якщо заявка відповідає визначеним критеріям і для реалізації проєкту існують фінансові ресурси, надається позитивне рішення щодо проведення аналізу доцільності (техніко-економічного обґрунтування) проведення консолідації земель.

Наприклад, у Данії, де практикується добровільна консолідація земель, таке право надано широкому колу учасників, включаючи фізичних та юридичних осіб. Так, заявку на реалізацію проєкту з консолідації земель можуть подати групи землевласників, приватні та державні компанії, державні агенції, фонди, асоціації, організації, органи влади та органи місцевого самоврядування. Коли ініціатором проєкту виступає державний орган, вимога щодо подачі заяви не застосовується, за винятком випадків, коли проєкт з консолідації земель реалізується організацією-виконавцем, наприклад державною водопровідною компанією, територіальною громадою або Міністерством транспорту. У таких випадках організація-виконавець покриває всі витрати на реалізацію проєкту з консолідації земель. У Нідерландах примусові проєкти з консолідації земель ініціюються Виконавчою радою провінції після обговорення з органами місцевого самоврядування (муніципалітетами) та Управлінням водних ресурсів.

Водночас добровільні проекти з консолідації земель можуть бути ініційовані не менше ніж трьома землевласниками без необхідності отримання дозволу від державних органів. У Сербії роль місцевих органів самоуправління (муніципалітетів) у проведенні консолідації земель є значною. Консолідація земель на основі більшості проводиться згідно з рішенням муніципальних зборів відповідно до Муніципальної програми з проведення консолідації земель, яка підлягає затвердженню Міністерством сільського господарства та навколишнього середовища. Добровільна консолідація земель ініціюється муніципалітетами за заявою від щонайменше десяти землевласників або одного землевласника, за умови залучення до консолідації земель державної власності та наявності вагомих підстав для обміну земельними ділянками.

У Німеччині процес ініціювання стандартної консолідації земель проводиться у службовому порядку земельним відомством з питань консолідації земель. Рішення про початок процедури консолідації приймається уповноваженою керівництвом відомства відповідного регіону особою на основі підготовленого звіту. В більшості федеральних земель це рішення погоджується з міністерством, яке відповідає за консолідацію земель і виступає органом вищого рівня у цій сфері. Через стабільно високий попит на проведення консолідації земель, а також обмежені ресурси та фінансування відомств з питань консолідації земель, виникає необхідність у встановленні рейтингу пріоритетності заявок. Короткий аналіз демонструє, що право на ініціацію проекту з консолідації земель надають широкому колу фізичних та юридичних осіб. З метою сприяння проведенню багатоцільовій консолідації земель рекомендується забезпечити гнучкість у цьому аспекті, дозволяючи ініціювати процес не тільки землевласникам, а й іншим зацікавленим сторонам (органи виконавчої влади, місцевого самоврядування, державним / комунальним підприємствам тощо). Такий підхід сприятиме врахуванню різноманітних поглядів та місцевих інтересів. Остаточне слово у цьому процесі залишається за провідною установою, яка оцінює дотримання формальних критеріїв та відповідність до бюджету

національної програми з консолідації земель. У разі позитивного рішення, провідна установа може розпочати аналіз доцільності (технікоекономічне обґрунтування) проведення консолідації земель в межах заявленої території.

Оскільки консолідація земель проводиться в межах чітко встановленої території, проєктна територія, що консолідується (проєктна консолідована територія), визначається і залежить від завдань та зазначається ініціатором(ами) у заяві на проведення консолідації земель. Межі проєктної консолідованої території відображаються на попередньому плані консолідації земель разом із зазначенням завдань і заходів, які плануються здійснити в межах цієї території.

Визначення меж території для консолідації земель може проводитися провідною установою з консолідації земель на основі власного рішення. Основним завданням при цьому є досягнення максимальної ефективності реструктуризації земель, яке передбачає формування ефективної інфраструктури доріг, лісосмуг, водойм тощо, а також проведення широкомасштабного об'єднання земельних ділянок їх власників. При цьому необхідно враховувати технічні аспекти проведення геодезичних робіт, орієнтуючись на топографічні особливості та природні та/або штучні елементи рельєфу, такі як дороги, захисні насадження, водні об'єкти тощо, та охоплювати всю територію, що потребує реструктуризації. Важливо, що визначення меж території для проведення консолідації земель не обмежується адміністративними межами територіальних громад, районів чи областей та може охоплювати земельні ділянки кількох громад. Визначення цих меж має бути тісно пов'язаним з конкретними (кадастровими) земельними ділянками, оскільки в процесі консолідації земель можна включати тільки цілісні земельні ділянки. Включення лише частин земельних ділянок у процедуру консолідації є неприпустимим, адже кожен землевласник повинен чітко розуміти, чи стосується консолідація його і якщо так, то в якому обсязі.

Визначення меж території для проведення консолідації земель повинно бути здійснено з такою ретельністю, щоб мінімізувати можливість їх зміни в майбутньому. Проте, у деяких випадках може виникнути потреба в подальшому залученні додаткових земельних ділянок до процедури або навпаки, їх виключення, відповідно до індивідуальних побажань учасників консолідації земель. У випадках, коли територіальні зміни не перевищують 10 % загальної площі, охопленої процедурою консолідації, провідна установа з консолідації земель може прийняти рішення про використання спрощеного адміністративного процесу без необхідності повторного обговорення

меж. Втім, більш суттєві територіальні зміни потребують дотримання тих же формальних процедур, що використовуються при ініціюванні процедури консолідації земель.

Попередній план консолідації земель – це великомасштабний план, складений на основі топографічного або ортофотоплану, на якому чітко відображені проєктна межа та площа території, що підлягає консолідації.

Для отримання дозволу на розробку проєкту з консолідації земель ініціатор/ініціатори повинні до провідної установи подати:

- заяву (в якій обов'язково вказують тип консолідації земель, мету, завдання та заходи її проведення, а також перелік власників та користувачів земельних ділянок, що ініціюють розроблення проєкту);
- попередній план консолідації земель (залежно від вимог законодавства).

Попередній план консолідації земель зазвичай містить:

- опис меж усіх земельних ділянок (землеволодінь) та землекористувань в межах консолідованої території з їх відображенням на топографічній чи кадастровій карті;

- перелік власників і користувачів земельних ділянок, їхніх прав на землю, у тому числі встановлених обмежень у використанні земельних ділянок, обтяження речових прав на них;

- характеристику якісної оцінки та сучасного використання земель консолідованої території;

- завдання щодо проведення консолідації: об'єднання земельних ділянок агроформування(нь); покращання дорожньої мережі в межах консолідованої території; проведення меліоративних заходів; поліпшення або реконструкція об'єктів громадського (суспільного) призначення; реалізацію екологічних та природоохоронних проєктів з відображенням на плані місця розташування і меж усіх запроектованих заходів;

- інформацію про те, які землевласники, землекористувачі, державні органи, органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за проведення запроектованих заходів та управління, технічне обслуговування, утримання, поліпшення та будівництво запроектованих об'єктів;

- загальний відсоток обезземелення – відсоток, який показує, скільки землевласників втратять або відмовляться від прав власності на землю в межах консолідованої території внаслідок проєктних заходів;

- інформацію про можливість надання обезземеленим учасникам консолідації рівноцінних утраченим землям із державного резервного фонду земель або земель запасу та/або грошової компенсації;
- витрати на розроблення та реалізацію проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, розміри можливої державної підтримки та витрат землевласників та/або землекористувачів;
- обґрунтування отримуваної вигоди від консолідації земель;
- інформацію про розробника попереднього плану консолідації земель, процедуру та графік його реалізації.

Під час проведення попередньої (рейтингової) оцінки заявок щодо ініціювання проведення консолідації земель (до проведення аналізу доцільності), у законодавствах різних країн часто встановлюються мінімальні кількісні граничні значення. У випадку коли основною метою консолідації земель є підтримка розвитку аграрного сектору, важливо визначити мінімально необхідну кількість землевласників, які мають право ініціювати проєкт з консолідації земель. Проте, встановлення мінімальної площі для проєкту з консолідації, як показує практика, не рекомендується. Розмір (площа) території, на якій передбачається реалізувати проєкт з консолідації земель, може бути одним з критеріїв відбору, проте при визначенні пріоритетності проєктних пропозицій варто враховувати, що ініціативи, які охоплюють невеликі території, можуть бути цінними з інших причин. Наприклад, це може стосуватися відновлення (рекультивация) малих земельних ділянок водно-болотних угідь. До критеріїв відбору відносять відповідність передбачених заходів з консолідації земель наявним програмам розвитку та/або стратегіям відповідної території (територіальної громади).

Рейтинг заявок на проведення консолідації земель може формуватися з урахуванням професійних та політичних пріоритетів органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування тієї чи іншої території (громади). Відповідні органи інформують про ключові напрямки розвитку певної сільської території, які є пріоритетними для земельного устрою (системи землекористування). Ці напрямки можуть включати такі аспекти, як підвищення конкурентоздатності аграрного та/або лісового господарства, впровадження екологічних ініціатив з урахуванням соціальних

потреб, покращення умов життя у сільській місцевості, а також інші цілі, характерні для певного регіону чи територіальної громади.

Практичне заняття № 6

Процедура консолідації земель. Проведення аналізу доцільності.

Рейтинг проєктів з консолідації земель може формуватися на підставі очікуваної доданої вартості, яка може бути отримана від запровадження запланованих заходів з реструктуризації прав власності на землю на відповідній території.

У випадку відповідності заяви на проведення консолідації земель встановленим критеріям та наявності необхідного бюджету, провідна установа має право ініціювати проведення аналізу доцільності – техніко-економічне обґрунтування. Провідна установа визначає (уточнює) межі проєктної території, виходячи з поданої заяви або на основі власного рішення. Як уже згадувалося, процедура проведення техніко-економічного обґрунтування має бути відносно простою, швидкою і недорогою. Висновки з цього обґрунтування стануть основою для рішення провідної установи щодо необхідності у реалізації проєкту з консолідації земель та переходу до наступного етапу з перерозподілу (реорганізації) земельних ділянок. Метою проведення техніко-економічного обґрунтування є виявлення дійсного стану прав власності на землю, поточного використання земельних ресурсів та оцінка зацікавленості землевласників у реалізації проєкту з консолідації земель. Рекомендується доповнювати таке обґрунтування проведенням попередніх зустрічей із представниками професійних сільськогосподарських асоціацій, місцевими органами самоврядування та іншими зацікавленими сторонами, а також організацією оглядів (виїзду) на місцевості, інформаційних заходів, а також індивідуальних або групових глибоких обговорень з власниками та користувачами землі і потенційними учасниками процедури консолідації земель. За результатами проведеного техніко-економічного обґрунтування складається звіт, який містить картографічні матеріали та описову оцінку ситуації. Зміст звіту може варіюватися в залежності від цілей конкретного проєкту.

Слід зазначити, що законодавством щодо консолідації земель повинно бути чітко визначені суб'єкти, які мають повноваження

здійснювати техніко-економічне обґрунтування (аналіз доцільності). Наприклад, у Туреччині та Фінляндії ця функція покладається на провідну установу з консолідації земель, у той час, як у Данії техніко-економічне обґрунтування можуть проводитися як приватними компаніями у сфері землеустрою, так і провідною установою. Важливим аспектом у всіх випадках є забезпечення провідною установою високої якості та об'єктивності проведення техніко-економічного обґрунтування. На початку проведення техніко-економічного обґрунтування збирається інформація з наявних просторових планів і планів розвитку, включаючи інформацію про захист навколишнього середовища. В умовах існування адекватної системи ведення земельного кадастру та/або реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень усю необхідну інформацію для проведення інвентаризації консолідованої території беруть з реєстрів цих систем. У разі відсутності інформації щодо окремих земельних ділянок можуть запроваджуватися додаткові заходи, наприклад: оголошення про необхідність термінового звернення власників земельних ділянок до органу місцевого самоврядування з метою їх обліку, занесення верифікованих (уточнених) даних до земельного реєстру та реєстру прав тощо. Основним завданням збору такого роду інформації є обстеження території, що підлягає консолідації, на предмет виявлення прав на землю землевласників і землекористувачів та встановлення фактичного використання земель. У випадку, коли земельний реєстр та/або реєстр прав і обмежень не може надати об'єктивну, достовірну й повну інформацію про всі земельні ділянки в межах проєктної консолідованої території, обов'язково необхідно провести спеціальне статистичне спостереження – інвентаризацію земель. Інвентаризація земель не виключає проведення допоміжних заходів, наприклад: процедури щодо визнання земельних ділянок від умерлою спадщиною; процес визнання земельних ділянок безхазяйними («нічийми»); оголошення про необхідність термінового звернення власників земельних ділянок до органу місцевого самоврядування з метою їх обліку; виготовлення документів, що посвідчують права на земельну ділянку(и), тощо. Звичайно, що за таких умов процес інвентаризації території, яка підлягає консолідації, займе великий проміжок часу. На цьому етапі провідна установа має поінформувати природоохоронні установи про місце та мету проведення

технікоеконімічного обґрунтування. У відповідь ці установи надають провідній установі інформацію про екологічний стан та ландшафтні особливості даної території, а також про плановані заходи з охорони земель та довкілля, збереження ландшафту на території, де заплановано провести консолідацію земель. Отже, аналіз консолідованої території в будь-якому випадку повинен передбачити уточнення та/або оновлення даних у земельному кадастрі та/або реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. За результатами аналізу сучасного стану використання земель в межах території, що підлягає консолідації, складається наступна документація:

- існуючий кадастровий план (карту) (як у Німеччині та Нідерландах) або новостворений топографічний план (як у Швеції і Фінляндії), побудований за допомогою фотограмметрії або ортофотоплану;
- складання планів (карт) з відображенням меж усіх земельних ділянок, імен землевласників і землекористувачів, об'єктів інфраструктури;

- опис прав на землю (у тому числі обмежень, обтяжень, сервітутів) із зазначенням земельної ділянки або її частини, до яких вона належить; - визначення території з важливим природоохоронним та/або екологічним значенням;

- інформацію про вартість земельних ділянок (за необхідності).

Для наочності та зручності аналізу складається *карта прав власності на землю* спираючись на офіційно зареєстровані права власності на землю та початкову оцінку неформалізованих, але законних прав. Пізніше ця карта стане основою для проведення планування перерозподілу земельних ділянок та прав власності на них. У випадках, коли існує значна кількість неоформлених прав на землю, рекомендується створювати окремі карти для офіційно зареєстрованих та неоформлених прав власності на землю. На територіях з високою часткою орендованих сільськогосподарських земель доцільним буде скласти карту, що відображає фактичних землекористувачів на території проєкту.

Важливим принципом консолідації земель на етапі ініціювання виступає гарантування гласності (відкритості) проєкту. Це забезпечує залучення максимальної кількості зацікавлених сторін для участі в проєкті консолідації земель та захист їхніх інтересів, що створює позитивне ставлення суспільства до процедури консолідації земель. Тому, після складання карти прав власності на землю організуються

перші публічні (громадські) збори для інформування землевласників та широкого загалу про мету та процедури проведення технікоекономічного обґрунтування (аналізу доцільності), а також інформування про наступні етапи проєкту з консолідації земель. Карта прав власності на землю та інші карти, які складаються за потреби (наприклад, з неоформлених прав, наявних землекористувачів) слугують основою для дискусій із землевласниками, землекористувачами та широким колом громадськості під час перших публічних зборів. Після перших публічних зборів слід провести інтерв'ю з усіма виявленими офіційними землевласниками та землевласниками з неоформленими правами, а також землекористувачами (якщо вони були виявлені).

Під час розв'язання складних питань у сфері землекористування, *глибоке дослідження* конкретних умов може бути вельми корисним. Це може охоплювати дослідження специфіки ведення сільського та лісового господарства на певній території, планування розвитку аграрної інфраструктури, а також аналіз потреб усіх сторін, залучених до процедури консолідації земель. *Дослідження особливостей сільського та лісового господарства* певної території дозволяє виявити потенціал для ефективного використання земель з урахуванням місцевої специфіки та розробити відповідні рекомендації для ефективного господарювання. Це також сприяє мінімізації негативного впливу на водні ресурси та ґрунти. Враховуючи геологічні, ґрунтознавчі, фітосоціологічні аспекти, важливо також аналізувати локальні характеристики, такі як клімат, рельєф, гідрологію, геологію, ризики прояву ерозійних явищ, тенденції до ущільнення ґрунтів тощо. Крім того, при плануванні змін цільового призначення земель, заходів у сфері водного господарства чи поліпшення якості ґрунтів, слід розглядати їх потенційні наслідки. Результати цих досліджень та відповідні рекомендації фіксуються у вигляді експертних висновків і відгуків фахівців та оформлюються у формі картографічних матеріалів. *Планування розвитку сільськогосподарських формувань* (структур) має міждисциплінарний характер та спрямоване на підвищення ролі аграрного сектору у розвитку сільських територій на рівні територіальних громад. Таке планування передбачає координацію потреб сільського господарства з іншими значущими проєктами в контексті просторового планування, такими як транспортна інфраструктура чи розвиток населених пунктів. Під час планування

збирають та аналізують важливі для планування дані, формують цілі для розвитку агроформувань та пропозиції щодо їх реалізації, враховуючи розвиток місцевих громад. Цей процес спрямований на виявлення зон конфлікту інтересів, можливостей розвитку, потреб у прийнятті рішень у сфері землекористування і специфічних аграрних потреб, а також на розробку політичних цілей а концептуальних підходів до землекористування на території, де проводиться відповідне планування. *Аналіз зацікавленості учасників* має визначати, яким чином і в якому обсязі різні зацікавлені сторони можуть впливати або бути залученими до реалізації публічних (громадських) проєктів. Наприклад, будівництво залізничної лінії, автомобільної дороги (державного чи місцевого значення), меліоративної системи тощо. Метою такого аналізу є визначення та забезпечення необхідними земельними ресурсами для передбаченого будівництва та розрахунок компенсаційних заходів, не створюючи загроз для функціонування агроформувань. Зібрана інформація під час проведення техніко-економічного обґрунтування (далі ТЕО) аналізується і на її основі складається відповідний звіт (про аналіз доцільності). Звіт має містити оцінку доцільності та реальності реалізації проєкту, зацікавленість власників земельних ділянок та потенційні поліпшення сільськогосподарської інфраструктури, пропозиції щодо вибору моделі проведення консолідації земель (добровільної чи за принципом більшості), а також цілі які мають бути досягнутими. У звіті про доцільність реалізації проєкту, поряд з рекомендаціями щодо його загальної корисності, слід включити первинну оцінку очікуваної вартості проєкту та попередні інженерно-технічні розрахунки (план) запроектованої сільськогосподарської інфраструктури та витрат на її будівництво (якщо передбачено розвиток інфраструктури). Звіт має враховувати всі необхідні фактори для прийняття рішення про перехід до наступної фази проєкту, наприклад, агротехнічні дії для розв'язання проблем занедбаних земель, рекультивації земель, ерозії ґрунтів, засолення або заболочення. Звіт повинен описувати офіційний (формальний) стан прав власності на землю, однак важливо також виявити невизначеності, які пов'язані з ними, наприклад помилки у відомостях земельного кадастру та/або реєстрі речових прав під час державної реєстрації земельних ділянок та інші пов'язані з цим проблеми. Збір максимально можливої інформації про ці питання є критичним, оскільки вони можуть становити перепони

або ускладнення для реалізації проєкту. Точне розуміння реальної ситуації з прав на землю на місцевості (в натурі) можливе лише після аналізу офіційних даних земельного кадастру та реєстру прав та проведення співбесід із землевласниками та іншими особами, які мають права на землю. У деяких випадках звіт може містити висновок про необхідність включення до процедури консолідації земель оновлення даних та/або виправлення помилок у земельному кадастрі та реєстрі прав, а також систематичного прийняття рішень щодо спірних земельних питань. У звіті про доцільність реалізації проєкту мають бути виявлені усі не оформлені, але легітимні (законні) права власності на землю на території проведення консолідації земель, які мають бути прийняті до уваги, забезпечуючи тим самим точну основу для подальшого перерозподілу земель. Відповідно до положень Добровільних керівних принципів відповідального управління з питань володіння та користування земельними, рибними та лісовими ресурсами у контексті національної продовольчої безпеки (далі ДКП), у процесі ідентифікації правовласників мають враховуватися не лише офіційно зареєстровані правовласники, а й ті, хто має легітимні права, але не зареєстрував їх. У країнах, де неформальні або незареєстровані права мають широке поширення, уточнення права власності та офіційне оформлення легітимних прав володіння та користування є однією з основних додаткових функцій процесу консолідації земель. Це може стосуватися таких неоформлених прав, як неоформлена прийнята спадщини. Однак у деяких країнах реєстрація права може не вимагатися законом, наприклад під час укладання договорів короткострокової оренди землі. Що ж стосується впливу проєктів з консолідації земель на навколишнє середовище, то такі проблеми можуть виникнути у зв'язку з перерозподілом земельних ділянок, або з впливом запроєктованої сільськогосподарської інфраструктури, або з іншими роботами. Проєкти, що не передбачають відновлювальні роботи або будівництво дренажних та іригаційних систем, як правило, не призводять до негативних наслідків для природних об'єктів та навколишнього середовища. Проте консолідація земель може призвести до інтенсифікації землекористування, що, своєю чергою, може спричинити втрату біологічної різноманітності. Наслідки цього процесу можна пом'якшити, якщо нові біотопи, такі як лісові захисні насадження, будуть висаджені в межах консолідованої території. Тому на етапі планування перед

затвердженням плану консолідації земель слід провести належну попередню перевірку впливу на навколишнє середовище, щоб уникнути ненавмисних негативних наслідків чи пом'якшити їх. Як уже згадувалося раніше, ТЕО проведення консолідації земель повинне включати початкову оцінку потенційного негативного впливу на навколишнє середовище та пропонувати заходи щодо його пом'якшення. Якщо такі дії не можуть бути пом'якшені, проєкт з консолідації земель слід вважати нездійсненим (недоцільним).

У деяких випадках аналіз доцільності може мати дві мети. Наприклад, оскільки в Данії проєкти консолідації земель здебільшого спрямовані на відновлення природних об'єктів та охорону навколишнього середовища, проведення їх ТЕО часто переслідує комбіновану мету. У проєктах, метою яких є відновлення природних об'єктів, початкові переговори із власниками земельних ділянок на території природного проєкту проводяться під час аналізу доцільності, в якому оцінюється зацікавленість та необхідність у проведенні консолідації земель. Такий аналіз включає як оцінку проєкту відновлення природного об'єкта, так і оцінку самої консолідації земель, тобто оцінку того, чи зацікавлені землевласники в отриманні землі в якості компенсації або чи бажають вони продати свої земельні ділянки в межах території проєкту, чи достатньо активним є обіг земельних ділянок для реалізації проєкту тощо. Оскільки консолідація земель являє собою процес обігу земель – результат укладання цілої низки різноманітних угод (правочинів) щодо земельних ділянок між землевласниками та землекористувачами – активний (мобільний) обіг земельних ділянок є ключовим інструментом успішного проведення консолідації земель, незалежно від обраних методів і способів її проведення. Через те, що перехід прав на землю під час проведення консолідації земель здійснюється в рамках плану з перерозподілу земель, погодженого усіма зацікавленими сторонами в межах чітко визначеної проєктної території, обіг земельних ділянок набуває узгодженого (скоординованого) значення. Таким чином, мобільність обігу земельних ділянок описує попередній (ймовірний) стан передачі прав на землю на початку стадії планування проєкту з консолідації земель та остаточний варіант укладених цивільно-правових угод щодо земельних ділянок по завершенню проєкту. Для зручності та наочності відображення побажань землевласників щодо обігу їх земельних ділянок в межах території проєкту з

консолідації земель, складають карту обігу (мобільності) земель. Активний обіг земельних ділянок в рамках проєктної території консолідації земель зумовлюється *трьома ключовими чинниками*: особливостями місцевої структури сільськогосподарського землекористування, наявністю земельного ресурсу та достатнім рівнем знань та потенціалу.

Аналіз особливостей місцевої структури сільськогосподарського землекористування дозволяє оцінити можливості для оптимізації використання земель. Основна увага приділяється вивченню структури власності, зокрема розмірам землеволодінь та рівня їх фрагментації. Висока фрагментація земель в межах проєкту зазвичай вказує на значний інтерес з боку власників та користувачів земельних ділянок до реорганізації структури землекористування, що може свідчити про їхню готовність до змін. По-друге, проводиться детальний аналіз наявної структури аграрних підприємств, фермерських і особисто селянських господарств та одноосібників. До уваги береться кількість земельних ділянок, які використовуються безпосередньо їх власниками, а також кількість земель, що знаходяться в оренді. Третім аспектом є аналіз поточної ситуації на місцевому ринку землі. Це передбачає оцінку попиту серед землевласників та керівників господарств на придбання додаткових сільськогосподарських земель, а також їхніх амбіцій та планів щодо розширення площі та розвитку своїх господарств.

Наявність земельного ресурсу полягає у визначенні земельних ділянок сільськогосподарського призначення в межах проєктної території, доступних для добровільного чи примусового (згідно з принципом більшості) перерозподілу земель. Формування фонду доступних земельних ділянок відбувається за рахунок: ділянок, які їх власники планують продати під час процедури консолідації; державних земель, які знаходяться у запасі чи резервному фонді; а також ділянок, які їх власники готові обміняти на інші земельні ділянки під час консолідації.

Знання та розуміння мети проведення консолідації земель серед усіх зацікавлених сторін в межах проєктної території, є ключовим фактором для їхньої мотивації участі у процедурі та активного залучення. Чітке розуміння переваг і користі, які можуть бути отримані через успішну реалізацію проєкту, значно сприяє залученню людей і підвищує їхню готовність до участі. Наявність кваліфікованих і досвідчених фахівців, які володіють необхідними

професійними та особистісними компетенціями для ефективного ведення переговорів між учасниками, є ключовою умовою для активізації обігу земельних ділянок під час проведення консолідації земель. Ці спеціалісти повинні володіти відповідними професійними знаннями та особистісними навичками для розробки та реалізації остаточного плану перерозподілу земель, враховуючи інтереси та потреби всіх зацікавлених сторін. Аналіз та врахування вище зазначених трьох основних чинників дає змогу адекватно оцінити потенціал для активного обігу земельних ділянок в межах території з консолідації земель враховуючи місцевий контекст. Це, в свою чергу, відіграє важливу роль в успішності та ефективності процедури консолідації земель.

Після того, як звіт про ТЕО складено, провідна установа з консолідації земель приймає рішення щодо доцільності та можливості реалізації запропонованого проєкту з консолідації землі. У разі позитивного рішення, це стає основою для ініціювання наступного етапу планування з перерозподілу земель. У таких випадках результати ТЕО оприлюднюються на другому засіданні публічних зборів, які відбуваються саме на початку етапу планування. Якщо ж провідна установа дійшла висновку, що проєкт не можливо реалізувати, про це рішення повідомляється ініціаторам проєкту індивідуально та публічно.

Практичне заняття № 7

Процедура консолідації земель. Рішення про початок етапу планування.

Етап планування розпочинається після успішного завершення етапу ініціювання, а саме проведення оцінки ймовірності та реалістичності успішного впровадження проєкту з консолідації земель та прийняття рішення про те, які поліпшення інфраструктури (якщо є в цьому потреба) повинні бути включені до нього. Етап планування є ключовою частиною будь-якої процедури консолідації земель, оскільки він визначає можливу зміну структури землеволодіння (прав власності на землю) та землекористування, що є головною метою та результатом проєкту.

Основним завданням етапу планування є планування перерозподілу земель, яке може здійснюватися фахівцями провідної установи або передаватися провідною установою приватним

надавачам послуг. У разі запланованих незначних поліпшень сільськогосподарської інфраструктури відповідні проекти розробляються паралельно з плануванням перерозподілу земель на території реалізації проекту з консолідації земель. У разі серйозних змін або суттєвого перепланування сільськогосподарської інфраструктури та ландшафту, план державних об'єктів та об'єктів загального користування складається в рамках окремого, але інтегрованого процесу. Такий же підхід застосовується, якщо проект з консолідації земель об'єднується з проектами щодо відновлення природних об'єктів, охороною навколишнього середовища, пом'якшенням наслідків зміни клімату та адаптацією до них тощо. Проте основна увага в даному розділі приділятиметься увага саме плануванню перерозподілу земель (структури землеволодіння та землекористування) з метою підтримки розвитку сільського господарства.

Головним результатом етапу планування є складання плану консолідації земель. Його також іноді називають «План перерозподілу» або «План реорганізації земельних ділянок». Проте слід зауважити, що ці терміни не завжди є синонімами і усе залежить від законодавства щодо консолідації земель кожної окремої країни.

План консолідації земель – це комплект взаємопов'язаних документів, що визначають перерозподіл земель на території реалізації проекту з консолідації земель, затверджуються всіма учасниками (у разі добровільної земельної консолідації) або законодавчо встановленою кваліфікованою більшістю (у разі консолідації земель за принципом більшості) землевласників та приймається компетентним державним органом. План консолідації земель є єдиною основою для здійснення одночасної реєстрації прав власності на землю. План консолідації земель складається на підставі побажань і думок землевласників, землекористувачів та інших зацікавлених сторін з урахуванням результатів оцінки землі. На рис. 7.1 наводиться процедура планування перерозподілу під час добровільної консолідації земель, а рис. 7.2 – консолідації земель за принципом більшості.

Зазвичай план консолідації земель спочатку погоджується землевласниками, а потім затверджується провідною установою або конкретною організацією (наприклад, Комісією із земельної консолідації), уповноваженою на це. Затвердження плану

консолідації земель означає закінчення етапу планування та початок етапу впровадження.

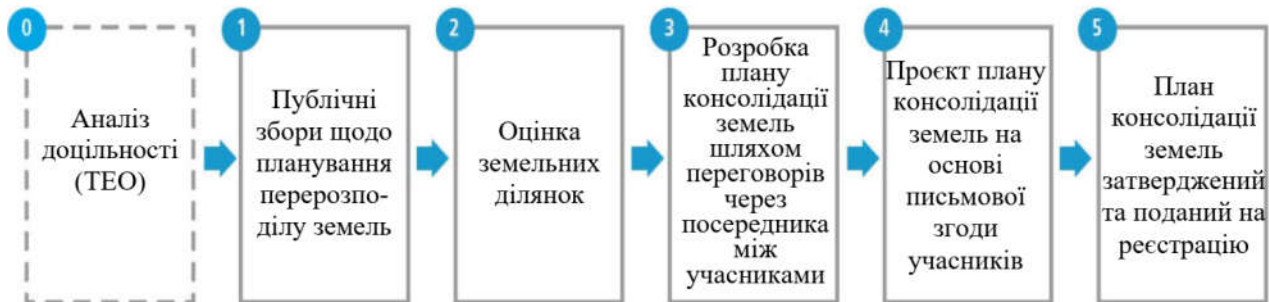


Рис. 7.1. Процедура планування перерозподілу під час добровільної консолідації земель (FAO, 2021)



Рис. 7.2 Процедура планування перерозподілу під час консолідації земель за принципом більшості (FAO, 2021)

Межі території з реалізації проекту щодо консолідації земель встановлюються на основі висновків звіту аналізу доцільності (ТЕО) та включених у нього рекомендацій, а також з огляду на специфічні цілі проекту та обраний методичний підхід (добровільний чи на основі більшості). Межі території проекту можуть співпадати з територією, на якій здійснювався аналіз доцільності (ТЕО), або ж бути адаптований відповідно до рекомендацій, представлених у звіті з аналізу доцільності. У процесі консолідації земель, заснованої на

принципі більшості, при перерозподілі земельних ділянок критично важливо, щоб запропонована проєктна територія була максимально компактною, з метою забезпечення підтримки кваліфікованою більшістю землевласників у затвердженні майбутнього плану консолідації земель. Для підвищення імовірності успішності проєкту, територія повинна бути чітко окреслена на основі детального аналізу. Важливою є також можливість гнучкої адаптації території проєкту у відповідь на зміни обставин.

Під час проведення добровільної консолідації земель, в якій беруть участь лише власники земельних ділянок, які охоче дадуть письмову згоду, проєктна територія може бути значно більшою. Це дозволить землевласникам мати більше можливостей для участі та забезпечить більший вибір варіантів для перерозподілу земель. Однак, якщо територія проєкту буде занадто великою, це може ускладнити та зробити процес перерозподілу земель занадто важким. Тому важливо передбачити можливість коригування розмірів території проєкту з урахуванням потреб. Наприклад, у Данії, де консолідація земель проводиться на добровільній основі, проєктні території часто визначаються так, аби включити максимальну кількість зацікавлених землевласників, забезпечуючи при цьому широкий спектр можливостей для перерозподілу земель. Такі території зазвичай обмежуються природними ландшафтними межами, наприклад, основними дорогами, лісовими масивами, водними об'єктами тощо, які слугують як орієнтири для визначення меж проєкту. Зазвичай, рішення провідної установи про початок етапу планування проєкту консолідації земель не впливає на загальну діяльність на ринку землі та сільськогосподарських господарств. Однак в межах території проєкту можуть бути встановлені певні специфічні *обмеження щодо розпорядження правами власності на землю*. Практика застосування таких обмежень є різною.

У країнах, таких як Нідерланди, під час проведення обов'язкових (примусових) проєктів з земельної консолідації, можливе укладання правочинів про перехід прав власності на землю. Однак усі земельні ділянки, які знаходяться в межах території проєкту консолідації земель, повинні бути відповідно тимчасово відміченими у земельному кадастрі. Це робиться для того, щоб потенційні покупці були в курсі, що бажана земельна ділянка залучена до процедури консолідації земель та могли розсудливо прийняти рішення щодо продовження укладання угоди.

На певному етапі процедури консолідації земель встановлюється «базова дата». Це означає, що угоди, здійснені після цієї дати, не будуть враховані в плані перерозподілу земель. Після визначення базової дати, землевласники все ще можуть продавати свої ділянки до офіційної реєстрації відповідного плану. У цьому випадку покупець отримує земельну ділянку, яка може бути переміщена або змінена в результаті реєстрації плану перерозподілу земель. Усі угоди, укладені після базової дати, які теоретично не входять до плану консолідації, повинні бути враховані у процедурі нової реєстрації земель. Це перевіряється безпосередньо перед реєстрацією плану перерозподілу, щоб забезпечити правильну реєстрацію нових земельних ділянок їхнім новим власникам. У Німеччині з моменту офіційного оголошення про початок процедури консолідації земель і до моменту, коли план консолідації більше не може бути оскаржений, вимагається дозвіл відомства з питань консолідації земель для внесення певних змін у правовий статус або цільове призначення (спосіб використання) земельних ділянок. Єдиним винятком можуть бути зміни, що є частиною звичайної господарської діяльності і не потребують згоди відомства. Ці обмеження, які набувають чинності після оголошення рішення про проведення консолідації земель, мають на меті забезпечити відомству з консолідації земель необхідну гнучкість у плануванні та захист від зайвого втручання у ландшафт, що можуть негативно вплинути на успішність реалізації процедури консолідації земель.

У Сербії, від моменту офіційного оголошення про початок проєкту з земельної консолідації, забороняється будівництво будь-яких споруд та висаджування багаторічних насаджень чи рослин на території проведення консолідації. У Туреччині, протягом періоду планування перерозподілу земель і до оголошення про новий правовий статус земельних ділянок у рамках проєкту, будь-які транзакції з земельними ділянками в межах території проведення проєкту вимагають спеціального дозволу від уповноваженого органу. Як вже зазначалося, початком у плануванні процедури перерозподілу земель є аналіз доцільності (ТЕО) реалізації проєкту, результати якого відображаються у відповідному звіті. Звіт містить в собі різноманітну інформацію, включаючи карти прав власності на землю, деталі щодо потенційної активності обігу (мобільності) земельних ділянок, побажання окремих землевласників та землекористувачів, а також інші дані, зібрані під час оцінки ймовірності та успішності

реалізації проєкту. На основі цих даних проводяться консультації та переговори, спрямовані на розробку плану консолідації земель. Переговори та консультації мають бути організовані розробником проєкту з консолідації земель за активного сприяння провідної установи. Ця установа також відповідає за координацію публічних зборів, на яких збираються всі зацікавлені сторони проєкту консолідації. Ці *консультації та переговори проводяться* під час:

- ❖ індивідуальних зустрічей з землевласниками та орендарями з довгостроковою орендою, розташованих на території проєкту;
- ❖ публічних зборів з усіма зацікавленими сторонами у реалізації проєкту;

- ❖ зустрічі з представниками посередницьких органів, які були створені або обрані для реалізації проєкту з консолідації земель, наприклад, з Асоціацією учасників, а також з представниками місцевих органів влади, таких як територіальні громади. У кожному з цих випадків процес консультацій та переговорів у рамках проєкту з консолідації земель має бути багаторазовим та вимагати організації численних взаємодій між учасниками. Цей процес має бути організований та координований розробником проєкту, який проводить ряд індивідуальних зустрічей з учасниками проєкту та іншими зацікавленими сторонами, включаючи представників місцевої влади. Також мають бути проведені публічні збори. Розробник проєкту має проаналізувати можливості задоволення інтересів землевласників та орендарів з довгостроковою орендою, а також розробити оптимальні рішення для плану консолідації земель. Головна мета полягає в тому, щоб забезпечити досягнення цілей проєкту з консолідації земель, дотримуючись ключових принципів консолідації.

Під час індивідуальних консультацій та дискусій із землевласниками землі та орендарями з довгостроковою орендою, фахівець, відповідальний за реалізацію проєкту з консолідації земель, має використовувати усі дані, що були зібрані з допомогою уніфікованих опитувальників та документів на етапі оцінки доцільності та успішності проєкту. Важливо, щоб у розробника була зібрана документація по кожному учаснику проєкту (землевласнику, орендарю з довгостроковою орендою) та можливість доповнювати інформацію, отриману під час подальших зустрічей. Це спрощує роботу розробника і забезпечує безперервність процесу у разі зміни розробника. У випадках, коли над планом перерозподілу працюють

кілька розробників, актуалізована інформація про кожну зустріч має бути доступною всім залученим фахівцям. Важливо гарантувати рівні умови для всіх власників та співвласників землі. Необхідно виключити або якнайбільше зменшити ризик неоднакового ставлення до власників, наприклад, на основі статі чи фінансового становища. Навіть якщо законодавство забороняє дискримінацію, іноді певні власники (чи співвласники) можуть мати сильний вплив на рішення інших, що може призвести до зловживань у випадках спільної власності на землю. Тому консультаційний процес має на меті захист прав власності та попередження будь-яких форм дискримінації серед різних власників і співвласників. У багатьох країнах існує вимога до отримання згоди обох членів подружжя для відчуження земельної ділянки (майна), яке розглядається як спільна власність. Хоча в деяких країнах правовий режим спільної власності подружжя не обов'язково включає необхідність згоди одного з членів подружжя на купівлю або продаж земельної ділянки, проте важливо активно заохочувати їхню участь в опитуваннях та переговорах під час процедури консолідації земель. Під час розробки плану консолідації земель необхідно збирати важливу інформацію з різноманітних джерел, включаючи місцеву владу, громадські організації, фермерські асоціації, екологічні організації, жіночі об'єднання та інші зацікавлені сторони. Це можливо зробити за допомогою публічних зібрань та персональних зустрічей з усіма зацікавленими особами. Органи, спеціально створені для підтримки проєкту з консолідації земель, такі як Асоціація учасників (зацікавлених сторін), також можуть надавати важливу інформацію. Діяльність такої асоціації відіграє ключову роль у представленні інтересів учасників проєкту, забезпеченні участі у процедурі оцінки землі, сприянні проведення переговорів щодо перерозподілу земель тощо. Взаємодія між Асоціацією учасників та розробниками проєкту є важливою для полегшення організації та ефективного впровадження плану консолідації земель.

Під час консультацій та переговорів, які передують створенню плану консолідації земель, необхідно, щоб розробник виконував роль не тільки фахівця, але й нейтрального та неупередженого посередника у випадках конфлікту інтересів між учасниками проєкту. Це дозволить вирішувати можливі суперечки об'єктивно та забезпечить справедливість та порозуміння серед усіх зацікавлених сторін.

Ефективність реалізації проєкту з консолідації земель значною мірою залежить від достовірності даних офіційних земельних реєстрів та/або реєстрів прав на землю. Адже вони є ключовими для визначення землевласників і правовласників, як на стадії ініціювання, так і під час планування перерозподілу земель. У багатьох випадках інформація, що міститься в офіційних земельних кадастрах та/або реєстрах прав, не повністю відображає реальний стан справ, що може бути спричинено різними факторами. До таких факторів належать не зареєстровані правочини, технічні помилки в земельному кадастрі, неврегульовані питання щодо спадщини, випадки з невідомими власниками («відумерла спадщина») тощо. Рівень офіційної реєстрації легітимних прав на землю значно варіюється в різних країнах та залежить від низки факторів, включаючи місцеві традиції, особливості національного законодавства, правила ведення земельного кадастру, реєстру прав, складність процедур укладання правочинів, рівень корупції, а також доступність та вартість послуг з реєстрації прав на землю. Навіть у країнах з добре розвиненою системою реєстрації земель та/або прав на землю часто спостерігається розбіжність між офіційними даними про зареєстровані права на землю та реальним станом справ. Консолідація земель, як інструмент, пов'язаний з правами власності та користування землею, вимагає чіткого правового визначення для ідентифікації усіх законних учасників проєкту, ефективного планування перерозподілу земель, затвердження плану консолідації землі та, в кінцевому підсумку, його офіційної реєстрації. Наскільки це буде зроблено, залежить від національних систем управління земельними ресурсами. У деяких країнах спірні питання в принципі не вирішуються в контексті консолідації земель. В інших впроваджуються механізми тимчасових довірених осіб для розв'язання проблем, які не підлягають вирішенню в рамках консолідації земель, в той час, як в інших країнах органи з консолідації земель наділені повноваженнями розв'язувати питання щодо прав на землю паралельно або безпосередньо в процесі реалізації консолідації земель. У деяких системах, під час консолідації земель, також використовуються спрощені судові процедури для розв'язання спірних питань, пов'язаних з правами на землю, та/або інтеграція відповідних судових рішень до плану консолідації земель, навіть після його затвердження. Наприклад, у Литві, де практикується добровільна модель консолідації земель,

вирішення конфліктів щодо прав на землю не входить до процедури консолідації земель, тому участь беруть «безпроблемні» земельні ділянки. У Норвегії проекти щодо консолідації земель затверджуються в спеціалізованому суді, тоді як у Данії функціонує регіональна комісія щодо консолідації земель під головуванням судді до складу якої входять інші фахівці. У цих країнах процедура вирішення правових суперечок щодо прав на землю в рамках консолідації земель та затвердження плану консолідації здійснюється на основі судових рішень. У Фінляндії національна служба землеустрою несе відповідальність за здійснення консолідації земель, а виконання проєктів з консолідації земель покладається на (кадастрового) землевпорядника та двох довірених осіб, обраних муніципальною радою. Землевпорядник та обрані довірені особи, які працюють над проєктом, мають повноваження вирішувати конфлікти щодо прав на землю між власниками, проте їх рішення можуть бути оскаржені у земельному суді.

У Північній Македонії функціонує спеціальний інститут опікунів для забезпечення включення земельних ділянок невідомих і недоступних власників та ділянок з неоформленою спадщиною до проєкту з консолідації земель. На підставі наведених вище прикладів можна зазначити, що хоча земельна консолідація і не може розв'язати всі правові питання щодо прав на землю, вона значно сприяє поліпшенню процесу реєстрації земель та прав на них, що є важливим аспектом успішності проєктів земельної консолідації. Варто зауважити, що законодавство країн про консолідацію земель має включати чіткі дії для ідентифікації легітимних прав на землю, виявлення потенційних проблем з реєстрацією та інших питань, пов'язаних із земельними ділянками в рамках проєктної території консолідації. Нормативно-правова база має надавати механізми для розв'язання очевидних проблем, де це можливо. Помилки, що стосуються алфавітно-цифрової та графічної інформації в земельному кадастрі та/або реєстрі прав, потрібно виявляти та вирішувати під час проведення ТЕО на етапі ініціювання та планування перерозподілу земель. Ці питання повинні бути вирішені відповідними установами на основі запиту від провідної установи з консолідації земель. Інші помилки, такі як неточності в особистих даних власника землі, виді права власності чи неузгодженості між зареєстрованим та фактичним цільовим призначенням земельної ділянки, слід виявляти в рамках процедури

консолідації земель. Землевласника слід проконсультувати щодо відповідних адміністративних процедур для коригування даних. Це бажано зробити на стадії перерозподілу земель, щоб забезпечити розв'язання проблеми до моменту затвердження плану консолідації земель. Там, де це можливо, провідна установа з консолідації земель або інший спеціальний орган прийняття рішень, такий як Асоціація учасників (комісія) консолідації землі, має бути уповноваженим виконувати процедури, пов'язані з посередництвом у спорах щодо прав на землю або судовим рішенням щодо прав власності.

Такий підхід має забезпечувати належний захист всіх законних прав та уникнення будь-яких затримок або перешкод, які можуть вплинути на реалізацію проєкту з консолідації земель.

Практичне заняття № 8

Процедура консолідації земель. Оцінка та перерозподіл земель.

Процедура оцінки земельних ділянок та іншого майна на території проєкту з консолідації земель відіграє ключову роль у всіх проєктах з консолідації. Це сприяє забезпеченню дотримання принципу «не гірше ніж було» та забезпечує основу для визначення вартості земельних ділянок до і після реалізації проєкту. Оцінка також необхідна для обчислення компенсацій у ситуаціях, коли вартість земельних ділянок змінюється. Методи оцінки земельних ділянок залежать від того, чи реалізується проєкт з консолідації земель на добровільній основі або за принципом більшості. Оцінка може включати не тільки земельні ділянки, а й інші об'єкти, такі як іригаційні системи, багаторічні насадження, лісові ділянки чи сільськогосподарські будівлі. У випадках, коли відбувається обмін таких об'єктів, необхідно провести детальну оцінку їх вартості для врегулювання фінансових відносин між колишнім та новим власниками. У рамках реалізації *проєктів добровільної консолідації земель часто використовується комбінація* ринкового підходу та методики відносної оцінки вартості для керування переговорами процесом між землевласниками. За результатами оцінки складається відповідна карта, на якій відображено вартість земель, а також перелік власників із зазначенням вартості їх земельних ділянок. Завдяки цим даним, землевласники мають можливість зробити обґрунтований вибір щодо участі в проєкті, визначити свої переваги

щодо обміну земельними ділянками з іншими власниками та/або розглядати можливості купівлі-продажу ділянок. Крім того, для підтримки розширення фермерських господарств сприяють укладенню договорів купівлі-продажу на добровільній основі. У таких випадках оцінка може бути використана для визначення ринкової ціни земельних ділянок. Наприклад, у Данії метод оцінки земельних ділянок визначається розробником проєкту з консолідації земель у співпраці з Комітетом землевласників та за підтримки Данського управління сільського господарства, яке виступає як провідне агентство з консолідації. Карта оцінки земель створюється на основі поєднання відносної вартості ділянок (де вартість найкращих сільськогосподарських земель на території проєкту встановлюється на рівні 100) та їх ринкової вартості. Після узгодження з Комітетом зацікавлених сторін про ринкову ціну землі, що оцінюється як 100 (найкраща земля на території проєкту консолідації), ринкова ціна інших земельних ділянок визначається шляхом математичного розрахунку, базуючись на їхній відносній вартості.

Наприклад, у Литві, коли до проєкту з консолідації земель не залучені державні або комунальні землі, метод оцінки земель обирається землевласниками, які беруть участь у проєкті, під керівництвом розробника проєкту. У випадку включення до проєкту державних або комунальних земель, використовується індивідуальна оцінка кожної ділянки. Усі ділянки на території даного проєкту земельної консолідації підлягають оцінці за єдиним обраним методом.

Приклад карти оцінки земель при реалізації проєкту добровільної консолідації земель наведено на рис. 7.3.

Як правило під час *проведення консолідації земель за принципом більшості використовують метод відносної оцінки вартості* земельних ділянок, що має на меті забезпечення отримання власниками ділянок, які мають еквівалентну вартість у порівнянні з їхнім попереднім становищем – до проєкту («не гірше ніж було»). Зазвичай для цього оцінка базується на порівнянні виробничого потенціалу землі. Слід наголосити, що визначається не абсолютна вартість у грошовому виразі, а співвідносна вартість окремих земельних ділянок або їх частин.

При розробці карти з оцінки земель не беруться до уваги такі аспекти, як доступність, конфігурація і розмір земельних ділянок, а

також додаткова вартість, яка може виникнути через розміщення активів (проведення поліпшень) на цих ділянках. Включення цих факторів зробило б процес обміну земельними ділянками занадто складним, оскільки він вимагав би врахування великої кількості різних показників і оцінки вартості активів (поліпшень), які, зрештою, можуть і не бути обміненими.

Зауважимо, що такий фактор як доступність земельних ділянок є суб'єктивним і може змінюватися з часом, особливо після будівництва нової інфраструктури. Також важливо відзначити, що існують правові

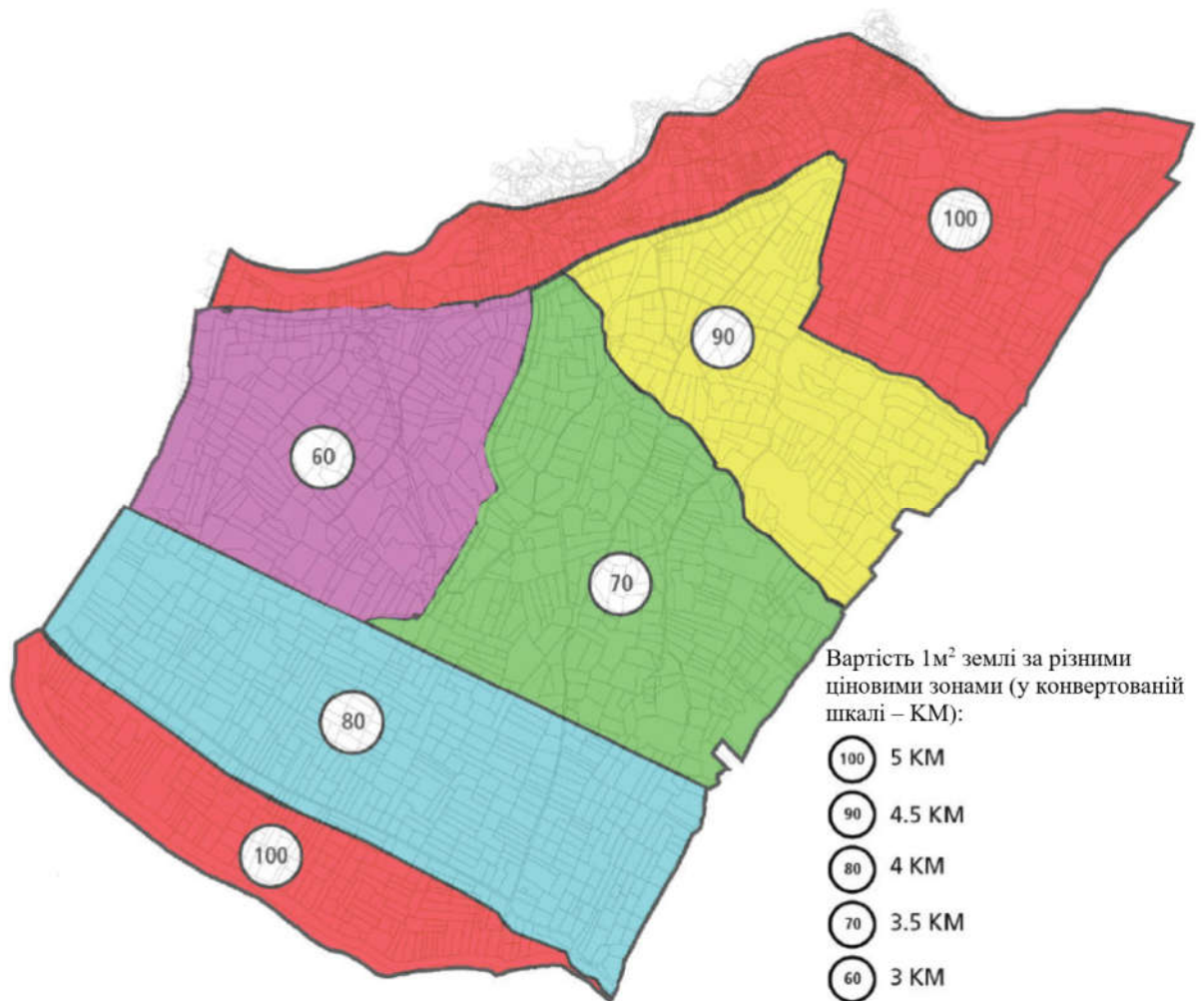


Рис. 7.3. Карта оцінки землі для пілотного проекту ФАО з консолідації земель у селі Драчево, Боснія та Герцеговина (ФАО, 2021) обмеження, які регулюють питання недостатнього чи надмірного розподілу земель.

Врахування суб'єктивних факторів або інвестицій в землю при розподілі ділянок було б несправедливим, оскільки це могло б призвести до нерівномірного їх розподілу за максимальною площею. Законодавчі обмеження, що стосуються виділення земель під

громадську інфраструктуру, застосовуються універсально і не враховують суб'єктивні фактори та інвестиції.

Наприклад, якщо землевласник має дорогі іригаційні споруди, це може впливати на розмір його земельного внеску, який буде дорожчим. У випадках, коли обмінюються земельні ділянки з активами (поліпшеннями), застосовуються спеціальні процедури компенсації. Як вже раніше зазначалося, щоб стимулювати розширення сільськогосподарських господарств та зменшити кількість земельних ділянок, купівля-продаж землі може відбуватися безпосередньо між власниками або через посередництво земельного банку. Також можливий варіант надання землі селянам (сільгоспвиробникам), які хочуть збільшити свої господарства. У цих випадках зазвичай розраховується ринкова ціна для визначення справедливої вартості земельних ділянок.

Попри те, що основним критерієм оцінки при проведенні консолідації земель за принципом більшості є виробничий потенціал земель, у практичному застосуванні процесу також виконується оцінка ринкової вартості. Це стосується ситуацій, коли в межах проєкту з консолідації земель відбувається купівля-продаж земельних ділянок.

У Туреччині зони оцінки визначаються з урахуванням перетину (зон накладання) ґрунтових карт, розташування та показників урожайності на проєктній території проведення консолідації земель. При розрахунку індексу вартості земельної ділянки вага індексу ґрунту складає 60 %, тоді як індексу розташування та інших факторів – 40 %. У Нідерландах оцінка ґрунту базується на виробничому потенціалі, включаючи такі типові параметри якості ґрунту, як текстура, водопроникність та глибина розташування кореневої системи. Суб'єктивні елементи, такі як розмір і конфігурація ділянок, їх розташування, доступність та інші, при проведенні оцінки не беруться до уваги.

Відмітимо, що останнім часом важливою основою для класифікації ґрунтів за категоріями вартості для обміну є детальні ґрунтові та гідрогеологічні карти масштабу 1:25 000. В цій частині оцінювального процесу залучені експерти, які розподіляють різні типи ґрунтів за класами вартісного еквівалентного обміну. Схожий підхід використовується у Німеччині, де оцінка земель здійснюється з урахуванням їх природної родючості. У деяких випадках можливе проведення додаткової оцінки особливих характеристик ділянки, які

значно впливають на її вартість. Щодо забудованих ділянок та земель під забудовою, їх оцінка має базуватися на ринковій вартості. Згідно з німецьким законодавством про земельну консолідацію, ключовим критерієм для оцінки сільськогосподарських земель є довгостроковий дохід, який земельна ділянка може забезпечити будь-якому власнику, незалежно від її віддаленості від садиби або населеного пункту, за умови її звичайного використання. У Фінляндії при оцінці земель також можуть братися до уваги різноманітні фактори, включно з наявністю чи відсутністю дренажу, потенційним ризиком підтоплення, або навіть тіні від лісових насаджень.

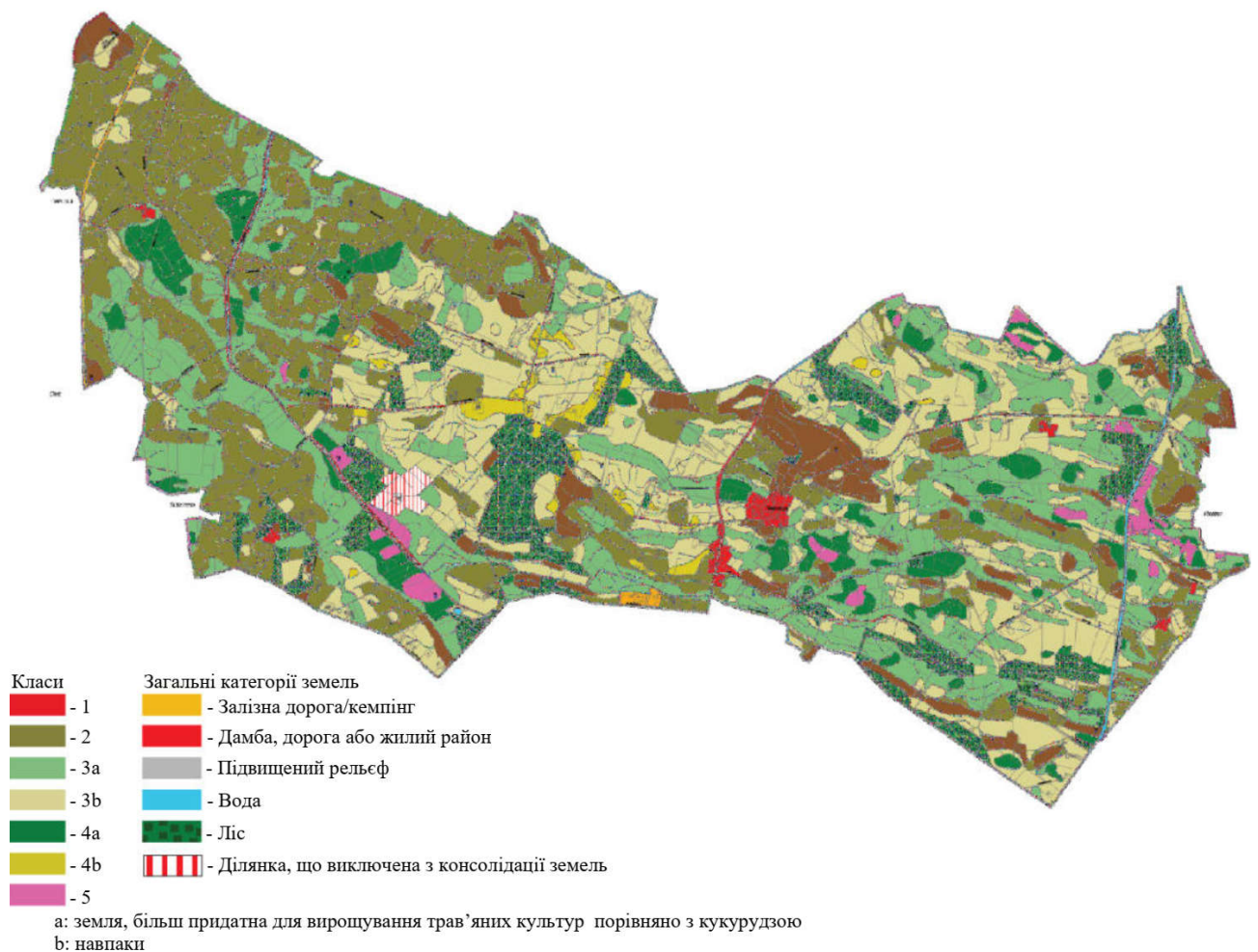


Рис. 7.4. Карта оцінки землі у рамках реалізації проєкту консолідації за принципом більшості в Олст-Везепі, Нідерланди (FAO, 2021) Проєкт примусової консолідації земель площею 4073 га було реалізовано у період з 2010 по 2016 рік

Приклад карти оцінки земель в рамках реалізації проєкту консолідації за принципом більшості наведений на рис. 7.4. Отже, вибір методу оцінки земель залежить від типу земельної консолідації. При цьому, важливим принципом є використання одного й того самого методу протягом усього часу розробки проєкту.

Для обох типів процедур, як на добровільній основі, так і за принципом більшості, встановлюються мінімальні та максимальні відхилення у вартості земельної ділянки для кожного власника.

Загальний принцип у плануванні перерозподілу земель полягає в тому, що земельні ділянки з будівлями та іншими капіталомісткими активами не підлягають обміну, атому слід уникати таких ситуацій де це можливо. Однак у рідкісних випадках, коли це потрібно, конкретну вартість таких активів повинен оцінити оцінювач, який спеціалізується на конкретному об'єкті оцінки (нерухомості, багаторічних насадженнях, лісових угідь, іригаційних споруд). Потім це буде предметом затвердження та фінансового регулювання між старим і новим власником. *Результати проведення оцінки земель у межах території проєктів з консолідації земель використовуються для наступних цілей:*

- визначення обсягу компенсацій за втрату земель;
- орієнтування у встановленні розмірів грошових внесків;
- розрахунку сум вирівнювання у випадках переплати чи недоплати в рамках компенсацій за втрату земель;
- визначення розміру земельного внеску;
- встановлення величини капітальних інвестицій при передачі земель для потреб громадського користування;
- вилучення земель для об'єктів спільного і громадського користування, особливо у випадках, коли консолідація земель здійснюється для реалізації масштабних інфраструктурних проєктів.

Процес оцінки потребує поєднання експертних знань і знань місцевих особливостей. Досвід різних країн свідчить, що оцінка земель зазвичай виконується експертами в галузі сільського господарства, оцінювачами землі та представниками правовласників під керівництвом розробника проєкту з консолідації землі. Провідна установа несе відповідальність за організацію процесу оцінки земель та мобілізацію потрібних експертних знань. В окремих випадках провідна установа може мати власних експертів з оцінки земель, але в більшості випадків вона укладає контракти з експертами, оцінювачами та/або місцевими жителями, які проводять оцінку землі.

Підходи до оцінки земель у під час консолідації земель відрізняються у різних країнах. Наприклад, у Данії цей процес здійснюється Комітетом землевласників, який є виборним органом, який представляє інтереси землевласників. До процесу також залучаються розробники проєкту з консолідації земель та один або

два місцевих агрономи, які мають глибокі знання про якість ґрунту та виробничу цінність сільськогосподарських угідь на території проєкту. У Фінляндії, наприклад, оцінка здійснюється кадастровим землевпорядником спільно з двома довіреними особами, часто представниками органів місцевого самоврядування. У Литві відповідальність за процес оцінки покладається на розробника проєкту щодо консолідації земель, однак виконавчу роботу здійснює кваліфікований оцінювач нерухомості, який працює на контрактній основі або є субпідрядником розробника. У Сербії процес оцінки веде підкомітет, до складу якого входять сільськогосподарський інженер, відповідальний за оцінку та класифікацію земель, а також мінімум два представники землевласників, які беруть участь у проєкті. У Нідерландах формується підкомітет, що складається з представників під керівництвом агронома, який працює за контрактом із провідним агентством з консолідації земель. У Туреччині цю функцію дійснюють троє представників Міністерства сільського та лісового господарства, а також по одному представнику від землевласників та голови місцевої громади, загалом п'ять осіб.

Результати оцінки земель відіграють ключову роль у процесі її перерозподілу в межах проєктної території консолідації земель. При цьому важливим є те, щоб землевласники довіряли результатам оцінки земель та їх перерозподіл мав міцну методологічну та правову основу. У різних країнах використовуються різноманітні підходи до контролю якості оцінки земель. Один з ефективних методів підвищення довіри до процесу оцінки – це залучення землевласників та інших правовласників до цього процесу, що дозволяє враховувати їх знання про місцеві особливості. Це може бути реалізовано через такі структури, як комітет землевласників у Данії або через місцеві комітети, подібно до підкомісії з оцінки у Сербії. У багатьох країнах до процесу оцінки земель також включена система балансу та контрбалансу, дозволяючи землевласникам висловлювати свої пропозиції та заперечення щодо результатів оцінки, як на публічних зборах, так і безпосередньо перед розробником плану перерозподілу земель.

Під час консолідації земель за принципом більшості, як це практикується у Північній Македонії, землевласники мають можливість голосувати за план консолідації земель, який базується на проведеній оцінці земельних ділянок. Це відноситься як до обов'язкової, так і до мажоритарної консолідації земель. Зазвичай

землевласники мають право подати апеляцію на план консолідації земель, в тому числі на результати оцінки земель, яка є його основою, як це відбувається, наприклад, у Нідерландах, Німеччині та Північній Македонії. Така можливість оскарження є важливою для забезпечення прозорості та справедливості процедури проведення оцінки земель, яка є ключовою для успішного виконання перерозподілу земель. Створення чітких процедур голосування та апеляційних механізмів щодо плану консолідації земель та результатів оцінки земельних ділянок є необхідним для забезпечення справедливості і прозорості всього процесу консолідації. Участь місцевих представників в оцінці земель під час добровільної консолідації земель, як правило, достатньо, оскільки її результати є лише орієнтиром для землевласників, що надає їм свободу вибору при прийнятті рішень щодо умов перерозподілу їх земельних ділянок. У Нідерландах можна подавати апеляції лише стосовно плану перерозподілу земель та переліку фінансових платежів, що є інтегральною частиною плану консолідації земель, затвердженого на ранніх етапах процедури. Слід зауважити, що сучасні площі, які підлягають земельній консолідації в Нідерландах, зазвичай менші, порівняно з минулим, що сприяє скороченню тривалості та спрощенню процедури. Після закінчення терміну подання апеляцій на план перерозподілу земель, провідна установа з консолідації синхронізує свої дії з судом для ефективного та зв'язного розгляду апеляцій в обумовлені терміни, що унеможливорює затримки у процесі створення нових земельних ділянок. Апеляції щодо переліку фінансових платежів відбуваються вже після реєстрації плану консолідації земель.

Перерозподіл земель є процесом просторового планування, який полягає у знаходженні оптимальної реорганізації наявної структури землеволодіння (землекористування) в межах невеликої сільської території на основі нормативно-правової бази з консолідації земель та сучасної практики із землеустрою. Як правило, перерозподіл земель проводять на землях лише зі сформованими земельними ділянками із встановленими межами, зареєстрованими на них правами та структурою землекористування, що вже склалася. *Перерозподіл земель* – це процес перебудови наявної структури землеволодіння (землекористування) на основі формування нових земельних ділянок і землевласників.

Процес планування перерозподілу земель в рамках проєктів консолідації земель є складним і багатогранним, вимагаючи не тільки технічних знань, а й глибокого розуміння принципів прозорості, консультацій та активної участі. Основою для планування є результати проведеного аналізу доцільності (ТЕО) реалізації проєкту з консолідації та його успішності. Важливою частиною роботи є ведення інтенсивних консультацій та переговорів, які часто передбачають залучення посередників. Особлива увага повинна бути приділена залученню всіх землевласників та орендарів з довгостроковою орендою до процесу планування. Ефективне спілкування та міжособистісні навички є ключовими для встановлення довіри серед членів громади, що значно підвищує шанси на успішну реалізацію проєкту з консолідації земель. Розробка плану перерозподілу земель є основним результатом будьякого проєкту з консолідації земель. Відповідальний за проєкт спеціаліст здійснює опитування землевласників та інших зацікавлених сторін стосовно їхніх побажань щодо розподілу земельних ділянок і загального планування на території проєкту. Цей процес спирається на первісну інформацію та побажання (пропозиції), які вже були зібрані на етапі ініціювання.

Процес планування перерозподілу земельних ділянок зазвичай розпочинається з проведення публічних зборів, на які запрошуються всі місцеві землевласники та інші зацікавлені особи, які були виявлені під час етапу ініціювання. Перед початком процесу перерозподілу земельних ділянок необхідно проводити систематичний збір інформації про побажання землевласників, що починається ще з проведення аналізу доцільності (ТЕО) та продовжується на етапі планування. Після проведення перших публічних зборів відповідальний за проєкт фахівець має неперервно проводити індивідуальні консультації та переговори. При проведенні оцінки земель доцільно поділити територію проєкту з консолідації земель на менші територіальні одиниці, або підзони, враховуючи наявність природних та/або штучних елементів рельєфу, таких як автомобільних доріг, полезахисних лісових смуг, водних б'єктів тощо. Такий поділ є ефективним, адже земельні ділянки всередині однієї підзони часто мають схожу або майже однакову вартість. Під час планування перерозподілу земель ці підзони відіграють ключову роль, оскільки план консолідації земель розробляється етапами,

підзона за підзоною, з врахуванням природних та інфраструктурних меж.

Як було раніше відзначено, існують як спільні риси, так і значні відмінності у процесах перерозподілу земель в рамках добровільної або мажоритарної моделей консолідації земель. На початковому етапі будьякого планування перерозподілу земель критично важливим є ідентифікація потенційних продавців землі в рамках проєкту. Виходячи з результатів аналізу доцільності (ТЕО), має бути встановлено, які саме землевласники бажають добровільно продати свої земельні ділянки без отримання іншої ділянки. Такий підхід дозволяє проєкту з консолідації земель не лише зменшити рівень фрагментації земель, але й сприяти розвитку і збільшенню землекористування сільськогосподарських господарств.

Наявність земельного резерву на території проєкту, що створений із земельних ділянок приватних землевласників, які виявили бажання їх продати або з державних чи комунальних земель сільськогосподарського призначення, є ключовим фактором для успішного планування перерозподілу земель. Одним із найефективніших методів забезпечення доступу до державних сільськогосподарських земель є створення та використання земельного банку у поєднанні із процедурою консолідації земель. Наявність такого земельного резерву є особливо важливим в рамках добровільної моделі консолідації земель, де планування перерозподілу часто відбувається у формі послідовних угод, коли кожен обмін земельною ділянкою веде до наступного обміну. У рамках мажоритарної (за принципом більшості) моделі консолідації під час планування перерозподілу, усі землі в межах проєкту вважаються мобільними. Проте, додаткова мобільність (обіг) земель також потрібна для сприяння розширенню землеволодінь і площ сільськогосподарських господарств, будівництва сільськогосподарської інфраструктури тощо. Після проведеної оцінки земель розробник проєкту з консолідації земель може детально розглянути з потенційними продавцями їхню готовність продати свої земельні ділянки за узгодженою ціною. Також визначаються потенційні покупці, а їх зацікавленість у купівлі земельних ділянок має бути засвідчена з урахуванням ціни, встановленої та погодженої під час оцінки земель. У рамках обох моделей консолідації розробник проєкту може сприяти укладенню угод купівлі-продажу між продавцями та покупцями. Під час процесу планування

перерозподілу земель важливо збирати від землевласників дані щодо їхніх побажань стосовно конкретних підзон, в яких вони бажають отримати земельні ділянки внаслідок консолідації. Земельні ділянки, які вже належать учасникам у цих зонах, зазвичай називають «основними земельними ділянками», які вони прагнуть збільшити шляхом консолідації з іншими земельними ділянками. Основні ділянки можуть також містити додаткові активи, наприклад, багаторічні насадження. Зазвичай, деякі підзони мають більшу популярність серед землевласників, тому потрібно шукати компромісні рішення. Землевласники, які проявляють гнучкість у цих обставинах, повинні отримувати винагороду, наприклад, можливість купівлі додаткових земельних ділянок.

Головним аспектом процесу планування перерозподілу земель є його сприйняття учасниками як справедливого та відкритого, з рівним урахуванням інтересів усіх землевласників. Особлива увага має бути приділена забезпеченню того, щоб потреби малих фермерів не ігнорувались на користь великих аграрних компаній. Як вже зазначалося, ключовим принципом планування перерозподілу є дотримання правила, що жоден учасник не повинен опинитися в гіршій ситуації, ніж до початку процесу. Не менш важливим аспектом є те, що учасники консолідації земель мають усвідомлювати про неможливість отримання однакового ступеня вигоди від проєкту, враховуючи їх початкове становище. Наприклад, власник багатьох фрагментованих земельних ділянок може мати більшу користь порівняно з тим, хто володіє лише однією або двома ділянками. Отже, власникам більшої кількості ділянок, які мають більше шансів на вигоду, варто виявляти гнучкість у своїх підходах до перерозподілу. Зокрема у випадку добровільного перерозподілу, акцент слід робити на збереженні мобільності землі (активного обігу), надаючи пріоритет обміну над купівлею. При реалізації консолідації земель на мажоритарній основі, розподіл наявних земельних ділянок для збільшення площ серед зацікавлених покупців зазвичай відбувається досить просто, оскільки в більшості випадків передбачається перерозподіл усіх земельних ділянок в території проєкту. Важливо, щоб усі продажі в рамках цього процесу були засновані на добровільності, і жоден землевласник не відчував примусу до продажу своєї земельної ділянки. Так само, процес збільшення площ сільськогосподарських господарств або земельних ділянок має відбуватися на основі попередньої згоди учасників. Щоб мінімізувати

часові розриви, що виникають між продажем землі та її остаточним розподілом, можна використовувати ресурси земельного банку, що допомагатиме у підтримці проведення консолідації земель.

Під час добровільної консолідації земель, у випадках, коли покупців більше, ніж доступних для продажу земельних ділянок, процес перерозподілу має бути заснований на заздалегідь визначених принципах, узгоджених з Асоціацією учасників консолідації земель. Ці принципи можуть залежати від специфіки проєктної території, але зазвичай вони передбачають такі аспекти: при купівлі додаткової землі перевага надається активним землевласникам (фермерам), а не власнику, який не використовує землю; молоді фермери мають перевагу перед фермерами похилого віку, особливо якщо останні не мають наміру передавати своє господарство наступному поколінню; місцеві фермери часто мають перевагу над іноземними. У розв'язанні складних питань, які виникають при плануванні перерозподілу земель, необхідно дотримуватися не лише принципу «не гірше, ніж було», але й враховувати загальноприйняті в даній місцевості правила та норми. Відповідальний орган, який здійснює проєкт консолідації земель, має право розробляти специфічні принципи для кожного окремого проєкту, як це передбачено, наприклад, у законодавстві Німеччини та Нідерландів. Наприклад, у Нідерландах спеціалізований Комітет з консолідації земель, створений для конкретного проєкту, розробляє основні принципи для перерозподілу земель та встановлює чіткі правила, якими керуються розробники проєкту та забезпечують прозорість і ясність відповідного процесу для землевласників. Так, основні принципи можуть визначати типи земель, які не підлягають перерозподілу (наприклад, забудовані землі, землі з інвестиціями, землі непридатні для сільськогосподарського використання, землі з іншими просторовими функціями); відсоток землі, що має бути наданий під будівництво громадської інфраструктури; бажані характеристики земельних ділянок для даної території (наприклад, розмір, конфігурація); принципи збереження водних ресурсів, біорізноманіття та охорони цінних елементів ландшафту. Як було зазначено раніше, основною метою перерозподілу земель є мінімізація рівня фрагментації земельних ділянок, як з точки зору прав власності, так і використання землі, а також підтримка добровільного розвитку сільськогосподарських господарств та фермерів, які беруть участь у відповідному процесі. Метою є зібрати земельні ділянки

кожного власника таким чином, щоб вони були об'єднані у мінімально можливу кількість ділянок, розташованих якнайближче до основної зони інтересів власника. Так, земельні ділянки, що належать кожному землевласнику, повинні бути консолідовані в якнайменше число ділянок і якомога ближче до основної зони інтересів землевласника, скорочуючи відстань між центральною садибою та земельною ділянкою (ділянками) та між самими земельними ділянками. Окрім того, бажано, щоб земельні ділянки мали максимально правильну конфігурацію, ідеально – прямокутну, зі співвідношенням сторін близьким один до чотирьох, що спрощує обробіток землі та її використання. На рис. 7.5 показані ділянки п'яти відібраних землевласників до консолідації земель (ліворуч) та після консолідації (праворуч) у рамках плану консолідації земель пілотного проєкту ФАО (TCP/AZE/3601) у селі Шорсулу, Азербайджан, який був реалізований з 2016 по 2019 рік. Після перерозподілу земель кількість ділянок, що належать п'ятьом землевласникам, було скорочено зі 100 (ліворуч) до 23 (праворуч). На законодавчому рівні *встановлюються граничні межі для можливих відхилень* у розмірах земельних ділянок, які відводяться учасникам проєкту консолідації земель, особливо коли консолідація проводиться за принципом більшості голосів. Ці незначні відхилення часто є необхідними, оскільки є результатом практичних перешкод на полях і при визначенні (встановленні) меж нових земельних ділянок їх неможливо уникнути. Наприклад, у країнах як Нідерланди та Північна Македонія, вартість земельної ділянки, яку учасник отримує після консолідації має бути максимально на 5 % нижчою або вищою ніж вартість його «старої» ділянки. Якщо виникає ситуація недостатнього або надмірного розподілу земель, вона вирішується шляхом фінансового врегулювання, виходячи з принципу, що після консолідації становище кожного учасника не має погіршуватися (стати не гіршим, ніж було).

План консолідації включає два основні види активів: 1) земельні ділянки та 2) постійні та тимчасові будівлі та інші споруди. У багатьох цивільних правових системах існує правило, згідно з яким будівлі та споруди є частиною земельної ділянки, на якій вони розташовані. Таким чином, при плануванні консолідації земель основна увага спрямована на створення нової функціональної структури земельних ділянок у межах проєкту. Саме тому

рекомендується уникати перенесення будівель у межах плану консолідації.



Рис. 7.5. Результати пілотного проекту з консолідації земель в селі Шорсулу, Азербайджан, з планом ділянок до (ліворуч) та після (праворуч) здійснення проекту (FAO, 2021)

На рис. 7.6 представлено дві карти, які демонструють результат проведеної консолідації земель на мажоритарній основі в рамках проекту в селі Егрі, Північна Македонія. На першій карті (зліва) показано попереднє розміщення 874 земельних ділянок загальною площею 336 га до початку проекту. На другій карті (справа) відображено результати консолідації: кількість ділянок зменшилася до 260, а середній розмір кожної ділянки збільшився до 1,30 га порівняно з попереднім середнім розміром у 0,38 га. Проект також включав удосконалення сільськогосподарської інфраструктури, а саме створення нових доріг, реконструкцію і розширення дренажних каналів, а також модернізацію наявних іригаційних систем. План перерозподілу земельних ділянок був погоджений землевласниками у січні 2020 року.

Основним результатом процесу планування перерозподілу є розробка проекту плану консолідації земель. У випадку добровільної консолідації землевласники, які виявили бажання взяти участь, повинні надати письмову згоду на участь у плані до його фіналізації, вказуючи деталі щодо продажу земельних ділянок, умови продажу, включаючи ціну та інше.

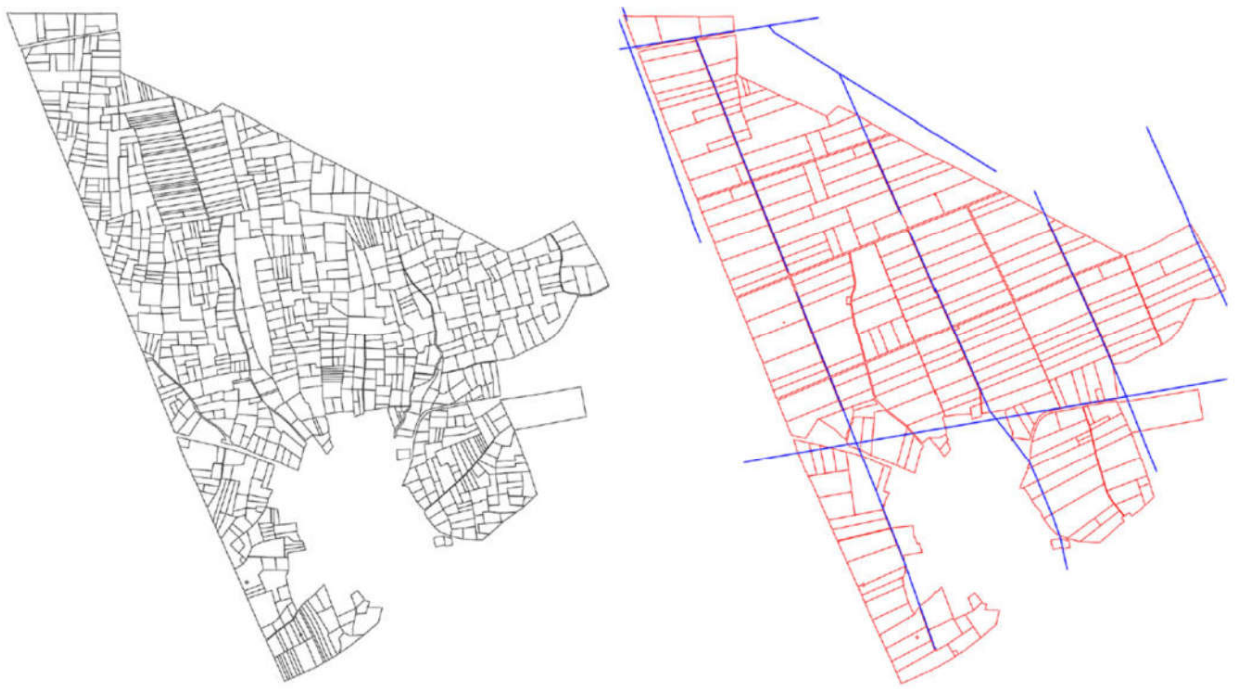


Рис. 7.6. Карта планування перерозподілу у рамках проєкту консолідації земель на мажоритарній основі в селі Егрі, Північна Македонія, з планом ділянок до (ліворуч) та після (праворуч) здійснення проєкту (FAO, 2021)

Проте, у рамках консолідації на мажоритарних засадах, часто виникає потреба в модифікації плану після його офіційного опублікування, особливо після отримання зауважень від землевласників. Активна участь у цьому перегляді може значно збільшити підтримку землевласників, яка необхідна для досягнення кваліфікованої більшості. Така процедура публічного оголошення та ревізії може бути застосована повторно, якщо це потрібно.

Застосування планово-картографічних матеріалів значно полегшує процес планування перерозподілу земель. Географічна інформаційна система (ГІС) є ключовим інструментом для розробки проєкту консолідації земель, який використовується для створення карт та обробки даних про земельні ділянки. На різних етапах проєкту консолідації земель виникає потреба у різноманітних картах і планах.

Наприклад, карти сучасного стану прав власності на землю (землеволодіння), оцінки земельних ділянок і плани консолідації земель створюються на основі кадастрових карт та атрибутивних даних.

Інструменти, такі як ГІС та інформаційно-комунікаційні технології (ІКТ), відіграють важливу роль у підготовці та обробці цих

даних, забезпечуючи їх відповідність технічним та якісним стандартам.

Використання цих інструментів варіюється від стандартних програм ГІС та допоміжних інструментів, що сприяють вирішенню завдань та автоматизації планування перерозподілу земель, до комплексних рішень, спрямованих на управління всім робочим процесом проєкту з консолідації земель.

Практичне заняття № 9

Процедура консолідації земель. Оцінка та перерозподіл земель. Встановлення нових меж земельної ділянки Реєстрація земельних ділянок та прав на них.

Після затвердження плану консолідації земель настає третій і останній етап проєкту – етапом впровадження. У ході цього етапу виконуються такі важливі дії, послідовність яких може відрізнятись в залежності від країни: проведення кадастрових зйомок нових земельних ділянок; реєстрація нових земельних ділянок у земельному кадастрі та/або реєстрі прав, передача прав власності їх новим власникам; виконання фінансових регулювання, передбачених планом консолідації земель, що може включати виплати компенсацій; здійснення необхідних робіт на місцевості (в натурі), якщо це передбачено планом, наприклад, будівництво нових доріг чи меліоративних систем.

Для встановлення нової офіційної правової ситуації щодо нового розподілу земельних ділянок передбаченого планом консолідації земель, необхідно здійснити роботи зі встановлення меж таких ділянки в натурі (на місцевості) на відповідній території та занести відповідні зміни до земельного кадастру та/або реєстру прав. Кадастрова зйомка, яка є частиною процесу реєстрації земельних ділянок та реалізації проєктів з консолідації земель, спрямована на визначення нових меж земельних ділянок, їх документальну реєстрацію та геодезичне винесення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Законодавством щодо консолідації земель має чітко встановлюватися, що кадастрова зйомка виконується за потреби, наприклад, коли є зміни меж земельних ділянок або коли існує розбіжність між даними у земельному кадастрі та/або реєстрі прав та їх фактичним розташуванням меж на місцевості.

В окремих країнах, де за управління земельними ресурсами відповідають державні органи, які також ведуть кадастровий облік та

реєстрацію власності (наприклад, у Фінляндії), ці органи займаються і проведенням кадастрових зйомок, і реєстрацією прав на землю. У тих країнах, де роль провідної установи з консолідації земель виконують органи, що не належать до держаних органів з управління земельними ресурсами (зазвичай підпорядковані Міністерству сільського господарства), відповідальність за проведення кадастрових зйомок та реєстрацію прав власності на землю розподіляється між провідною установою та управлінням із земельних ресурсів. У країнах з дуальною системою реєстрації, таких як Німеччина та Данія, подібна координація також є необхідною. У більшості країн кадастрову зйомку можуть виконувати тільки ліцензовані фахівці, такі як кадастрові землевпорядники або геодезисти.

У більшості країн процес проведення кадастрових зйомок в рамках реєстрації нових земельних ділянок та реалізації проєктів з консолідації земель виконується фахівцями без прямої участі їх власників, їхніх сусідів чи інших зацікавлених осіб. Наприклад, у Данії власники земельних ділянок отримують офіційне повідомлення вже після завершення процедури реєстрації земельної ділянки. Втім, вони мають можливість спостерігати за проведенням кадастрових робіт за бажанням.

У деяких країнах практикується залучення власників земельних ділянок до процесу проведення кадастрової зйомки. Наприклад, у Литві ця процедура здійснюється за участі сертифікованого землевпорядника та присутності самого власника земельної ділянки та власників сусідніх ділянок. Аналогічно, у Туреччині власники ділянок та їхні сусіди також запрошуються бути присутніми при встановленні нових меж земельної ділянки на місцевості. Така практика варіюється залежно від країни та специфіки проєкту, але головною метою є забезпечення прозорості всіх процедур консолідації земель. Участь землевласників у кадастровій зйомці може також допомогти уникнути потенційних конфліктів та зменшити ризики, такі як корупція, особливо при консолідації земель на мажоритарній основі, де змінюються межі більшості ділянок на території проєкту.

Також існує практика встановлення нових меж земельної ділянки на місцевості без закріплення місця положення поворотних її точок на місцевості межевими знаками. Так у Німеччині в окремих федеральних землях закріплення межевими знаками меж земельної ділянки може не проводитися за згодою (бажанням) землевласника.

Такі побажання надаються під час проведення публічних зборів з учасниками консолідації земель.

Варто наголосити, що на сьогодні процедура винесення (закріплення) меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) в Україні відсутня. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ, який набрав чинності 27 травня 2021 року, внесені зміни до ст. 106 Земельного кодексу України. Згідно з новою редакцією цієї статті, встановлено, що визначення спільних меж між земельними ділянками має відбуватися на основі взаємної згоди власників цих ділянок. Для позначення меж можуть використовуватися як природні, так і штучні об'єкти, включаючи водні об'єкти (річки, струмки, канали), рослинність (лісосмуги, рослинні смуги, дерева), а також різні споруди та рубежі, такі як стежки, рівчаки, стіни, паркани, дорожні споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, камені та інші об'єкти. Важливо відзначити, що межові знаки на водних об'єктах не встановлюються.

На цей час в Україні центральний орган виконавчої влади, який відповідає за політику у сфері земельних відносин, не встановлює конкретних типів межових знаків або порядку відновлення меж. Землевпорядні організації при веденні своєї діяльності керуються положеннями статей 106, 107 та 198 Земельного кодексу України. Це дає їм певний простір для маневру у встановленні межових знаків не встановленого зразку та методів встановлення (відновлення) меж. За відсутності чітких нормативно-правових актів, що регулюють процедуру погодження меж, кожен сертифікований інженер-землевпорядник може індивідуально визначати, як відображати інформацію про межі в документації із землеустрою. Це може бути представлено у різних форматах, включаючи кадастровий план, пояснювальну записку або інші документи, але таке відображення меж земельної ділянки є обов'язковим.

Адміністративне рішення, прийняте провідною установою з земельної консолідації чи іншим уповноваженим органом, служить основою для офіційного оформлення нових прав власності на землю, які виникають через затвердження плану консолідації земель. Цей процес відрізняється від стандартних ринкових угод із землею, де потрібне нотаріальне підтвердження. У контексті консолідації земель не потрібне додаткове нотаріальне оформлення, оскільки план має

офіційний юридичний статус і його затвердження є достатнім для зміни прав власності. Законодавство має забезпечити ефективний і менш витратний механізм реєстрації цих змін, дозволяючи використовувати сам план консолідації земель як підставу для реєстрації земельних ділянок, уникнувши необхідності подачі багатьох окремих документів, як це відбувається при звичайних (правочинах) ринкових операціях з землею. Провідна установа має повноваження прямо подавати план консолідації земель для реєстрації у земельному кадастрі та/або реєстрі прав. Після подання до відповідних інституцій, план консолідації стає юридично чинним, а в земельному кадастрі та/або реєстрі прав здійснюються необхідні зміни. Важливим є забезпечення того, щоб усі законні права, що виникають з плану, були належним чином зареєстровані та враховані. Це особливо актуально, враховуючи, що процес реєстрації земельних ділянок, як правило, відбувається без безпосередньої участі землевласників та інших правовласників. процес реєстрації земельних ділянок, як правило, відбувається без безпосередньої участі землевласників та інших правовласників.

Провідна установа з питань консолідації звертається із клопотанням про внесення змін у земельному кадастрі та/або реєстрі прав до відповідної інституції з наступним пакетом документів:

- документ, який підтверджує зміну правового статусу.;
- засвідчений витяг із плану консолідації земель, що має містити документальні підтвердження про:
 - власників земельних ділянок, що включені до території зпроведення консолідації,
 - старі земельні ділянки та права на них, а також ділянки, що виділяються як компенсація за них,
 - відведені земельні ділянки для будівництва об'єктів спільного і громадського користування,
 - права, що мають бути скасовані, перенесені на нові земельні ділянки або нові права, що вносяться до реєстрів вперше;
- інші документи (довідки про відсутність податкової заборгованості тощо).

У період між затвердженням плану консолідації земель та його офіційної реєстрації у земельному кадастрі та/або реєстрі прав проходить певний час. У деяких країнах на цей термін застосовується тимчасова заборона на укладення угод з земельними ділянками, які включені до плану консолідації земель, тоді як в інших країнах угоди,

що відбулися між затвердженням та реєстрацією плану, можуть бути включені до нього перед самою реєстрацією. Зокрема, у Нідерландах при внесенні змін у земельний кадастр ураховуються всі угоди, здійснені після дати затвердження плану консолідації земель, але перед його реєстрацією.

Це означає, що нові власники отримують земельні ділянки на місцях, відведених для попередніх власників у рамках плану консолідації.

Така система забезпечує прозорість і запобігає конфліктам, оскільки всі учасники процесу знають про ці особливості при укладанні правочинів із земельними ділянками в межах території консолідації земель.

План консолідації земель повинен чітко визначати умови та графік передачі земельних ділянок новим власникам, а відповідальність за цей процес має нести провідна установа. Хоча передача власності в основному здійснюється після офіційної дати затвердження та реалізації плану консолідації, існує можливість зміни термінів передачі відповідно до окремих угод між землевласниками. Такий підхід забезпечує гнучкість і враховує індивідуальні обставини у кожному окре- мому випадку.

Наприклад, у Німеччині передбачена процедура дострокового набуття прав на землю (власності). Коли процес розгляду заперечень або апеляцій щодо плану консолідації земель затягується, а учасники консолідації прагнуть розпочати господарську діяльність на своїх ділянках або існує термінова необхідність у будівництві об'єктів загального користування, відомство з консолідації земель, може прийняти рішення про дострокове набуття права власності. Таке набуття права власності можливе навіть до офіційного погодження та затвердження плану консолідації. У цьому випадку здійснюється закріплення нових меж земельних ділянок, призначених для компенсації, на місцевості (в натурі) за допомогою дерев'яних кілків або межових знаків. Відомство з консолідації земель володіє інформацією про площу та вартість таких нових ділянок, що дозволяє точно визначити компенсаційну вартість для кожної ділянки. Для того, щоб учасники знали, які дії вони можуть виконувати на нових ділянках після переходу права власності, важливо своєчасно оприлюднити карту перерозподілу земель та перехідні положення, а також надати відповідні роз'яснення на місцевості.

Іноді, право власності на земельні ділянки може бути передано до складання плану консолідації земель. У таких випадках, відомство з консолідації земель, може виносити попереднє рішення (наказ) про використання земельних ділянок, необхідних для проведення будівельних робіт, навіть до того, як буде вирішено питання про перехід прав власності на ці ділянки. Це рішення виноситься лише за умови наявності серйозних причин і зазвичай дозволяє негайно почати реалізацію проєкту з будівництва. Типовим прикладом такого заходу є будівництво або прокладка об'єктів інфраструктури загального користування. Це можливо, якщо реалізація таких об'єктів є критично важливою для досягнення цілей консолідації та були узаконені процедурою складання або затвердження відповідною проєктною документацією. Люди, чиї інтереси порушуються в результаті цього попереднього рішення, мають право на грошову компенсацію або на тимчасове користування землею з резервного фонду у випадку упущеної вигоди або інших тимчасових недоліків.

Затвердження плану консолідації земель вимагає розв'язання декількох фінансових питань серед його учасників та між ними. *По-перше*, це обумовлено тим, що після перерозподілу земель можуть виникнути невеликі відмінності в площі або вартості земельних ділянок.

По-друге, збільшення площі земельних ділянок та сільськогосподарських господарств може призвести до порушення пропорційного розподілу земель серед учасників консолідації земель з перевищенням гранично допустимих лімітів (відсотків) рівнозначності. *По-третє*, під час проведення консолідації земель на мажоритарній основі часто практикується зниження вартості кожної земельної ділянки на кілька відсотків, щоб створити додаткові умови для розвитку місцевої інфраструктури. *По-четверте*, виникнення ситуацій за яких доводиться робити обмін земельними ділянками із наявними земельними поліпшеннями.

Зазвичай у проєктах з консолідації земель не можна гарантувати, що після перерозподілу земель вартість нових земельних ділянок точно відповідатиме вартості земель, якими власники володіли до початку проєкту. Невеликі відхилення в розмірах чи вартості ділянок є звичайним явищем при консолідації на мажоритарній основі. Це може виникнути через фізичні перешкоди на місцевості, які враховані у плані, або через дрібні корегування щодо пристосування плану до фактичних умов. Законом зазвичай встановлюється максимально до-

пустима межа таких відхилень як відсоток від вартості ділянки, і це потребує фінансового вирівнювання на основі оцінки вартості землі. Ціни, визначені оцінкою, можуть бути скориговані у разі зростання середніх ринкових цін у регіоні з моменту оцінки до моменту фінансового регулювання. У випадку добровільної консолідації земель, де власники самостійно домовляються про умови перерозподілу земель, встановлення максимального відхилення може бути непотрібним, оскільки власники самі вирішують, чи погоджуються вони на різницю у вартості між старими та новими ділянками чи ні. Такий же механізм відхилення може застосовуватися, коли вартість змінюється після кадастрової зйомки та реєстрації, перевищуючи встановлений ліміт.

Проекти консолідації земель не лише зменшують кількість земельних ділянок, але й прагнуть розширити площу сільськогосподарських землеволодінь та господарств. Власників землі та фермерів, які більше не використовують свої земельні ділянки або живуть за кордоном, активно заохочують до добровільного продажу своїх ділянок. Це дозволяє розширювати інші господарства за рахунок таких угод купівлі-продажу. У контексті добровільної консолідації, цей процес купівлі-продажу становить частину переговорів під час планування. Збільшення розміру ділянок, досягнуте в ході цих переговорів, та відповідні компенсації саме враховуються під час фінансового регулювання. Консолідація земель на мажоритарній основі передбачає збільшення площі земельних ділянок під час складання плану консолідації. У таких випадках, звичайні межі для відхилень в розмірах або вартості ділянок, які зазвичай застосовуються, можуть не враховуватися. Тому, зазвичай законодавство з консолідації земель передбачає можливість добровільного надлишкового або недостатнього розподілу (надання) землі, що виходить за межі встановлених лімітів, а тому встановлюються відповідні фінансові механізми для таких випадків. Наприклад, у Нідерландах, дозволяється розбіжність у вартості більше ніж на 5 % лише за умови згоди власника (або орендаря) землі. Один із практичних підходів, який часто використовується в Нідерландах, полягає у тому, що земельний банк купує таку землю і надає її для розширення активних ферм. Таким чином, продавцям земельних ділянок може бути негайно перерахована плата за їхні ділянки без необхідності чекати завершення всіх процедур, пов'язаних з планом перерозподілу земель і визначенням фінансових розрахунків. При розробці плану перерозподілу земель враховується

роль земельного банку і, виходячи з цього та індивідуальних побажань землевласників, планується розширення ділянок коштом ресурсів цього банку. Важливо зауважити, що сам земельний банк не отримує землю в рамках проєкту. Коли господарство збільшується більш ніж на 5 %, таке збільшення зазвичай компенсується грошовими виплатами, що робиться до офіційного затвердження фінансових регулювань. Для цього проводиться зустріч із землевласником для обговорення умов отримання надмірної частини земель, що також офіційно реєструється.

Як зазначалося раніше, консолідація земель на мажоритарній основі часто передбачає зниження вартості кожної земельної ділянки на кілька відсотків для створення додаткових земельних ресурсів для розвитку місцевої інфраструктури. Цей процес передбачає відповідну компенсацію землевласникам і застосовується однаково до всіх учасників. Існує два основних способи компенсації: перший – грошова компенсація, подібна до тієї, яка застосовується при незначних відхиленнях у вартості земельних ділянок після перерозподілу земель;

другий – покращення якості землі, що підвищує її вартість після реалізації проєкту, наприклад, через надання доступу до системи зрошення. Таким чином, власник отримує меншу за площею ділянку, але земля має вищу вартість завдяки поліпшенням, впровадженим у рамках проєкту.

Під час консолідації земель можливий, але не рекомендований, обмін земельними ділянками із наявними земельними поліпшеннями (такими, як склади, фруктові сади, виноградники, іригаційні або дренажні системитощо). При такому обміні фінансове врегулювання між старими та новими власниками організовується через відповідну провідну установу. Основним правилом є уникнення обміну ділянок, на яких розміщені будівлі чи інше коштовне майно. У випадках, коли такий обмін є неминучим і існує зацікавлений покупець, оцінка вартості має бути здійснена кваліфікованим оцінювачем, який спеціалізується на відповідному типі об'єкта. Законодавство повинно гарантувати, що такий обмін здійснюється на основі попередньої угоди між старим і новим власниками. Угоду та її результати слід включити до переліку фінансового регулювання, а саме врегулювання має відбуватися через провідну установу.

Фінансові розрахунки між учасниками консолідації земель є ключовою частиною процедури та повинні бути чітко врегульовані в

рамках законодавства. Перелік цих розрахунків є інтегральною частиною плану консолідації земель. Основним принципом, на якому базується це фінансове врегулювання, полягає у забезпеченні того, щоб усі учасники проєкту не опинились у гіршому становищі після завершення консолідації, ніж до її початку. У разі невдоволення результатами фінансового врегулювання, учасники проєкту консолідації земель на мажоритарній основі мають право оскаржувати це врегулювання через адміністративні або судові інстанції.

Здійснення фінансового врегулювання між учасниками проєкту консолідації земель є відповідальністю органу, який відповідає за прийняття і реалізацію плану консолідації земель – провідної установи.

Це означає, що усі фінансові питання, що виникають між землевласниками, регулюються за допомогою вказаного органу, а не вирішуються напряду між самими учасниками. Для цього використовуються різноманітні фінансові інструменти та механізми, такі як попередня оплата до моменту реєстрації, система банківських гарантій для великих сум, або забезпечення гарантованих виплат після завершення всієї процедури консолідації земель.

У данській системі добровільної консолідації земель встановлено, що землевласники передають кошти або надають банківські гарантії провідному агентству. Після цього агентство розподіляє ці кошти серед учасників проєкту відповідно до складеного переліку фінансових розрахунків. Цей перелік формується ще до того, як план консолідації земель отримає офіційний статус і може бути змінений після проведення кадастрових робіт. Власники земель, які зазначені як платники у цьому переліку і чия сума перевищує 10 000 данських крон (приблизно 1 100 євро), зобов'язані надати гарантії внесення платежів до того, як Комісія із земельної консолідації затвердить план. Це важливо, оскільки в іншому випадку існує ризик того, що платник не виконає своїх зобов'язань щодо компенсації додаткової вартості ділянки, яку він отримав. У Нідерландах, при консолідації земель на мажоритарній основі, складання переліку фінансових розрахунків здійснюється після офіційного вирішення всіх скарг стосовно плану перерозподілу земель, що розглядаються в суді, а також після того, як цей план буде реалізований і зареєстрований. Після цього до плану перерозподілу земель заборонено вносити зміни, а план набирає чинності. Це означає, що передача прав власності на ділянки вже відбулася, оскільки фінансове врегулювання є окремою

процедурою, яка не уповільнює набуття чинності нової правової ситуації. Процес фінансового врегулювання включає різні фінансові операції, що виникають через надмірний чи недостатній розподіл земель, внески на створення інфраструктури, а також розрахунки, пов'язані зі збільшенням площі сільськогосподарських господарств. Це також охоплює випадки, коли відбувається обмін земельними ділянками, на яких розташовані будівлі або інші поліпшення. Додатково, включено розподіл загальних витрат проєкту консолідації земель відповідно до отриманих учасниками вигод. Ці фінансові розрахунки виконуються через негайну оплату, дотримуючись тих же правил, що і при сплаті регіональних податків та подачі податкових декларацій, а отже, згідно з чинним податковим законодавством.

Список рекомендованої літератури

1. **Консолідація земель** : посіб. / уклад. А. С. Попов ; Миколаївський національний аграрний університет. Миколаїв : МНАУ, 2023. 363 с.
2. Попов А. С. Відповідальні інвестиції у сільське господарство як основа розвитку сільських територій. *Сучасне українське село: соціальні та економічні виклики*: матеріали I Міжнар.наук.-практ. конф., присвяч. пам'яті Валентина Івановича Тарасенка, 17–18 вересня 2020 р., м. Харків: наук. вид. / Харків. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва; за ред. д-раekon. наук О.В. Ульянченка, д-ра соціол. наук В.В. Чепак, д-ра соціол. Наук В.В.Судакова. Харків, 2020. С. 169-173
3. Попов А. Перерозподіл земель в умовах консолідації: правовий аспект. *European Cooperation: Scientific Approaches and Applied Technologies*. 2017. Vol. 12(31). P. 23–37.
4. Попов А. С. Перерозподіл земель в умовах консолідації: адміністративний і технічний аспекти. *Science and Education a New Dimension. Humanities and Social Science*. 2018. № VI(26), Issue 156. P. 34–39

Навчальне видання

Консолідація земель

Методичні рекомендації

Укладач: **Задорожній** Юрій Володимирович

Формат 60х84 1/16. Ум. друк. арк. 5,1.

Тираж 50 прим. Зам. № _____

Надруковано у видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54020, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013р.

