

УДК 332.2:332.3

А. М. Третяк,

д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,

Білоцерківський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третяк,

д. е. н., професор, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

І. П. Гетманьчик,

к. е. н., Боярський фаховий коледж Національного університету біоресурсів

і природокористування України

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-2321-2420>

Р. А. Третяк,

к. е. н., ДНП "Державний університет "Київський Авіаційний Інститут"

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4980-3002>

DOI: 10.32702/2306-6792.2025.7.16

КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ): ПОНЯТТЯ, ВИДИ, ПРИНЦИПИ

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher, Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Sumy National Agrarian University

I. Hetmanchuk,

PhD in Economics, Boyar Vocational College of the National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

R. Tretiak,

PhD in Economics, State Non-Profit Enterprise "State University "Kyiv Aviation Institute"

LAND PLOT CONSOLIDATION OF LAND SHARE OWNERS (PAI): CONCEPT, TYPES, PRINCIPLES

У статті досліджено поняття термінів земельна консолідація та консолідації земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, під консолідацією земель сільськогосподарського призначення розуміється інтегрована система заходів із землепорядно-правової організації території землекористувань (землеволодінь) шляхом об'єднання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), інших земельних ділянок, які парцелярно розміщені, у компактні земельні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земельних ділянок, а також земле- та природоохоронних заходів, здійснення необхідних поліпшень для сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, зокрема іригаційно-дренажної інфраструктури, дорожньої мережі, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природних ландшафтів, що базується на засадах раціональності та еколого-економічної ефективності з метою уникнення черезсмузжя та забезпечення сталого (збалансованого) землекористування/ Обґрунтовано, основні види земельної консолідації за особливостями процедур, що застосовуються у європейських країнах. Виділено такі види земельної консолідації: добровільна, на мажоритарній основі, обов'язкова. Систематизовано кілька типів цілей земельної консолідації. Зокрема, вона може використовуватися для досягнення таких цілей: 1) розвиток сільського господарства виключно через перерозподіл земельних ділянок; 2) розвиток сільського господарства, у якому перерозподіл земельних ділянок об'єднано з удосконаленням місцевої сільськогосподарської інфраструктури; 3) здійснення великих інфраструктурних проектів; 4) відновлення природних об'єктів та/або охорона земель та навколишнього середовища; 5) повністю інтегрований розвиток сільських територій, відновлення сіл, створення рекреаційних територій тощо. Виходячи з національного та міжнародного досвіду, запропоновано виділити декілька головних принципів земельної консолідації. Зокрема: 1) повага та охорона законних прав володіння та користування; 2) принцип "не гірше, ніж було"; 3) сталість (збалансованість) землекористування та охорона земель і навколишнього середовища; 4) консультації та участь; 5) прозорість.

This article explores the concepts of land consolidation and agricultural land consolidation. Specifically, agricultural land consolidation is understood as an integrated system of land planning and legal measures aimed at organizing land use (land tenure) by merging land plots owned by land share (pai) owners and other fragmented land plots into compact land masses. It also involves the creation of legal and institutional mechanisms to prevent land fragmentation, as well as land and environmental protection measures. Additionally, it includes necessary improvements for agricultural enterprises and farms, such as irrigation and drainage infrastructure, road networks, erosion control, and landscape enhancement, based on principles of rationality and ecological-economic efficiency to prevent overlapping of plots and ensure sustainable (balanced) land use. The article substantiates the main types of land consolidation based on procedural features applied in European countries. Three types of land consolidation are distinguished: voluntary, majority-based, and mandatory. Several types of land consolidation objectives are systematized. Specifically, land consolidation can serve the following purposes: 1) development of agriculture solely through land redistribution; 2) development of agriculture combining land redistribution with improvements in local agricultural infrastructure; 3) implementation of large infrastructure projects; 4) restoration of natural sites and/or land and environmental protection; 5) fully integrated rural development, village restoration, creation of recreational areas, etc. Based on national and international experience, several key principles of land consolidation are proposed: 1) respect and protection of legitimate ownership and land use rights; 2) the "no worse than before" principle; 3) sustainability (balance) of land use and environmental protection; 4) consultation and participation; 5) transparency.

Ключові слова: землевпорядкування, консолідації земель сільськогосподарського призначення, землеустрій, землекористування, проект землеустрою щодо консолідації земель.

Key words: land use planning, consolidation of agricultural lands, land use organization, land use, land consolidation planning project.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Питання розвитку консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні досліджувалися такими українськими вченими як: В. Кілочко [1], А. Мартин та О. Краснолуцький [2], А. Попов [3], Л. Ткачук [4], А. Третяк, В. Третяк [5], А. Шворак [6] та іншими.

Зокрема, за дослідженнями А. Попова "консолідація земель розглядається як багатофункціональний інструмент розвитку сільських територій і перерозподілу структури земель (у т.ч. сільськогосподарського призначення) для інших галузей виробництва і потреб розвитку землеволодіння та/і землекористування" [7]. Тобто, він констатує, що "це процес усунення недоліків землеволодіння і/та землекористування, а саме незручностей конфігурації, площі, структурі, розміщенні й межах земельних масивів або ділянок, закріплених за сільськогосподарськими підприємствами і громадянами, що негативно впливають на використання землі, економіку й організацію виробництва".

За дослідженнями Шворака А.М. консолідація земель сільськогосподарського призначення це "сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямова-

них на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання земель в інтересах власника або землекористувача і суспільства в цілому" [6].

Згідно положень проекту закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель" консолідація земель це "комплекс організаційних, правових, землевпорядних та інших 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" [8].

Разом з тим, в Україні на сьогодні відсутні як закон "Про консолідацію земель", так і наукові праці, де б було комплексно обґрунтовано інституціональне та теоретико-методологічне розуміння проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення. Комплексне дослідження щодо проведення консолідації земель та використання різних методичних підходів для її здійснення в європейських країнах проведено у посібнику "Правове керівництво із земельної консолідації", яке розроблено із врахуванням досвіду її регулювання у Європі [9].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Обґрунтування поняття, цілей, видів та принципів консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Термін "земельна консолідація" має неоднакове значення у різних країнах. Так, ФАО визначає земельну консолідацію як "інструмент управління земельними ресурсами, призначений для розробки ефективної структури прав землеволодіння і землекористування та ліквідації недоліків, породжених історичними, політичними, економічними та екологічними змінами" [9]. На думку експертів ФАО, земельну консолідацію не слід змішувати з іншими заходами землеустрою, хоча вона може застосовуватися у поєднанні з ними. Вона передбачає наявність певного правового режиму, що поширюється весь процес, який здійснюється фахівцями із землеустрою. Це відрізняє земельну консолідацію від двосторонньої добровільної купівлі-продажу або обміну земельних ділянок, що виконуються за звичайних ринкових умов та відповідно до загальних правових механізмів. Необхідно відзначити, що земельну консолідацію, яка проводиться державою, слід розглядати як таку, що відповідає суспільним інтересам і приносить користь усім сільськогосподарським землекористувачам, землевласникам, що беруть участь у ній, а також ширшій спільноті. Отже, якщо земельну консолідацію поєднувати із землеустроєм, то такий процес слід розглядати як "управління використанням земельних ресурсів та розвитком землекористування".

Наочним свідченням великого потенціалу програм земельної консолідації для розвитку сільських територій є факт їх застосування протягом десятиріч. Це підштовхує інші країни до реформ на основі передового регіонального чи міжнародного досвіду.

Земельна консолідація як інструмент управління земельними ресурсами та землекористуванням, що безперервно розвивається, тісно пов'язаний з рядом таких сфер людської діяльності, які динамічно розвиваються, як економіка, демократія, політика, технології та навколишнє середовище. Внаслідок процедури земельної консолідації, вона з часом не втрачає своєї актуальності, як показує приклад країн,

які застосовують її протягом десятиріч і навіть сотень років. Земельна консолідація — один із інструментів, який може ефективно сприяти здійсненню Порядку денного ООН у сфері сталого розвитку на період до 2030 року та реалізації цілей у сфері сталого розвитку (ЦСР). Вона має проводитися з дотриманням прав людини та певних принципів, що забезпечують, крім іншого, захист законних прав володіння та користування та охорону навколишнього середовища.

Єдиної універсальної методології чи методики земельної консолідації немає: різні країни застосовують різні моделі і мають різні цілі. Проте зіставлення національних нормативно-правових баз дозволяє виявити основні тенденції та правила. Основні правові аспекти регулювання земельної консолідації передбачають висвітлення мети та принципів, обов'язки установ, права землевласників та довгострокових орендарів, основні елементи процесу та процедури, яких слід дотримуватись, у тому числі засоби правового захисту, а також контроль та оцінка ефективності консолідації.

Таким чином, земельна консолідація — це законодавчо регульована процедура, що проводиться державними землепорядними органами та застосовувана для коригування структури власності на землю у сільських районах шляхом комплексного перерозподілу земельних ділянок, який узгоджується з власниками та користувачами земельних ділянок, щоб скоротити їх фрагментацію, сприяти укрупненню землекористування сільськогосподарських підприємств та/або досягненню інших суспільних цілей, включаючи заходи щодо зменшення ерозії земель, їх іригації, відновлення природних об'єктів та будівництво інфраструктури тощо [10].

Разом з тим, консолідація земель сільськогосподарського призначення — це інтегрована система заходів із землепорядно-правової організації території землекористувань (землеволодінь) шляхом об'єднання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), інших земельних ділянок, які парцелярно розміщені, у компактні земельні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земельних ділянок, а також земле- та природоохоронних заходів, здійснення необхідних поліпшень для сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, зокрема іригаційно-дренажної інфраструктури, дорожньої мережі, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природ-

Таблиця 1. Основні види земельної консолідації за особливостями процедур, що застосовуються

Добровільний обмін земельними ділянками	Добровільна консолідація	Консолідація на мажоритарній основі	Обов'язкова консолідація	Експропріація
Регулюється чи ні регулюється	Регулюється	Регулюється	Регулюється	Вводиться державою
	Рішення приймаються на добровільній основі	План консолідації земель затверджується кваліфікованою більшістю	План консолідації земель приймається компетентним державним органом	
	-	-	Без голосування	Без голосування
Без участі фахівців з землеустрою	За участю фахівців з землеустрою	За участю фахівців з землеустрою	За участю фахівців з землеустрою	За участю фахівців з землеустрою
Ринкові операції із землею	-	-	-	-

них ландшафтів, що базується на засадах раціональності та еколого-економічної ефективності з метою уникнення черезсмузжя та забезпечення сталого (збалансованого) землекористування [10].

Узагальнюючи європейський досвід, експертами ФАО сформовані види земельної консолідації, які розрізняються особливостями процедур, що застосовуються. В табл. 1 приведені такі основні види земельної консолідації [9].

В табл. 1 приведені лише основні особливості та не наводяться детальні характеристики кожного методу. Для порівняння із земельною консолідацією також приведені інші інструменти (добровільний обмін земельними ділянками та експропріація), які впливають на права землеволодіння та землекористування.

Впровадження земельної консолідації, особливо консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв), відбувається на проектній основі, іншими словами вона не застосовується на всій території країни, регіону чи адміністративного району одночасно. Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин і у сфері землеустрою разом із регіональними органами виконавчої влади та територіальними громадами визначає території, на яких земельна консолідація або тільки консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) була б найбільш необхідною та ефективною. В одних випадках рішення приймається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин і у сфері землеустрою на основі відповідних

повноважень, в інших — ґрунтується на запиті, що надійшов від землевласників чи інших осіб або організацій. Відповідно визначається конкретна територія, яка публічно оголошується територією проекту землеустрою щодо земельної консолідації або консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв). Це не обов'язково означає, що всі земельні ділянки в межах такої території будуть включені до проекту земельної консолідації чи будуть задіяні ним. У деяких випадках певні ділянки виключають із процесу земельної консолідації або консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) з низки причин. Процедура визначення території проекту землеустрою щодо земельної консолідації або консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) повинна бути врегульована земельним законодавством [10].

Таким чином, територія проекту земельної консолідації або консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) — це всі земельні ділянки, включені до офіційно затвердженої території проекту, на які, відповідно, поширюються процедури земельної консолідації протягом здійснення проекту.

Згідно положень проекту закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель" "проекти землеустрою щодо консолідації земельних ділянок розробляються з метою усунення недоліків земельних ділянок (черезсмузжя, дрібноконтурність, відсутність доступу до доріг та комунікацій тощо), а також можуть передбачати здійснення заходів щодо поділу, об'єднання, обміну, купівлі-продажу земель-

них ділянок, встановлення земельних сервітутів, укладення, зміни договорів про користування (договори найму, оренди, суперфіцію, емфітевзису) земельними ділянками [8]. Проте, нами пропонується проект землеустрою щодо консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) назвати "щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення".

В складі проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення розробляється "План консолідації земель" є "результатом процесу планування" і представляє "нову конфігурацію земельних ділянок та відповідних прав власності після реалізації проекту". Земельним законодавством має бути визначено землевпорядний процес обговорення громадськістю та затвердження землевласниками і прийняття визначеним компетентним державним органом. Він є основою створення нової правової ситуації, позбавляючи юридичної сили попереднього порядку використання земель. Отже, термін "План консолідації земель" визначається як "комплект взаємопов'язаних документів, який визначає перерозподіл земель на території проекту землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, затверджується всіма учасниками (у разі добровільної земельної консолідації) або встановленою законом кваліфікованою більшістю (у разі консолідації земель на мажоритарній основі) землевласників та приймається компетентним державним органом. План консолідації земель є єдиною основою реєстрації перерозподілених майнових прав на земельні ділянки".

Проекти землеустрою щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення, спрямовані на розвиток сільського господарства, називаються одноцільовими, а проекти, спрямовані на вирішення кількох завдань, наприклад, розвиток сільського господарства та модернізацію інфраструктури та/або охорону земель і довкілля — багатоцільовими. Крім того, зазначимо, що земельна консолідація, яка продиктована необхідністю реалізації інших проектів, наприклад, з будівництва автомобільних і залізниць, боротьби з повеннями, відновлення природних об'єктів та розвитку сільських територій. В таких випадках проект носитиме назву "Проект землеустрою щодо консолідації земель". Багатоцільовий підхід до земельної консолідації є значно ефективнішим інструментом управління земельними ресурсами порівняно з одноцільовим.

В цьому зв'язку, важливе значення для забезпечення загальної ефективності та послідовності земельної консолідації має стратегічний підхід, який є одним із головних інструментів прийняття національної стратегії розвитку землевпорядкування, а земельна консолідація є його складовою. Також земельна консолідація має бути включена до відповідних національних стратегій розвитку, наприклад, сільськогосподарської чи екологічної. Отже, політика земельної консолідації має бути відображена як у правовому акті так і у стратегічному документі.

Чітке визначення цілей має вирішальне значення для того, щоб земельна консолідація сприяла досягненню ширшого кола стратегічних цілей та забезпечувати своє послідовне і ефективне практичне застосування. ФАО активно пропагує багатоцільову земельну консолідацію та включення відповідного визначення цілей до національного законодавства про земельну консолідацію. Багатоцільовий підхід повинен, з одного боку, забезпечувати найвигідніше використання земельної консолідації задля досягнення різноманітних цілей. З іншого, його слід розглядати як засіб забезпечення балансу між різними цілями, які змінюються від проекту до проекту, залежно від місцевих та державних потреб. Сільськогосподарські цілі мають бути гармонізовані з цілями в інших галузях, наприклад екологічними та соціальними. Багатоцільовий підхід, наприклад, повинен робити внесок у належне зонування земель за типами (підтипами) сільськогосподарського землекористування: від більш інтенсивного до екстенсивного, і створення зон, в яких сільськогосподарські землі використовуються головним чином для збереження біорізноманіття. Крім того, до декларації цілей повинні додаватися інструменти їх здійснення, інакше ці цілі ризикують залишитися на папері.

У різних країнах можна назвати кілька типів цілей земельної консолідації. Земельна консолідація може використовуватися для досягнення таких цілей:

- 1) розвиток сільського господарства виключно через перерозподіл земельних ділянок;
- 2) розвиток сільського господарства, у якому перерозподіл земельних ділянок об'єднано з удосконаленням місцевої землевпорядної та сільськогосподарської інфраструктури;
- 3) здійснення великих інфраструктурних проектів національного або регіонального значення;

4) відновлення природних об'єктів та/або охорона земель і навколишнього природного середовища;

5) повністю інтегрований розвиток сільських територій, відновлення сіл, створення рекреаційних територій тощо.

Натомість, проектом закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель" передбачалась тільки одна ціль. Зокрема, "консолідація земель здійснюється з метою усунення недоліків земельних ділянок (черезсмужжя, дрібноконтурність, відсутність доступу до доріг та комунікацій тощо)" [8].

Принципи земельної консолідації є основою всіх відповідних положень: від закону про земельну консолідацію до підзаконних нормативних актів низового рівня. Принципи частково впливають із національного законодавства, але також ґрунтуються на міжнародних документах. В проекті закону України "Про консолідацію земель" закладені такі принципи консолідації земель сільськогосподарського призначення:

— "принцип законності, який полягає у тому, що заходи, які здійснюються в процесі консолідації не повинні суперечити чинному законодавству України;

— принцип транспарентності, який полягає у тому, що всі суб'єкти консолідації мають право бути обізнаними про всі заходи, що здійснюються в процесі консолідації в порядку, визначеному цим Законом, іншими законодавчими актами України;

— принцип еквівалентності, який полягає у тому, що припинення права власності на земельні ділянки в процесі консолідації земель має здійснюватись за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості шляхом обміну на рівноцінні земельні ділянки, якщо інше не погоджено їх власниками" [8].

А.М. Швораком до основних принципів консолідації земель сільськогосподарського призначення віднесено: історизм, системність, комплексність, оптимальність, пріоритетність, варіантність, раціональність та ієрархічність [6]. А.С. Попов доповнює цей перелік такими принципами як: відкритість, широке залучення населення та використання місцевих ресурсів [3]. Проте, приведені принципи не відображають всю багатогранність аспектів, що повинні вирішуватись в процесі земельної консолідації.

Виходячи з міжнародного та національного досвіду, нами пропонується виділити декілька головних принципів земельної консолідації. Зокрема:

а) повага та охорона законних прав володіння та користування;

б) принцип "не гірше, ніж було";

с) сталість (збалансованість) землекористування та охорона земель і навколишнього середовища;

д) консультації та участь;

е) прозорість.

Повага та охорона всіх законних прав володіння і користування — це основа відповідального регулювання питань власності на землю. У зв'язку з цим при земельній консолідації слід враховувати як офіційно зареєстровані права, так і не зареєстровані або зафіксовані частково. З цією метою під час підготовки земельної консолідації будь-якого виду необхідно виявити всіх легітимних власників прав на землю і надалі залучити їх до участі у проекті. Внаслідок земельної консолідації всі землевласники та співвласники, за наявності таких, отримують свідоцтво про право власності на землю.

Принцип "не гірше, ніж було" — це ключовий принцип земельної консолідації, і означає, що становище легітимних землевласників та інших землекористувачів не погіршиться після здійснення проекту земельної консолідації. Цей принцип витікає із конституції України та законів України. У разі порушення цього принципу сама сутність механізму земельної консолідації під питанням. Один із головних аспектів формування довіри до цього механізму — переконання, що власність усіх землевласників, що беруть участь, не буде конфіскована і не втратить свою вартість без належної компенсації у вигляді землі або грошових виплат, щоб після здійснення проекту земельної консолідації становище землевласників не погіршилося або навіть покращилося.

Цей принцип не зводиться до вартості землі або майна землевласника до та після проекту. Процес перерозподілу має наслідки для економічного становища, які завжди можна відобразити за допомогою стандартної процедури оцінки. У зв'язку з цим слід брати до уваги не лише грошові, а й інші економічні та нематеріальні прибутки чи збитки.

Принцип "не гірше, ніж було" має бути відображений у всій системі регулювання земельної консолідації. Його недотримання може призвести до порушення законних прав та викликати недовіру до інструменту. Вкрай важливо уникнути такого розвитку подій у разі як добровільної земельної консолідації, так і консолідації на мажоритарній основі. На основі принципу "не гірше, ніж було" будь-який

землевласник чи власник майнових прав може захищати свої права, якщо вони були порушені у процесі земельної консолідації.

Земельна консолідація має сприяти економічній, соціальній та екологічній сталості (збалансованості) землекористування. Один із основних способів домогтися сталості землекористування — забезпечити рівновагу між сільськогосподарськими та іншими цілями земельної консолідації. Орієнтація виключно на сільськогосподарські цілі може негативно вплинути на інші економічні, соціальні або екологічні завдання. Цей принцип чітко впливає з міжнародних правових актів та документів, що визначають відповідні цілі та принципи сталого розвитку і майже має юридичні підстави у національних правових актах. Слід забезпечити дотримання принципу сталого розвитку не лише на рівні проекту, але і програми земельної консолідації. Дотримання принципу можна забезпечити за допомогою інструментів землепорядкування (зокрема, зонування земель за типами (підтипами) землекористування та встановлення обмежень у використанні земель). Земельна консолідація має відповідати вимогам чинного екологічного законодавства на національному, регіональному та міжнародному рівнях.

Економічну та соціальну сталість (збалансованість) землекористування слід також забезпечувати шляхом застосування принципу "не гірше, ніж було", проведенням консультацій, забезпечення масової участі та використання аналізу витрат-результатів під час аналізу здійсненості консолідації. Необхідно наголосити, що земельна консолідація є також інструментом досягнення екологічних цілей.

Процес земельної консолідації передбачає участь багатьох зацікавлених сторін. Успіх залежить від рівня їх залученості та задоволеності. Залучення зацікавлених сторін до участі — це двоякий процес, який, з одного боку, допомагає підвищити якість та забезпечити більш гладку реалізацію проекту земельної консолідації, а з іншого, дає більш надійні гарантії, що всі відповідні голоси будуть почуті, а права — враховані. У зв'язку з цим дуже важливо забезпечити, щоб зацікавлені сторони брали активну і плідну участь у процесі, а їхні голоси були почуті на відміну від ситуації, коли "наказ спущений зверху". Тому важливо забезпечити інклюзивність консультацій та участі у проекті, щоб не залишити поза увагою різноманітні права та інтереси і гарантувати їх захист.

У зв'язку з цим кожна особа та організація повинні мати доступ до інформації, пов'язаної

з процесом земельної консолідації, та мати можливість подавати свої пропозиції та заперечення щодо конкретного проекту земельної консолідації. Необхідно встановити порядок, місце та терміни збору думок та переваг зацікавлених сторін. Наприклад, організовувати під час виконання проекту земельної консолідації відкриті збори, де всі зацікавлені сторони можуть бути почуті. Також слід проводити індивідуальні співбесіди із землевласниками та землекористувачами. Такий підхід не тільки забезпечує належне визнання законних прав, які стосуються здійснення проекту земельної консолідації, але також підвищує ефективність роботи розробників проекту консолідації, мета яких — підготувати оптимально збалансоване та вигідне для всіх учасників рішення.

Прозорість — ще один із важливих принципів земельної консолідації, який необхідно забезпечити протягом усього процесу. Досвід різних країн показує, що один із найкращих способів забезпечення прозорості — розмістити інформацію про проект землеустрою в Інтернеті. Подібні інтернет-системи застосовуються в більшості країн, де ведуться програми земельної консолідації. Крім інтернет-інструментів, слід також забезпечувати прозорість за допомогою місцевих газет та друкованих оголошень, що розміщуються у громадських місцях відповідних територіальних громад та сіл.

Також, у законі України "Про землепорядкування" має бути викладений землепорядний процес земельної консолідації та визначені способи оприлюднення інформації про проекти землеустрою щодо земельної консолідації.

Крім того, інформація має бути оприлюднена у формі публічних оголошень, щоб забезпечити відповідний правовий статус інформування зацікавлених сторін проектів земельної консолідації, з якими не можна безпосередньо зв'язатися. Також слід зазначити, що не лише принцип прозорості має фундаментальне значення для успіху земельної консолідації, а й вона сама у свою чергу може сприяти підвищенню прозорості в країні із непрозорим земельним ринком.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Обґрунтовано, основні види земельної консолідації за особливостями процедур, що застосовуються у європейських країнах. Виділено такі види земельної консолідації: добро-

вільна, на мажоритарній основі, обов'язкова. Виходячи з національного та міжнародного досвіду, запропоновано виділити декілька головних принципів земельної консолідації. Зокрема: 1) повага та охорона законних прав володіння та користування; 2) принцип "не гірше, ніж було"; 3) сталість (збалансованість) землекористування та охорона земель і навколишнього середовища; 4) консультації та участь; 5) прозорість.

Перспективи подальших розвідок у даному напрямі заключаються у додатковому дослідженні методології та методичних підходів здійснення консолідації земель сільськогосподарського призначення та її ефективності.

Література:

1. Кілочко В.М. Земельна реформа і необхідність консолідації земель у сільському господарстві. Землеустрій і кадастр. 2009. № 2. С. 18—20.
2. Мартин А.Г., Краснолуцький О.В. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення. Землепорядний вісник. 2011. № 5. С. 30—35.
3. Попов А.С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика: дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.06. Львів, 2018. 472 с.
4. Ткачук Л.В. Консолідація земель: ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин. Львів: Вид-во Львівського НАУ, 2009. 249 с.
5. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2019. 486 с.
6. Шворак А.М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: дис. ... д-ра екон. наук: 08.00.06. Київ, 2016. 438 с.
7. Попов А.С. Поняття, зміст і завдання консолідації земель: європейський досвід. Землепорядний вісник. 2015. № 1. С. 36—40.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань консолідації земель: Проект закону України від 28.04.2021 № 5438. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71783 (дата звернення: 25.01.2025).
9. Versinskas, T., Vidar, M., Hartvigsen, M., Mitic Arsova, K., van Holst, F. and Gorgan, M. Legal guide on land consolidation: Based on regulatory practices in Europe. FAO Legal Guide, Rome, FAO. 2020. No. 3. <https://doi.org/10.4060/ca9520en>.
10. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Капінос Н.О., Третяк Н.А. Концепція проекту закону України "Про землепорядкування". Агросвіт. 2025. № 5. С. 3—15.

References:

1. Kilochko, V. (2009), "Land reform and the need for land consolidation in agriculture", Land management and cadastre, vol. 2, pp. 18—20.
2. Martyn, A. and Krasnolutsky, O. (2011), "Consolidation of agricultural lands in Ukraine: implementation mechanism", Land management bulletin, vol. 5, pp. 30—35.
3. Popov, A. (2018), "Institutional principles of consolidation of agricultural lands: theory, methodology, practice", Abstract of Doctor of Economics dissertation, Economics of natural resources and environmental protection, National Agrarian University, Lviv, Ukraine.
4. Tkachuk, L. (2009), Konsolidatsiia zemel': efektyvne vykorystannia ta okhorona v umovakh transformatsii zemel'nykh vidnosyn [Land consolidation: effective use and protection in the context of transformation of land relations], Publishing House of Lviv National University, Lviv, Ukraine.
5. Tretiak, A., Tretiak, V., Kovalyshyn, O. and Tretiak, N. (2019), Ekonomika zemelnogo rynku: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.
6. Shvorak, A. (2016), "Consolidation of agricultural land", Abstract of Doctor of Economics dissertation, Economics of natural resources and environmental protection, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.
7. Popov, A. (2015), "Concept, content and tasks of land consolidation: European experience", Land management bulletin, vol. 1, pp. 36—40.
8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Draft Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Land Consolidation", available at: https://zaporizka.land.gov.ua/docs/7/doc_2013_10_31_16_21_30.pdf (Accessed 25 January 2025).
9. Versinskas, T., Vidar, M., Hartvigsen, M., Mitic Arsova, K., van Holst, F. and Gorgan, M. (2020), Legal guide on land consolidation: Based on regulatory practices in Europe, FAO Legal Guide, No. 3, Rome, Italy. <https://doi.org/10.4060/ca9520en>.
10. Tretiak, A., Tretiak, V., Pryadka, T., Kapinos, N. and Tretiak, N. (2025), "Concept of the Draft Law of Ukraine On Land Plannng", Agrosvit, vol. 5, pp. 3—15.

Стаття надійшла до редакції 18.03.2025 р.