

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2025. № 4.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2025.4.6>

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>

А. В. Лобунько,

к. е. н., Головне управління Держгеокадастру в Хмельницькій області

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0005-3661-3719>

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ ІЗ ВРАХУВАННЯМ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ДОСВІДУ

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"

A. Lobunko,

PhD in Economics,

Main Department of the State Geocadaastre in Khmelnytskyi Region

INSTITUTIONAL ISSUES OF LAND CONSOLIDATION IN UKRAINE CONSIDERING EUROPEAN EXPERIENCE

У статті заходи із консолідації земельних ділянок розглядаються як їх сукупність із зонування земель за типами (підтипами) землекористування в межах територіальних громад та пошук альтернатив щодо об'єднання, обміну і перерозподілу земельних ділянок в межах масивів типів (підтипів) землекористування. Розроблена логічно-змістовна модель сутності консолідації земель як сукупності заходів із зонування земель та землеустрою щодо об'єднання, обміну і перерозподілу земельних ділянок. Обґрунтовано три ключові етапи проектів земельної консолідації: 1) етап оцінки здійсненності консолідації; 2) етап планування (землевпорядкування); 3) етап реєстрації та здійснення проекту. Ці загальні етапи відображають стандартний процес здійснення проектів земельної консолідації, тривалість яких, як правило, може становити загалом 1–3 роки залежно від масштабу

проекту та включення до нього інфраструктурних робіт, та потребують законодавчо-нормативного, землепорядного і організаційного забезпечення.

The article establishes that the share of agricultural land acquired on the land market by legal entities amounts to 4.2%. Among them, those engaged in commercial production account for 38% of transactions, which were concluded by legal entities belonging to agroholdings. The average size of land plots acquired by these entities is smaller (2.61 ha) than that of legal entities not affiliated with holdings (3.05 ha). Due to the parcelled placement of land plots owned by land share (pai) owners, agricultural producers are not the primary buyers of land plots, whose average size in Ukraine as of 2025 is 2.2 ha. Across Ukrainian regions, this figure ranges from 0.3 ha to 4.8 ha. It was also determined that from July 2021 to January 2025, the average size of land plots on the agricultural land market in Ukraine decreased from 2.5 ha to 2.2 ha. This is due to the division of land plots among heirs, which, without proper optimization of land tenure and land use in terms of parcelling, fragmentation, improper placement, and boundaries relative to the terrain, cannot be rationally resolved within the framework of land planning. Measures for land plot consolidation are considered as a set of actions, including zoning of land by types (subtypes) of land use within the territory of amalgamated territorial communities and searching for alternatives for merging, exchanging, and redistributing land plots within the arrays of land use types (subtypes). A logically meaningful model has been developed, defining land consolidation as a set of measures for land zoning and land use organization concerning the merging, exchange, and redistribution of land plots. The three key stages of land consolidation projects are substantiated: 1) feasibility assessment stage; 2) planning stage (land use planning); 3) registration and implementation stage. The first stage of assessing the feasibility of consolidating land plots of land share (pai) owners and other lands includes: selecting the project area and initiating the process, conducting a feasibility analysis, and preparing a report on the feasibility analysis results. Based on the

results of this stage, a decision is made on whether to proceed with consolidation or whether additional measures are necessary. The second stage, land use planning, includes: 1) zoning of lands by types (subtypes) of land use; 2) land use organization concerning the merging, exchange, and redistribution of land plots owned by land share (pai) owners, as well as state and communal land plots, and establishing the boundaries of the formed land blocks within the types (subtypes) of land use; 3) the land use planning process of legalizing the formed land blocks within the types (subtypes) of land use, drafting and approving the agricultural land consolidation project, and, if necessary, developing technical land planning documentation or working projects for land improvements. The third stage, registration and implementation of the agricultural land consolidation project, includes: 1) entering project data into the state land cadastre database (registration of land plots and land use restrictions, land servitudes, territorial zones, etc.); 2) implementation of technical land use planning documentation or working projects for land improvements. These general stages reflect the standard process of implementing land consolidation projects, the duration of which typically ranges from 1 to 3 years, depending on the project scale and the inclusion of infrastructure works. They require legislative, regulatory, land use planning, and organizational support.

Ключові слова: інституціональні проблеми, землевпорядкування, землеустрій, земельна консолідація, консолідація земель сільськогосподарського призначення

Keywords: institutional issues, land use planning, land use organization, land consolidation, agricultural land consolidation.

Постановка проблеми. Питання землеустрою щодо консолідації земель на сьогоднішній день мають велику актуальність не тільки для України, але, також і для всіх європейських та інших розвинутих країн світу. Європейські країни, (в більшій частині західноєвропейські країни), мають давні традиції та великий практичний досвід у сфері консолідації земель.

Україна, на відміну від європейських країн, із консолідації земель, знаходиться лише в початковому етапі цього процесу.

У європейських країнах *консолідація земель* в першу чергу встановлюється, як *обов'язковий державний інструмент* для розвитку сільських районів, і *ґрунтується на спеціальному законі про консолідацію земель*, основною метою якого є підвищення конкурентоспроможності європейських сільгоспвиробників. На наш погляд, такий підхід європейських країн до консолідації земель цілком виправдовує себе. І для України в цій роботі основним завданням є дослідження динаміки використання земельних ділянок, особливо власників земельних часток (паїв), встановлення перспектив їх консолідації, трансформації їх у реальні форми землеволодіння та землекористування, а також організації їх ефективного використання.

Формулювання цілей статті (постановка завдання) Дослідження інституціональних проблем консолідації земель в Україні із врахуванням європейського досвіду.

Виклад основного матеріалу дослідження. Важливою частиною економічних перетворень в Україні стала земельна реформа, яка включала ідею приватизації землі, відмови від виключно державної власності та підвищення ефективного використання земель і управління земельними ресурсами. Ефективне управління земельними ресурсами — це інструмент, за допомогою якого уряд країни може проводити політику, спрямовану на створення умов для сталого розвитку землекористування сільськогосподарської галузі та забезпечення екологічної безпеки населення [1]. Уряд країни в перші роки незалежності України шляхом проведення земельної реформи планував досягти підвищення ефективності землекористування в сільському господарстві. З метою мотивації працівників сільського господарства до більш продуктивної праці було прийнято рішення про приватизацію землі в країні.

З роздержавленням та приватизацією сільськогосподарських земель колгоспів і радгоспів почалося виникнення земельних часток (паїв),

основним завданням яких було введення в країну різних форм власності на землю, створення для розвитку найбільш ефективних форм господарювання, переведення селян в категорію земельних власників, забезпечення ефективного та екологічно безпечного використання земель. В результаті більшість сільськогосподарських угідь сільськогосподарських підприємств з державної власності перейшли в приватну власність. При розподілі господарських масивів на ділянки власників земельних часток (паїв) не було передбачено можливості їх послідуєчого об'єднання в різні масиви з метою спільного використання.

За дослідженнями А.М. Третьяка, В.М. Третьак та Н.А. Третьак у праці «Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення» «в період 1996–1999 років проведення земельної реформи створено законодавчу основу оподаткування землекористування, базові основи законодавчого забезпечення нормативної та експертної (ринкової) грошової оцінки земель і земельних ділянок, розроблено концепцію створення системи ведення державного земельного кадастру і проект закону України «Про державний земельний кадастр» [2]. **В цілому процес земельної реформи у соціально-економічному аспекті оцінюється ними позитивно.**

Разом з тим, за вказаними дослідженнями, в процесі здійснення земельної реформи не відбулося суттєвих змін у просторовій та правовій безпеці населення. Так, стан набуття і гарантування прав власності на землю оцінений ними тільки на 46–56 %, територіальне планування землекористування – на 40–44 % від потреби, надання державою інформації про землю – на 55–50 %, вирішення спорів та урегулювання конфліктів – на 60–56 %. Такий стан, на їх думку обумовлений тим, «що в Україні так і **не сформовано ефективної системи управління землекористуванням**, яка за інтегральним індексом – 0,623 оцінюється як середнього рівня. ... **Природний потенціал земельних ресурсів** та аграрної науки використовувався у сільському господарстві в цей період **тільки на 39 %**» [2].

Не відбулося, в процесі земельної реформи, суттєвих змін в екологічному стані якості життя населення. Так, земельний фонд України становить 60,4 млн. гектарів і характеризується надзвичайно високим рівнем освоєння. Близько 70 відсотків земельного фонду України становлять сільськогосподарські землі. За даними Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель «Рівень розорювання земель в державі досягає в середньому 54 відсотки, а у деяких областях - 70 відсотків і більше. Особливо загрозливою є прогресуюча деградація та спад родючості ґрунтів-основи біосфери і сільськогосподарського виробництва. Щорічні збитки від основних видів ґрунтової деградації становлять близько 40-50 млрд. гривень, у тому числі за рахунок незбалансованих втрат гумусу і поживних речовин - 23-28 млрд. гривень; від недобору продукції та втрат ґрунту через ерозію - 17-22 млрд. гривень» [3]. **Екологічна стабільність землекористування** країни відноситься до **стабільно нестійкої** (Кек.ст. = 0,41) [2].

За даними Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель «Останніми роками у зв'язку із глобальними кліматичними змінами наслідки кризових явищ у стані земель та ґрунтів стали ще більш відчутними та загрозливими, а завершення земельної реформи та введення ринку земель вимагає їх невідкладного подолання. Отже, сучасний **стан земельних ресурсів** переважної частини України можна охарактеризувати як **напружений, а подекуди кризовий**, з тенденцією до погіршення, що суттєво ускладнює соціально-економічний розвиток України та її регіонів і негативно впливає на ландшафтне та біологічне різноманіття, здоров'я і умови проживання населення» [3].

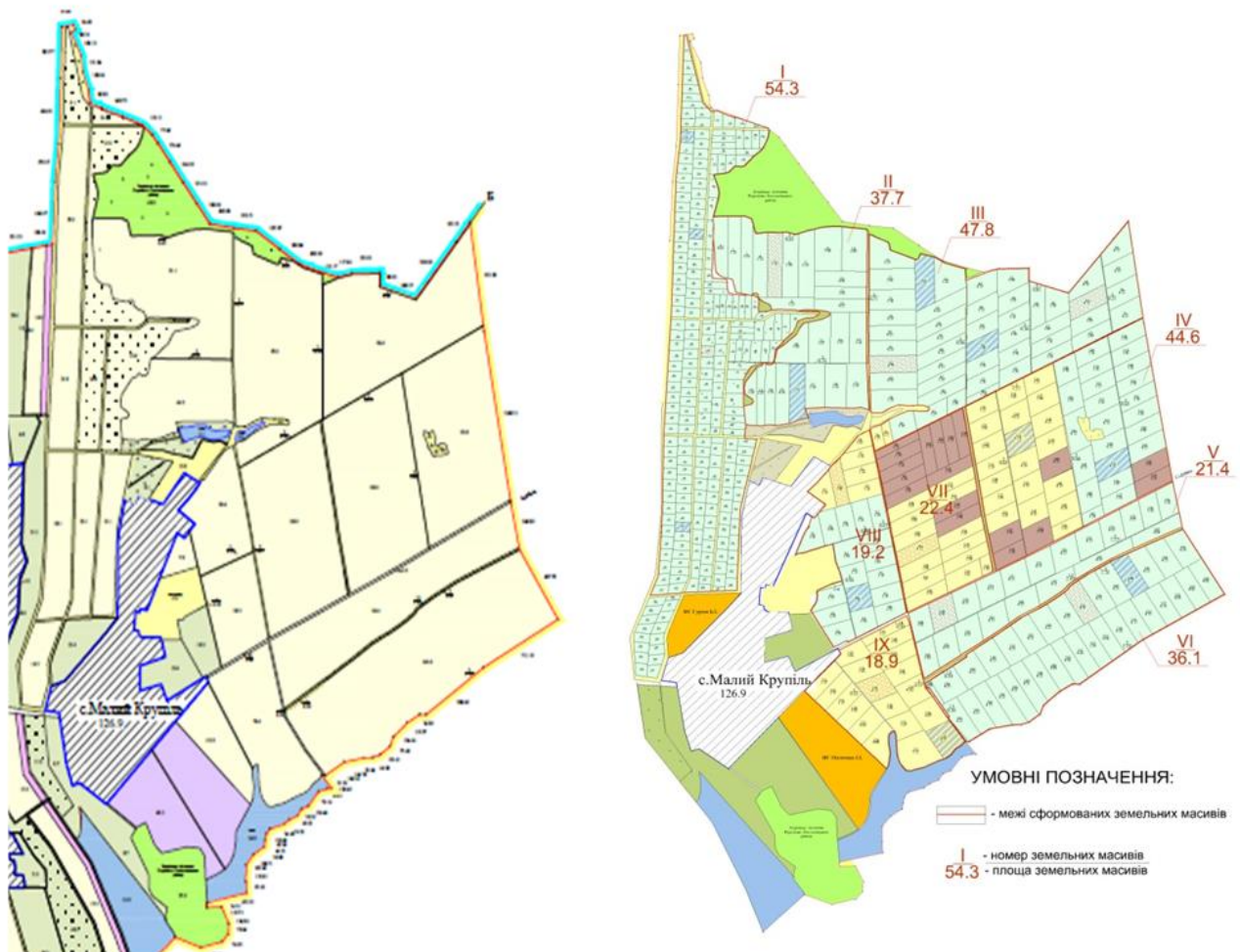
Поява в результаті приватизації великої фрагментації єдиних земельних масивів і відсутності чинного механізму, що регулює використання та оборот земельних ділянок, до цього часу є однією з причин, що гальмують розвиток сільського господарства в країні [4].

Окрім вищезазначеного, у закріпленні земельних ділянок для сільських жителів були й інші недоліки. Наприклад, люди, які отримали земельні паї, в більшості своїй істотно не збиралися стати власниками землі, і навіть те, у кого було таке бажання, не могли ефективно використовувати землю через нехватки матеріальних і технічних засобів, а також сильної фрагментації земельних ділянок. Враховуючи ситуацію, яка склалася в сільськогосподарській галузі країни, приймаються два закони: закон України «Про оренду землі» (1998 р.) і закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (2020 р.). Посередництвом цих законів та земельного кодексу України, в країні запрацював, крім оренди землі, ринок сільськогосподарських земель.

З виникненням різних форми земельної власності в країні, зміною економічних відносин у суспільстві, ліквідацією монополії державної власності на землю, легалізацією та розвитком земельного обігу, **відсутністю** в останні десятиліття **землеустрою** цього процесу у вигляді проектів землеустрою, була **зруйнована територіальна організація, цілість земельних масивів і стійкість сільського землекористування**. В процесі реформування системи землекористування у сільському господарстві кількість землеволодінь та землекористувань зросла із 20 тис. до 12 млн. Наглядно цей процес показаний на рис. 1, де показано зміни просторової організації використання земель в процесі земельної реформи: *рис. а* станом на 1990 р.; *рис. б* станом після паювання сільськогосподарських угідь. На рис. 2 приведено авторську модель консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах підтипів сільськогосподарського землекористування.

В результаті паювання сільськогосподарських угідь виникла проблема регулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) з метою **оптимізації розмірів та роздробленості** землеволодінь і

землекористувань сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств.



а) станом на 1990 р.

б) після паювання земель 1997-2020 рр.

Рисунок 1. Порівняння змін в системі сільськогосподарського землекористування в процесі земельної реформи (рис. а і б) [5]

Так, шляхом спадкування і куплі-продажу земельні ділянки почали переходити до тих, хто не проживає на селі і не збирається їх обробляти. В кінцевому підсумку вийшло, що ті, хто хоче і може раціонально використовувати землю, не змінюючи її сільськогосподарського призначення, залишаються не в процесі землекористування. Так, згідно з даними компанії «Твоє коло» типовий соціо-економічний портрет інвестора/покупця землі з 2021 по 2024 роки виглядає так: чоловіки

складають 72.2%, 24.6% знаходиться в віковому діапазоні 31-35 років, працює в ІТ сфері - 50.9%, одружені - 54.2% та проживає в місті Київ - 38.5%, купивши 0-10 га - 75.1% [6].

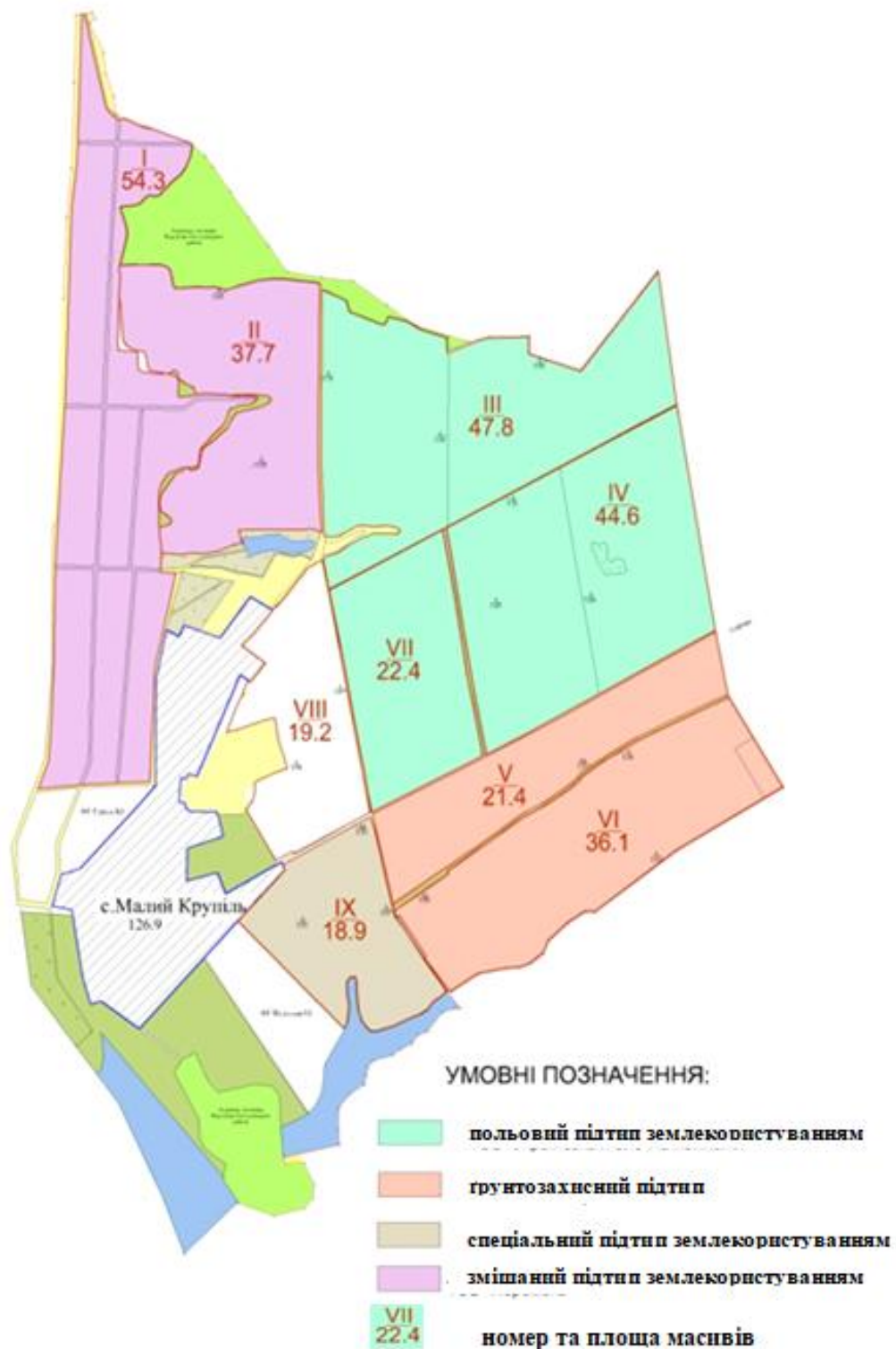


Рисунок 2. Авторська модель консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах підтипів землекористування

Отже, основними інвесторами/ покупцями землі є представники ІТ сфери 50.9% (-1.8%) та підприємці 22.4% (-2.7%). Також є військові 6.6% (-0.6%), топменеджери 3.9% (+0.3%), домогосподарки 3.4% (+0.3%), фінансовий сектор 2.1% та інші. Географічно, покупці проживають майже в усіх областях України, окрім Донецької та Луганської областей, а також АР Крим. Найбільше покупців проживає в містах Київ 38.5% (-5.5%), Харків 7.1% (-0.65%), Львів 6.5% (+0.3%), Дніпро 4.8% (-0.8%), відповідне збільшення % відбулось майже рівномірно і по областях. Абсолютна більшість інвесторів (75.1%, +5.4%) інвестували в купівлю малих земельних ділянок площею до 10 га, 14.3% інвестують в купівлю 10-20 га (-4.4%), 6.5% у купівлю 20-40 га (-1%), 1.2% у купівлю 40-80 га і лише 2.8% купували більше ніж 80 га. Соціо-економічний портрет покупця/інвестора землі з 2021 по 2024 роки, згідно з даними land club виглядає так: чоловіки - 84.2%, з яких 59% знаходиться в віковому діапазоні 25-44 років, підприємець - 40.1%, одружений - 61.9% та проживає в місті у Київській області - 21.2%. Основними інвесторами/ покупцями землі є підприємці 40.1% та наймані працівники 21.9%. Також є фрилансери 6.6%, інша діяльність 7.3%, майже 23.5% не вказали рід зайнятості [6].

В табл. 1. приведено дані регіональної характеристики розподілу юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі за 2 квартал та червень 2024 року за місцем реєстрації. Як показує аналіз, за даними аналітичного огляду за 2 квартал та червень 2024 року «Земельний ринок в Україні» [7], серед сільгосподарських земель, придбаних юридичними особами укладені угоди складають 4,2% з часткою площі 3,9%. Майже чверть (23.4%) угод були укладені юридичними особами, що зареєстровані у Київській області або м. Київ та в Полтавській (18.3%), Сумській (12.0%), Волинській (9.6%) областях.

Таблиця 1. Територіальна характеристика розподілу юридичних осіб-покупців сільськогосподарської землі за місцем реєстрації [7]

№ п/п	Регіон	Частка угод, в %	Частка площі, в %
1	Вінницька	2,26	2,50
2	Волинська	9,59	9,59
3	Дніпропетровська	5,10	5,10
4	Донецька	0,05	0,07
5	Житомирська	3,01	3,01
6	Закарпатська	0,37	0,53
7	Запорізька	0,07	1,38
8	Івано-Франківська	2,04	0,85
9	Київська	23,39	21,45
10	Кіровоградська	2,62	4,88
11	Луганська	-	-
12	Львівська	4,15	4,15
13	Миколаївська	1,11	1,51
14	Одеська	1,11	1,15
15	Полтавська	18,34	24,03
16	Рівненська	0,77	0,35
17	Сумська	12,03	6,75
18	Тернопільська	3,32	3,32
19	Харківська	3,49	3,49
20	Херсонська	0,03	0,05
21	Хмельницька	3,13	3,13
22	Черкаська	1,11	1,39
23	Чернівецька	0,10	0,31
24	Чернігівська	2,82	2,31
	Україна	4,16	3,94

Проблеми такого стану придбання юридичними особами земельних ділянок приведено на рис. 3 у витягах із публічної кадастрової карти щодо просторового розміщення обігу земельних ділянок власників земельних часток паїв станом на лютий 2025 р. [8].

Як видно із рис. 2 інтенсивність обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах землекористування території Білогородської територіальної громади, яка розміщена у межах 20-ти кілометрів від м. Київ, є вищою ніж в межах землекористування території Білоцерківської територіальної громади, яка розміщена у межах 100 кілометрів від м. Київ. Одночасно слід відмітити, що відчуження земельних ділянок власників земельних часток (паїв) в межах землекористування території Білогородської територіальної громади, дуже часто відбувається із зміною цільового

призначення для житлової забудови або промисловості, що впливає і на вартість землі. Проте парцелярність розміщення земельних ділянок, які використовуються для сільськогосподарського виробництва, у більшості не змінюється.



Рисунок 3. Витяги із публічної кадастрової карти щодо просторового розміщення обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв)

станом на 02.2025 р. Розроблено з використанням джерела: [8]

Також, слід відзначити, що серед сільгосподарських земель, придбаних юридичними особами (4,2%), які ведуть товарне виробництво 38% угод були укладені юридичними особами, що **входять до складу агрохолдингів** (до агрохолдингів відносяться сільськогосподарські виробники, що пов'язані між собою холдинговими відносинами), та земельний банк понад 11 тисяч гектарів [7]. Середній розмір придбаних ними ділянок є меншим (2.61 га), ніж у

юридичних осіб, що до холдингів не належать (3.05 га). Так, юридичні особи, що належать до агрохолдингів, придбали 34% від загальної проданої площі, або 5.8 тис. гектар, впродовж перших п'яти місяців після відкриття ринку землі для юридичних осіб. З них 4.0 тис. га було придбано агрохолдингами із загальним земельним банком понад 50 тис. га. Водночас 17.7 тис. га сільськогосподарських земель були придбані найбільшими холдингами із земельним банком понад 100 тис. га.

Отже, завдяки **парцелярному розміщенню земельних ділянок власників земельних часток (паїв)** (рис. 3) сільськогосподарські товаровиробники не є основними покупцями земельних ділянок, середній розмір яких по Україні складає 2,2 га станом на 2025 р. (табл. 2). В розрізі регіонів України він коливається від 0,3 га до 4,8 га.

Одночасно відмітимо, що з липня 2021 р. по січень 2025 р. середній розмір земельних ділянок на ринку сільськогосподарських земель в Україні зменшився із 2,5 га до 2,2 га. Це пов'язано **із процесами поділу земельних ділянок** власників земельних часток (паїв) при спадкуванні, які без відповідної оптимізації землеволодінь і землекористувань в частині парцеляції, роздрібненості, неправильного розміщення та меж по відношенню до рельєфу тощо у процесі землевпорядкування, вирішити раціонально не можливо. Відповідно до досліджень українських вчених оптимізація землекористування включає ресурсний та екологічний аспекти [1]. На думку Л. Шафранської, «юридичний аспект оптимізації структури сільськогосподарського землекористування полягає у правовій регламентації й обґрунтуванні системи дій, що її складають» [10]. Одночасно, вона вважає, що «проблеми оптимізації сільськогосподарського землекористування можливо вирішити при вільному функціонуванні ринку сільськогосподарських земель» [10], з чим ми не можемо **погодитися**. Адже, оптимізація структури сільськогосподарського землекористування, яка пов'язана із організацією раціонального використання земельних ділянок

власників земельних часток (паїв) можлива тільки після їх **консолідації** шляхом землевпорядкування [5].

Таблиця 2. Регіональна диференціація середнього розміру земельних ділянок на ринку сільськогосподарських земель в Україні. Розроблено з використанням джерела: [9]

№ п/п	Назва областей	Відчужених* земельних ділянок станом на -07 2021 р			Відчужених* земельних ділянок станом на -01 2025 р		
			кількість	загальна площа	кількість	загальна площа	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Вінницька	5496	10204	1,9	33359	62782	1,9
2	Волинська	2854	4035	1,4	19909	24916	1,3
3	Дніпропетровська	3931	17566	4,5	21415	93071	4,3
4	Донецька	1339	5160	3,9	2803	10767	3,8
5	Житомирська	2992	5090	1,7	21465	38698	1,8
6	Закарпатська	1136	1519	1,3	9599	2969	0,3
7	Запорізька	2225	9157	4,1	4294	16486	3,8
8	Івано-Франківська	1702	718	0,4	12929	6150	0,5
9	Київська	5734	7898	1,4	30089	44881	1,5
10	Кіровоградська	4520	19075	4,2	19472	71760	3,7
11	Луганська	1060	5116	4,8	1592	7218	4,5
12	Львівська	2081	1750	0,8	15587	12724	0,8
13	Миколаївська	2580	10993	4,3	10826	44838	4,1
14	Одеська	1531	4181	2,7	11851	37026	3,1
15	Полтавська	5574	15383	2,8	32837	92680	2,8
16	Рівненська	1525	1276	0,8	10590	11244	1,1
17	Сумська	5356	8879	1,7	25250	41856	1,7
18	Тернопільська	2020	2700	1,3	15716	21920	1,4
19	Харківська	7842	28370	3,6	21570	78960	3,7
20	Херсонська	3662	16063	4,4	5316	23546	4,4
21	Хмельницька	5256	9426	1,8	32177	56909	1,8
22	Черкаська	2579	5395	2,1	14457	26500	1,8
23	Чернівецька	1413	1112	0,8	11341	9531	0,8
24	Чернігівська	3472	7410	2,1	17347	35363	2,0
	Україна	77880	198480	2,5	401791	872795	2,2

*- враховані такі види цивільно-правових угод: купівля-продаж, міна, дарування, довічне утримання

Дуже важлива частина землевпорядкування, що дозволяє бачити перспективу розвитку території землеволодіння і землекористування у зв'язку з соціально-економічними і екологічними питаннями, є планування та організація раціонального використання земель та їх охорони [1]. Враховуючи те, що даний вид землевпорядкування завжди охоплює групу

землекористувань на території територіальних громад, він носить назву **територіального землеустрою**. Як правило, в результаті територіального землеустрою, з'являються або змінюються права на певні ділянки землі, організовуються землеволодіння, землекористування в цілому з певним складом умов і розміщенням його на території, встановленням загальної площі, меж. Тому в результаті проведення територіального землеустрою, знову утворені земельні ділянки землеволодільців повинні бути правильної форми, за можливістю прямокутними, з паралельними довгими сторонами. У всіх випадках до кожної новоствореної укрупненої земельного ділянки повинен бути забезпечений зручний під'їзд. На земельному масиві, в районах водної або вітрової ерозії, слід передбачити розміщення меж земельних ділянок з лісовими смугами для захисту орних земель від дефляції [11].

За дослідженнями українських вчених у праці «Концепція проекту закону України «Про землевпорядкування» термін **«земельна консолідація»** означає «законодавчо регульовану процедуру, що проводиться державними землевпорядними 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» [12]. **Консолідація земель сільськогосподарського призначення** – це інтегрована система заходів із землевпорядно-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 черезсмужжя та забезпечення сталого (збалансованого) землекористування [12].

Отже, термін **«консолідація земель»** означає об'єднання, зливання земель та земельних ділянок. У **землевпорядкуванні** так називаються заходи із ліквідації черезсмужжя, дрібноконтурності та далекоземелля. За допомогою **територіального землеустрою** такі заходи здійснюються з метою **ліквідації недоліків землекористування та зведенням великого числа дрібних ділянок**, що належать окремим власникам і землекористувачам, у крупні ділянки, що розташовані в одному місці. Консолідація земель сільськогосподарського призначення дозволяє вирішити проблему роздробленості сільськогосподарських землекористувань, підвищити ефективність ринкового обігу земельних ділянок і конкурентоспроможність сільського господарства, відновити інфраструктуру сільських територій.

У більшості випадків консолідація земель розглядається як сукупність організаційних, правових, землевпорядних та процесуальних дій, які можуть покращити територіальні умови сільськогосподарської і несільськогосподарської діяльності та підвищити ефективність використання і охорони земель. Консолідація земель сільськогосподарського призначення дає можливість об'єднати земельні ділянки власників земельних часток (паїв), для зручності їх використання. В результаті землевпорядкування отримуються земельні масиви оптимального розміру та зручної конфігурації, що дозволяє сільськогосподарським товаровиробникам організовувати на них ефективні форми господарювання та застосовувати сучасні методи ведення сільського господарства, а також знижувати виробничі витрати.

Проведені дослідження у праці «Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики» показують, «що в зарубіжних країнах

вартість землі в сільському господарстві залежить у своїй більшості від величини ренти II, а саме від вкладень у землекористування інтелектуальних людських ресурсів та технологій вирощування сільськогосподарських культур. Відповідно, *обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) має бути направлений на формування землекористування дрібного і середнього агробізнесу»* [5]. Також, «обґрунтована необхідність прийняття законодавства щодо визначення правил економічного обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення, обмеження мінімальних розмірів земельних ділянок, консолідації земель сільськогосподарського призначення, попередження подальшого подрібнення земельних ділянок» [5].

Якщо розглядати заходи за *багатоцільовим підходом консолідації земельних ділянок* як сукупність заходів із *зонування земель за типами (підтипами) землекористування* в межах територіальних громад та пошук *альтернатив* щодо об'єднання, обміну і перерозподілу земельних ділянок в межах масивів типів (підтипів) землекористування, то їх сутність виражається логічно-змістовною моделлю (рис. 4). Наприклад, сільськогосподарський тип землекористування включає такі підтипи: польовий, ґрунтозахисний, садовий, сінокосопасовищний, спеціальний, змішаний, науково_дослідний, присадибний, сільськогосподарський нетрадиційний (органічне землеробство, вирощування нішових культур тощо) [13]. Такий підхід дозволяє вирішувати проблеми підвищення екологізації та капіталізації землекористування.

Слід зазначити, що під час проведення консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв), процедури перерозподілу земельних ділянок будуть здійснюватися шляхом обміну та об'єднання земельних ділянок, що передбачає необхідність проведення робіт із землеустрою та внутрішньо-функціонального землевпорядкування. Процедура обміну земельними ділянками, на наш погляд, відграватиме певне значення у подоланні фрагментації земель сільськогосподарського призначення. Адже, в

процесі консолідації земельних ділянок власників земельних часток (*паїв*), **ключову роль** буде відігравати саме **процес обміну** земельними ділянками. При обміні земельних ділянок державної або комунальної форм власності обов'язково використовуються дані нормативної грошової оцінки земель та експертної оцінки земельних ділянок. Нерівноцінність та нерівновеликість земельних ділянок компенсується у грошовому вираженні, оскільки зведені у масив земельні ділянки матимуть більшу вартість.

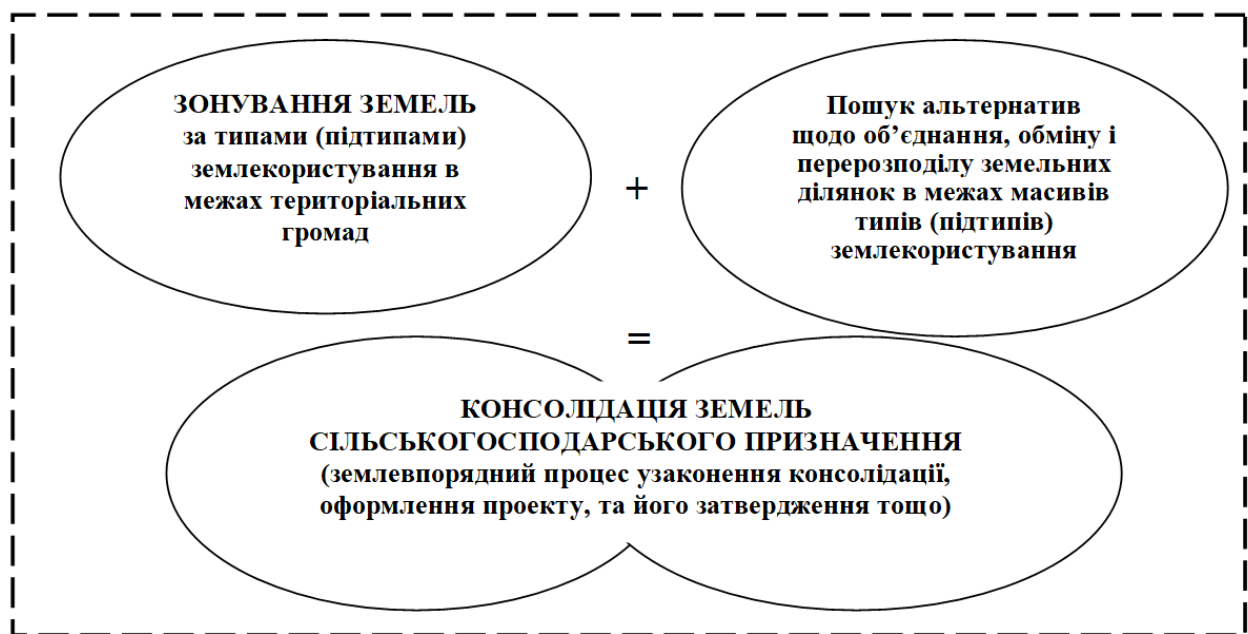


Рисунок 4. Логічно-змістовна модель сутності багатоцільового підходу консолідації земель як сукупності заходів із зонування земель та землеустрою щодо об'єднання, обміну і перерозподілу земельних ділянок

У вітчизняній науковій літературі неодноразово характеризується даний захід як спосіб ліквідації недоліків землеволодінь та землекористувань. При цьому виділяється обмін рівновеликих і рівноцінних ділянок землі та обмін нерівновеликих і нерівноцінних ділянок між господарствами із грошовою компенсацією [14, с. 509].

В цьому зв'язку, **процес обігу** земельних ділянок власників земельних часток (*паїв*) при консолідації пропонується розділити на **3 рівні** його здійснення: «I-й рівень – в межах територій землекористувань

сільськогосподарських підприємств; II-й рівень – в межах територій територіальних громад; III-й рівень – із потенційними суб'єктами покупки або оренди земельних ділянок, що проживають за межами територій територіальних громад де розміщені земельні ділянки» [5].

Виходячи з міжнародного досвіду, можна виділити три ключові етапи проектів земельної консолідації [15]:

- 1) етап оцінки здійсненності консолідації;
- 2) етап планування (землевпорядкування);
- 3) етап реєстрації та здійснення проекту.

Перший етап оцінки здійсненності консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та інших земель включає: вибір території проекту та ініціювання процесу, проведення аналізу здійсненності та оформлення звіту про результати аналізу здійсненності консолідації. За підсумками цього етапу приймається рішення про здійснення консолідації чи необхідність додаткових заходів.

Другий етап землевпорядкування, який включає: 1) зонування земель за типами (підтипами) землекористування; 2) землеустрій щодо об'єднання, обміну і перерозподілу земельних ділянок власників земельних часток (паїв), ділянок державної і комунальної власності та встановлення меж сформованих масивів у межах типів (підтипів) землекористування; 3) землевпорядний процес узаконення сформованих масивів земель у межах типів (підтипів) землекористування, оформлення проекту консолідації сільськогосподарських земель та його затвердження, розроблення при потребі технічної землевпорядної документації або робочих проектів із земельних поліпшень.

Третій етап реєстрації та здійснення проекту консолідації сільськогосподарських земель включає: 1) внесення даних проекту до бази даних державного земельного кадастру (*реєстрація земельних ділянок та обмежень у використанні земель, земельних сервітутів, територіальних зон*

тощо); 2) реалізація технічної землепорядної документації або робочих проектів із земельних поліпшень.

Ці загальні етапи відображають стандартний процес здійснення проектів земельної консолідації, тривалість яких, як правило, може становити загалом 1–3 роки залежно від масштабу проекту та включення до нього інфраструктурних робіт, та потребують законодавчо-нормативного, землепорядного і організаційного забезпечення.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Обґрунтовано три ключові етапи проектів земельної консолідації: 1) етап оцінки здійсненності консолідації; 2) етап планування (землепорядкування); 3) етап реєстрації та здійснення проекту. *Перший* етап оцінки здійсненності консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та інших земель включає: вибір території проекту та ініціювання процесу, проведення аналізу здійсненності та оформлення звіту про результати аналізу здійсненності консолідації. За підсумками цього етапу приймається рішення про здійснення консолідації чи необхідність додаткових заходів. *Другий* етап землепорядкування, який включає: 1) зонування земель за типами (підтипами) землекористування; 2) землеустрій щодо об'єднання, обміну і перерозподілу земельних ділянок власників земельних часток (паїв), ділянок державної і комунальної власності та встановлення меж сформованих масивів у межах типів (підтипів) землекористування; 3) землепорядний процес узаконення сформованих масивів земель у межах типів (підтипів) землекористування, оформлення проекту консолідації сільськогосподарських земель та його затвердження, розроблення при потребі технічної землепорядної документації або робочих проектів із земельних поліпшень. *Третій* етап реєстрації та здійснення проекту консолідації сільськогосподарських земель включає: 1) внесення даних проекту до бази даних державного земельного кадастру (*реєстрація земельних ділянок та обмежень у використанні земель, земельних*

сервітутів, територіальних зон тощо); 2) реалізація технічної землепорядної документації або робочих проектів із земельних поліпшень. Ці загальні етапи відображають стандартний процес здійснення проектів земельної консолідації, тривалість яких, як правило, може становити загалом 1–3 роки залежно від масштабу проекту та включення до нього інфраструктурних робіт, та потребують законодавчо-нормативного, землепорядного і організаційного забезпечення.

Перспективи подальших досліджень у даному напрямі заключаються в розробленні методичних підходів оцінки інтегральної ефективності консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та її законодавчого забезпечення.

Література

1. Третяк А.М., Третяк В.М., Курильців Р.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.

2. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Земельна реформа в Україні: тенденції та наслідки у контексті якості життя і безпеки населення: монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 522 с.

3. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 року № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text>.

4. Третяк А.М., Третяк В.М., Ляшинський В.Б. Тенденції та ризики ринку сільськогосподарських земель в Україні. Ефективна економіка. 2024. № 11. <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/167>.

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. Нів'євський О., Нейтер Р., Юрченко Е., Піддубний І., Колодяжний І., Стольникович Г., Юрченко Е., Манжура Д., Замідра С., Кулініч П., Кубах С. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за травень 2023 року – квітень 2024 року. USAID АГРО; Chemonics International; KSE Агроцентр. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/final_report_1year.pdf.

7. Нів'євський О., Нейтер Р., Юрченко Е., Піддубний І., Колодяжний І., Стольникович Г., Юрченко Е., Манжура Д., Замідра С., Кулініч П., Кубах С. Земельний ринок в Україні. Аналітичний огляд за 2 квартал та червень 2024 року. USAID АГРО; Chemonics International; KSE Агроцентр. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land_review_Iq_ua.pdf.

8. OpenStreetMap contributors. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://kadastr.live/#13.17/49.86328/30.12862>

9. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn>.

10. Шафранська Л. Консолідація земельних ресурсів: процес складний, але ефективний. Землевпорядний вісник. 2011. № 2. С. 22-24.

11. Третяк А.М. Землеустрій: підручник. Херсон: Олді-плюс, 2014. 520 с.

12. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Капінос Н.О., Третяк Н.А. Концепція проекту закону України «Про землевпорядкування». Агросвіт. 2025. № 5. С. 3-15.

13. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М. Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування в заміні чинних категорій земель. Землевпорядний вісник. 2021. № 2. С. 16-20.

14. Земельне право України: підруч. / за ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. К.: Істина, 2009. 600 с.

15. Veršinskas, 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>.

References

1. Tretiak, A. Tretiak, V. Kuriltsiv, R. Pryadka, T. and Tretiak, N. (2021), *Upravlinnia zemel'nykh resursamy ta zemlekorystuvanniam: bazovi zasady teorii, instytutsiolizatsii, praktyky* [Management of land resources and land use: basic principles of theory, institutionalization, practice], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.

2. Tretiak, A. Tretiak V. and Tretiak N. (2017), *Zemelna reforma v Ukraini: tendenciyi ta naslidky u konteksti yakosti zhyttia i bezpeky naselennya* [Land reform in Ukraine: trends and consequences in the context of quality of life and security of the population], Grin` D.S., Kherson, Ukraine.

3. Cabinet of Ministers of Ukraine (2022), Order “On approval of the Concept of the National Target Program for Land Use and Protection”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text> (Accessed 15 January 2025).

4. Tretiak, A. Tretiak, V. and Lyashinsky, V. (2024), “Trends and risks in the agricultural land market in Ukraine”, *Effective economy*, vol. 11, <https://www.nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/167> (Accessed 15 January 2025).

5. Tretiak, A.M. Tretiak, V.M. Kovalyshyn, O.F. and Tretiak, N.A. (2019), *Ekonomika zemelnogo rynku: bazovi zasady teorii, metodolohii, praktyky* [Land market economics: basic principles of theory, methodology, practice], SPOLOM, Lviv, Ukraine.

6. Niv'evskiy O. Neiter R. Yurchenko E. Piddubny I. Kolodyazhny I. Stolnikovych G. Yurchenko E. Manzura D. Zamidra S. Kulinich P. and Kubakh S. (2024), “Land market in Ukraine. Analytical review for May 2023 – April

2024”, available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/final_report_1year.pdf (Accessed 23 January 2025).

7. Niv'evskiy O. Neiter R. Yurchenko E. Piddubny I. Kolodyazhny I. Stolnikovych G. Yurchenko E. Manzhura D. Zamidra S. Kulinich P. and Kubakh S. (2024), “Land market in Ukraine. Analytical review for the 2nd quarter and June 2024”, available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/07/land_review_IIq_ua.pdf (Accessed 23 January 2025).

8. State Geocadastr of Ukraine (2025), “Open Street Map contributors”, available at: <https://kadastr.live/#13.17/49.86328/30.12862> (Accessed 24 January 2025).

9. State Geocadastr of Ukraine (2025), “Monitoring of land relations”, available at: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/> (Accessed 24 January 2025).

10. Shafranska, L. (2011), “Consolidation of land resources: a complex but effective process”, *Land management bulletin*, vol. 2, pp. 22–24.

11. Tretiak, A.M. (2014), *Zemleustriy* [Land management], OLDI-PLYUS, Kherson, Ukraine.

12. 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.

13. Tretiak, A. Tretiak, V. and Pryadka, T. (2021), “Legislative and regulatory introduction of land zoning by types (subtypes) of land use to replace the current categories of land”, *Land management bulletin*, vol. 2, pp. 16–20.

14. Pogribny, O.O. and Karakash, I.I. (2009), *Zemel'ne pravo Ukrainy* [Land law of Ukraine], Istina, Kyiv, Ukraine.

15. Veršinskas, 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>.

Стаття надійшла до редакції 20.03.2025 р.