

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.05 – МР. 1795 “С” 23.10.2021 008 ПЗ

НУБІП України

ГОЛЕНКО ОЛЕНА АНДРІВНА

2022

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

НУБІП України

УДК 332.3:631.11 (477.41)

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
Землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

НУБІП України

Тарас ЄВСЮКОВ

Андрій МАРТИН

(підпис)

(ПІБ)

(підпис)

(ПІБ)

« »

2022 р.

« »

2022 р.

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему:

**«УДОСКОНАЛЕННЯ НАУКОВО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД
КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ПІДПРИЄМСТВ (НА ПРИКЛАДІ ТОВ «АГРО-С» В МЕЖАХ
БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)»**

НУБІП України

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація – виробнича

Магістерська програма – Землеустрій та кадастр

Програма підготовки – Освітньо-професійна

НУБІП України

**Керівник
магістерської роботи**

Ірина КОЛГАНОВА, к.е.н.

НУБІП України

Виконав

Олена ГОЛЕНКО

НУБІП України

КИЇВ – 2022

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

Мартин А.Г., д.е.н., проф.

«___» _____ 2022 року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТА
ГОЛЕНКО ОЛЕНИ АНДРІВНИ

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація – виробнича

Магістерська програма – Землеустрій та кадастр

Тема магістерської роботи: «Удосконалення науково-методичних засад консолідації земель сільськогосподарських підприємств (на прикладі ТОВ “Агро-С” в межах Бориспільського району Київської області)»

Затверджено наказом ректора НУБіП України від «23» жовтня 2021 р. № 1795 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за десять днів до захисту.

Вихідні дані до магістерської роботи: Магістерська робота розроблена відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення охорони родючості ґрунтів» від 04.06.2009 № 2626, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI, Постанови Кабінету Міністрів «Нормативи оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах» від 11.02.2010 № 164, Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.08.2020 р. № 742-IV та ін.

При підготовці магістерської роботи використовувались матеріали топографо-геодезичних вишукувань, матеріали кадастрової зйомки земель; матеріали ґрунтового обстеження та картограми агровиробничих груп ґрунтів та ін.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Земельна реформа та її результати;
2. Характеристика об'єкту дослідження;
3. Практика консолідації земель в Київській області.

Дата видачі завдання « » 2022 р.

Керівник магістерської роботи

Ірина КОЛІГАНОВА

Завдання прийняв до виконання

Олена ГОЛЕНКО

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ТА ЇЇ РЕЗУЛЬТАТИ	10
1.1 Земельна реформа та її роль у трансформації землекористування.....	10
1.2 Структурні зміни у землекористуванні у процесі земельної реформи.....	18
1.3 Сутність та класифікація організаційних видів сільськогосподарських підприємств в Україні.....	20
Висновки до 1-го розділу.....	25
РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ	27
2.1 Значення консолідації земель у міжнародному контексті.....	27
2.2 Природно-кліматичні умови території дослідження.....	29
2.3 Характеристика землекористування.....	33
Висновки до 2-го розділу.....	36
РОЗДІЛ 3 ПРАКТИКА КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ	37
3.1 Правова консолідація земель.....	37
3.2 Технологічна консолідація земель.....	46
3.2.1 Класифікація земель за придатністю для вирощування сільськогосподарських культур.....	46
3.2.2 Виділення однорідних земельних масивів та полів.....	48
3.3 Економічна та екологічна ефективність консолідації земель.....	53
Висновки до 3-го розділу.....	56
ВИСНОВКИ	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61
ДОДАТКИ	61

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний етап розвитку української економіки потребує прийняття нових управлінських рішень у сфері використання та охорони земель. Значна роль у цьому процесі належить формуванню ефективної еколого-економічної збалансованої моделі використання земельних ресурсів, яка може бути сформована на основі цілеспрямованої політики консолідації сільськогосподарських угідь. Консолідація є дієвим засобом подолання надмірної парцеляції земельних масивів та нераціонального використання сільськогосподарських угідь унаслідок недотримання сівозмін та відсутності критично необхідного комплексу інших агротехнічних заходів.

Консолідація земель – сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і просторового розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, яка здійснюється з метою організації раціонального та ефективного використання сільськогосподарських земель в інтересах власника чи землекористувача і суспільства у цілому [30].

Завданням консолідації земель є:

- комасація земель (об'єднання земельних ділянок, які належать одному власникові, в один масив);
- ліквідація недоліків землеволодіння й землекористування (через смування, вклинювання, вкраплювання тощо);
- укрупнення земельних ділянок за рахунок приєднання поблизу розташованих земель [29].

Важливим завданням сучасного етапу земельної реформи є об'єднання дрібних землекористувань, що досягається через консолідацію земель. Консолідація сільськогосподарських земель дозволяє забезпечити оптимальність розмірів землеволодінь і землекористувань, що забезпечить раціональне планування, оптимізацію структури й організацію землекористувань.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В останні роки науковцями (Д.С. Добряком, І.М. Дороща, Т.О. Свєтокова, В.М. Кілочка, О.В. Краснолуцького,

П.Ф. Кудинича, А.Г. Мартина, А.Я. Сохничя, М.Г. Ступеня, Л.В. Ткачук, А.М. Третяка, А.М. Шворака, S. Burton, R. Bullard, D. Demetriou, T. van Dijk, M. Hartvigsen, E. Jacoby, J. Sonnenberg, J. Thomas, A. Viikainen та ін.) проведенні дослідження теоретичних і правових основ, способів і методів проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення, розвитку земельних відносин у контексті впровадження консолідації земель в Україні

Аналіз зарубіжних практик консолідації. Консолідація земель проводиться у багатьох країнах у великій кількості. Це країни Північної Європи, а саме: Швеція, Фінляндія, Норвегія, північні райони Польщі, Румунія, Болгарія тощо. Роботи проводяться на основі спеціальних землепорядних проектів з консолідації земель. Їх розробляють державні або приватні компанії, які мають відповідні ліцензії на землепорядні роботи.

Актуальна стратегія ЄС 2030, зокрема щодо розвитку сільських територій у Європі, пов'язана з цілями сталого розвитку ООН. Європейська Комісія подає щороку відповідний оціночний звіт з цієї тематики (Європейська Комісія, 2019). Для періоду сприяння 2021–2027 рр. у Спільній аграрній політиці (САП) було визначено дев'ять цілей. Інструменти консолідації земель і розвитку сільських територій, як вони описані в цьому посібнику, можуть зробити суттєвий прямий чи непрямий внесок у досягнення багатьох із цих цілей. Поняття, які використовуються для опису завдань і мають однакове значення як на Заході, так і на Сході, – консолідація земель (land consolidation), розвиток сільських територій (rural development). Поняття «консолідація земель» репрезентує в міжнародному контексті всі види реорганізації власності на землю або тільки самого землеволодіння (як наприклад, у Китайській Народній Республіці). Це поняття завжди тісно пов'язане з плануванням землекористування (land use planning) і не обмежується тільки сільськими територіями.

Розмаїття значень поняття «консолідація земель» знаходить свій вираз і в правових та інституційних основах проведення заходів консолідації. Є країни, де землеустрій, будучи державним завданням, врегульований у законі, який охоплює всю територію держави, відповідає критеріям верховенства права й передбачає

широку участь громадян у процесі консолідації. Але є також консолідація земель, яка вважається справою громади, або навіть і колективу, та проводиться на основі принципів самоврядування, частково на основі рішень ради громади, до яких не застосовуються право подання заперечень і судова перевірка.

Мета дослідження – дослідити стан, проблеми розвитку процесу консолідації земель на основі правових відносин, а також формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для різних сільськогосподарських культур.

Завдання дослідження. В процесі дослідження поставлені на меті такі завдання:

розкрити сутність поняття консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні,

- розкрити сутність еколого-економічних підходів до консолідації земель;

- обґрунтувати економічну та екологічну ефективність консолідації земель на прикладі ТОВ «Агро-С».

Для вирішення поставлених завдань були використані наукові літературні джерела, які в середньому опубліковані за останні 10 років. Були розглянуті роботи вітчизняних та зарубіжних вчених, які присвячені питанням раціонального землекористування, дослідженням теоретико-методологічних та методичних засад здійснення консолідації земель; початкові посібники та методичні рекомендації, а також наукові статті в періодичних виданнях України та закордонних виданнях.

Об'єкт дослідження – процес консолідації земель сільськогосподарського призначення на прикладі землекористування ТОВ «Агро-С».

Методи дослідження: порівняльного аналізу – для співставлення розмірів сільськогосподарських угідь різноманітних форм аграрних підприємств; абстрактно-логічний для обґрунтування засад консолідації земель сільськогосподарського призначення; аксіоматичний – для визначення категорій

земель, на яких буде проведено консолідацію, а також визначення наявних обмежень та обтяжень на них.

Інформаційною базою дослідження при написанні магістерської роботи стали: Закон України «Про державний земельний кадастр», Закони України «Про Землеустрій», «Про охорону земель», Земельний кодекс України, Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення Державного земельного кадастру», Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та ін.

Наукова новизна визначається у розробленні науково-методичних підходів щодо розробки проектів консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Структура магістерської роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та пропозицій, списку використаної літератури та графічних матеріалів.

Публікації. Основні положення магістерської роботи викладено у чотирьох публікаціях:

1. Голенко О.А. Колганова І.Г. СТРУКТУРНІ ЗМІНИ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ У ПРОЦЕСІ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ. Режим доступу

до ресурсу:
<https://drive.google.com/file/d/1LaKluYSgHsBHfxE51y60zxnjSfBfzu4p/view?usp=sharing>

2. Голенко О.А Колганова І.Г. ПІДХОДИ ДО КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ(НА ПРИКЛАДІ ТОВ «АГРО-С» БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ). м. Київ. Режим доступу до ресурсу:

https://www.agroeco.org.ua/wp-content/uploads/zbirnyk_2022_06_part2.pdf.

3. Голенко О.А Колганова І.Г. ПРОБЛЕМИ ЗАЛУЧЕННЯ МОЛОДИХ ФАХІВЦІВ ДО СФЕРИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ, м. Київ. Режим

доступу до ресурсу:
https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u315/zbirnyk_kadastr_19_1.pdf.

4. Голенко О.А Гуца І.О. ЗАСТОСУВАННЯ СОНЯЧНОЇ ЕНЕРГІЇ У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ. Режим доступу до ресурсу: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u327/zbirnik_tez_2020_1.pdf.

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

НУБІП УКРАЇНИ

РОЗДІЛ 1 ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА ТА ЇЇ РЕЗУЛЬТАТИ

1.1 Земельна реформа та її роль у трансформації землекористування

Сьогодні українське суспільство очікує позитивного врегулювання складних економічних і соціальних проблем, що склалися в сільському господарстві України та в межах сільських територій. Незважаючи на здійснення низки важливих організаційно-економічних і правових заходів, пов'язаних із переходом до приватної власності на землю, передачею її у власність селян, формуванням господарських структур ринкового типу й досягнення на цій основі певних позитивних зрушень, сільське господарство вже тривалий час перебуває у критичному стані.

Як свідчить історія, земельні відносини постійно зазнавали і зазнають на сьогоднішній день структурних змін. На початку 1990 років більшість вітчизняних учених схилилися до думки, що система земельних відносин, яка функціонує тільки на державній власності на землю, в певній мірі перешкоджає формуванню умов для більш ефективного використання земельних угідь, робочої сили, а також матеріальних ресурсів. Пізніше ці припущення були включені до системи передумов щодо доцільності здійснення земельної реформи у нашій країні, як невід'ємної складової аграрної реформи. В Україні, в період її перебування у складі колишнього СРСР, земля була націоналізована, а її єдиним власником була держава. Згідно із законодавчою системою СРСР, земля, її надра, води та ліси були у винятковій власності держави (ст. 11 Конституції УРСР від 20 квітня 1978 року). До проведення аграрної реформи, в тому числі і земельної, спонукало й те, що у дореформений період у сільському господарстві одержали розвиток прогресивні процеси і явища, які завершувались безрезультативно, навіть у економічно міцних сільськогосподарських підприємствах.

Зважаючи на відсутність приватної власності на землю, та неупереджено розглядаючи проблему доцільності або невиправданості проведення земельної реформи у дорадянський період, можна зробити висновок, що рано чи пізно вона мала відбутися. Назрілі питання щодо нових підходів організації раціонального використання землі, її охорони та перебудови земельних відносин з орієнтацією

на ринок проявилися у прийнятті Постанови Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» у 1990 році, яка з плином часу доповнилася іншими нормативними актами. Зокрема, в останній проголошено, що з 15 березня 1991 року всі землі України є об'єктом земельної реформи. Відомі українські вчені М.В. Зубець і В.В. Юрчишин вважають, що із суспільно-політичної точки зору проведення аграрної і земельної реформ виправдано розглядати як винятково важливе явище, яке стало можливим за ініціативи найвищих структур державної влади і має бути віднесене до здобутків дорадянського розвитку сільського господарства країни.

Земельна реформа 1990 року відрізнялася від усіх попередніх. Адже вона була невід'ємним елементом аграрної реформи, в контексті якої реформуванню підлягали відносини власності на матеріальні та технічні засоби виробництва, а також інші складові функціонування аграрного сектора економіки України.

Проаналізувавши чинне законодавство, яке стосується здійснення реформування системи земельних відносин, можна виокремити наступні завдання земельної реформи (Рис. 1.1.1):

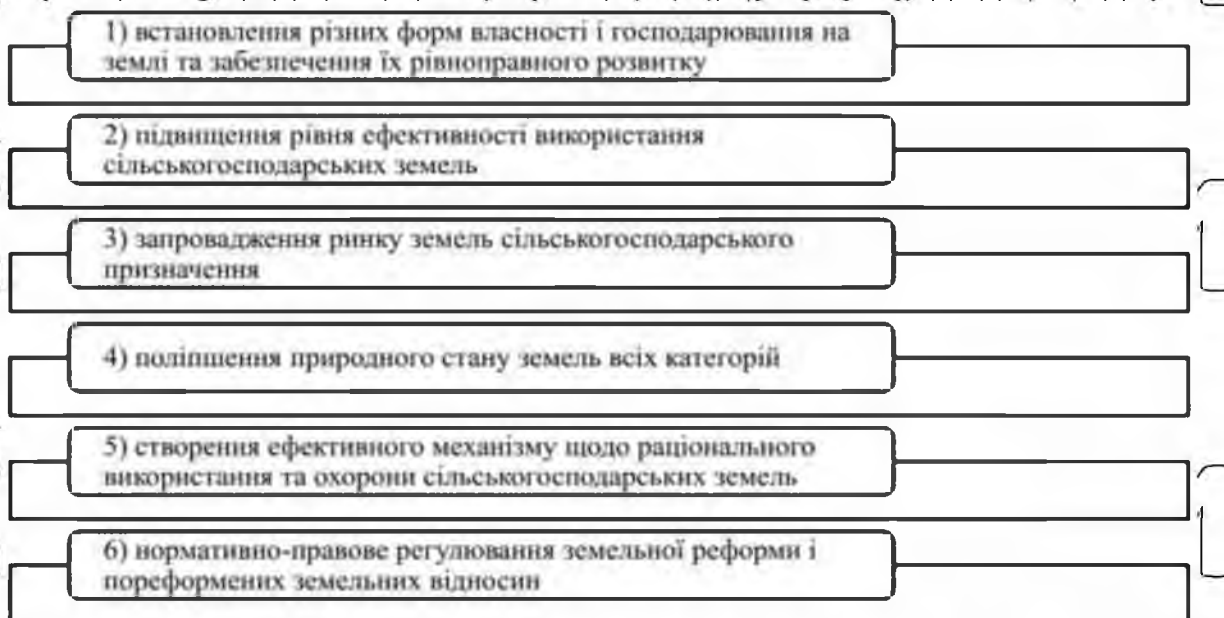


Рис. 1.1.1 – Завдання земельної реформи

* розроблено автором на основі
<http://dspace.wnu.edu.ua/bitstream/316497/1698/1/dis/Zastavnyuk.PDF>

Одним із найголовніших завдань земельної реформи в Україні було формування реального господаря-власника і землекористувача.

На першому етапі земельної реформи відбувся перехід від адміністративно-планових до ринкових відносин в аграрному секторі, який характеризувався законодавчим визнанням, поряд з державною, колективною та приватною власностями на землю; створенням правового поля та умов для реформування економічних відносин на селі шляхом демонополізації державної власності; проведенням приватизації державного майна і землі; формування реального господаря-власника на селі; розвиток вільного підприємництва; створення належних умов для прибуткового господарювання сільськогосподарських підприємств, що у свою чергу, повинно забезпечити підвищення рівня життя людей у сільській місцевості та продовольчої безпеки в Україні.

Другий етап земельної реформи зумовив такі зміни в сфері земельних відносин (Рис.1.1.2):

- відбувся «умовний» поділ земель колективної власності на земельні частки (паї). Власники останніх отримали сертифікат на право власності на земельну частку (пай);

- селяни-власники земельних часток (паїв) одержали право розпорядження останніми у відповідності до чинного законодавства;

- власникам земельних часток (паїв), надавалося право вільного виходу із колективного сільськогосподарського підприємства з власною земельною часткою (паєм) із подальшим її виділенням в натурі (на місцевості) та видачею державного акта на право приватної власності на землю.

При цьому було закріплено положення щодо розпорядження отриманою земельною ділянкою у відповідності до її цільового призначення.

На другому етапі реформування земельних відносин відбулося формування нового земельного фонду, який розподілявся між членами колективних сільськогосподарських підприємств і організацій, включаючи пенсіонерів з їх числа, на земельні частки (паї), в їх умовних (кадастрових)

гектарах, із зазначенням їх вартості, та із можливістю подальшого виділення земельної ділянки у натурі (на місцевості), з видачею на них відповідного документа – сертифіката, а пізніше державного акта на право на земельну частку (пай).

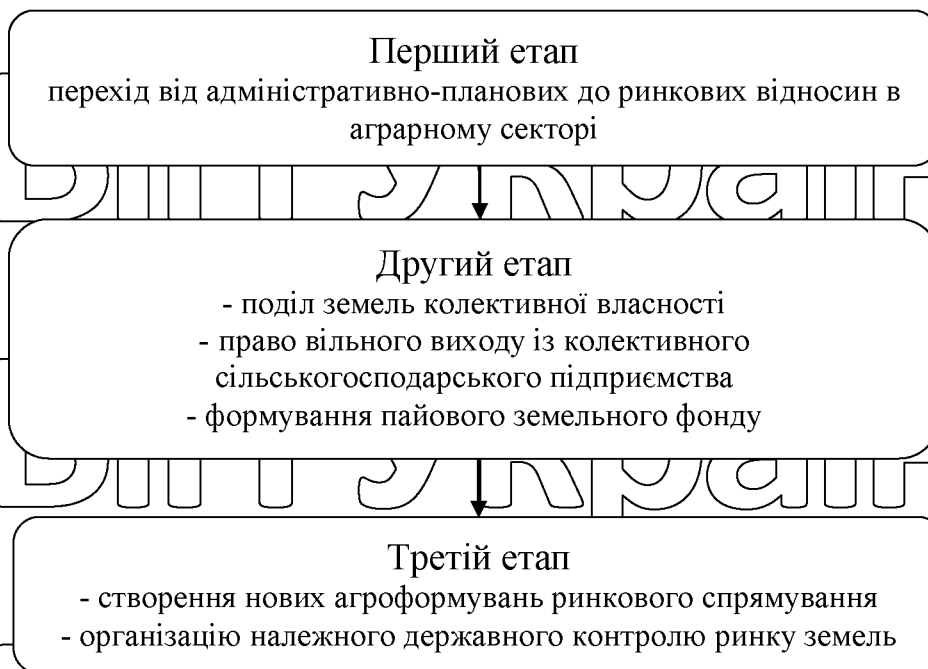


Рис. 1.1.2 – Схема етапів земельної реформи

*розроблено автором на основі

<http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/1698/1/dis.Zastavnjuk.PDF>

В результаті майже 6 млн. громадян України, які були членами близько 11000 КСП, отримали сертифікати на право на земельну частку (пай), які пізніше були замінені на державні акти на право приватної власності на землю. Також було передбачено заходи щодо прискорення передачі у колективну власність земель колективним сільськогосподарським кооперативам, господарським акціонерним товариствам, які у свою чергу підлягають розподілу серед членів колективів, пенсіонерів з їх числа на земельні частки (паї) без виділення в натурі.

Після здійснення вищезазначених заходів, розпочався третій етап реформування земельних відносин, який передбачав:

– створення на базі колективних та недержавних сільськогосподарських підприємств нових агроформувань ринкового спрямування.

– формування передумов для створення і подальшого ефективного розвитку ринку сільськогосподарських земель та його інфраструктури;

– організацію належного державного контролю за формуванням і функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення, їх екологічним станом та раціональним використанням.

Аналіз вищезазначеного схиляє до формування наступних висновків:

– процес приватизації сільськогосподарських земель був невід’ємною складовою частиною здійснення земельної реформи;

– сільськогосподарські кооперативи є наймасовішою формою колективного господарювання, основною базою яких є приватна власність на землю їхніх членів. В останні роки в сільськогосподарських кооперативах відстежується тенденція щодо зменшення середнього розміру площі сільськогосподарських земель;

– збільшується загальна кількість фермерських господарств, однак вони мають у користуванні в середньому лише 2-18 га сільськогосподарських угідь. Також поступово зростає кількість сільськогосподарських підприємств сімейного типу, а також підприємств, які господарюють на орендованій землі;

– право приватної власності на землю у постсоціалістичних країнах є обмеженим, а також відсутні «вільний» ринок сільськогосподарських земель та безконтрольні операції відносно придбання – продажу – перепродажу сільськогосподарських земель. [9]

У результаті реалізації Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року, на базі колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств, у тому числі створених на базі радгоспів, були сформовані кооперативи, товариства, об’єднання, селянські спілки, приватні та приватно-орендні підприємства, 34 селянські (фермерські) господарства. Однак, для здійснення на селі таких реорганізацій, не було розроблено належної науково-теоретичної концепції трансформаційних перетворень, що призвело до певних помилок (Рис.1.1.3).

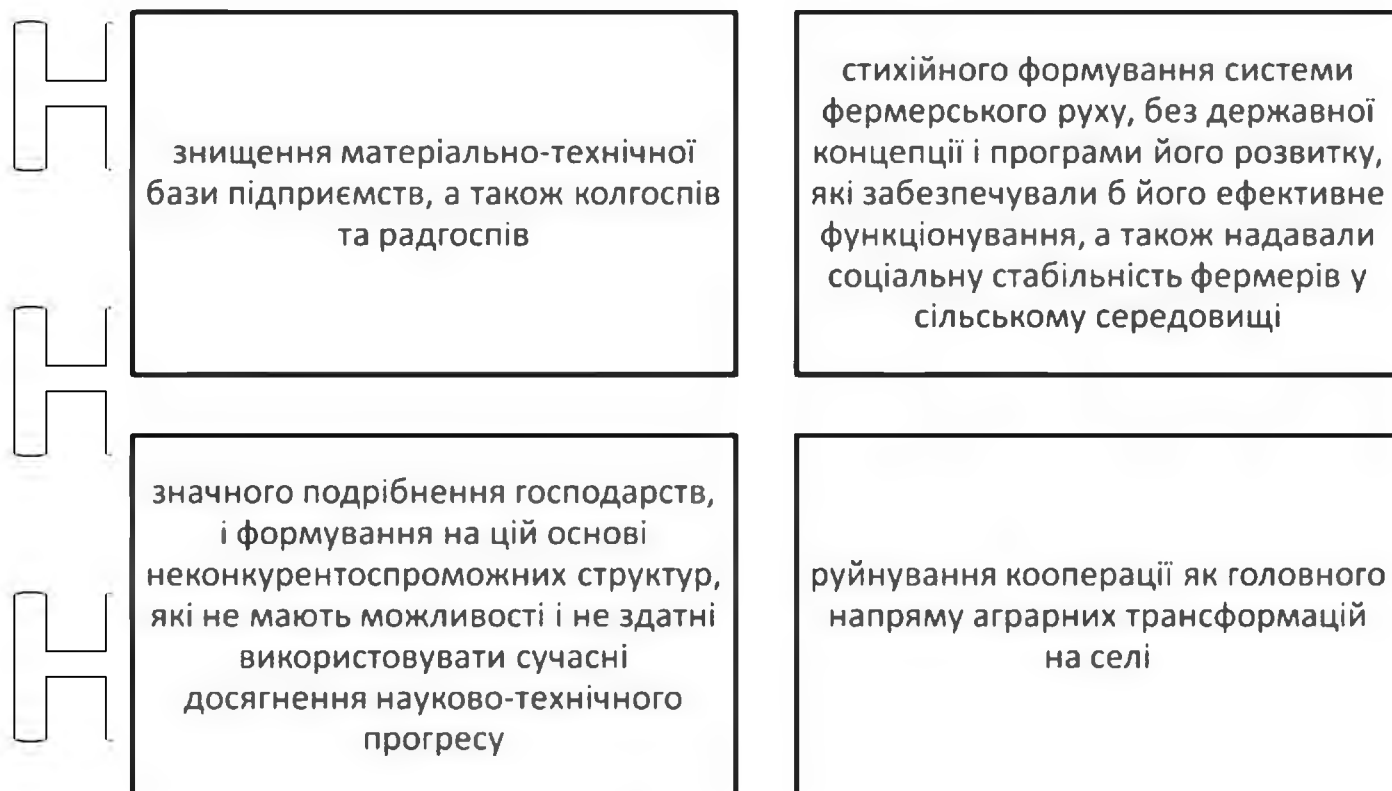


Рис. 1.1.3 – Помилки реформування аграрного сектора

* розроблено автором на основі

<http://dspace.wnu.edu.ua/bitstream/316497/1698/1/ds.Zastavniuk.PDF>

Процеси цього етапу показали, що паювання земель ще не перетворило членів КСП у власників, реальних господарів землі і майна своїх підприємств.

З метою завершення земельної реформи в Україні, Президент України своїм Указом від 30 травня 2001 року схвалив «Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 рр.». Цим Указом визначені основні напрями державної політики у сфері регулювання земельних відносин, забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю, розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення та кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування.

Важливими підвалинами реформування всієї системи життя суспільства стали процеси роздержавлення і приватизації (Рис.1.1.4).

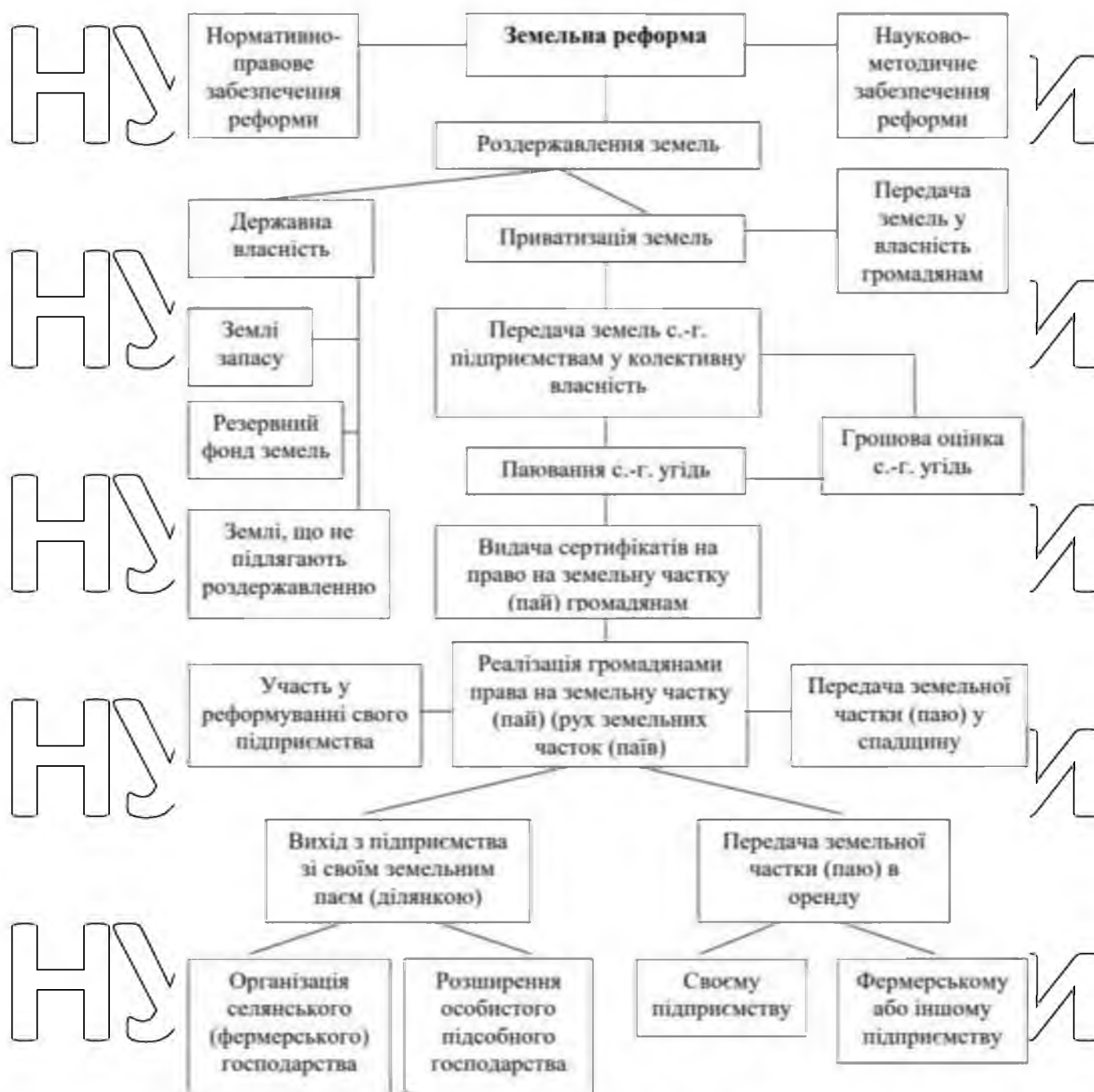


Рис. 1.1.4 – Організаційна схема проведеного реформування земельних відносин в Україні

Із поняттям «роздержавлення» пов'язують структурні зміни в системі управління економікою на основі державної власності, що в кінцевому результаті сприятиме формуванню основних засад здійснення господарської діяльності в умовах ринку. У свою чергу під поняттям «приватизація» слід розуміти проведення роздержавлення шляхом заміни власника матеріальних благ. Таким

чином, метою функціонування даних процесів є вихід економіки країни із кризового стану, що є особливо актуальним на сьогоднішній день.

Основними завданнями роздержавлення власності є відновлення стабільних економічних відносин між товаровиробниками, а також підвищення рівня ефективності виробництва. Основна мета приватизації полягає у забезпеченні передачі прав власності на державне майно, майно окремих підприємств, інших майнових комплексів на користь фізичних осіб та їх господарських об'єднань у приватну власність.

Сьогодні є очевидним, що на всіх етапах будь-яких трансформаційних процесів надзвичайно важливою є державна підтримка, без якої село не спроможне вирішувати завдання, що в цілому стосуються всього суспільства. Це, в першу чергу, вимагає забезпечення системи сталого державного фінансування сільськогосподарського виробництва та поступове збільшення його розмірів.

Ефективний і сталий розвиток українського села на сучасному етапі господарювання потребує фундаментальної перебудови усіх сфер суспільного життя, а також врегулювання дискусійних питань щодо власності, володіння, використання та розпорядження земельними ресурсами. Відтак особливу увагу

слід звернути на зарубіжний досвід реформування земельних відносин та проаналізувати допущені помилки попередніх земельних реформ на території України. Виконання цих умов дозволить сформувати менталітет реального селянина-власника.

Внаслідок проведення реформування земельних відносин у нашому суспільстві сформувалися основні засади подальшого ефективного розвитку сільського господарства, які передбачають рівноправний розвиток всіх форм господарювання на селі. Таким чином, для забезпечення подальшого ефективного та еколого-зрівноваженого розвитку земельних відносин особливу увагу слід приділити збільшенню обсягів їх фінансування, оскільки останні суттєво впливають на соціально-економічний розвиток аграрного сектору економіки України.

Здійснення земельної реформи не призвело до ефективного функціонування сільськогосподарського землекористування, підвищення раціонального використання й охорони земель. А відтак, вирішення проблеми подальшого ефективного розвитку земельних відносин в ринкових умовах господарювання потребує застосування комплексного підходу на основі їх розгляду як складової інших економічних реформ нашої країни. [9]

1.2 Структурні зміни у землекористуванні у процесі земельної реформи

Реформування земельних відносин полягає в проведенні сукупності певних заходів, таких як функціональних, соціальних, правових, економічних, екологічних, тощо. Ці заходи мають спрямовуватись на утворення нових за змістом та сутністю суспільних відносин, які пов'язані з землекористуванням.

Суть земельної реформи в Україні полягає в переведенні колективної власності в приватну і створенні більш діючої соціально-економічної системи відносин з мотивацією до роботи та аналізом її результатів.

Рисою нинішньої земельної реформи є те, що вона є елементом економічної реформи в Україні. Земельна реформа включає трансформацію не тільки земельних відносин, а й виробничих. Ця реформа спрямована на виключення державної монополії земельної власності та на відновлення землевідносин в сільській місцевості.

Орендний механізм сільськогосподарського землекористування є важливою складовою ринкової економіки і визнаний світовою практикою. Тому саме йому належить домінуюча позиція у розвитку земельних відносин. Він являє собою достатньо гнучку систему виробництва, створює сприятливі умови для формування оптимальних розмірів землекористувань у аграрних підприємствах [9].

На даному етапі земельних перетворень на селі, розвиток орендних земельних відносин відіграє надзвичайно важливе значення. З економічної точки зору поняття оренди земель розглядають як форму господарювання, побудовану на договірних відносинах, яка має свою тисячолітню історію і займає важливе

місце в ринкових умовах господарювання. Вона являє собою складну систему виробництва, яка дає можливість збільшувати масштаби землекористування та здійснювати господарську діяльність на основі інтенсифікації виробництва.

Одним із завдань земельної реформи було запровадження раціонального поєднання різноманітних форм господарювання на землі шляхом створення формувань ринкового типу на основі приватної власності на землю.

Так, протягом останніх 20 років на практиці випробувалися різні форми господарювання, про що свідчать трансформаційні процеси структури земельного фонду України. Якщо в загальному по Україні у 2009 році у приватній власності перебувало лише 50,6 % земель, то у 2017 році – 87,8 % (Рис. 1.2.1, Рис. 1.2.2) [23,25].

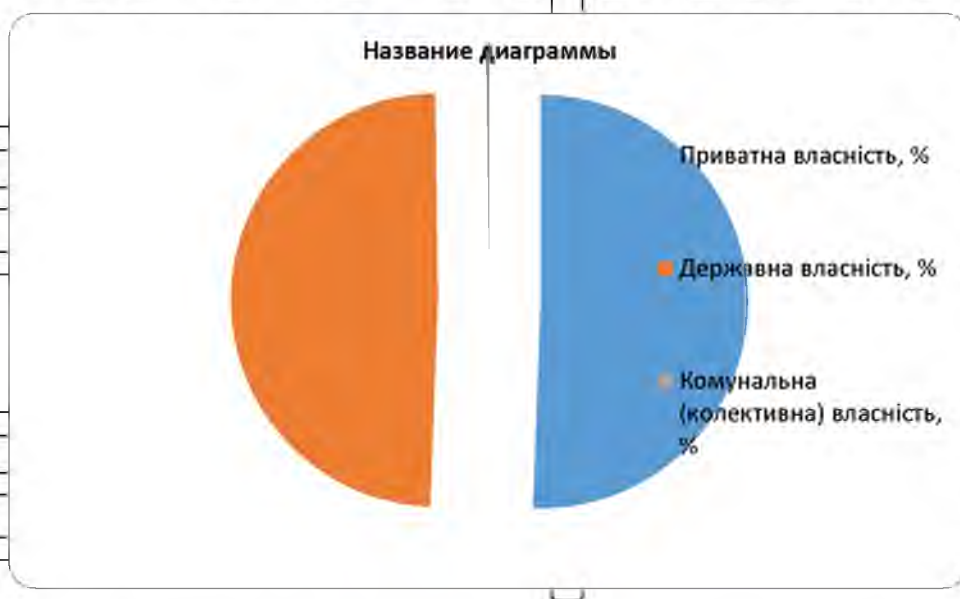


Рис. 1.2.1 – Структура форм власності в Україні станом на 2009 рік

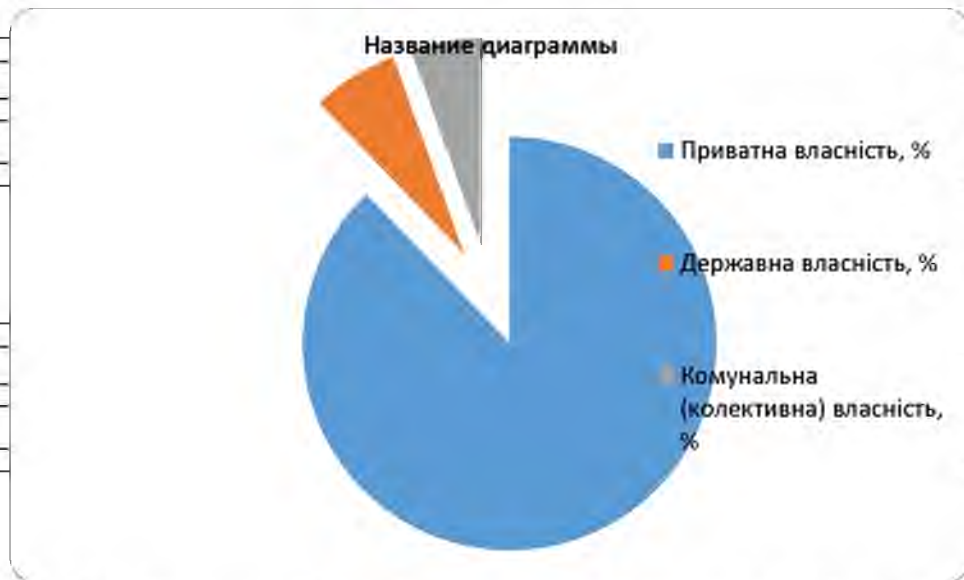


Рис. 1.2.2 Структура форм власності в Україні станом на 2017 рік

Таким чином, у ході аграрної реформи запроваджено приватну власність на землю, проведено роздержавлення земель із переданням їх у власність колективних сільськогосподарських підприємств і громадян, розпайовані землі колективних сільськогосподарських підприємств. Замість домінуючої колгоспнорадгоспної системи господарювання на рівноправній основі створено й розвиваються інші форми господарювання [29].

1.3 Сутність та класифікація організаційних видів сільськогосподарських підприємств в Україні

Розвиток підприємницької діяльності в нашій країні розпочався за умов реформування та розвитку ринкових відносин і надалі відбувається в умовах постійного ускладнення ведення сільськогосподарського виробництва та економічного середовища всередині країни і на фоні посилення глобалізації світового господарства. Власне такі умови світового розвитку спонукали до інтенсивного розвитку економічних процесів та визначили об'єктивну необхідність адаптації підприємницької діяльності в сільському господарстві до нових умов господарювання за значної обмеженості ресурсного потенціалу кожного суб'єкта господарювання. Глобальні зміни у підприємницькому середовищі, що відбулися в останні роки, спонукають суб'єкти господарювання

вести політику виживання у таких складних умовах конкуренції за рахунок активізації внутрішнього потенціалу, вдосконалення організаційно-економічного механізму та вдосконалення взаємовідносин між учасниками виробничого процесу (Рис. 1.3.1).

Показник	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всього	57877	59059	57152	56493	56133	55866	55858
Господарські товариства	7900	7879	7819	7769	7757	8121	8295
Приватні підприємства	4123	4326	4333	4243	4140	4183	4153
Виробничі кооперативи	1521	1101	1001	952	905	856	810
Фермерські господарства	42447	43894	42101	41726	41488	40732	40856
Державні підприємства	386	354	345	322	311	294	278
Підприємства інших форм господарювання	1500	1505	1553	1481	1532	1680	1466

Рис. 1.3.1. Кількість діючих сільськогосподарських підприємств за організаційно-правовими формами господарювання, 2010–2016 рр. [15]

Суть підприємницької діяльності в сільському господарстві полягає в організації виробничого процесу за допомогою засобів виробництва і праці та використання трудових ресурсів і ресурсів природного середовища, основним з яких є земля, з метою одержання сільськогосподарської продукції належної якості та забезпечення ефективності її виробництва. Економічна особливість цієї діяльності полягає у володінні чи користуванні наявними ресурсами, зокрема земельними, вмістому їх поєднанні з та раціональному використанні, де б реалізація виробленої сільськогосподарської продукції забезпечувала суб'єктам господарювання відповідний фінансовий дохід. В даному випадку підприємницька діяльність розглядається і трактується як комерційна діяльність в сільському господарстві з метою одержання прибутку.

В аспекті розвитку підприємницька діяльність в сільському господарстві за формами власності налічує: одноосібні володіння, приватні підсобні господарства, господарства населення, селянські фермерські господарства, приватні та державні сільськогосподарські підприємства, колективні господарства, зокрема селянські спілки, агрофірми, міжгосподарські підприємства і об'єднання, різного роду та видів товариства, які поділяються за

формою об'єднання та рівнем відповідальності, формою власності, розмірами та спеціалізацією.

Відповідно до правового регулювання функціонують різні форми підприємницької діяльності в сільському господарстві. Державним класифікатором України організаційно-правова форма підприємницької діяльності визнається як форма здійснювання господарської (зокрема підприємницької) діяльності в сільському господарстві з відповідною правовою основою, яка визначає характер відносин між засновниками (учасниками), режим майнової відповідальності за зобов'язаннями підприємства (організації), порядок створення, реорганізації, ліквідації, управління, розподілу одержаних прибутків, можливі джерела фінансування діяльності тощо.

Форма підприємницької діяльності в сільському господарстві – це найбільш типова організаційна характеристика суб'єктів господарювання з переліченими особливостями. Суб'єкт господарювання – це окрема певна виробнича одиниця, яка веде господарську діяльність в сільському господарстві. Відповідно суб'єкти господарювання можуть належати до тих чи інших форм підприємницької діяльності.

За формами власності організаційно-правові форми підприємницької діяльності в сільському господарстві можна поділити на приватні підприємства та агроформи, де підприємницькі відносини формуються на основі приватної власності, селянські спілки пайовиків, де підприємницька діяльність будується на основі колективної форми власності та державні аграрні підприємства, в основі формування яких закладені державні аграрні підприємства. Тип підприємства за характером власності свідчить про економічну природу підприємницької діяльності в сільському господарстві. Принципи організації та функціонування визначаються організаційною формою-видом такого підприємства. Така різноманітність форм власності і зумовлює різну підприємницьку діяльність в сільському господарстві та її форми заздалегідь обумовлює, що жодна з них не може бути визнана як ідеальна, а відповідно й найкраща з погляду оптимального поєднання інтересів господаря землі і суспільства.

Підприємницька діяльність в сільськогосподарському виробництві підпорядкована реалізації деяких цілей (Рис. 1.3.2)

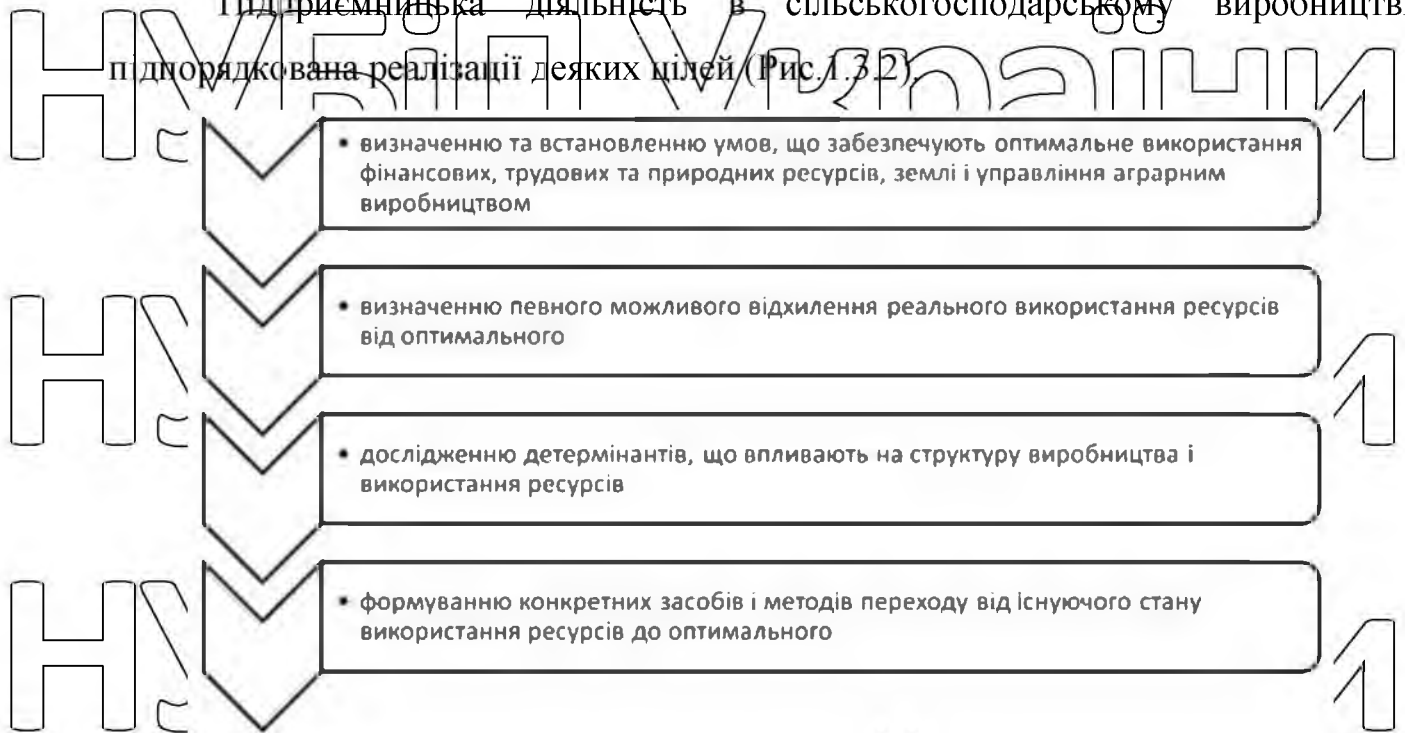


Рис. 1.3.2 – Цілі підприємницької діяльності в с/г виробництві

Класифікація організаційно-правових форм підприємницької діяльності в сільському господарстві за організаційно-правовою ознакою включає сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства і господарства населення.

Ще однією великою групою підприємств є товариства. Вони можуть бути з обмеженою відповідальністю, додатковою або повною, командитними чи акціонерними. Їх призначення та функціонування регламентує Господарський кодекс України та інші спеціальні законодавчі акти. Найбільш поширеними у вітчизняному аграрному секторі економіки є товариства з обмеженою відповідальністю. Тут засновниками виробничих сільськогосподарських кооперативів є певна кількість власників майна і землі. Решта майна і землі береться в оренду на відповідних договірних умовах.

Існують також акціонерні товариства. Принциповою різницею між ними та іншими товариствами є те, що вихід із таких товариств акціонерів можливий тільки за умови продажу всіх їх акцій не за номінальною вартістю, а

прибутковістю акціонерного товариства, але вимагати переданого їм майна і землі вони не можуть.

Малонаширеною формою підприємницької діяльності в сільському господарстві є командитні товариства. Тут певна кількість учасників повністю бере на себе прийняття рішень щодо всіх питань підприємницької діяльності товариства, відповідаючи при цьому за борги підприємства як своїми частками у статутному фонді, так і особистим майном. А інші учасники такого товариства відповідають за його борги лише частками у статутному фонді. Виходячи з цього, вони не беруть участі в управлінні підприємством. На зборах учасників вони мають право лише дорадчого голосу.

Ще однією організаційно-правовою формою підприємств є приватні, які теж можуть вступати в орендні відносини. Власники таких підприємств можуть брати в оренду землю і майно в інших селян з обов'язковим укладенням договору, де зазначаються розмір плати за оренду майна і землі та права і обов'язки сторін.

Однією з найпоширеніших організаційних форм підприємницької діяльності в сільському господарстві в Україні є фермерське господарство. Переважно це форма сімейного господарства, яке водночас виступає і первинною соціальною ланкою, і первинною ланкою в суспільному виробництві. Цим забезпечується високий рівень його стійкості й стабільності.

Безперечно, в процесі трансформації структурної побудови вітчизняного аграрного виробництва обов'язковим є врахування світового досвіду та напрацювань зарубіжних учених. [26]

Висновки до 1-го розділу

Отже, земельна реформа в Україні стала однією з найдовготриваліших у світі, яку разом з організацією земельних правовідносин необхідно розглядати як елемент цілісної державної політики розвитку сільського господарства та невід'ємно від забезпечення пріоритетів розвитку села.

Паювання земель, перетворення колишніх колгоспів і радгоспів у підприємницькі структури ринкового типу, запровадження механізмів ринкового регулювання їх діяльності, прийняття у 2001 р. Земельного кодексу, та інші заходи держави створили реальні передумови для масового розвитку сільськогосподарських підприємств, формування ринкових земельних відносин для забезпечення стабільного сільського розвитку на європейських принципах.

Незважаючи на певні переваги чи недоліки окремих форм підприємницької діяльності, слід розвивати різні організаційно-правові форми в сільському господарстві на ринкових конкурентних умовах. Але при цьому необхідно враховувати, що суспільні зміни впливають на систему організаційно-економічних і правових відносин у сільському господарстві. Суб'єкти підприємницької діяльності, що господарюють сьогодні в сільському господарстві, функціонуючи на основі різних форм власності, не лише мають право на існування, але й, конкуруючи один із одним, створюють умови для розвитку ринкових відносин, прибуткового ведення сільськогосподарського виробництва.

Розвиток форм підприємницької діяльності в сільському господарстві, визначатиме сукупність змін регіонального, національного та глобального характерів. І виходячи із цього є важливим визначення аспектів розвитку різних організаційно-правових форм підприємницької діяльності.

З'ясовано, що в Україні завершено земельну реформу: усунуто монополію державної власності на землю, утворено різні форми власності на землю, в основному завершено приватизацію земель сільськогосподарського призначення. Із земель державної власності у приватну передано 27 млн га сільськогосподарських угідь. У процесі аграрних перетворень існуючі

сільськогосподарські підприємства реорганізовано в нові організаційно-правові форми господарювання. На базі 11,3 тис. колективних сільськогосподарських підприємств (КСП) створено 19,3 тис. агроформувань нового типу.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1 Значення консолідації земель у міжнародному контексті

Поняття, які використовуються для опису завдань і мають однакове значення як на Заході, так і на Сході, – консолідація земель (land consolidation), розвиток сільських територій (rural development). Поняття «консолідація земель» репрезентує в міжнародному контексті всі види реорганізації власності на землю або тільки самого землеволодіння (як наприклад, у Китайській Народній Республіці). Це поняття завжди тісно пов'язане з плануванням землекористування (land use planning) і не обмежується тільки сільськими територіями.

Консолідація земель є синонімом таких понять:

– добровільний або ініційований державою обмін земельними ділянками, які перебувають у приватній чи публічній власності;

– стандартна консолідація земель (у німецькому сенсі) з реорганізацією чи перебудовою сільської інфраструктури й обов'язковою участю землевласників у процедурі консолідації;

– інтегрована консолідація земель, яка враховує вимоги державного планування просторового розвитку;

– у (колишніх) соціалістичних країнах, у яких права власності, як правило, були передані в необмежене за часом і змістом користування колективу, це поняття використовувалося і використовується для позначення реорганізації прав користування в контексті заходів меліорації чи інфраструктурного розвитку на великих площах.

Розмаїття значень поняття «консолідація земель» знаходить свій вираз і в правових та інституційних основах проведення заходів консолідації. Є країни, де землеустрій, будучи державним завданням, врегульований у законі, який охоплює всю територію держави, відповідає критеріям верховенства права й передбачає широку участь громадян у процесі консолідації. Але є також консолідація земель, яка вважається справою громади, або навіть і колективу, та проводиться на основі принципів самоврядування, частково на основі рішень ради громади, до яких не застосовуються право подання заперечень і судова перевірка (Thomas, 2011b).

Горизонтальне й вертикальне погодження заходів консолідації в межах секторальних планів і планів просторового розвитку є нетиповим для європейських країн. Спроба категоризації великої кількості тем розвитку сільських територій у Європі дає змогу виділити три характерні відмінності:

– До першої категорії належать країни Західної Європи, які мають сформульовану стратегію розвитку сільських територій, якісне законодавство, що врегульовує інструменти розвитку сільських територій, та укорінені державні інституції для їхнього використання. У цих країнах успішно застосовуються можливості національного й міжнародного фінансового сприяння розвитку сільських територій і реалізуються інструменти землеустрою для вирішення численних потреб у сфері землекористування. Спеціалізовані управління Федеративної Республіки Німеччина мають у своєму розпорядженні директиву «Основні напрями розвитку сільських територій» – найбільш значущий і широкий стратегічний документ для виконання завдань з розвитку сільських територій. Але в інших європейських країнах це завдання успішно виконується і без такого документа

– До другої категорії належать колишні соціалістичні країни Центральної і Східної Європи, які змогли зберегти своє законодавство про консолідацію земель (із соціалістичних чи навіть досоціалістичних часів) під час процесів трансформації 1990-х років і тепер адаптують це законодавство й практику його застосування до сучасних стандартів верховенства права, партиципації та ефективного державного управління. Ці країни намагаються використовувати традиційний інструмент консолідації земель у поєднанні із (секторальним) розвитком аграрних структур як інструмент інтегрованого сільського розвитку.

– Третя категорія охоплює колишні соціалістичні країни, які (більше) не мають практичного спеціалізованого законодавства з консолідації земель (напр., країни Балтики, Угорщина, Болгарія, Румунія, Молдова). Ґрунтуючись на результатах земельних реформ, які були проведені після розпаду соціалістичної системи, ці країни намагаються створити усвідомлення необхідності консолідації

- 5,9	- 4,5	0,2	8,5	14,9	17,8	19,2	18,6	14,1	7,8	1,9	- 2,6	7,5
-------	-------	-----	-----	------	------	------	------	------	-----	-----	-------	-----

Період з середньодобовими температурами вище 0° (звільнення полів від снігу і початок розмерзання ґрунту) становить в середньому 275 днів, з початком – 20-21 березня і закінченням 21 листопада.

Тривалість вегетаційного періоду, що відповідає періоду з середньодобовою температурою повітря $+5^{\circ}$ становить в середньому 200 днів. Починається він 8-9 квітня і закінчується 25-26 жовтня.

Період з середньодобовою температурою вище 10° характеризує теплозабезпеченість більшості сільськогосподарських культур (триває 160 днів (25-26 квітня – 2-3 жовтня). Сума позитивних температур за цей період становить 2600° .

Ранні осінні заморозки спостерігаються з III декади вересня, а останні весняні можуть спостерігатися до половини травня. Безморозний період триває в середньому 175 днів.

З інших елементів температурного режиму велике значення в сільськогосподарському виробництві має температура ґрунту і його стан в залежності від неї. За даними спостережень, ґрунт відтає на 10 см в середньому 20-25 березня, на 30 см – 25-30 березня. Повне його відтавання відмічається на початку квітня. М'якопластичний стан – «спідість» ґрунту в верхньому шарі настає на початку квітня. Орний шар ґрунту завжди буває прогрітим до 5° у кінці квітня, до 10° – у кінці першої декади травня, до 15° – у кінці травня.

На підставі цих показників і даних про вимоги культур до тепла визначаються оптимальні строки сівби ранніх і пізніх ярих та інших сільськогосподарських культур.

Взимку досить часто спостерігаються відлиги з температурою іноді $5-10^{\circ}$ тепла. Вони, як правило, негативно впливають на озимі культури та плодові дерева (табл. 2.2.2).

Таблиця 2.2.2 – Середньомісячна та середньорічна кількість опадів, мм

Місяці	За рік
--------	--------

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
27	25	27	39	60	74	68	53	39	36	37	29	508

Розподіл опадів по місяцях протягом року нерівномірний. Основна кількість їх випадає в теплий період, з квітня по жовтень місяць. Найбільша кількість опадів припадає на літні місяці. Інколи мало опадів випадає весною, що приводить до весняних посух, в зв'язку з чим тут необхідно впроваджувати відповідні заходи по нагромадженню та збереженню вологи зимових та ранньовесняних опадів.

Сталий сніговий покрив триває біля 95 днів: утворюється в середині грудня, а сходиться в середині чи кінці березня.

Сніговий покрив нестійкий. Досить часто бувають відлиги. Територія, де розташована земельна ділянка вважається волого забезпеченою: гідротермічний коефіцієнт дорівнює 1,1-1,3. Максимально можливі запаси продуктивної вологи в метровому шарі суглинкового за гранулометричним складом ґрунту в умовах глибокого залягання підґрунтових вод дорівнює 160-190 мм.

Вітри взимку найчастіше бувають північно-західні, західні та південно-східні, влітку – переважають північно-західного, західного і північного напрямків.

Днів з сильним вітром (понад 16 м/с) буває небагато. В холодну пору року найчастіше спостерігається в середньому 2 дні на місяць.

В літній період можливі суховії. Найбільша кількість днів з можливими суховіями становить 6, з них дуже інтенсивних – 2.

Слід відзначити, що в окремі роки від приведених в тексті даних тих чи інших елементів клімату спостерігаються значні відхилення в більшу чи меншу сторону.

Більша частина Придніпровської низовини розташована в межах Дніпровсько-Донецької синеклізи, яка складена потужною товщею осадових порід палеозою і мезозою. Кристалічне дно западини залягає глибше 1 км і покрито девонськими засоленими відкладами. Джерелами легкокорозивних солей в даному регіоні є також пермські засолені відклади.

Мезозойські відклади представлені глинами, пісками, пісковиками, вапняками, крейдяними відкладами. Над ними лежить товща (250-300 м) палеогенових глауконітових пісків, вапняків і глин.

Протягом геологічної історії по всій території западини відбувалися тектонічні рухи земної кори, зокрема, вертикальні переміщення блоків корінного ложа. Це призвело до утворення чисельних розломів і скидів, що стало місцем потужних соляних інтрузій у верхні горизонти осадових порід.

В часи олігоцену і міоцену майже вся територія низовини була покрита прісноводними кварцовими пісками, вище яких лежить ярус неогенових червоно-бурих і строкатих глин. Вони підстилають повсюдно четвертинну товщу на вододілах і дочетвертинних терасах, проте розмиті на всіх четвертинних терасах.

На території землекористування флювіальні форми рельєфу утворилися в четвертинну епоху в результаті діяльності льодовика і характеризуються рівнинно-слабохвилястим рельєфом, в деякій мірі погорбкованим.

Більша частина Придніпровської низовини розташована в межах Дніпровсько-Донецької сінеклизи, яка складена потужною товщею осадових порід палеозою і мезозою. Кристалічне дно западини залягає глибше 1 км і покрите девонськими засоленими відкладами. Джерелами легкорозчинних солей

в даному регіоні є також пермські засолені відклади.

Мезозойські відклади представлені глинами, пісками, пісковиками, вапняками, крейдяними відкладами. Над ними лежить товща (250-300 м) палеогенових глауконітових пісків, вапняків і глин.

Рельєф території землекористування являє собою слабохвилясту, місцями плоску, позбавлену ярів та балок рівнину з досить розвиненим мезо- та мікрорельєфом у вигляді слабодренованих або замкнутих западин – «блюдець» округлої, часом витягнутої форми різних розмірів, а також улоговини з огленими ґрунтами.

В процесі ґрунтоутворення ґрунтоутворюючим породам належить важлива роль. Вони обумовлюють гранулометричний склад ґрунтів, суттєво впливають на їх фізичні, фізико-хімічні і біологічні властивості. Ґрунтоутворюючою породою

на даній території є лучний мергель. Осадова порода зм'ягченого глинисто-карбонатного складу, містить 30-90 % карбонатів (кальцит, рідше доломіт) і, відповідно, від 70 до 10 % глинистих частинок.

В цілому ж елементи клімату сприятливі для вирощування районованих для даної зони сільськогосподарських культур.

2.3 Характеристика землекористування

Землекористування ТОВ «Агро-С», розташоване в межах Броварського району Київської області (рис. 2.3.1).

Землекористування ТОВ «Агро-С» представлено сорока двома орендованими земельними ділянками (рис. 2.3.1), що належать громадянам на праві приватної власності на землю, надані їм для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, правильної геометричної форми, загальною площею 22,1252 га, з них: 22,1252 га – рілля, середня площа однієї земельної ділянки 0,5 га (таблиця 2.3.1).



Рисунок 2.3.1 – Розташування земельних ділянок ТОВ «Агро-С»

в межах земель Броварського району Київської області

Таблиця 2.3.1 Характеристика земельних ділянок, що перебувають в оренді
ТОВ «Агро-С»

№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
1	3220287300:24:056:0008	0,5497	001.01.Рілля	01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	ТОВ "Агро-С"	16
2	3220287300:24:056:0066	0,5515			ТОВ "Агро-С"	21
3	3220287300:24:056:0021	0,5415			ТОВ "Агро-С"	17
4	3220287300:24:056:0011	0,55			ТОВ "Агро-С"	10
5	3220287300:24:056:0082	0,5513			ТОВ "Агро-С"	20
6	3220287300:24:056:0023	0,55			ТОВ "Агро-С"	20
7	3220287300:24:056:0001	0,5496			ТОВ "Агро-С"	20
8	3220287300:24:056:0030	0,5496			ТОВ "Агро-С"	17
9	3220287300:24:056:0046	0,4112			ТОВ "Агро-С"	20
10	3220287300:24:056:0019	0,5439			ТОВ "Агро-С"	10
11	3220287300:24:056:0088	0,5505			ТОВ "Агро-С"	20
12	3220287300:24:056:0084	0,5508			ТОВ "Агро-С"	20
13	3220287300:24:056:0034	0,5497			ТОВ "Агро-С"	18
14	3220287300:24:056:0020	0,5278			ТОВ "Агро-С"	10
15	3220287300:24:056:0026	0,5494			ТОВ "Агро-С"	10
16	3220287300:24:056:0065	0,5509			ТОВ "Агро-С"	10
17	3220287300:24:056:0022	0,5496			ТОВ "Агро-С"	20
18	3220287300:24:056:0012	0,4715			ТОВ "Агро-С"	20
19	3220287300:24:056:0047	0,5262			ТОВ "Агро-С"	10
№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
20	3220287300:24:056:0059	0,5508	001.01.Рілля	01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	ТОВ "Агро-С"	10
21	3220287300:24:056:0055	0,5508			ТОВ "Агро-С"	10
22	3220287300:24:056:0091	0,5505			ТОВ "Агро-С"	10
23	3220287300:24:056:0058	0,5509			ТОВ "Агро-С"	17
24	3220287300:24:056:0028	0,5494			ТОВ "Агро-С"	10
25	3220287300:24:056:0052	0,4944			ТОВ "Агро-С"	7
26	3220287300:24:056:0003	0,5496			ТОВ "Агро-С"	18
27	3220287300:24:056:0079	0,4281			ТОВ "Агро-С"	19
28	3220287300:24:056:0015	0,5497			ТОВ "Агро-С"	10
29	3220287300:24:056:0071	0,5506			ТОВ "Агро-С"	17
30	3220287300:24:056:0050	0,5512			ТОВ "Агро-С"	20
31	3220287300:24:056:0083	0,5516			ТОВ "Агро-С"	10
32	3220287300:24:056:0072	0,5514			ТОВ "Агро-С"	15
33	3220287300:24:056:0014	0,4553			ТОВ "Агро-С"	10
34	3220287300:24:056:0049	0,4933			ТОВ "Агро-С"	20
35	3220287300:24:056:0017	0,5501			ТОВ "Агро-С"	20
36	3220287300:24:056:0040	0,5518			ТОВ "Агро-С"	10
37	3220287300:24:056:0076	0,4412			ТОВ "Агро-С"	10
38	3220287300:24:056:0087	0,5507			ТОВ "Агро-С"	10
39	3220287300:24:056:0032	0,5499			ТОВ "Агро-С"	10
40	3220287300:24:056:2068	0,2759			ТОВ "Агро-С"	10
41	3220287300:24:056:0061	0,5509			ТОВ "Агро-С"	12
42	3220287300:24:056:0069	0,5504	ТОВ "Агро-С"	10		

Всього	22,1252			
--------	---------	--	--	--

Уд'їзд до земельних ділянок здійснюється по існуючій дорозі.

На земельних ділянках відсутні об'єкти нерухомого майна.

Грунтовий покрив землекористування ТОВ «Агро-С» представлений такими агро виробничими групами ґрунтів:

- Чорноземи опідзелені і слабореградовані та темно-сірі сильно реградовані легкосуглинкові ґрунти (шифр агрогрупи 41ґ);

- Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові (шифр агрогрупи 55ґ);

- Лучно-болотні неосушені ґрунти (шифр агрогрупи 141!!);

- Дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти (шифр агрогрупи 181ґ).

Згідно наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 06.10.2003р. № 245 «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів»,

зарєєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2003 року № 979/8300,

ґрунтові відміни чорноземи опідзелені і слабореградовані та темно-сірі сильно реградовані легкосуглинкові ґрунти (шифр агрогрупи 41ґ); чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові (шифр агрогрупи 55ґ);

лучно-болотні неосушені ґрунти (шифр агрогрупи 141!!) та дернові глейові карбонатні легкосуглинкові ґрунти (шифр агрогрупи 181ґ), що залягають в межах землекористування ТОВ «Агро-С», не відносяться до особливо цінних груп ґрунтів.

Згідно аналізу існуючого стану, у користуванні ТОВ «Агро-С» перебуває 22,1252 га земель, з них: 22,1252 га – рілля. Об'єкти нерухомого майна на території дослідження відсутні, заходів з проєктування та розміщення виробничих будівель і споруд не передбачено в даному дослідженні.

Згідно аналізу існуючого стану, у користуванні ТОВ «Агро-С» перебуває 22,1252 га земель, з них: 22,1252 га – рілля. Об'єкти нерухомого майна на території дослідження відсутні, заходів з проєктування та розміщення виробничих будівель і споруд не передбачено в даному дослідженні.

Згідно аналізу існуючого стану, у користуванні ТОВ «Агро-С» перебуває 22,1252 га земель, з них: 22,1252 га – рілля. Об'єкти нерухомого майна на території дослідження відсутні, заходів з проєктування та розміщення виробничих будівель і споруд не передбачено в даному дослідженні.

Висновки до 2-го розділу

Життя в багатьох сільських районах характеризується зменшенням можливостей заробити на гідне життя як у сільськогосподарському, так і в несільськогосподарському секторах. Така ситуація виникає з багатьох причин, і зусилля, спрямовані на підвищення якості сільського життя, повинні поєднувати покращення сільськогосподарського виробництва, зайнятості, інфраструктури, житла та захисту природних ресурсів. Такий інтегрований сільський розвиток повинен враховувати структуру землеволодіння, яка включає величезну кількість малих і роздроблених ферм. Консолідація земель може бути ефективним інструментом для просування розвитку сільських територій.

В другому розділі було проведено аналіз природно-ресурсного потенціалу території дослідження. Діяльність сільськогосподарських підприємств значною мірою визначається тим, наскільки результативно вони використовують ресурси, які є в їх розпорядженні та складають їх ресурсний потенціал. Ресурсний потенціал відіграє ключову роль у визначенні функцій, спрямованості та динаміки розвитку цих підприємств.

З'ясовано, що негативні прояви у сфері землекористування, які активно почали проявлятися у перехідний до ринку період, спричинені спорадичними та не завжди обгрунтованими заходами щодо реалізації окремих етапів земельної реформи. Це призвело до виникнення такої прикметної ознаки землекористувань та землеволодіння, як парцеляція. Унаслідок руйнації цілісних земельних масивів, відсутності необхідного комплексу агротехнічних і землевпорядних робіт відбулося порушення цілісності агроландшафтів. Тому виникла необхідність усунення цих явищ у системі земельних відносин шляхом вжиття низки заходів щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення.

Консолідації земель сільськогосподарського призначення відведено роль базової передумови інтегрованого управління природними ресурсами та важливого фактору прискорення соціально-економічного піднесення сільських територій.

РОЗДІЛ 3 ПРАКТИКА КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ В КИЇВСЬКІЙ

ОБЛАСТІ

3.1 Правова консолідація земель

Як державний захід із землеустрою консолідація земель впливає на структуру землеволодіння і землекористування у межах території, на якій вона проводиться і, відповідно, безпосередньо й опосередковано впливає і на розвиток громади, в якій вона впроваджується. Тому вже на фазі підготовки до консолідації земель цілі й заходи, які планується реалізувати у процесі здійснення процедури консолідації земель, потрібно розробляти, враховуючи потреби відповідного регіону й узгоджуючи їх з цим регіоном. [27]

Консолідація землі має здійснюватися за участі широких кіл, враховувати гендерні аспекти та гарантувати, щоб усі забезпечення землевласників, які беруть участь, після процедури мають розміри принаймні такі ж, як і раніше.

Консолідація земель є інструментом землеустрою, який постійно розвивається, оскільки він тісно пов'язаний з низкою динамічних сфер, таких як економіка, демократія, політика, технології тощо. Як наслідок, процедури консолідації земель залишаються актуальними з часом, як продемонстрували країни, які застосовували та адаптували консолідацію землі протягом десятиліть і навіть століть. Консолідація земель є одним із інструментів, який може ефективно сприяти досягненню сталого розвитку на період до 2030 року. [3]

Основа правової консолідації земель складається з таких показників:

- категорії земель за цільовим призначенням;
- розміри площ земельних ділянок, що є об'єктами консолідації;
- інформацію прав власності на землю;
- інформацію про наявні обтяження/обмеження земельних ділянок;
- інформацію про кадастрові(реєстраційні) дані об'єктів консолідації;
- інша інформація, яка може бути використана для якісного обміну земельними ділянками.

З літа 2019 р. Україна впровадила законодавчі положення, які дозволяють за певними умовами провести реорганізацію орендних відносин на землю (відносин

володіння) в одному масиві аграрних земель з метою оптимізації використання земельних ділянок («обмін орендою» / «обмін правами користування»). Ці процедури землеустрою проводяться там, де орендовані масиви земель підприємств створюють черезсмужжя, що заважає їхній діяльності. При реорганізації прав володіння права власності у відповідному масиві земель залишаються недоторканими. Це означає, що замість земельної ділянки, яка знаходиться в черезсмужжі, задіяні власники земель отримують в своє користування рівноцінне поле, щоб кожний з учасників процесу зміг оптимально використовувати землю, яку щойно отримав. Право власності на наведені площі залишається недоторканим.

Консолідація земель проводиться зараз Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру (Державний земельний кадастр). Практичного досвіду щодо дієвості цього інструменту ще немає. До сьогодні цей захід користується лише дуже стриманим попитом. Очевидно, проблеми з обробіткою полів, які виникають внаслідок черезсмужжя земельних ділянок, регулюються зацікавленими сторонами шляхом звичайного серед фермерів обміну полями, без підключення організації-посередника.

Теоретично аргументовано, що в Україні основною формою консолідації земель сільськогосподарського призначення є оренда.

З'ясовано, що оренда земель не потребує значних капіталовкладень у розширення земельних площ агроформувань. Оренда землі замість її купівлі забезпечує орендареві значну економію стартових коштів, а орендодавцеві, який з певних причин не може або не бажає самотійно господарювати на ній, залишатися її власником.

Передача земель в оренду здебільшого залежить від розмірів земельної ділянки. Невеликі земельні ділянки власники обробляють самотійно. Більші площі потребують використання необхідного устаткування. Відсутність техніки і змушує власників таких земельних ділянок здавати їх в оренду. Таким чином, в оренді відносно залучаються переважно середні за розміром земельні наділи-

частки. Орендар, поєднуючи невеликі за величиною ділянки в одне ціле, створює необхідні умови для їх використання.

Передача землі в оренду стала переважною формою реалізації прав землевласників паїв, тому оренда в приватних осіб є загальною і найпоширенішою практикою. [28]

В цілях даного дослідження було проаналізовано стан землекористування ТОВ «Агро-С» на території земель Броварського району Київської області.

«Агро-С» – підприємство, яке займається вирощуванням зернових та технічних культур. Основний напрямок діяльності підприємства – вирощування сільськогосподарських культур. Потужності підприємства зосереджено у

Київській та Чернігівській областях. Земельний банк під обробіток – 27 252 га.

До складу підприємства входять:

- 6 відділень
- 3 рослинницькі відділення
- 1 ферма
- Яготинський елеватор
- Комплекси для зберігання, очищення та сушіння зерна
- Власний парк техніки

Входить до структури агроіндустріального холдингу МХП

Виробництво зернових та олійних культур: озима пшениця, озимий ріпак, кукурудза, соняшник, соя, ярий ріпак, тритикале озиме, жито озиме, льон, гірчиця біла, кукурудза на силос, багаторічні трави, однорічні трави.

На території дослідження присутній суміжний орендар землекористувачів - СПП ТОВ "Нива Переяславщини". «Нива Переяславщини» українсько-британське спільне підприємство, яке займається вирощуванням зернових, виробництвом комбікормів, свинарством та м'ясопереробкою. «Нива Переяславщини» – один із найбільших виробників свинини в Україні. Земельний банк – 23 тис. га.

Існуючий стан землекористувань ТОВ «Агро-С» (Рис.3.1.1) та СП ТОВ "Ніва Переяславщини" на території земель Броварського району Київської області показано в таблиці 3.1.1.

Приклад обміну земельними ділянками на території дослідження показано в Додатку 1 та на рисунку 3.1.2.



Рис. 3.1.1 Існуючий стан землекористування ТОВ «Агро-С»

Таблиця 3.1.1 Характеристика землекористувань на території

Броварського району Київської області

№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Срендар	Строк оренди, років
1	3220287300:24:056:0008	0,5497	001.01 Рілля	01.01 для ведення сільськогосподарського виробництва	ТОВ "Агро-С"	16
2	3220287300:24:056:0066	0,5515			ТОВ "Агро-С"	21
3	3220287300:24:056:0021	0,5415			ТОВ "Агро-С"	17
4	3220287300:24:056:0011	0,55			ТОВ "Агро-С"	19
5	3220287300:24:056:0082	0,5513			ТОВ "Агро-С"	20

№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
6	3220287300:24:056:0023	0,55			ТОВ "Агро-С"	20
7	3220287300:24:056:0001	0,5496			ТОВ "Агро-С"	20
8	3220287300:24:056:0030	0,5496			ТОВ "Агро-С"	17
9	3220287300:24:056:0046	0,4112			ТОВ "Агро-С"	20
10	3220287300:24:056:0019	0,5459			ТОВ "Агро-С"	10
11	3220287300:24:056:0088	0,5505			ТОВ "Агро-С"	20
12	3220287300:24:056:0084	0,5508			ТОВ "Агро-С"	20
13	3220287300:24:056:0034	0,5497			ТОВ "Агро-С"	18
14	3220287300:24:056:0020	0,5278			ТОВ "Агро-С"	10
15	3220287300:24:056:0026	0,5494			ТОВ "Агро-С"	10
16	3220287300:24:056:0065	0,5509			ТОВ "Агро-С"	10
17	3220287300:24:056:0022	0,5496			ТОВ "Агро-С"	20
18	3220287300:24:056:0012	0,4715			ТОВ "Агро-С"	20
19	3220287300:24:056:0047	0,5262			ТОВ "Агро-С"	10
20	3220287300:24:056:0059	0,5508			ТОВ "Агро-С"	10
21	3220287300:24:056:0055	0,5508			ТОВ "Агро-С"	10
22	3220287300:24:056:0091	0,5505			ТОВ "Агро-С"	10
23	3220287300:24:056:0058	0,5509			ТОВ "Агро-С"	17
24	3220287300:24:056:0028	0,5494			ТОВ "Агро-С"	10
25	3220287300:24:056:0052	0,4944			ТОВ "Агро-С"	7
26	3220287300:24:056:0003	0,5496			ТОВ "Агро-С"	18
27	3220287300:24:056:0079	0,4281			ТОВ "Агро-С"	19
28	3220287300:24:056:0015	0,5497			ТОВ "Агро-С"	10
29	3220287300:24:056:0071	0,5506			ТОВ "Агро-С"	17
30	3220287300:24:056:0050	0,5512			ТОВ "Агро-С"	20
31	3220287300:24:056:0083	0,5516			ТОВ "Агро-С"	10
32	3220287300:24:056:0072	0,5514			ТОВ "Агро-С"	15
33	3220287300:24:056:0014	0,4553			ТОВ "Агро-С"	10
34	3220287300:24:056:0049	0,4933			ТОВ "Агро-С"	20
35	3220287300:24:056:0017	0,5501			ТОВ "Агро-С"	20

001.01-Рілля

01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
36	3220287300:24:056:0040	0,5518			ТОВ "Агро-С"	10
37	3220287300:24:056:0076	0,4412			ТОВ "Агро-С"	10
38	3220287300:24:056:0087	0,5507			ТОВ "Агро-С"	10
39	3220287300:24:056:0032	0,5499			ТОВ "Агро-С"	10
40	3220287300:24:056:2068	0,2759			ТОВ "Агро-С"	10
41	3220287300:24:056:0061	0,5509			ТОВ "Агро-С"	12
42	3220287300:24:056:0069	0,5504			ТОВ "Агро-С"	10
43	3220287300:24:056:0002	0,9603			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
44	3220287300:24:056:0004	1,0220			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
45	3220287300:24:056:0005	0,5102			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
46	3220287300:24:056:0006	0,5890			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
47	3220287300:24:056:0007	0,4478			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
48	3220287300:24:056:0009	0,6084			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
49	3220287300:24:056:0010	0,4676			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	20
50	3220287300:24:056:0013	0,5705			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
51	3220287300:24:056:0016	1,9580			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
52	3220287300:24:056:0018	0,5434			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
53	3220287300:24:056:0024	0,5434			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
54	3220287300:24:056:0025	1,9493			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
55	3220287300:24:056:0027	0,5402			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
56	3220287300:24:056:0029	0,5442			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
57	3220287300:24:056:0031	0,5494			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	20
58	3220287300:24:056:0033	0,5498			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21

001.01 Рілля

01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
59	3220287300:24:056:0035	0,5493			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
60	3220287300:24:056:0036	0,5501			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
61	3220287300:24:056:0037	0,4925			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
62	3220287300:24:056:0038	0,5539			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
63	3220287300:24:056:0039	0,5754			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
64	3220287300:24:056:0041	1,9428			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	20
65	3220287300:24:056:0042	0,5494			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
66	3220287300:24:056:0043	0,5386			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
67	3220287300:24:056:0044	0,5500			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
68	3220287300:24:056:0045	0,5497			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
69	3220287300:24:056:0048	0,5362			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
70	3220287300:24:056:0051	0,2883	001.01 Рілля	01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
71	3220287300:24:056:0053	0,5518			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
72	3220287300:24:056:0054	0,5325			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
73	3220287300:24:056:0056	0,5449			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	12
74	3220287300:24:056:0057	0,5226			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
75	3220287300:24:056:0060	0,5617			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
76	3220287300:24:056:0062	0,5226			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
77	3220287300:24:056:0063	0,5804			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
78	3220287300:24:056:0064	0,4703			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
79	3220287300:24:056:0067	0,4663			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21

№ п.п.	Кадастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
80	3220287300:24:056:0068	0,4349			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
81	3220287300:24:056:0069	0,4508			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	20
82	3220287300:24:056:0070	0,4039			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	20
83	3220287300:24:056:0071	0,4518			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
84	3220287300:24:056:0072	0,5397			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
85	3220287300:24:056:0073	0,5050			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
86	3220287300:24:056:0074	1,9385			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
87	3220287300:24:056:0075	0,5523			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
88	3220287300:24:056:0077	1,7798			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
89	3220287300:24:056:0078	0,5516			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10
90	3220287300:24:056:0080	0,4790			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
91	3220287300:24:056:0081	0,5014			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
92	3220287300:24:056:0085	0,5502			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	20
93	3220287300:24:056:0086	0,5089			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	21
94	3220287300:24:056:0089	0,5322			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
95	3220287300:24:056:0090	0,5229			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	18
96	3220287300:24:056:0092	0,4931			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
97	3220287300:24:056:0093	0,3204			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	16
98	3220287300:24:056:0094	0,5326			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	7
99	3220287300:24:056:0095	0,8386			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	12
100	3220287300:24:056:0096	0,4695			СП ТОВ "Нива Переясловщини"	10

001.01 Рілля

01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва

№ п.п.	Катастровий номер	Площа, га	Назва угіддя	Цільове призначення	Орендар	Строк оренди, років
101	3220287300:24:056:0097	0,4842	001.01 Рілля	01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	СП ТОВ "Нива Переяславщини"	12
102	3220287300:24:056:0098	0,2353			СП ТОВ "Нива Переяславщини"	16
103	3220287300:24:056:0099	0,5690			СП ТОВ "Нива Переяславщини"	10
Всього		61,5326				



- земельні ділянки в оренді ТОВ "Агро-С"
- земельні ділянки в оренді СП ТОВ "Нива Переяславщини"

Рис. 3.1.2 Проектний стан землекористування ТОВ «Агро-С» після заходів з консолідації земель

3.2 Технологічна консолідація земель

3.2.1 Класифікація земель за придатністю для вирощування сільськогосподарських культур

Щоб сформувати системи землеробства, у відповідності з агроекологічними факторами, існує відповідне згрупування їх в структурно-функціональній ієрархії ландшафту, тобто агроекологічна класифікація земель.

Земельні ділянки одного підкласу придатності ґрунтів об'єднують і, таким чином формують п'ять однорідних земельних масиву відповідного підкласу придатності. Всього виділяють п'ять підкласів (Рис. 3.2.1.1, Табл. 3.2.1.1),

однорідних земельних масивів за придатністю ґрунту для вирощування сільськогосподарських культур – найбільш придатні, середньої придатності, обмежено придатні, низької придатності, непридатні [1, 5].

Перший підклас (найбільш придатні) – це орні землі, ґрунти яких придатні для вирощування культури без будь-яких обмежень. Показники, які характеризують ґрунт, його залягання і рельєф з огляду вимог культури, оптимальні; урожайність і доходність, або ефективність вирощування, найбільш висока. Це кращі орні землі.

До другого підкласу (середньої придатності) належать орні землі, високо – і середньо забезпечені поживними речовинами, рельєф, ґрунти та інші умови яких в цілому відповідають вимогам культури, але є чинники, які знижують родючість. Урожайність і ефективність вирощування культури дещо нижча, але при високій агротехніці і забезпеченості добривами вони можуть бути на рівні першокласних.

Третій підклас (обмежено придатні) – це орні землі середньо – або низько забезпечені поживними речовинами, ґрунтовий покрив, рельєф та інші природні умови характеризуються деякими негативними факторами, усунення яких при вирощуванні культури потребує додаткових затрат на агротехнічні, меліоративні та інші заходи. Урожайність культури дещо нижча від характерної для регіональних умов; чиста доходність мінімальна, якщо реалізаційні ціни близькі до регіональної собівартості продукції. До цього підкласу також відносяться орні масиви з ґрунтами, на яких вирощування культури забезпечує більш високі

економічні показники, але при цьому не здійснюються ґрунтозахисні заходи, тому погіршується якість ґрунтового покриву і знижується родючість ґрунту. Це середньозмітні ґрунти, які непридатні для вирощування цукрових буряків, соняшнику, кукурудзи, картоплі та інших просанних культур.

Четвертий підклас (низької придатності) – це орні землі, ґрунтовий покрив яких характеризується чисельними негативними чинниками; при сучасному використанні без проведення заходів з їх меліорації врожай значно нижчі від середніх, вирощування сільськогосподарських культур збиткове. Після проведення меліорацій можуть стати придатними для їх вирощування.

П'ятий підклас (непридатні) – це непридатні під культуру орні угіддя, покращення яких або неможливе, або ж проблематичне за якісними показниками, технологічними, природоохоронними і економічними характеристиками.

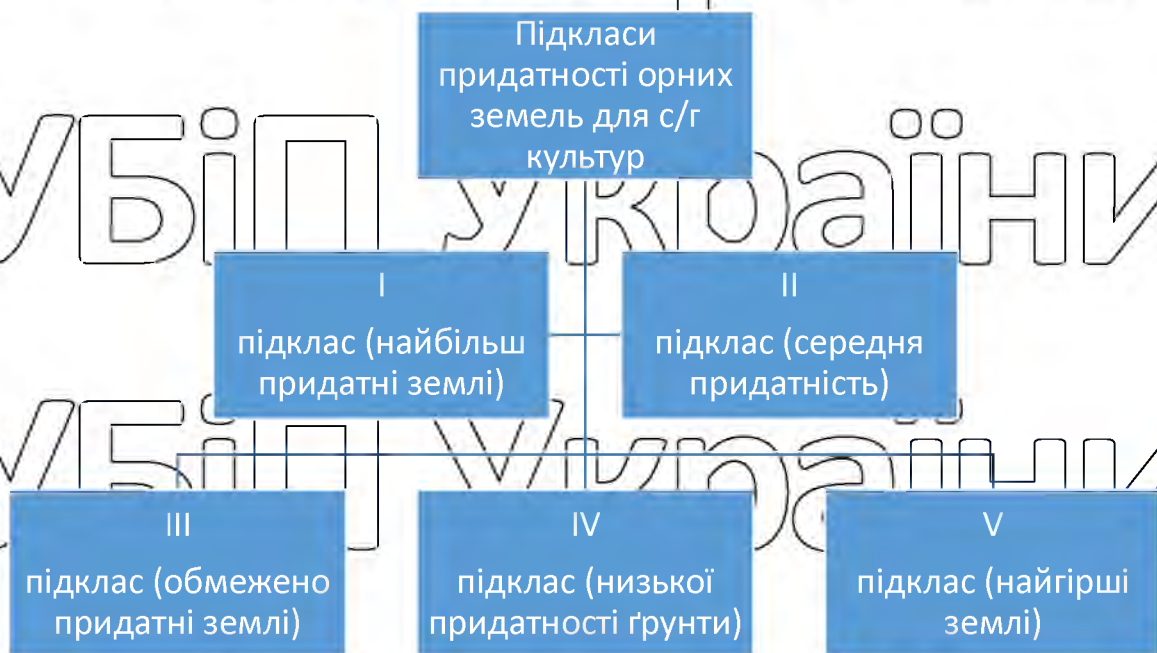


Рис. 3.2.1.1 Схема підкласів придатності ґрунтів

*Розроблено автором на основі [12]

У подальшому в межах однорідних земельних масивів формують поля і сівозмінні масиви.

Таблиця 3.2.1.1 - Придатність орних земель для вирощування сільськогосподарських культур

№ з/п	Шифр агровиробничих груп ґрунтів	Площа, га	Шкала придатності			
			Озима пшениця	Озиме жито	Кукурудза	Соняшник
1	41г	22,49	I клас	I клас	II клас	III клас
2	55г	26,28	II клас	II клас		II клас
3	181г	10,46	IV клас	V клас	IV клас	IV клас
4	141	2,32		IV клас		
	Усього	61,55				

Згідно даних таблиці 3.2.1 агрогрупи ґрунтів 181 г та 141 – це землі п'ятого і четвертого під класу, які класифікуються як ґрунти низької придатності та найгірші землі. Це непридатні під культуру землі, покращення яких або неможливе, або ж проблематичне за якісними показниками, технологічними, природоохоронними і економічними характеристиками.

3.2.2 Виділення однорідних земельних масивів та полів

З метою наукового обґрунтування реалізації консолідації земель, науковцями запропоновано поняття «однорідний земельний масив». Під ним розуміємо сукупність суміжних землекористувань у межах елементарного водозабірної басейну, ґрунтовий покрив сільськогосподарських угідь яких характеризується однаковим (або близьким) підкласом агроєкологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур [16].

Формування однорідних масивів здійснюється на основі комплексного вивчення матеріалів з природно-сільськогосподарського районування, ґрунтового покриву, клімату, рельєфу, агробіологічних вимог культур, а також з урахуванням комплексу технічних заходів, які забезпечують виконання технологічних операцій у землеробстві.

Однорідні земельні масиви пропонується формувати відповідно до придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур з урахуванням конкретних особливостей природно-екологічних умов середовища за п'ятьма підкласами придатності.

Для врахування зазначених показників використовують карту агровиробничих груп ґрунтів землекористувань та рельєфу території (картограми

крутизни та довжини схилів), на яких зафіксовано контури основних агропромислових груп ґрунтів і наводиться характеристика умов їх залягання [26].

В даному дослідженні на рис. 3.2.2.1, рис. 3.2.2.2, рис. 3.2.2.3, рис. 3.2.2.4, рис. 3.2.2.5 виділено однорідні земельні масиви згідно придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, таких як пшениця озима, жито озиме, кукурудза, соняшник, де I та II класи – найбільш придатні, IV та V класи – не придатні для вирощування ґрунту.

В основу класифікації однорідних земельних масивів за придатністю ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур покладені такі положення [27]:

1. Класифікація землекористувань за придатністю ґрунтів для вирощування окремих сільськогосподарських культур при формуванні однорідних земельних масивів передбачає зокремлену стосовно сільськогосподарських культур характеристику орних земель.

2. Формування однорідних земельних масивів здійснюється на основі комплексного вивчення матеріалів ґрунтового покриву, кліматичних показників, рельєфу, даних щодо природно-сільськогосподарського районування території, агробіологічних вимог певних сільськогосподарських культур та інші і полягає у

визначенні підкласу придатності ґрунтів під різні культури, обчислення площі орних земель за виділеними підкласами придатності та визначенні суміжних землекористувань, що належать до одного підкласу придатності.

3. Придатність ґрунтів орних земель для вирощування різних сільськогосподарських культур характеризується ступенем відповідності якості ґрунтів агробіологічним вимогам культур і здатності продукувати певний урожай.

4. Придатність ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур визначається зіставленням агробіологічних вимог культури і показників, які характеризують природні і виробничі (антропогенні) чинники середовища. При

цьому повинна забезпечуватися комплексність у вивченні і узагальненні матеріалів, які характеризують територію. Агровиробнича придатність ґрунтів орних земель визначається тим, наскільки вказані характеристики

землекористувань відповідають агробіологічним вимогам вирощуваних сільськогосподарських культур.

5. Узгодження характеристик природного середовища (грунтів та ін. компонентів) і агробіологічних вимог культур досягається за рахунок розподілу орних земель на підкласи придатності. Число підкласів дорівнює числу рівнів відповідності середовища вирощування до вимог культури. З цієї метою орні землі поділяються на п'ять підкласів за придатністю ґрунтів для вирощування окремих культур: озимої пшениці, жита, ячменя, вівса, кукурудзи, на зерно, цукрових буряків, соняшнику, картоплі, льону.

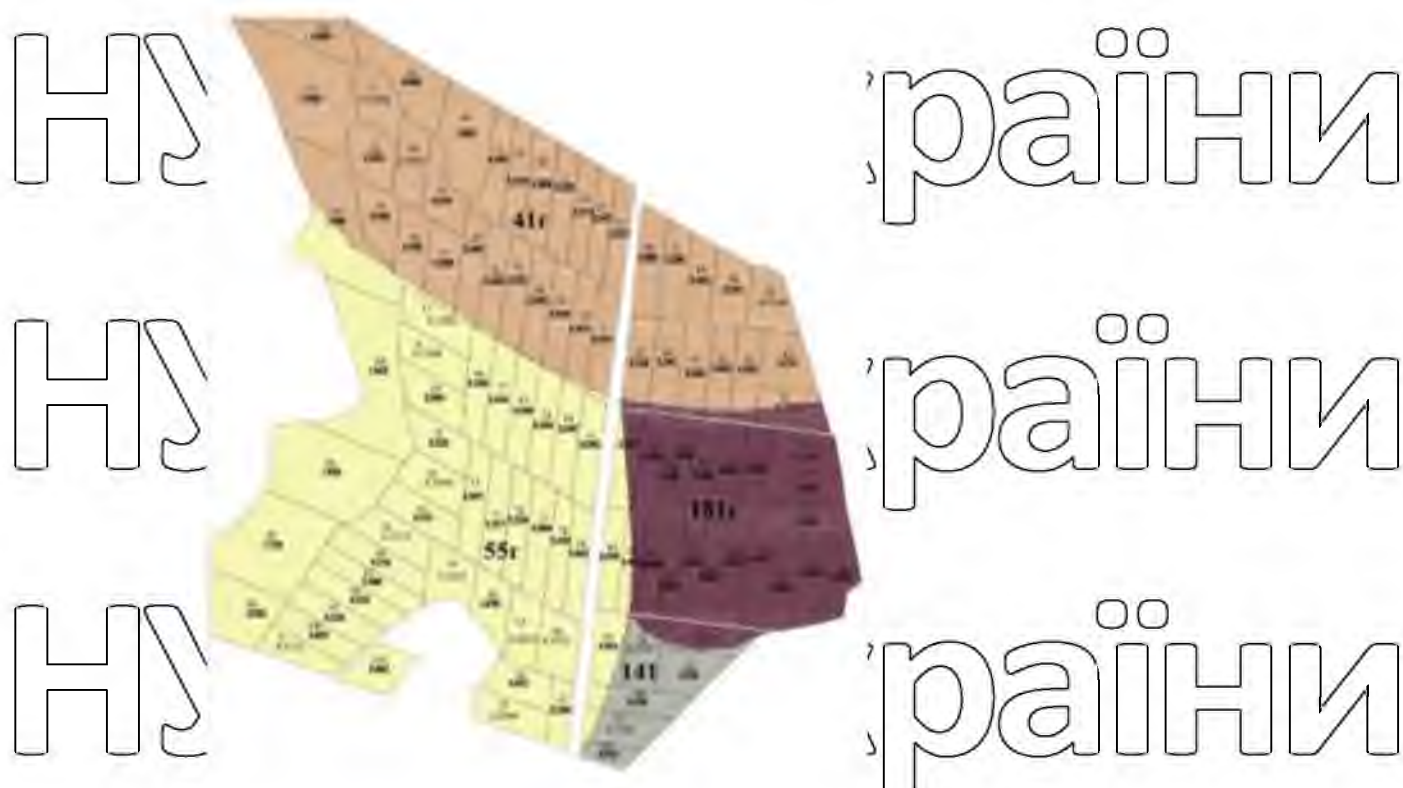


Рис. 3.2.2.1 Стан агровиробничих груп ґрунтів на території Броварського району Київської області



Рис. 3.2.2.2 Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для пшениці озимої



Рис. 3.2.2.3 Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для жита озимого



Рис. 3.2.2.4 Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для кукурудзи



Рис. 3.2.2.5 Формування однорідних земельних масивів на основі придатності ґрунтів для соняшника

3.3 Економічна та екологічна ефективність консолідації земель

Еколого-економічна ефективність консолідації земель визначається раціональним використанням та охороною земель, збагаченням довкілля природними ландшафтами, забезпеченням техногенно-екологічної безпеки життєдіяльності людини шляхом обґрунтованих екологічно допустимих рівнів та режимів використання земель тощо.

Екологічна ефективність використання земель в значній мірі залежить від стану організації системи сівозмін, основною вимогою якої є недопущення посівів просапних культур на схилах, крутістю більше 3 градусів.

Важливим показником екологічної ефективності є баланс гумусу в ґрунті, внаслідок вирощування різних сільськогосподарських культур.

На території землекористування ТОВ «Агро-С» та поруч з ним не розташовані режимоутворюючі об'єкти, які впливають на використання земель.

Згідно з вказівкою Держкомзему «Про використання, охорону та моніторинг особливо цінних земель» від 3 листопада 1997 року № 55 організований систематичний контроль за використанням і охороною таких земель, а також спостереження за станом їх ґрунтового покриву з метою попередження негативного впливу водної і вітрової ерозії, підтоплення, засолення, осолодощування, забруднення важкими металами та залишками пестицидів.

Агротехнічні обмеження обумовлені необхідністю дотримання агротехнологічних вимог, що застосовуються при сільськогосподарському виробництві. Це перш за все зменшення антропогенного впливу на навколишнє природне середовище, в тому числі і на ґрунт, дотримання напрямків здійснення технологічних операцій при сівбі та збиранні врожаю, більш повне використання природного біопотенціалу з одночасним суттєвим зниженням затрат на виконання механізованих операцій та заощадженням енергоресурсів та інше.

Економічна ефективність консолідації визначається за допомогою різниці нормативно грошових оцінок земельних ділянок, що обмінюються. Результати

обчислення нормативно-грошових оцінок земельних ділянок, що обмінюються
показано в Додатку 2.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки
сільськогосподарського призначення здійснюється за формулою:

$$Гзд = \Sigma (Пагр \times Гагр),$$

де $Гзд$ - нормативна грошова оцінка земельної ділянки
сільськогосподарського призначення, гривень;

$Пагр$ - площа агровиробничої групи ґрунтів сільськогосподарського угіддя,
гектарів;

$Гнсп$ - норматив капіталізованого рентного доходу несільськогосподарських
угідь на землях сільськогосподарського призначення, гривень за гектар.

$$Гагр = Гн \times Багр \cdot Б$$

$Гагр$ - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів
відповідного сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського
району, гривень за гектар;

$Гн$ - норматив капіталізованого рентного доходу відповідного
сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району

Автономної Республіки Крим, області, м. Києва та Севастополя, гривень за
гектар;

$Багр$ - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів відповідного
сільськогосподарського угіддя природно-сільськогосподарського району;

$Б$ - середній бал бонітету ґрунтів відповідного сільськогосподарського
угіддя природно-сільськогосподарського району Автономної Республіки Крим,
області, м. Києва та Севастополя.

З'ясовано, що соціальний ефект консолідації земель
сільськогосподарського призначення пов'язаний із соціальним захистом
населення сільських територій: утворенням або відтворенням нових робочих

місць, підвищенням рівня зайнятості, заробітної плати і доходів, задоволення
першочергових фізіологічних, а також соціальних і духовних потреб, кваліфікації

робітників, якості й тривалості життя, гарантуванням безпеки життєдіяльності тощо.

Екологічний ефект консолідації досягається шляхом зниження викидів у навколишнє природне середовище шкідливих речовин, підвищення родючості ґрунтів на основі ведення зональної системи землеробства; обґрунтування

структури посівних площ сільськогосподарських підприємств у цілому і в розрізі технологічних груп ріллі, системи сівозмін на окремих ділянках залежно від особливостей ріллі та окремих культур, що забезпечили б допустиме за

агротехнічними, економічними та іншими умовами насичення сівозмін

зерновими, технічними і кормовими культурами, які б захищали ґрунти від ерозії та інших негативних явищ, економічного стимулювання власників землі та землекористувачів, у тому числі фермерів.

Економічний ефект може бути потенційним або фактичним (реальним, комерційним), соціальний і екологічний – тільки потенційним економічним ефектом. Зниження викидів шкідливих речовин в атмосферу, воду, землю зберігає екосистему, підвищує якість і тривалість життя людей, зменшує кількість хвороб і т. п. Цей ефект виявляє себе після 20–40 років, його неможливо виразити відразу у вигляді прибутку або іншого показника вартості.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Висновки до 3-го розділу

Головна умова ефективної земельної політики полягає в тому, що вона повинна запропонувати практичну й послідовну сукупність правил, інституцій та інструментів, які розглядаються як справедливі, законні та прийнятні для різних зацікавлених суспільних груп.

Консолідація земель стає дедалі важливішим елементом стратегій і проектів, спрямованих на підвищення якості життя в сільських районах за допомогою забезпечення ефективнішого господарювання в умовах глобалізації міжнародної економіки та нестачі продовольства на світовому ринку.

В даному розділі теоретично обґрунтовано сутність консолідації земель сільськогосподарського призначення як сукупності юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих 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.

Розкрито зміст консолідації земель, як інструменту покращення управління природними ресурсами. Раціоналізація структури володіння може сприяти захисту навколишнього середовища та сприяти кращому плануванню землекористування та управлінню землею. Консолідація землі може допомогти у вирішенні потенційних конфліктів щодо змін у використанні землі. Проекти можуть використовувати консолідацію землі для надання альтернативної землі, як компенсації власникам сільськогосподарських земель, призначених для інших цілей. Покращене планування водних та інших ресурсів часто вимагає зміни меж ділянок. Структура землі може мати істотний вплив на геоекологічні та біоекологічні ресурси. Розмір і форма ділянок, нахил і тип землекористування можуть спричинити або запобігти деградації ґрунтів і ландшафтів. Збільшення розміру мікроділянок може дозволити землевласникам та землекористувачам використовувати менш інтенсивні методи та зменшити негативний вплив на навколишнє середовище.

Був проведений обмін паїв на правах оренди двох межуючих землекористувачів ТОВ «Агро-С» та СП ТОВ «Нива Переяславщини». Кількість земельних ділянок ТОВ «Агро-С» до проведення консолідації становила 42 земельні ділянки (22,1252 га), після – 45 земельних ділянок (22,7253 га). Також сформовано однорідні земельні масиви згідно придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, таких як пшениця озима, жито озиме, кукурудза, соняшник, де I та II класи – найбільш придатні, IV та V класи – не придатні для вирощування ґрунту.

Обмінюючи нерівноцінні ділянки (за площею, якістю земель), одна із сторін сплачує іншій різницю між їх вартістю згідно з укладеним ними договором міни.

Проаналізувавши економічну ефективність правової консолідації земель на прикладі ТОВ «Агро-С» та СП ТОВ «Нива Переяславщини», можна зробити висновок, що даний вид консолідації є більш вигідним для СП ТОВ "Нива Переяславщини". Різниця НГО земельних ділянок становить 23057,70 гривень.

ВИСНОВКИ

Аналіз земельпорядних досліджень та результати власного дослідження підтверджують думку про те, що на тип й обсяг сільськогосподарського землекористування має вплив ціла низка чинників: конституційні вимоги до системи суспільства, права власності, надані можливості підприємницького господарювання, доступ індивідуума до землі, можливості поводження з землею. Держава та суспільство впливають на сільськогосподарське землекористування шляхом законів і підзаконних актів.

В першому розділі було наголошено на тому, що ефективний перерозподіл і консолідація земель неможливі без функціонування повноцінного ринку земель, зокрема сільськогосподарського.

У державному територіальному й земельному плануванні для сільських регіонів встановлюються норми та вимоги для сталого користування землями сільськогосподарського призначення, а також правила їхнього подальшого розвитку. В аграрному законодавстві регулюються потреби аграрного сектору та вимоги до нього, що доповнюється фаховими законами, які встановлюють тип поводження з землею, а також з природою та довкіллям. До цих норм, узагальнених під поняттям земельна політика, належать положення та інструменти, що регулюють доступ до власності на землю, реєстрація цієї власності, а також модерацію або mediaцію конфліктів з питань землекористування.

Через відсутність можливості нормального функціонування земельного ринку консолідація земель шляхом продажу є, принаймні частково, неможливою, проте ухвалення Закону України № 2178-10 від 31.03.2020 р. дозволяє робити це, починаючи з 01.07.2021 р. До цього ж потрібно якомога скоріше створити умови для використання необхідних інструментів управління землею, як, наприклад, добровільний обмін земельними ділянками та консолідація земель.

В другому розділі розкрито зміст консолідації земель у міжнародному контексті. Було описано природно-кліматичні умови території дослідження, а також охарактеризовано землекористування ТОВ «Агро-С».

Розкрито зміст консолідації земель, як інструменту покращення управління природними ресурсами. Рационалізація структури володіння може сприяти захисту навколишнього середовища та сприяти кращому плануванню землекористування та управлінню землею. Консолідація землі може допомогти у вирішенні потенційних конфліктів щодо змін у використанні землі.

Обґрунтовано, що консолідація земель – це сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок, створення сприятливих умов для суб'єктів господарювання, які здійснюються з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому.

В третьому розділі сформовано висновок, що консолідація земель є дуже ефективним засобом розвитку земель сільськогосподарського призначення, який відкриває перед землекористувачами та землевласниками більше можливостей для покращення ефективності землекористування та землеволодіння.

З'ясовано, що основними формами консолідації земель сільськогосподарського призначення є оренда, обмін земельними ділянками тощо. Оренда забезпечує ефективне залучення земельних ресурсів у продуктивний сільськогосподарський оборот.

Проведено обмін паїв на правах оренди двох межуючих землекористувань ТОВ «Агро-С» та СП ТОВ «Нива Переяславщини». Кількість земельних ділянок ТОВ «Агро-С» до проведення консолідації становила 42 земельні ділянки (22,1252 га), після – 45 земельних ділянок (22,7253 га). Також сформовано однорідні земельні масиви згідно придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, таких як пшениця озима, жито озиме, кукурудза, соняшник, де I та II класи – найбільш придатні, IV та V класи – не придатні для вирощування ґрунти.

Обмінюючи нерівноцінні ділянки (за площею, якістю земель), одна із сторін сплачує іншій різницю між їх вартістю згідно з укладеним ними договором міни.

Проаналізувавши економічну ефективність правової консолідації земель на прикладі ТОВ «Агро-С» та СП ТОВ «Нива Переясловщини», можна зробити висновок, що даний вид консолідації є більш вигідним для СП ТОВ "Нива Переясловщини". Різниця НГО земельних ділянок становить 23057,70 гривень.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Добряк Д.С. Класифікація та екологобезпечне використання сільськогосподарських земель / Д.С. Добряк, О.П. Канащ, І.А. Розумний. – Київ: Інститут землеустрою УААН, 2001.-309 с.

2. Avramchuk B. O. The impact of land reform on the development of land relations in Ukraine. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2015. № 4

3. Legal guide on land consolidation. FAO, 2020 [ЕЛЕКТРОННИЙ РЕСУРС] – РЕЖИМ ДОСТУПУ ДО РЕСУРСУ: <https://doi.org/10.4060/ca9520en> (дата звернення: 18.09.2022).

4. А. Попов. ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ЗАСАДИ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ТЕОРІЯ, МЕТОДОЛОГІЯ, ПРАКТИКА. Львів, 2018. [ЕЛЕКТРОННИЙ РЕСУРС] – РЕЖИМ ДОСТУПУ ДО РЕСУРСУ: https://www.researchgate.net/publication/330502260_Institucionalni_zasadi_konsolidacii_zemel_silskogospodarskogo_priznacenna_teorija_metodologija_praktika. (дата звернення: 18.09.2022).

5. АВРАМЧУК БОГДАН ОЛЕГОВИЧ. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В РИНКОВИХ УМОВАХ. Київ, 2018.

6. Г. ДУДИЧ М. СТУПЕНЬ. Оренда як форма консолідації земель. РИНОК ЗЕМЛІ. 2015.

7. Єдина комплексна стратегія розвитку сільського гос-подарства та сільських територій в Україні на 2015-2020 роки: Проект. Київ: Міністерство аграрної політики та продовольства України, 2015.

8. Заставнюк Л. І. РЕФОРМУВАННЯ І РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ФОРМ ВЛАСНОСТІ І ГОСПОДАРЮВАННЯ [Електронний ресурс] / Л. І. Заставнюк – Режим доступу до ресурсу:

<http://dspace.wunu.edu.ua/jspui/bitstream/316497/1698/1/dis.Zastaynjuk.PDF> (дата звернення: 10.09.2022).

9. І.Б. Смолинець Т.С. Гачек М.М. Дорош-Кізим О.О. Дадак Б.В. Гутий І.І. Харів. Сутність, функції та форми підприємницької діяльності в сільському господарстві. Науковий вісник Львівського національного університету ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Гжицького. 2016. Т. 2, № 2 (69). [ЕЛЕКТРОННИЙ РЕСУРС] – РЕЖИМ ДОСТУПУ ДО РЕСУРСУ: https://web.archive.org/web/20170923004402id_/https://nvlvet.com.ua/index.php/journal/article/viewFile/843/841 (дата звернення: 12.09.2022).

10. Йоахім Томас. Землеустрій і консолідація земель на сільських територіях Німеччини. Київ – Ніжин: Лисенко М.М., 2021.

11. К.І. ЧОРНА. СВІТОВИЙ ДОСВІД КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. АГРОРЕСУРСИ. 2016. [ЕЛЕКТРОННИЙ РЕСУРС] – РЕЖИМ ДОСТУПУ ДО РЕСУРСУ: <https://core.ac.uk/download/pdf/235274655.pdf>. (дата звернення: 18.09.2022).

12. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання/ Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний / – К.: Урожай, 2009. – 464 с.

13. Ковалів О. ЗВЕРШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ : НОВА ПАРАДИГМА [Електронний ресурс] / О. Ковалів. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <https://agroeco.org.ua/wp-content/uploads/Publications/Monography/kovaliv/kovaliv.pdf>. (дата звернення: 18.09.2022).

14. Кольоса Л. Л. Сучасний розвиток орендного землекористування в Україні. Управління земельними ресурсами України в умовах децентралізації 196

влади: стан, проблеми і перспективи їх вирішення: Всеукраїнська науковопрактична конференція, м. Київ, тези доповіді. К., 2015.

15. КОЛЬОСА ЛЮДМИЛА ЛЕОНІДІВНА. ТРАНСФОРМАЦІЯ ТА ОПТИМІЗАЦІЯ ОРЕНДНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ. Київ, 2018.

16. Кустовська О.В. Еколого-економічне обґрунтування сільськогосподарського землекористування / О.В. Кустовська – К.: Арістей, 2009. – 180с.;

17. Лавейкін М. І., Лобунько А. В. Інституціональне забезпечення землеустрою щодо перерозподілу земель за їх категоріями: Управління 270 земельними ресурсами в умовах децентралізації влади: Всеукраїнська науковопрактична студентська конференція, м. Київ, 31 березня 2015 року. тези доповіді. К., 2015.

18. Лобунько А. В. Поділ земель за основним цільовим призначенням, як функція управління землекористуванням в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2016. № 1–2.

19. ЛОБУНЬКО АНТОН ВІКТОРОВИЧ. ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ ЗА ЇХ КАТЕГОРІЯМИ ЯК ОСНОВНИМ ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ. Київ, 2018.

20. МАЛАШЕВСЬКА ОЛЕНА АНАТОЛІВНА. ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІТЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ. Київ, 2019.

21. Малашевський М. А., Бугаєнко О. А. (Малашевська О. А.) Дослідження факторів, що визначають напрям проведення консолідації сільськогосподарських земель в Україні. Містобудування та територіальне планування. 2014. № 51

22. "Мартин А.Г. Природно-сільськогосподарське районування України: монографія / Мартина А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. – К.: ЦП «Компринт». – 328 с. [Електронний ресурс] Режим доступу до

ресурсу: https://zsu.org.ua/files/Monograph_Natural_agricultural_zoning.pdf" (дата звернення: 18.09.2022).

23. МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ: 2016-2017 [Електронний ресурс]. – 2018. – Режим доступу до ресурсу: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>. (дата звернення: 18.09.2022).

24. Необхідність проведення консолідації земель в Україні / А. Шворак, Л. Ткачук // Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК. - 2013. - № 20(2). - [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2013_20%282%29_40. (дата

звернення: 18.09.2022).

25. ОРЕНДНІ ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В УКРАЇНІ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/50203/2/2018_Krasko_S-

Orendni_zemelni_vidnosyny_158-160.pdf. (дата звернення: 18.09.2022).

26. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою / А. М. Третяк. – К. : ІЗУ УААН, 2002.

27. Указания по классификации пахотных земель по пригодности почв для возделывания основных сельскохозяйственных культур. – К.: Укрземпроект, 1988.

28. ШВОРАК А. М. КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук. Київ, 2016. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу:

<http://dglib.nubip.edu.ua/bitstream/123456789/3603/1/Shvorak%20A.M.pdf> (дата звернення: 18.09.2022).

29. Шворак А. М. Теоретичні основи консолідації земель: зміст, мета, завдання, принципи / А. М. Шворак // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №4.

30. Шворак А. М. Консолідація земель / А. М. Шворак. – Луцьк, 2010.

ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Додаток 1
Таблиця 1 Консолідація на території Броварського району Київської області

№	Кадастровий номер	Площа, га	Орендар	Обмін	№	Кадастровий номер	Площа, га	Орендар
47	3220287300:24:056:0007	0,4473	СП ТОВ "Ніва-Церясловщини"	↔	4	3220287300:24:056:0011	0,5500	ТОВ "Агро-С"
48	3220287300:24:056:0009	0,6084		↔	30	3220287300:24:056:0050	0,5512	
49	3220287300:24:056:0010	0,4676		↔	24	3220287300:24:056:0028	0,5494	
50	3220287300:24:056:0013	0,5705		↔	36	3220287300:24:056:0040	0,5518	
60	3220287300:24:056:0036	0,5501		↔	35	3220287300:24:056:0017	0,5501	
61	3220287300:24:056:0037	0,4925		↔	25	3220287300:24:056:0052	0,4944	
62	3220287300:24:056:0038	0,5539		↔	13	3220287300:24:056:0091	0,5505	
63	3220287300:24:056:0039	0,5754		↔	39	3220287300:24:056:0032	0,5499	
69	3220287300:24:056:0048	0,5362		↔	28	3220287300:24:056:0015	0,5497	
70	3220287300:24:056:0051	0,2883		↔	9	3220287300:24:056:0046	0,4112	
71	3220287300:24:056:0053	0,5518		↔	1	3220287300:24:056:0008	0,5497	
72	3220287300:24:056:0054	0,5325		↔	19	3220287300:24:056:0047	0,5262	
73	3220287300:24:056:0056	0,5449		↔	15	3220287300:24:056:0026	0,5494	
80	3220287300:24:056:0068	0,4349		↔	17	3220287300:24:056:0022	0,5496	
81	3220287300:24:056:0069	0,4508		↔	6	3220287300:24:056:0023	0,5500	
82	3220287300:24:056:0070	0,4039		↔				
83	3220287300:24:056:0071	0,4318		↔	7	3220287300:24:056:0001	0,5496	
84	3220287300:24:056:0072	0,5397		↔	26	3220287300:24:056:0003	0,5496	
85	3220287300:24:056:0073	0,5050		↔	34	3220287300:24:056:0049	0,4933	
91	3220287300:24:056:0081	0,5014		↔	13	3220287300:24:056:0034	0,5497	
92	3220287300:24:056:0085	0,5502	↔					
98	3220287300:24:056:0094	0,5326	↔	8	3220287300:24:056:0030	0,5496		
102	3220287300:24:056:0098	0,2353	↔					
Разом		11,3250			Разом	10,7249		

Таблиця 2 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок на території Броварського району Київської області

Додаток 2

№	Кад. номер	Площа, га	Орендар	Нормативна грошова оцінка, грн	Обмін №	Кад. номер	Площа, га	Орендар	Нормативна грошова оцінка, грн	Різниця НГО земельних ділянок, грн
47	3220287300:24:056:0007	0,4473	СП ТОВ "Нива Переяславщини"	8324,97	↔ 4	3220287300:24:056:0011	0,5500	ТОВ "АгроС"	10236,38	-1911,41
48	3220287300:24:056:0009	0,6084		11323,29	↔ 30	3220287300:24:056:0050	0,5512		9498,81	1824,49
49	3220287300:24:056:0010	0,4676		8702,78	↔ 24	3220287300:24:056:0028	0,5494		9467,79	-765,01
50	3220287300:24:056:0013	0,5705		10617,91	↔ 36	3220287300:24:056:0040	0,5518		9509,15	1108,77
60	3220287300:24:056:0036	0,5501		10238,24	↔ 35	3220287300:24:056:0017	0,5501		10238,24	0
61	3220287300:24:056:0037	0,4925		9166,21	↔ 25	3220287300:24:056:0052	0,4944		8519,97	646,24
62	3220287300:24:056:0038	0,5539		10308,96	↔ 13	3220287300:24:056:0091	0,5505		9486,74	822,22
63	3220287300:24:056:0039	0,5754		10709,11	↔ 39	3220287300:24:056:0032	0,5499		9476,40	1232,71
69	3220287300:24:056:0048	0,5362		7392,25	↔ 28	3220287300:24:056:0015	0,5497		10280,79	-2838,54
70	3220287300:24:056:0051	0,2883		3974,61	↔ 9	3220287300:24:056:0046	0,4112		7086,19	-3111,58
71	3220287300:24:056:0053	0,5518		7607,32	↔ 1	3220287300:24:056:0008	0,5497		10230,79	-2623,48
72	3220287300:24:056:0054	0,5325		7341,24	↔ 19	3220287300:24:056:0047	0,5262		9067,98	-1726,74
73	3220287300:24:056:0056	0,5449		7512,19	↔ 15	3220287300:24:056:0026	0,5494		9467,78	-1955,59

№	Кад. номер	Площа, га	Орендар	Нормативна грошова оцінка, грн	Обмін №	Кад. номер	Площа, га	Орендар	Нормативна грошова оцінка, грн	Різниця НГО земельних ділянок, грн
80	3220287300:24:056:0068	0,4349	СП ТОВ "Нива Переяславщини"	7494,61	↔ 17	3220287300:24:056:0022	0,5496	ТОВ "Агро-С"	9471,23	-1976,62
81	3220287300:24:056:0069	0,4508		6214,89	↔ 6	3220287300:24:056:0023	0,5500		9478,13	2305,08
82	3220287300:24:056:0070	0,4039		5568,31	↔					
83	3220287300:24:056:0071	0,4518		6228,68	↔ 7	3220287300:24:056:0001	0,5496		10228,93	4000,25
84	3220287300:24:056:0072	0,5397		7440,50	↔ 26	3220287300:24:056:0003	0,5496		10228,93	-2788,43
85	3220287300:24:056:0073	0,5050		6962,11	↔ 34	3220287300:24:056:0049	0,4933		8501,02	-1538,90
91	3220287300:24:056:0081	0,5014		8640,60	↔					
92	3220287300:24:056:0085	0,5502		1896,31	↔ 13	3220287300:24:056:0034	0,5497		9472,96	1063,96
98	3220287300:24:056:0094	0,5326		1835,65	↔					
102	3220287300:24:056:0098	0,2353		810,98	↔ 8	3220287300:24:056:0030	0,5496		9471,23	-6824,59
Разом		11,3250	Всього	166311,77		Разом	10,7249	Всього	189369,46	-23057,70

НУБІП України