

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА
БІОТЕХНОЛОГІЙ імені С.З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ІНФРАСТРУКТУРНОГО РОЗВИТКУ
Кафедра землеустрою

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
освітнього ступеня «Магістр»
на тему
«Науково-методичні засади консолідації земель для забезпечення
збалансованого землекористування сільських територій»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент 2-го курсу, групи ЗВ – 61
Максим БОГІРА

Керівник: Наталія СТОЙКО

ДУБЛЯНИ – 2025

Міністерство освіти та науки України
Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій
імені С.З. Гжицького

Факультет землевпорядкування та інфраструктурного розвитку
Кафедра землеустрою
Освітній ступень «Магістр»
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ

В. о. завідувача кафедри землеустрою
(назва кафедри)

(підпис)

(ім'я, прізвище)

«10» жовтня 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу студента

Богіри Максима Сергійовича

1.Тема роботи **«Науково-методичні засади консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій».**

керівник роботи **Стойко Наталія Євгеніївна, к. е. н., доцент,**
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу **№ 1291-4 від 10.10.2025.**

2.Строк подання студентом роботи **08 грудня 2025 року.**

3.Вихідні дані до роботи: **Дані Державного земельного кадастру про земельні ресурси у межах об'єкта дослідження; плани агровиробничих груп ґрунтів; топографічні карти; плани паювання земель; дані дистанційного зондування Землі; навчальна, методична та наукова література.**

4.Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): **Вступ. 1. Теоретичні засади збалансованого землекористування сільських територій. 2. Зміст та завдання консолідації земель. 3. Консолідація земель на прикладі досвіду Нідерландів. 4. Аналіз землекористування сільських територій в Україні. 5. Науково-методичні пропозиції щодо консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій. 6. Охорона навколишнього середовища. Висновок. Список використаних джерел.**

5.Перелік графічного матеріалу: **мультимедійна презентація.**

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
3 охорони навколишнього природного середовища	К.б.н., доцент кафедри екології та захисту довкілля Наталія ПАНАС			

7. Дата видачі завдання **10 жовтня 2025 року.****КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання	Відмітка керівника про виконання
1	Отримання завдання на виконання кваліфікаційної роботи. Вивчення науково-методичної літератури та нормативно-правових документів за темою кваліфікаційної роботи. Аналіз існуючого стану використання земель у межах об'єкта дослідження (розділи 1, 2, 3, 4).		
2	Підготовка картографічних матеріалів кваліфікаційної роботи. Розробка проєктного рішення і його обґрунтування. Написання проєктної частини (розділ 5). Написання розділу з охорони навколишнього природного середовища (розділи 6).		
3	Формування висновків. Оформлення кінцевого варіанту проєктних рішень та інших графічних матеріалів, які представляється до захисту.		
4	Подання кваліфікаційної роботи на рецензування та перевірку на плагіат. Виправлення зауважень. Кінцеве оформлення роботи та ілюстративних матеріалів.		
5	Написання доповіді та формування мультимедійної презентації роботи. Підготовка до захисту в ЕК. Пробний захист на випускній кафедрі.		

Студент

(підпис)

Максим БОГІРА

(ім'я та прізвище)

Керівник роботи

(підпис)

Наталія СТОЙКО

(ім'я та прізвище)

УДК 332.3

Науково-методичні засади консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій. Богіра Максим Сергійович. Кваліфікаційна робота. Кафедра землеустрою. Дубляни. Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С.З. Ґжицького, 2025.

60 с. текстової частини, 13 рисунків, 1 таблиця, 56 джерел посилання, мультимедійна презентація.

У роботі досліджуються науково-методичні засади консолідації земель як інструменту землеустрою для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій. Розкрито поняття збалансованого землекористування сільських територій та його значення для сталого розвитку. Описано зміст сучасної консолідації земель як інструменту землеустрою на основі аналізу вітчизняних та зарубіжних наукових праць. Вивчено досвід консолідація земель у Нідерландах, акцентуючи увагу на історичних та сучасних підходах до перерозподілу земель для досягнення різних цілей розвитку сільських територій. Проведено аналіз сільськогосподарського землекористування в Україні, який засвідчив про недоліки у використанні та охороні земель сільськогосподарського призначення. Розроблено науково-методичні пропозиції щодо консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій, зокрема рекомендовано багатофункціональний підхід до консолідації земель через впровадження сільськогосподарського, лісогосподарського, екологічного та регіонального напрямів перерозподілу земельної власності. Описано етапи розробки проєкту консолідації земель. Для успішної реалізації цілей консолідації земель рекомендовано створити в державі земельний банк як державну інституцію, що купує землю та управляє державною землею у сільській місцевості з метою перерозподілу земель для покращення структури сільськогосподарського землекористування й інших цілей розвитку територій.

ЗМІСТ

Вступ	6
1. Теоретичні засади збалансованого землекористування сільських територій	8
2. Зміст та завдання консолідації земель	13
3. Консолідація земель на прикладі досвіду Нідерландів	21
4. Аналіз землекористування сільських територій в Україні	30
5. Науково-методичні пропозиції щодо консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій ...	38
6. Охорона навколишнього середовища	48
Висновок	53
Перелік джерел посилання.....	55

ВСТУП

Сучасна реструктуризація сільських територій в Україні почалася в контексті суспільних змін 1990-х років, пов'язаних із здобуттям незалежності. Причиною цієї необхідної перебудови відносин у сфері землеволодіння стала роздержавлення та приватизація землі в колгоспах і радгоспах і передача її приватним власникам серед селян. Зміна правового статусу земель сільськогосподарського призначення призвела до появи великої кількості власників ділянок і стимулювала виникнення нових форм господарювання (агрохолдинги, аграрні товариства, кооперативи, фермерські господарства, особисті селянські господарства тощо). Після адміністративно-територіальної реформи в країні сформувалися територіальні громади, що дало імпульс до нових підходів у землекористуванні через просторове планування та розробку комплексних планів розвитку територій. Також офіційно запрацював ринок сільськогосподарських земель, що стимулював купівлю-продаж раніше розпайованих та переданих у приватну власність угідь. Усі ці трансформації у системі земельних відносин мають як позитивні, так і негативні наслідки для землекористування, зокрема щодо раціонального використання та охорони земель і ґрунтів, збереження їхніх якісних характеристик для потреб сучасного та майбутніх поколінь.

Раціональне землекористування залежить від землеустрою, який через систему організаційних, технічних, економічних, екологічних та правових заходів управляє простором та врегульовує відносини власності з метою сталого розвитку громад. Одним із шляхів реорганізації земельних відносин та реструктурування сільських територій у процесі землеустрою може бути консолідація земель, яка покращує виробничі та просторові умови й умови праці в сільському та лісовому господарствах, підвищує загальну культуру господарювання для сталого розвитку сільських територій. Культура господарювання, у свою чергу, об'єднує економічні та екологічні аспекти, орієнтовані на збереження культурних ландшафтів.

У кваліфікаційній роботі розглядаються науково-методичні аспекти консолідації земель як інструменту забезпечення збалансованого землекористування сільських територій.

Виконання роботи передбачало вирішення таких завдань:

1. Розкрити теоретичні аспекти збалансованого землекористування у межах сільських територій.
2. Розкрити сутність консолідації земель як інструменту землеустрою.
3. Проаналізувати зарубіжний досвід консолідація земель (на прикладі Нідерландів).
4. Провести аналіз сільськогосподарського землекористування в Україні.
5. Розробити науково-методичні пропозиції щодо консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій.
6. Розкрити питання охорони навколишнього середовища.

Об'єктом дослідження є процес консолідації земель для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій.

Предметом дослідження є теоретичні, методичні, прикладні засади консолідації земель як інструмента землеустрою для забезпечення збалансованого землекористування сільських територій.

Під час виконання поставлених завдань використано: науково-методичну літературу, у тому числі зарубіжних авторів, що стосується питань консолідації земель; картографічні матеріали окремих територіальних громад; геоінформаційні портали Публічна кадастрова карта України, *GISFile*, *Google Earth Pro*; нормативно-правові документи стосовно регулювання земельних відносин та здійснення управління землями у межах сільських територій.

Практична цінність отриманих результатів визначається розробкою науково обґрунтованих рекомендацій стосовно удосконалення землекористування через консолідацію земель, які можна апробувати під час організації використання земель сільськогосподарського призначення і впровадження природо орієнтованих рішень у межах територіальних громад.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

До сільських територій, як правило, відносять землі за межами міст, які включають сільські населені пункти (села, селища сільського типу, хутори тощо), зони сільськогосподарського виробництва, лісового господарства, рекреації та відповідну інфраструктуру, а також природні ресурси у межах цих територій [1].

Єдиного універсального правового визначення сільських територій в українському законодавстві немає, проте таке формулювання широко використовується в наукових дослідженнях та нормативних документах, зокрема у контексті державної політики регіонального розвитку.

До ключових характеристик сільських територій віднесено [6; 34]:

- ✓ щодо просторового розташування – знаходяться за межами міст і мають меншу щільність населення порівняно із міськими територіями;
- ✓ щодо господарської діяльності – історично та переважно пов'язані з аграрним виробництвом (фермерством і агробізнесом), проте все більше спостерігається диверсифікація економічної діяльності;
- ✓ щодо типу забудови – переважають невеликі одно-двоповерхові житлові будівлі із присадибними ділянками;
- ✓ щодо соціально-демографічних особливостей – характеризуються специфічним способом життя, культурою та структурою зайнятості, які є відмінні від міських;
- ✓ щодо у правління – підпорядковуються юрисдикції сільських громад.

У цьому контексті сільські території є важливим об'єктом державного управління та планування, що потребує особливих підходів до стимулювання їх соціально-економічного розвитку. У залежності від контексту використання термін «сільська територія» набуває різних ознак та має багато особливостей, тому розглянемо поняття «територія», а вже потім – «сільська територія».

Територія, згідно з економічним словником, означає ділянку земної

поверхні, що належить певній державі або входить до складу відповідної частини світу; частину країни (область, район); земельний простір, зайнятий населеним пунктом; простір, на якому поширені певні явища.

Згідно словника іншомовних слів – територія (лат. *territorium* – область): 1) частина земної поверхні, що належить певній державі або входить до складу якої-небудь світової частини (суходіл, води та повітря над ними); 2) нерідко розглядається як сукупність усіх ресурсів та прав власності на ці землі й повітря.

За визначенням, яке з'явилося в 1990-х роках під впливом досліджень комплексного розвитку регіонів України, С. Мельник розглядає сільську територію як історично сформовану частину поселення мережі, де поєднано організаційну та функціональність сукупності населених пунктів (селищ, сіл, хуторів, односімейних та інших житлових утворень) під владою сільських (селищних) рад [16]. За визначенням П. Саблука, «сільська територія» являє собою інтегровану багатофункціональну систему природного, соціально-економічного та виробничо-господарського характеру, що має свої специфічні кількісні, структурні, природні та інші характеристики [33]. У роботі М. Маліка та В. Пулима сільська територія визначається як інтегрована багатофункціональна система соціально-економічного та виробничо-господарського виміру, що має специфічні кількісні, структурні та природні ознаки та відповідне сутнісне наповнення [15]. І. Гончаренко розглядає сільську територію як єдину систему, яка має свою структуру, функції, зв'язки з зовнішнім середовищем, історичний шлях, культуру і умови життя населення. Ця система включає численні взаємопов'язані підсистеми різних типів із локальними цілями та багатоаспектною конкурентністю управління [6].

Отже, сутність поняття «сільські території» включає сукупність критеріїв, таких як: територіальність, природне середовище та природні ресурси, щільність розселення та наявність об'єктів, де зайнятість переважає у сільському господарстві. Важливим ресурсом в межах сільських територій є земля, яка використовується у сільському та лісовому виробництві. Враховуючи концепцію сталого розвитку, яка базується на підході до розвитку, що задовольняє потреби

сучасного покоління і одночасно не загрожує здатності майбутніх поколінь задовольняти їхні потреби у майбутньому. Ця концепція полягає у збалансованому розвитку взаємопов'язаних складових – економічної, соціальної, екологічної і включає: 1) економічне природо зберігаюче зростання, 2) соціальну стабільність і справедливість, 3) збереження довкілля та біорізноманіття [35]. Враховуючи підхід до сталого розвитку, використання земельних ресурсів має бути збалансованим, яке враховує їх екологічну, економічну та соціальну стійкість, одночасно забезпечуючи ефективне виробництво без шкоди для довкілля і майбутніх поколінь. Таке використання включає комплексну систему заходів стосовно організації використання земель та їх охорони і впровадження методів, які будуть підтримувати родючість ґрунтів й мінімізувати негативний вплив господарської діяльності на ландшафти (рис. 1.1).

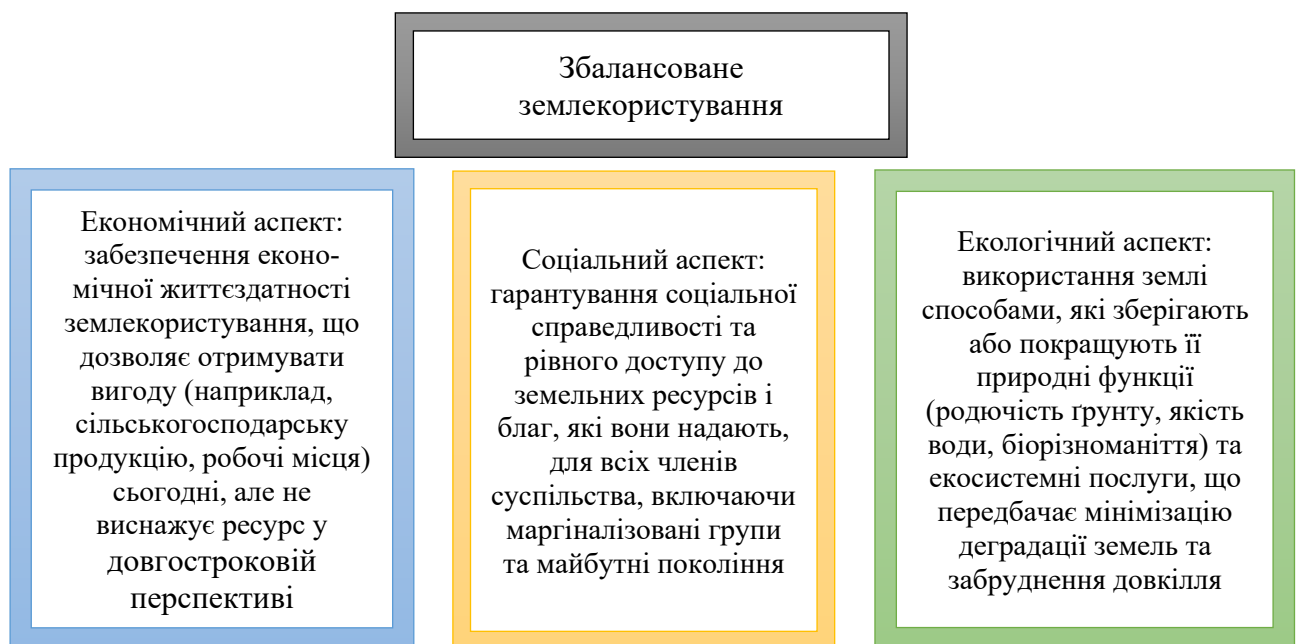


Рисунок 1.1. – Ключові аспекти збалансованого землекористування у контексті концепції сталого розвитку (складено автором на основі [4; 5; 8; 10; 18]).

Основна ціль збалансованого землекористування – знайти гармонійний баланс між різними, часто конкуруючими, видами використання землі (сільське господарство, житлове будівництво, промисловість, збереження природи, розвиток інфраструктури, інше), забезпечуючи довгострокову стійкість екосистем.

Важливим інструментом забезпечення збалансованого землекористування сільських територій є стале управління земельними ресурсами як підхід до управління землями, що передбачає впровадження практик та технологій, які підтримують або підвищують продуктивну здатність земель, одночасно захищаючи та покращуючи їх природні ресурси (грунт, вода, біорізноманіття). Концепція сталого управління земельними ресурсами полягає у розумінні того, що земля є обмеженим ресурсом, тому її використання не повинно ставити під загрозу здатність майбутніх поколінь використовувати цей ресурс для своїх потреб. До методів сталого управління земельними ресурсами, які здатні підтримувати продуктивність земель, одночасно мінімізуючи негативний вплив на довкілля, є: природоохоронне землеробство, агролісівництво, інтегрована боротьба зі шкідниками, стале управління водними ресурсами і лісовим господарством, стале управління тваринництвом [47]. Для ефективного впровадження управлінських рішень щодо сталих практик збалансованого землекористування важливо формувати відповідну просторову організацію території. Конкретним політичним інструментом, що може допомогти досягти цілей сталого управління земельними ресурсами, є консолідація земель [50], яка шляхом реорганізації земельних ділянок покращує структуру землі для більшої ефективності сільського господарства, розвитку інфраструктури та охорони навколишнього середовища, а це все сприяє загальному сталому розвитку сільських територій. У загальному консолідація земель забезпечує: регламентований законом процес, який регулює відповідний державний орган; реорганізацію фрагментованих земельних ділянок з метою створення крупніших земельних масивів одного власника; обмін землею, перерозподіл або об'єднання для досягнення конкретних публічних цілей. Консолідація земель підтримує стале управління землею, а саме:

- ✓ збільшує ефективність через створення більших ділянок, що часто підвищує продуктивність сільського господарства;
- ✓ покращує інфраструктуру, що полегшує планування та будівництво необхідної сільської інфраструктури, наприклад, доріг або систем дренажу;

- ✓ захищає природні ресурси через виділення або перерозподіл земель під консервацію, наприклад, для створення екологічних мереж або захисту ерозійно небезпечних агроландшафтів;
- ✓ покращує умови життя у сільській місцевості, оскільки є ключовим інструментом ширшого сільського розвитку, що може призвести до кращого житла, громадських об'єктів та можливостей для працевлаштування;
- ✓ вирішує земельні конфлікти, оскільки може розв'язувати проблеми, пов'язані із нечіткими межами власності, що сприяє більш надійному гарантуванню права власності землею.

Отже, для збалансованого землекористування сільських територій доцільно використовувати такий інструмент, як консолідація земель, який має на меті об'єднання земель та/або їх перерозподіл, щоб належним чином вирішувати сучасні виклики у використанні земельних ресурсів в економічному, соціальному та екологічному аспектах.

2. ЗМІСТ ТА ЗАВДАННЯ КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) вважає, що консолідація земель є ефективним інструментом розвитку сільських територій, зокрема в аграрній сфері. Вона дозволяє створювати конкурентоспроможні механізми для сільськогосподарського виробництва, надаючи власникам і користувачам можливість формувати землекористування із меншою кількістю ділянок, більших за площею та більш правильною формою. Однак, через значну фрагментацію природного середовища та зростаючу потребу його збереження в межах сільських територій для неаграрних цілей консолідація земель залишається важливим інструментом у стратегіях та проєктах, спрямованих на підвищення якості життя у сільській місцевості завдяки покращенню управління природними ресурсами та охороні довкілля, забезпеченню адекватної інфраструктури й послуг, створенню робочих місць і покращенню умов проживання в сільських поселеннях. Загалом, консолідація землі використовується для покращення структури володіння через зменшення фрагментації з метою підтримки розвитку сільської місцевості [53].

Основною метою перших проєктів консолідації було збільшити чистий дохід земель через збільшення виробництва та зниження його вартості. З цією метою такі проєкти концентрували увагу на консолідації ділянок та розширенні господарств і включали такі елементи, як інфраструктура зрошення чи дренажу для більш ефективного використання водних ресурсів, будівництво сільських доріг, заходи з покращення ґрунту та зміни у землекористуванні, наприклад, переведення ділянок із низькою придатністю для сільського господарства у лісові чи водно-болотні угіддя. Такі аграрні поліпшення мають значення, але значення сільського простору як суто виробничого середовища вже не є винятково аграрним питанням. Ідеї розвитку сільських територій стали значно ширшими, охоплюючи екологічну стійкість та різні несільськогосподарські аспекти використання територій. У проєктах консолідації земель пріоритет перемістився від реструктуризації сільського господарства до більш

ефективного багатофункціонального використання простору за рахунок балансу інтересів сільського господарства, ландшафту, охорони природи, рекреації та транспорту. Окрему увагу у сучасних проєктах сьогодні приділяють довкіллю, наприклад, автодороги планують із урахуванням умов ландшафту, водні об'єкти відновлюють, створюють буферні зони, інше. Проєкти консолідації також розробляють для захисту водно-болотних угідь та модифікації моделей землекористування, особливо у районах, де загрожують ерозія ґрунтів або повені. Ще одним аспектом сучасної консолідації є питання оновлення сіл. Проєкти передбачають забезпечення достатньої кількості земель для будівництва нових будинків та створення робочих місць із метою підвищення якості життя й праці сільського населення. Одночасно із змінами у сільській економіці будівлі, що були призначені для сільського господарства, реконструюють або переобладнують для суспільних і комерційних потреб. Проєкти консолідації є також стимулюванням модернізації механізмів володіння ділянками через скасування деяких прав користування, наприклад, певних форм доступу, випасу худоби, заготівлі сіна, вирубки дерев, риболовлі, видобутку торфу, глини, піску, інше [53].

Вітчизняна наукова література розкриває різноманітність підходів до поняття консолідації земель, особливо стосовно цілей і методів проведення, її впливу на сільськогосподарське землекористування та значення для соціально-економічного розвитку сільських територій. У роботі Л. Ткачук консолідація земель описується як інтегрована система заходів із: 1) організації земельних володінь і землекористувань через об'єднання ділянок одного власника чи користувача в компактні масиви; 2) запровадження інституційно-правових механізмів проти роздрібнення та фрагментації землі; 3) раціонального використання та охорони земель в агроландшафтах; 4) здійснення земельних поліпшень, зокрема боротьбу з ерозією, підтопленням і заболоченням та ін. [38].

А. Третьак та ін. відзначають, що консолідація земель є одним із видів землевпорядних робіт на місцевому рівні: корекція меж ділянок, поділ чи об'єднання ділянок, обмін земель чи створення нових/упорядкування існуючих

землеволодінь і землекористувань, обґрунтування сівозмін, розпорядження угіддями та ін. За його визначенням, консолідація – це процес формування оптимального за розміром, конфігурацією та іншими параметрами сільськогосподарського землекористування, узгодженого з раціональним використанням лісових, водних, рекреаційних, природоохоронних, трудових та інших ресурсів, а також з елементами інфраструктури сільських територій. Автори зазначають, що виходячи із національного та міжнародного досвіду, запропоновано визначити кілька ключових принципів земельної консолідації: 1) повага та захист законних прав власності й користування; 2) принцип «не гірше за попередній стан»; 3) сталість у використанні земель та охорона земель і довкілля; 4) консультації та залучення зацікавлених сторін; 5) прозорість процесів [40].

Дослідник А. Попов під консолідацією земель сільськогосподарського призначення розглядає заходи із землеустрою, спрямовані на регулювання відносин власності на землю через координацію дій між власниками та користувачами земельних ділянок з метою забезпечення сталого сільськогосподарського використання земель. У цьому контексті консолідація земель – це сукупність заходів землеустрою, що формують земельні ділянки та спосіб використання земель у сільському господарстві. Землеустрій при формуванні земельних ділянок охоплює проекти землеустрою щодо виділення земельних ділянок, технічну документацію з поділу та об'єднання ділянок, а також заходи з їх перерозподілу. Перерозподіл земельних ділянок як вид робіт землеустрою передбачає зміну місця розташування меж ділянок, що призводить до змін їх просторих та інших характеристик, а власники набувають право власності на новоутворені ділянки. Іншими словами, відбувається формування нових земельних ділянок із покращеними умовами [20].

Відповідно до законодавства більшості країн Європи, розвиток сільських територій охоплює управління, планування, підготовку та реалізацію заходів, пов'язаних із використанням земель, які спрямовані на покращення умов проживання через розвиток соціально-економічних та рекреаційних функцій

землекористування у сільських регіонах. Основним інструментом у цьому контексті виступає землеустрій, який у законодавстві розглядається у двох вимірах: як сукупність технічних, правових і документаційних процедур, що стосуються землекористування та прав власності; як механізм реструктуризації земельних відносин, що передбачає втручання держави або приватних осіб у структуру власності на землю. Така реструктуризація може здійснюватися на добровільній основі – через продаж, обмін чи оренду, або через реалізацію державних програм.

Вплив прав власності на землекористування здійснюється виключно в межах чинного законодавства. Землеустрій, що реалізується через державні заходи, передбачає втручання в конституційно гарантоване право приватної власності. До таких дій належать, зокрема, процедури відчуження земель у сільській місцевості для задоволення соціальних, містобудівних або інфраструктурних потреб. Відтак, землеустрій не обмежується лише сільськогосподарськими чи лісогосподарськими угіддями, а охоплює всі категорії земель.

Ключовим інструментом реалізації землеустрою виступає консолідація земель, яка тісно пов'язана з плануванням землекористування. Основні напрями її застосування включають: інтегрований розвиток сільських територій, планування розвитку сільських громад, впровадження інфраструктурних рішень, адаптованих до потреб села, реструктуризацію землеволодіння та формування сільських територій. Найбільш тісно з консолідацією пов'язаний саме інтегрований розвиток сільських територій, що передбачає стратегічний, міжсекторальний підхід до планування. Якщо раніше консолідація земель зосереджувалась переважно на оптимізації сільськогосподарського землекористування, то нині вона охоплює також природоохоронні, інфраструктурні, містобудівні та інші аспекти [18; 44; 49; 51].

Об'єктом консолідації земель є земельна ділянка – окрема частина земної поверхні, яка зареєстрована у поземельній книзі під відповідним інвентарним номером згідно з реєстром земель, що ведеться у кадастрі нерухомості.

Зміст сучасної консолідації земель базується на цілях підвищення якості життя у сільській місцевості та вирішення проблем, пов'язаних із впливом аграрної діяльності на довкілля, біорізноманіття та ландшафт. Зокрема:

- ✓ сільські території виконують набагато більше функцій, ніж лише забезпечення сільськогосподарського виробництва, оскільки на них покладено значні завдання в контексті досягнення цілей сталого розвитку (у т.ч. екологічні аспекти);
- ✓ зростання суспільних потреб (розвиток міст, інфраструктури транспорту й водопостачання, промислових об'єктів, рекреаційних комплексів тощо) часто потребує залучення земель сільськогосподарського призначення;
- ✓ у країнах Європейського Союзу сформовано нову політику контролю виробництва продукції (наприклад, квоти), управління захворюваннями тварин (наприклад, птиця, велика рогата худоба тощо) та впливу на довкілля (інтенсивне землеробство із використанням мінеральних та органічних добрив, пестицидів тощо);
- ✓ зростає усвідомлення стосовно гуманного поводження зі свійськими та дикими тваринами;
- ✓ у деяких країнах проводиться реституція землі колишнім власникам (наприклад, у Латвії);
- ✓ зменшено політичний пріоритет сільськогосподарських питань на користь інших секторів, зокрема екосистемних послуг (наприклад, чиста вода, збільшення біорізноманіття, збереження якості ґрунтів, поглинання вуглецю тощо).

Отже, сучасна консолідація земель стала ширшим інструментом розвитку сільських територій, тому що її цілі виходять за межі аграрного сектору. Головним чинником успіху такої консолідації є розробка процедур, які будуть простими, економічно ефективними та швидкими у впровадженні. Це можливе за рахунок зменшення обсягів проєктів, використання перевірених баз даних про об'єкти консолідації та сучасних гео- й інших інформаційних технологій, поєднання та паралельного виконання різних етапів процесу, мінімізації часу

очікування результатів між етапами та завданнями (наприклад, інтеграція доріг із дренажними мережами). Відтак основна увага зосереджується на комплексному вирішенні ключових проблем у сільській місцевості. Це потребує, щоб процедури консолідації були менш об'ємними та більш гнучкими до коригувань у конкретних умовах (наприклад, консолідація земель у виноградниках, лісів, боліт тощо). Сучасні підходи до консолідації земель мають такий напрям: 1) консолідація земельних ділянок для сільськогосподарських цілей через зменшення фрагментації ділянок, поліпшення інфраструктури і рівня життя (тобто класична консолідація); 2) консолідація охоплює багато інших інтересів всебічного розвитку сільських територій (інтегрована консолідація).

У результаті аналізу науково-методичної літератури виділено такі напрями консолідації земель (рис. 2.1).

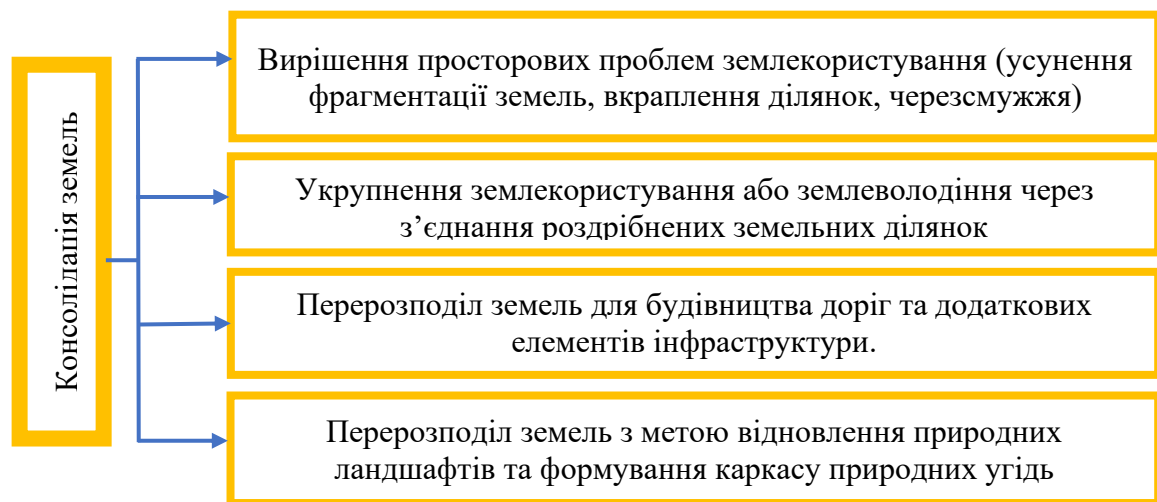


Рисунок 2.1. Напрями сучасної консолідації земель у зарубіжних країнах (складено автором на основі [39; 44; 48; 50; 51; 54]).

Механізми консолідації земель різні в різних країнах через законодавство, фінансування, історію, культуру, вимоги до землекористування та систему управління земельними ресурсами. Попри це існують спільні принципи, яких потрібно дотримуватися під час перерозподілу земель. Вони зафіксовані в Апелдорнській декларації про консолідацію земель та реорганізацію земель для сталого розвитку [44]. Згідно цієї Декларації розрізняють консолідацію та

реорганізацію земель як загальні концепції обміну земельними правами, що базуються на комплексному, цілеспрямованому, партисипативному та інклюзивному підходах (рис. 2.2).



Рисунок 2.2. Підходи до проведення консолідація земель згідно з Апелдорнською декларацією про консолідацію земель та реорганізацію земель для сталого розвитку (складено автором на основі [44]).

У сучасній політиці консолідації земель основна увага зосереджується на комплексному підході: зауважується, що укрупнення ділянок винятково з аграрних причин може мати негативні наслідки. Зокрема, зменшується різноманітність сільськогосподарських культур, що сприяє виснаженню та деградації ґрунтів; зникають важливі ландшафтні елементи – поодинокі дерева, живоплоти, чагарники, водно-болотні угіддя, що призводить до зниження біорізноманіття [56].

Важливо, щоб експерти з інтегрованої (комплексної) консолідації земель володіли навичками аналізу конкретних потреб у конкретній ситуації та були компетентними, щоб запропонувати ефективні інструменти для задоволення цих

потреб. Розробники проєктів консолідації повинні мати доступ до різноманітних інформаційних баз даних і технічних інструментів, причому набір цих інструментів варто розробляти спільно із іншими сферами (промисловість, довкілля, транспорт, туризм, ПС тощо), що забезпечить високу якість проєктів та прийнятні рішення. Також під час реалізації проєктів консолідації держава повинна забезпечити фінансування, щоб задовольнити загальні інтереси громади і суспільства. Щоб забезпечити практичну дію існуючих інструментів та розробку інноваційних й нетрадиційних інструментів консолідації, органи із питань консолідації та розробники повинні тісно співпрацювати із науковими установами [55].

Отже, під час консолідації земель приймаються компромісні рішення про виконання конкретних заходів, які сприятимуть оптимізації землекористування, у першу чергу, на землях приватної власності, враховуючи при цьому інтереси держави, громади, інших власників земель і землекористувачів, а також вимоги до збереження якості земель та природних ландшафтів. У наукових дослідженнях сучасні підходи до трактування консолідації земель в основному акцентують увагу не тільки на проблемі ефективного ведення сільського господарства, а й охоплюють землі інших категорій з метою є ефективності природоохоронної діяльності та розвитку соціальної інфраструктури у межах сільських територій.

3. КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ НА ПРИКЛАДІ ДОСВІДУ НІДЕРЛАНДІВ

У Нідерландах сільські території займають значну частину країни (приблизно 60-65%) і це не просто сільські ландшафти, а надзвичайно інтенсивні та високопродуктивні землі. Ці території поєднують передові технології, ефективне землекористування, високотехнологічне обладнання та низьку частку зайнятих у секторі, що робить сільське господарство Нідерландів одним із світових лідерів за обсягом експорту та продуктивністю на гектар. Сільське господарство є потужним експортером – загальний обсяг експорту сільськогосподарської продовольчої продукції перевищує 100 млрд доларів США на рік [46].

Для покращення сільськогосподарського землекористування у Нідерландах використовують консолідацію земель, яка має велику історію, оскільки упродовж більше ніж 100 років було розроблено понад 600 проєктів, що охопили понад 2 млн га сільськогосподарських угідь.

Досліджуючи історичні аспекти консолідації земель у Нідерландах, слід відзначити, що після декількох експериментальних проєктів консолідації земель, які були розроблені та реалізовані приватною компанією у 1913–1919 роках, зростала потреба у розробці законодавчої бази для консолідації земель. Перший закон про консолідацію земель набув чинності у 1924 році і основна його мета полягала у покращенні сільськогосподарської структури. Упродовж 10 років після прийняття закону було розроблено тільки 20 проєктів. Причини низької активності консолідації земель можна визначити такі: консолідацію земель мали змогу ініціювати лише 25% власників землі у проєктній зоні; план консолідації землі повинен був затверджуватись більшістю власників землі, у тому числі із переважною площею землі; проєкт фінансувався власниками землі; професійна підтримка здійснювалася приватною компанією [45; 49].

У 1935 році підходи змінились – консолідація земель стала інструментом державної політики і була створена Державна служба консолідації земель. У 1938 році було змінено Закон про консолідацію земель, який передбачав

державну субсидію на проекти консолідації земель. У результаті таких змін кількість проектів збільшилась, а зацікавленість до консолідації земель зросла.

У 1954 році прийнято новий Закон про консолідацію земель, який включав такі основні зміни: визначав окреме правове становище для орендаря (у разі затвердженого договору оренди землі); запроваджував відрахування (<5%), яке передбачає, що приватна власність кожного землевласника може бути зменшена максимум до 5% у процесі перерозподілу, це було створено з метою отримати резерв для покращення інфраструктури, у тому числі для нових доріг та водотоків. Оскільки інфраструктура і водні ресурси були покращені для сільської території в цілому, зокрема і для землевласників, то з цієї причини землевласники не отримували фінансову компенсацію за відрахування їхніх земель. У подальшому законодавстві такі відрахування були запроваджені для вирішення проблем охорони природи, ландшафту, рекреації, інших цілей суспільного інтересу. Також у майбутньому законодавстві була запроваджена фінансова компенсація за такі відрахування. Базова правова основа консолідації земель згідно Закону 1954 року суттєво не мінялась аж до 2007 року.

У 1985 році було прийнято Закон про розвиток земель, який забезпечив правову основу для інтегрованого (багатофункціонального) підходу до консолідації земель, оскільки ввів чотири форми консолідації, що виражають інтегрований спосіб розвитку земель у сільській місцевості:

✓ консолідація земель (*Land consolidation*) для покращення структури сільськогосподарських угідь – після затвердження плану розвитку земель місцевою владою проводиться процедура голосування серед усіх учасників (власників землі та орендарів) планованої території, план приймався, якщо за нього проголосували більшість учасників або охоплено більшість проектної території;

✓ перепланування земель (*Land redevelopment*) означає освоєння земель, яке у зоні проекту включає декілька цілей, при цьому реструктуризація сільськогосподарського землекористування не є найважливішою метою, тут домінують завдання щодо покращення ландшафту, створення умов для

відпочинку на природі, інше, при цьому процес перерозподілу земель не є обов'язковою частиною плану, впровадження перепланування починається після затвердження плану урядом провінції, тому за цей план перерозподілу не голосують, тому що інтереси приватних власників на цій території підпорядковані суспільним інтересам; для реалізації плану перепланування законодавством була запроваджена можливість експропріації, проте, незважаючи на цю можливість, експропріація не є популярним інструментом для досягнення цілей, поставлених у плані освоєння земель;

✓ адаптація земель (*Landadaptation*) передбачає освоєння земель для реалізації великих інфраструктурних проєктів національного або регіонального значення (наприклад, будівництво автомагістралі, залізниці чи аеропорту), такий інфраструктурний проєкт не є частиною планової території, оскільки цей проєкт ініційований відповідною державною службою, тому метою адаптації земель є усунення обмежень, що спричинені будівництвом інфраструктурного проєкту, у цьому випадку завдання процесу перерозподілу земель – компенсувати або нейтралізувати негативні наслідки інфраструктурного проєкту (наприклад, такі як перетин земельних ділянок та погіршення доступу до них); проте, було реалізовано лише кілька проєктів з адаптації земель, цей підхід не став популярним інструментом;

✓ консолідація земель за угодою (*Land consolidation by agreement*) – добровільний обмін земельними ділянками, заснований на приватній ініціативі, юридичне визначення консолідації за угодою визначає цю форму як процес, у якому беруть участь щонайменше три власники землі, ця форма консолідації стала дуже популярною й досі використовується, фінансові переваги є привабливими; витрати на обмін правами власності повністю субсидуються, а операції звільняються від податку на передачу власності, у період 1990-2000 років щорічно понад 10 000 га землі змінювали власність через добровільний обмін землею і цей процес досі дуже популярний.

Як засвідчує аналіз еволюції процесу консолідації земель у Нідерландах, найважливішою частиною розвитку земель став процес перерозподілу як не тільки важливий інструмент для покращення структури сільськогосподарських угідь, але й дуже ефективний для реалізації інших функцій, таких як, наприклад, збереження і відновлення природи, озеленення, покращення інфраструктура.

Процес перерозподілу є важливим завданням у діяльності Комітету з розвитку земель, який відповідає за реалізацію плану розвитку земель.

Із часу прийняття Закону про консолідацію земель (1938 рік) Комітет з розвитку земель (комітет з консолідації земель) відповідав за реалізацію плану. Цей комітет складається із представників різних груп інтересів у відповідній сільській місцевості (фермери, організації із управління природою, органи управління водними ресурсами, муніципалітети). Це є передумовою партисипативного підходу до розвитку земель. Ці представники призначаються урядом провінції, і отримують фінансову винагороду за свою роботу. До 2015 року для реалізації плану розвитку земель комітет користувався професійними порадами і підтримкою Кадастру і Державної служби земельних та водних ресурсів.

У 2007 році в Нідерландах прийнято нове законодавство щодо розвитку земель – Закон про розвиток сільських територій, який введено з двох причин: 1) передача відповідальності за розвиток земель від центрального уряду до провінції, зокрема щодо відповідальності за реалізацію проєктів та їх фінансування; 2) розвитку земель втрачав популярність, зокрема, стосовно процесу перерозподілу земельних ділянок, оскільки це був трудомісткий процес. Новий закон дещо змінив процес перерозподілу, проте зберіг належний правовий захист і гарантії його учасників. Метою цих змін є пришвидшення процесу перерозподілу, зробивши його менш трудомістким а, отже, більш адаптованим до вимог сьогодення. Нововведення є спробою зробити перерозподіл більш популярним як інструмент покращення сільської місцевості, зокрема, для реалізації цілей суспільного/загального інтересу. Основні зміни такі:

✓ різні форми розвитку земель колишнього закону були скасовані, окрім консолідації земель за згодою існує лише одна інтегрована та багатофункціональна форма розвитку земель, що містить усі компоненти трьох форм колишнього закону;

✓ щоб прискорити процес повторного розподілу земель, скасована оцінка земель, хоча якість ґрунту залишається дуже важливою для процесу обміну землі, проте для цієї частини процесу будуть використовуватися карти придатності ґрунтів;

✓ процес подання заперечень складається з двох етапів: 1) подання заперечень проти проєкту плану повторного розподілу, після розгляду заперечень обласний уряд приймає рішення та визначає фінальний план; 2) оскарження у суді фінального плану повторного розподілу.

Цей процес виключає тривалі переговори щодо деяких конкретних зауважень. Після завершення процедури щодо списку фінансових зобов'язань погашення витрат на консолідацію має здійснюватися безпосередньо, а не у вигляді щорічних виплат. До 2007 року виплати за консолідацію могли здійснюватися у 26 щорічних виплатах. Виплата витрат за проведення консолідації має здійснюватися власником землі під час подання проєкту повторного наділення. Зміни у праві власності внаслідок продажу землі не змінюють відповідальність за виплати.

У 2015 році скасовано Державну службу із управління землею та водним господарством. Тому обласний уряд несе повну відповідальність за старт та реалізацію процесів консолідації, а також за створення земельного банку у сільській місцевості.

У рамках ширшого процесу гармонізації законодавства поточний закон про розвиток сільських територій інтегрований у Закон про навколишнє середовище та планування. Ця інтеграція не вносить суттєвих змін у процес консолідації.

Проте правовий процес повторного наділення не приніс очікуваного прискорення, тому у країні було розроблено інший підхід до процесу обміну

землею, метою якого було створити економічно життєздатну аграрну структуру та водночас реалізувати державні завдання у сільській місцевості (такі як екологічна мережа, директива про водні рамки, програма захисту від повеней, інфраструктурні виклики, перебудова рекреаційної зони на відкритому повітрі, інше). Ціль – досягти цих завдань швидше та дешевше за допомогою підходу знизу-вгору. У цьому підході можливо поєднати добровільний та обов’язковий обмін землею. Основним аргументом є те, що фермери переконані, що хороший та ефективний перерозподіл земель сприятиме життєздатному та орієнтованому на майбутнє сільському господарству, а тому разом з іншими землевласниками та державними службами та/або державними органами у спільно розробляють проєкт плану перерозподілу.

Експропріації можна запобігти, використовуючи процес перерозподілу для отримання землі у потрібному місці. У разі компенсації залучений власник землі отримає землю як компенсацію та збереже можливість продовжувати ведення сільського господарства. Це створить більшу підтримку залучених землевласників. Консолідація земель також має можливість запобігти іншим недолікам експропріації, таким як фрагментоване землекористування та порушення інфраструктури. У цілому консолідація земель з фінансової точки зору є більш привабливою, ніж експропріація.

Провінції або державні органи, які бажають реалізувати такі цілі, як охорона природи, енергетичний перехід (сонячні поля, вітряки), зберігання води, повинні купувати землю в сільській місцевості (блок перерозподілу) для отримання прав власності, які будуть впроваджені в процесі перерозподілу. Можливості купівлі землі зростають, оскільки багато фермерів змінюють ситуацію в сільськогосподарському бізнесі. У процесі перерозподілу землю можна розподілити в потрібному місці без шкоди для інтересів інших. У процесі перерозподілу пріоритет буде надано інтересам цих державних органів, а не інтересам інших землевласників. У цій ситуації обов’язкові проєкти консолідації земель використовуються для реалізації інших цілей, ніж сільське господарство.

Упродовж більшої частини 20-го століття просторовий розвиток сільських територій Нідерландів характеризувався безперервним процесом реструктуризації, в основному через проєкти консолідації земель, які переважно були успішно завершені за допомогою інструменту «земельний банкінг», під яким розуміється це структурне придбання та тимчасове управління землею в сільській місцевості неупередженим державним агентством з метою перерозподілу та/або здачі цієї землі в оренду для покращення сільськогосподарської структури та/або переміщення землі для інших цілей, що становлять загальні суспільні інтереси [45; 55].

У Нідерландах існує одна державна установа, відповідальна за придбання державного майна та управління ним – Служба державних доменів (*Domeinen*), заснована у 1841 році, яка функціонує під керівництвом Міністерства фінансів. Завдання цієї Служби щодо землі такі: розробка державної політики у земельних питаннях; управління земельними ділянками, що перебувають у державній власності; сприяння використанню державних земель; продаж державних земель. Служба державних доменів працює децентралізовано з регіональними офісами по всій країні.

Упродовж 20-го століття в Нідерландах відбувалася консолідація земель, як на добровільній, так і на юридичній (примусовій) основі. Історія також показує, що консолідація переважно була пов'язана з меліорацією земель та управлінням водними ресурсами. Після Другої світової війни, особливо у 60-х та на початку 70-х років, процес консолідації став більш популярним інструментом для реструктуризації та розширення фермерських господарств. У 1958 році інструмент консолідації земель був економічно оцінений, що призвело до розробки багаторічного плану консолідації земель та пов'язаних з нею робіт. У цьому плані було представлено рейтинг регіональних пріоритетів, де коефіцієнт впливу інвестицій був одним з визначальних чинників. Державні інвестиції на 60-ті роки були закладені в бюджеті від 900 до 1100 євро на 1 гектар.

Незважаючи на успіхи консолідації земель для сільського господарства, наприкінці 60-их років з'явилися сумніви щодо односекторального акценту

інструменту. Зокрема, були негативні наслідки для традиційних типів сільських ландшафтів, хоч ландшафтний план був обов'язковим додатком до плану консолідації земель згідно із Законом про консолідацію земель вже з 1954 року.

Тому в 70-х роках розпочався період рефлексій, під час якого обговорювалися та досліджувалися нові напрямки для проєктів консолідації земель. Як наслідок, основна увага була переорієнтована на розумний баланс між інтересами сільського господарства, ландшафту, охорони природи та рекреаційних об'єктів у плануванні та реалізації проєктів консолідації земель/розвитку сільських територій. Це призвело до появи двох важливих документів національної політики, один з яких описує відносини між відповідними секторами у сільській місцевості (Меморандум про відносини) 1975 року, та Структурний графік розвитку сільської місцевості (Міністерство сільського господарства та рибальства) 1981 року. Разом з аналогічними графіками для «Відпочинку на природі» та «Збереження природи та ландшафту», останній графік утворював основу політики розвитку сільської місцевості до 1990 року. Крім того, ця спільна політика стала важливою для чинного досі Закону про консолідацію земель з 1985 року. Цей Закон надав більше можливостей для гнучкого впровадження консолідації для вирішення просторових обмежень, зокрема, в урбанізованих районах. Поступово акцент консолідації земель змістився з мети проєкту реструктуризації сільського господарства на інструмент для досягнення більш ефективного багатостороннього використання сільської місцевості. При цьому земельні банки завжди були ключовим інструментом успіху проєктів консолідації земель.

Динамічне створення земельних банків є обов'язковим чинником для реалізації багатоцільового перерозподілу земель. Як правило, що щонайменше 5% від загальної площі проєкту має бути спрямовано через місцевий земельний фонд для досягнення звичайних цілей проєкту. Залежно від додаткових цілей проєктів, наприклад, переведення більших сільськогосподарських угідь в інші цілі, земельний банк має придбати більше землі. У законі про земельні ділянки 1954 року площа, яку земельний банк міг придбати та перерозподілити для

несільськогосподарського використання, була обмежена до 5%. У новому Законі 1985 року це обмеження було скасовано, і з того часу набагато більший відсоток проєктних територій виділяється під альтернативне землекористування.

У сучасних проєктах основна мета придбання державної землі зосереджена на створенні природних територій з метою сприяння Основній екологічній структурі в Нідерландах, яка в основному складається з природних коридорів, що з'єднують розкидані природні території країни. Тим часом ціни на землю зросли у середньому 35 000 євро за 1 га, що ринковий рух землі ускладнений. У цьому контексті відтворення природи, яке є одним з напрямків «зеленої» політики в Нідерландах, хоча поступово стає дорогим питанням, тим не менш, все ще продовжується.

Отже, з досвіду функціонування земельного банку для обслуговування консолідації земель у Нідерландах можемо стверджувати, що успішна реалізація проєктів консолідації земель без земельного банкінгу практично не можлива. Однак, земельний банкінг, як державний орган, не повинен порушувати вільні ринкові операції земельного ринку. Цей банкінг використовується для багатоцільового просторового планування у сільській місцевості. Також уряд Нідерландів капіталізує свій земельний фонд, та часто передає в оренду чи у власність.

4. АНАЛІЗ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ В УКРАЇНІ

Сільські території України займають до 70 % площі держави, розташовані за межами міських агломерацій, мають переважно рівнинний ландшафт, крім передгірських та гірських регіонів. Клімат помірно континентальний із суворішими зимами на півночі та схилах Карпат, посушливіші регіони на півдні України. Ґрунтовий покрив дуже різноманітний (до 650 видів ґрунтів). Диференціація ґрунтового покриву сформована у залежності ландшафтної зональності – поясів мішаних лісів, лісостепу, степу, Карпат. На Поліссі переважають дерново-підзолисті і болотисті ґрунти; у Лісостепу – сірі лісові і типовий чорнозем; у степу – звичайні та південні чорноземи й каштанові ґрунти; у Карпатах – буроземи. В Україні велика площа чорноземних ґрунтів (приблизно третина світових запасів). Запаси гумусу варіюють від 50 т/га до понад 600 т/га. Щодо демографічної характеристики, то тут відбувається суттєве скорочення сільського населення, зростає частка людей похилого віку, у той час як молодь виїздить, воєнні дії в результаті російської агресії прискорили ці процеси.

Сприятливі кліматичні та ґрунтові умови спричинили високий ступінь сільськогосподарського освоєння сільських територій (до 70%) [52], що свідчить про високий агроекспортний потенціал значної частини цих територій.

В аграрному секторі домінує виробництво продуктів харчування, основні галузі – рослинництво (зернові, технічні культури), овочівництво, садівництво, виноградарство на Закарпатті та в південних областях, тваринництво. Є сільські громади, де функціонує промисловий сектор. У порівнянні з міськими територіями інвестиції у сільських регіонах відносно невеликі і в основному зосереджені на сільському господарстві.

У цілому, сільські території України є важливим інструментом аграрної економіки та продовольчої безпеки країни. Вони характеризуються різноманітністю природних умов, соціально-економічним рівнем розвитку, демографією, інфраструктурою, історико-культурною та етнографічною

спадщиною. Основні виклики для сільських територій – міграція та старіння населення, інфраструктурна недосконалість, цифрова нерівномірність, деградація ландшафтів, наслідки війни. До перспектив слід віднести модернізацію аграрного сектору, розвиток кооперативної і локальної економіки, збереження культурної спадщини, відновлення природних екосистем, розширення доступу до якісних послуг.

Як зазначалось вище, в Україні сільські території мають високу сільськогосподарську освоєність – високо освоєні лісостепові і степові ландшафти центральної, східної і південно-східної частини України, менш освоєні поліські, передгірські та гірські ландшафти (рис. 4.1). Розорення земель в Україні в середньому становить понад 50 %, у деяких областях більше 70 %.

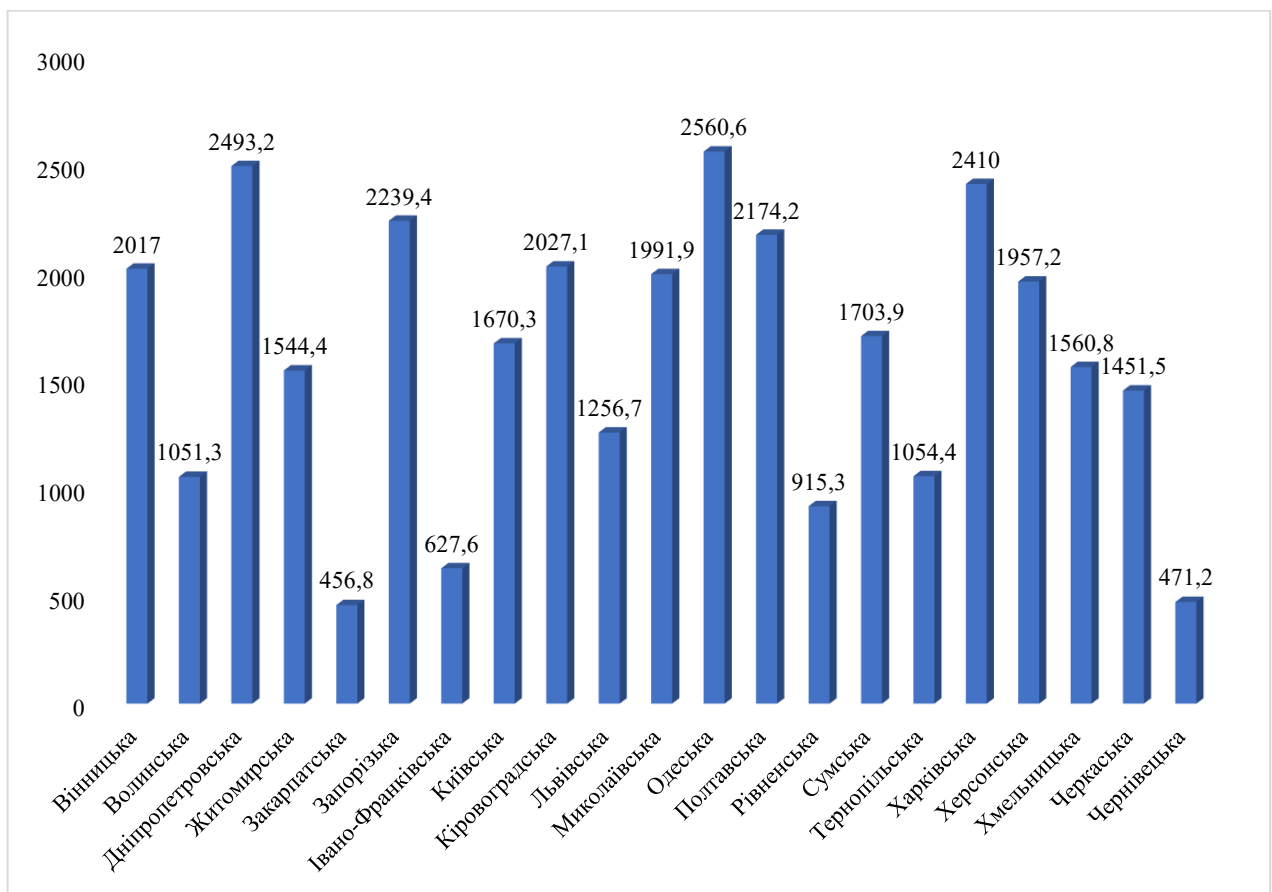


Рисунок 4.1 – Площа сільськогосподарських угідь у розрізі областей України станом на 2024 рік (за виключенням АРК, Донецької та Луганської областей),

тис. га.

У розподілі земель сільськогосподарського призначення за формами власності переважає приватна власність (приблизно 31 млн га). Державна та комунальна власність – приблизно 10,4 млн га. Це пов'язано з тим, що у 90 роках 20 століття, згідно земельної реформи, сільськогосподарські угіддя колективної власності були розпайовані і передані у приватну власність сільським жителям, які працювали в колгоспах. За статистикою до 7 млн. осіб мають земельні частки (паї). Зазвичай одна особа має один пай, але є часто і два паї (переважно як спадок, або купівля). Середній розмір паю приблизно 4 га. У структурі використання сільськогосподарських угідь 29 % обробляється власниками, 8 % орендуються в держави, 56 % орендуються у власників, 7 % не обробляються [12].

Слід відзначити, що із відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні можна купити земельну частку (пай). Незважаючи на військові дії, ринок землі функціонує (рис. 4.2, 4.3).



Рисунок 4.2 – Площа проданих земель сільськогосподарського призначення, га (дані <https://opendatabot.ua/open/land>).

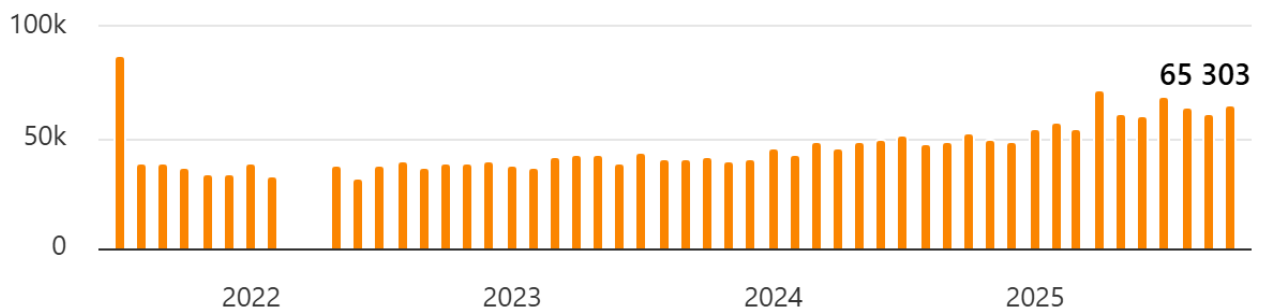
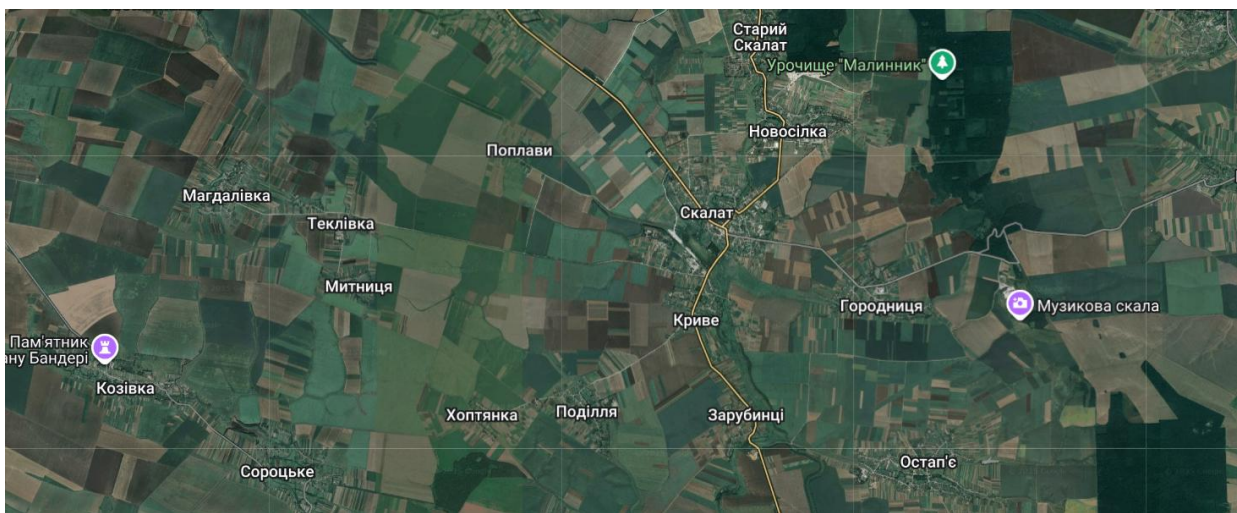


Рисунок 4.3 – Середня вартість 1 га земель сільськогосподарського призначення, грн. (дані <https://opendatabot.ua/open/land>).

Отже, в Україні є проблема фрагментації земель, яка полягає у подрібненні земельних ділянок сільськогосподарських угідь через розпаювання у минулому та поділу через успадкування, а також інших причин. Також є проблема вкраплених ділянок через обробіток земельних ділянок власниками самостійно. Це створює перешкоди для формування цілісних масивів сільськогосподарських земель, ускладнює ефективне сільськогосподарське землекористування, може призводити до земельно-правових конфліктів.

Аналіз космічних знімків із сайтів *GISFile* свідчить про проблеми фрагментації земель та вкраплення ділянок (рис. 4.4).



а)



б)

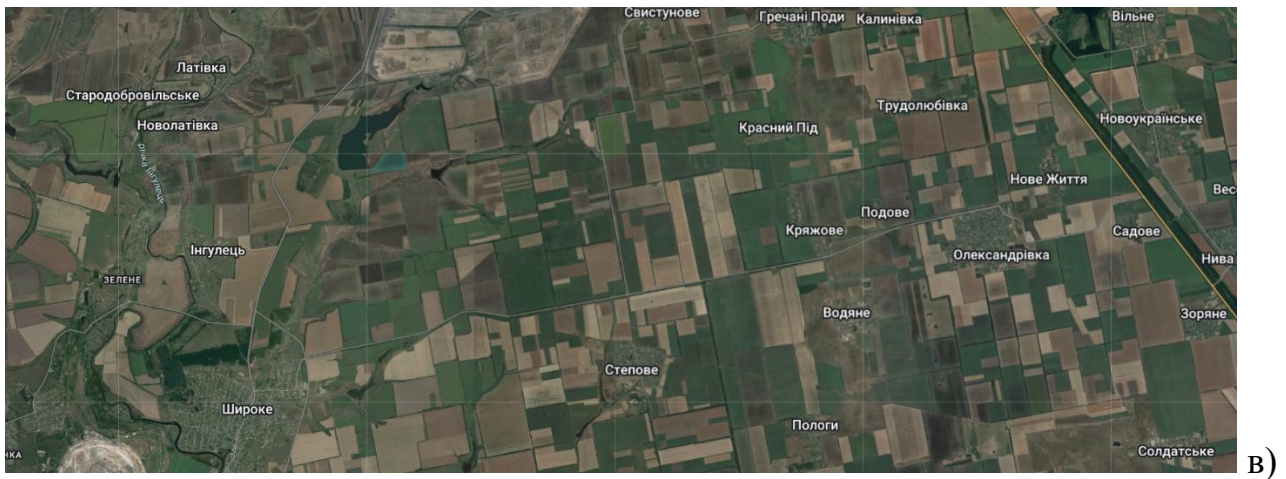


Рисунок 4.4 – Фрагменти космознімків з масивами сільськогосподарських земель: а) у межах Скалатської міської громади Тернопільської області; б) у межах Білицької селищної громади Полтавської області; в) у межах Новолатівської сільської громади Дніпропетровської області (сформовано із використанням *GISFile*).

Аналізуючи процес консолідації земель в Україні, виявлено, що в державі не існує затвердженого закону, який регулював би механізм здійснення консолідації, а без ефективної законодавчої бази та правового регулювання процесу консолідації неможливо забезпечити ефективність використання сільськогосподарських земель, оскільки під час приватизації проведено розпаювання земель, а це призвело до розділення ділянок на дрібні ділянки. Купівля-продаж або поділ через успадкування створюють черезсмузжя, що негативно впливає на обробіток земель та впровадження заходів з охорони ґрунтів, особливо у межах одного масиву. Такі явища негативно впливають на формування єдиного масиву земель та призводять до неефективності сільськогосподарської діяльності. У цьому контексті консолідація земель може стати ефективним інструментом землеустрою для вдосконалення систем землеволодіння і землекористування, що вимагає, перш за все, належного правового регулювання. Завдяки консолідації земель можна забезпечити раціональне використання ресурсів, підвищити дохідність сільськогосподарської діяльності, збільшити вартість земельних ділянок та оптимально впорядкувати території для соціально-економічного розвитку та сталого землекористування.

Ще однією проблемою викисання земель у межах сільських територій є зниження якості ґрунтів. Надмірна сільськогосподарська освоєність сільських територій є причиною зменшення площі природних угідь і спрощення агроландшафтів, що у свою чергу це призвело до деградації ґрунтів: водній ерозії піддано понад 13 млн. га (32%) земель, у тому числі понад 10 млн. га орних, із них до 5 млн. га із середньо- та сильно змитими ґрунтами, у тому числі до 70 тис. га повністю втратили гумусовий горизонт; вітровій ерозії піддано понад 6 млн. га земель, а у роки з пиловими бурями до 20 млн. га; площа ярів складає понад 140 тис. га, а їх кількість понад 500 тис. (рис. 4.5-4.6) [7]. Також спостерігається зниження рівня гумусу в ґрунті – лісостеп до 22 %, степ на 20 %, полісся на 19 %. З усіх сільськогосподарських угідь 1.1 млн га потребують консервації, 315,6 тис га маю малопродуктивні ґрунти [12].

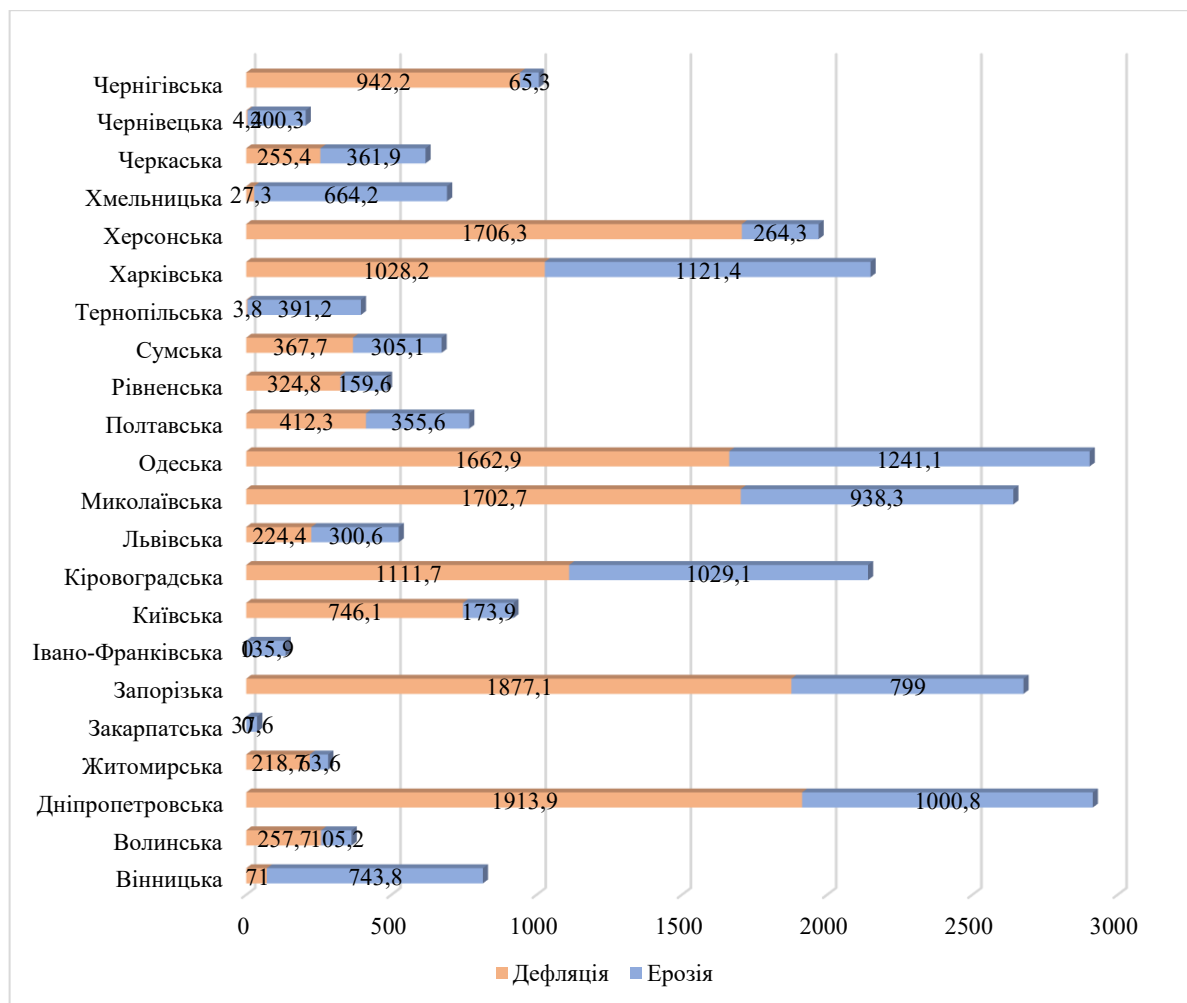


Рисунок 4.5 – Площа деградованих сільськогосподарських угідь у розрізі областей України станом на 2012 рік [32] (за виключенням АРК, Донецької та Луганської областей).



Рисунок 4.6 – Фрагменти космознімків з масивами сільськогосподарських земель у межах Війтовецької селищної територіальної громади Хмельницької області: а) земельний покрив з ярами; б) кадастровий поділ масивів сільськогосподарських земель (сформовано із використанням *GISFile*).

Аналізуючи дані з рисунків 4.5-4.6, можемо стверджувати, що в Україні під час паювання не в повній мірі враховано якість ґрунтів та морфологічні характеристики території, що призвело до залучення в інтенсивне використання ерозійно небезпечні масиви сільськогосподарських угідь. Це не відповідає принципам земельного та природоохоронного законодавства, а також принципам соціальної справедливості, оскільки деякі власники паїв отримали ділянки, не придатні для інтенсивного сільськогосподарського використання.

Ще однією особливістю використання сільськогосподарських угідь є розвиток процесів їх самозалісення через невикористання за цільовим призначенням (рис. 4.7). Переважно це покинуті землі, які в минулому використовувались як пасовища чи сінокоси, або навіть рілля. Ділянки із

самосівом також часто мають малопродуктивні ґрунти, через що не є інвестиційно привабливими для інтенсивного використання.

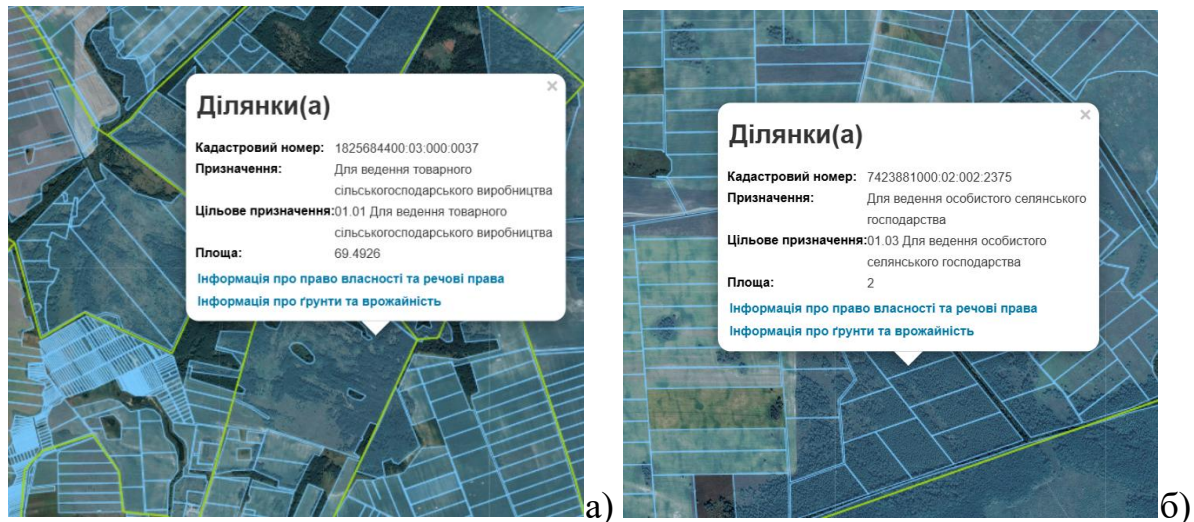


Рисунок 4.7 – Фрагменти космознімків з масивами самозалісених сільськогосподарських земель: а) державної та комунальної власності у межах Оліївської сільської територіальної громади Житомирської області; б) приватної власності у межах Носівської міської громади Чернігівської області (сформовано із використанням *GISFile*).

Згідно Земельного кодексу України самозалісеною ділянкою є земельна ділянка будь-якої категорії земель, крім лісгосподарського, природно-заповідного, іншого природоохоронного призначення, площею $> 0,5$ га, яка вкрита частково або повністю лісовою рослинністю, залісення якої відбулося природним шляхом [13]. Самозалісеною вважається ділянка приватної власності за рішенням її власника; для земель державної та комунальної власності віднесення до самозалісеної здійснює відповідний розпорядник.

Отже, вважаємо, що консолідація земель може стати дієвим механізмом не тільки для удосконалення просторових характеристик чи правових колізій під час використання земель сільськогосподарського призначення, але й для забезпечення реалізації природоохоронних цілей збалансованого землекористування сільських територій (залісення ярів, збільшення природних угідь через трансформацію малопродуктивних земель, інші), у тому числі консолідації лісових угідь, які можуть бути утворені через самосів на сільськогосподарських угіддях.

5. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Збалансоване землекористування вимагає багатофункціонального підходу до планування та організації використання земель на державному, регіональному і місцевому рівнях. Аналіз зарубіжної та вітчизняної наукової літератури свідчить, що важливим інструментом для досягнення збалансованості є консолідація земель, яка умовно може мати декілька напрямів у залежності від цілей, призначення та масштабу: сільськогосподарська, лісогосподарська, екологічна, регіональна (табл. 5.1). Декілька напрямів консолідації можуть бути об'єднані в так званому комплексному проєкті розвитку території. В Україні, враховуючи велике навантаження на сільські території, доцільно використовувати не тільки традиційну сільськогосподарську консолідацію земель, але й екологічну, лісогосподарську.

Таблиця 5.1 – Рекомендовані напрями консолідації земель, рекомендовані для збалансованого розвитку сільських територій в Україні (сформовано автором на основі [18; 21; 39; 51; 53])

Назва напрямку	Опис	Вирішення основних завдань
Сільсько-господарська	Комплекс заходів із землеустрою, що включає зміну меж і угідь земельних ділянок, формування нових ділянок через ліквідацію існуючих	Запобігає дробленню земельних ресурсів, усуває черезсмужжя і вкраплення ділянок, сприяє підтримці збалансованого землекористування через формування цілісних масивів
Лісо-господарська	Комплекс заходів із землеустрою, що включає перерозподіл лісових ділянок, будівництво доріг, заходи з лісовпорядкування.	Відновлення лісів, збільшення їх площі, зменшення ерозії ґрунтів, поліпшення мікроклімату та колообігу води, інше.
Екологічна	Комплекс заходів із землеустрою, що включає перерозподіл земель для регенерації і трансформації земель, формування екомережі, інше.	Відновлення лучних та водно-болотних угідь, збільшення природних ландшафтів, підвищення екологічної стійкості сільських територій, інше.

Регіональна	Комплекс заходів із землеустрою, що включає перерозподіл земель для реалізації великих державних проєктів (будівництво залізничних шляхів, аеропортів, автомагістралей, дамб), при цьому процедура експропріації (відчуження) земель не застосовується, відбувається пропорційний розподіл землі між землевласниками.	Пом'якшення негативних наслідків для фермерів і місцевої громади, зменшення кількості конфліктів між власниками землі і державою, що виникають під час вилучення земель для будівництва.
-------------	---	--

Як уже зазначалось вище, практичне вирішення завдань щодо формування збалансованого землекористування розглядається на місцевому рівні планування використання земель під час розробки комплексного плану просторового розвитку території громади, у якому визначається функціональне призначення земель, розвиток інженерної й транспортної інфраструктури, збереження довкілля й культурної спадщини. У комплексному плані також визначаються території для заповідання, заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем [28].

У цьому контексті інтегровані рішення щодо використання земель можуть впроваджуватись через багатоцільову консолідацію земель [36]. На основі інвентаризації наявних земельних ресурсів (сільськогосподарських угідь, лісів, цінних ландшафтів тощо) та їх занесення до кадастру, зонування території й визначення функціонального призначення зон – розробляються рішення щодо формування територій для заповідання, заліснення, ренатуралізації й відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем. Якщо ці території розміщені на землях сільськогосподарського призначення, переважно приватної власності, консолідація земель та обмін ділянками можуть слугувати інструментом для формування сталого агроландшафту, базованого на концепції балансу між сільськогосподарським, лісгосподарським і природоохоронним землекористуванням. Основна мета такої консолідації – перерозподіл земельних ділянок із завданням забезпечити високе біорізноманіття сільських територій

через диверсифікацію сільськогосподарського землекористування для відновлення деградованих територій та створення нових природних осередків. Розроблення й реалізація проєкту консолідації повинні враховувати екологічні підходи з метою мінімізації впливу на довкілля та максимізації екологічних вигод. (рис. 5.1) [48].

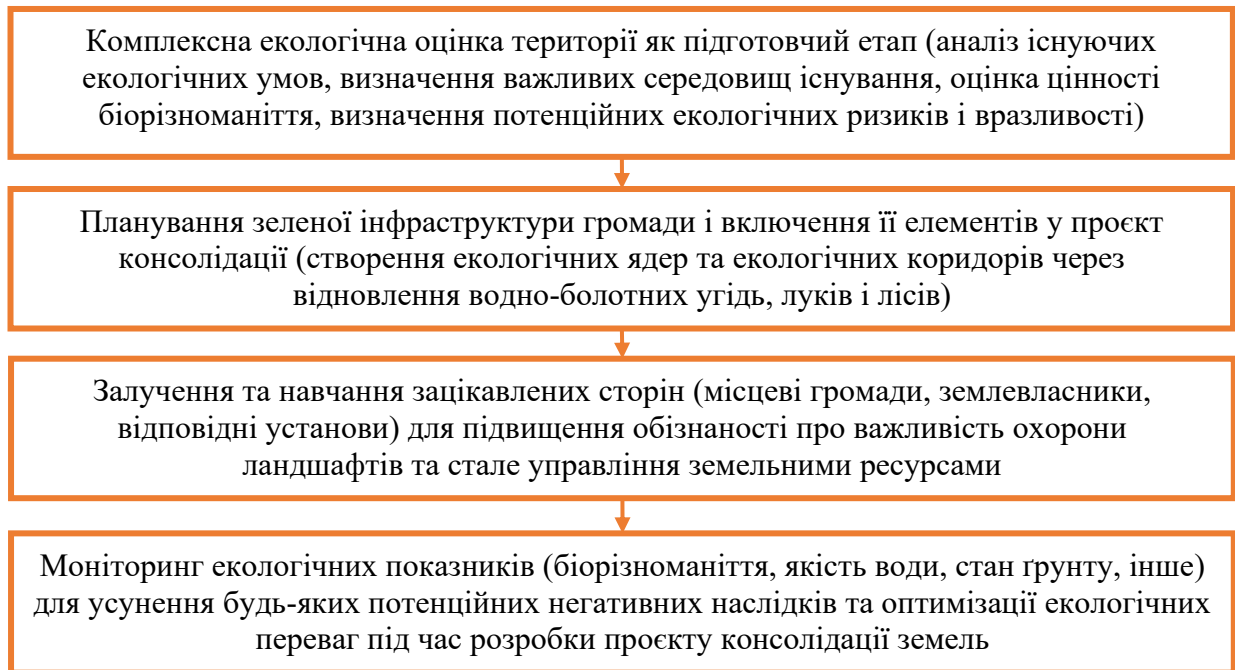


Рисунок 5.1. Основні аспекти планування використання земель, які можуть бути інтегровані в консолідацію земель, орієнтовану на збереження ландшафту як простору для біорізноманіття (сформовано автором з використанням [48]).

Вважаємо, що консолідація земель як інструмент землеустрою, сприятиме реалізації взаємодії між урядом (інтереси якого представляє відповідний орган управління) та мешканцями, у першу чергу – власниками, якщо вона базуватиметься на взаємопов’язаних засадах (рис. 5.2):

– пріоритет законності – державні інституції зобов’язані діяти виключно в межах чинного права, при цьому гарантується захист прав власників; у процесі консолідації має забезпечуватись рівноправне, неупереджене та об’єктивне ставлення до всіх учасників, а також можливість звернення до суду у разі виникнення претензій;



Рисунок 5.2. Основні принципи багатоцільової консолідації земель для збалансованого землекористування сільських територій в Україні (сформовано автором).

– прозорість управлінських процедур у процесі консолідації – передбачає дотримання принципів свободи слова, відкритого доступу до інформації та її публічного характеру; це означає, що кожен учасник має гарантоване й безумовне право ознайомлюватися з усіма документами та нормативно-правовими актами, які видають відповідні органи влади;

– еквівалентне відшкодування земельної ділянки власнику – кожен учасник процесу отримує компенсацію за свою землю, яка відповідає її ринковій вартості, і не має зазнавати погіршення умов щодо майнових прав чи господарської діяльності порівняно з ситуацією до початку консолідації;

– гарантоване право участі всіх зацікавлених сторін у процесі консолідації – випливає з принципу верховенства права, що лежить в основі самої процедури; це право передбачає обговорення рішень стосовно реалізації заходів із розвитку територій через консолідацію земель у межах сільських територій, охоплює всі стадії процесу та реалізується ще до офіційного початку консолідаційних дій;

– урахування принципів сталого розвитку та екологічної безпеки – важливо, щоб заходи з консолідації земель, спрямовані на розвиток сільських територій, були тісно ув’язані із такими критеріями як економічна доцільність, соціальна значущість і екологічна безпечність.

Використовуючи зарубіжний досвід проведення консолідації земель та враховуючи існуючі проблеми землекористування сільських територій (див розділ 4), для України можна запровадити декілька форм консолідації земель, які мають певні відмінності у процедурі та правовому регулюванні:

Добровільна (класична) консолідація земель – проєкт консолідації охоплює невелику по площі територію і незначну кількість землевласників. Обмін прав на землю відбувається за згодою більшості власників або за більшою кількістю земельних ділянок. Власники голосують за ініціювання проєкту та/або за затвердження проєкту. До процесу консолідації за потреби залучають експертів-професіоналів (інженера-землевпорядника, інженера-геодезиста, агронома, економіста). Переважно третьою стороною виступає визначена державна організація (наприклад, в Україні це може бути Інститут землеустрою). Така консолідація проводиться для потреб сільського господарства та може поєднуватись із іншими громадськими цілями, такими, як управління водними чи лісовими ресурсами, розвиток дорожньої чи меліоративної інфраструктури агроландшафтів, інше.

Мажоритарна консолідація земель (на основі більшості) – проєкт консолідації охоплює велику по площі територію із залученням значної кількості землевласників, які більшістю голосів підтримують чи відхиляють його. Учасники консолідації затверджують проєкт та можуть брати участь у керуванні цим проєктом, дотримуючись чинного законодавства і нормативних актів, а також здійснювати контроль за його реалізацією. Підхід до цієї консолідації є комплексний та потребує утворення спеціального комітету, до складу якого будуть входити експерти-професіонали й інші зацікавлені сторони. Цей напрям консолідації використовують для оптимізації розподілу різних типів

землекористування (сільськогосподарське, природоохоронне, лісогосподарське, інфраструктурне, інше) та прав на землю у межах цих типів.

Обов'язкова консолідація земель – проєкт консолідації одночасно із оптимізацією сільськогосподарського землекористування передбачає заходи щодо вирішення цілей сталого розвитку чи інтересів громадськості. Рішення про початок проєкту приймає держава, яка несе відповідальність за його впровадження, а проєкт консолідації затверджує компетентний державний орган без голосування власників землі. Процедура має чітко відповідати чинному законодавству, яке буде забезпечувати належне управління й гарантії усім правовласникам. Основними принципами, як і у попередніх двох консолідаціях є прозорість та участь усіх зацікавлених сторін. Проте, така консолідація вимагає створення спеціального комітету, який буде відповідати за реалізацію проєкту відповідно до офіційних правил та положень. До складу комітету повинні входити експерти-професіонали й представники різних інтересів (місцеві органи влади, фермери, лісогосподарські підприємства, природоохоронні організації, установи культурної спадщини тощо). Така консолідація застосовується для відновлення чи розширення природоохоронних територій, поліпшення інфраструктури, створення об'єктів для відпочинку на природі тощо.

У цілому, консолідація земель повинна охоплювати завдання, що виходять за межі удосконалення сільськогосподарського землекористування, і також спрямовані на удосконалення просторових умов громади для задоволення не тільки економічних, а й соціальних та екологічних запитів, насамперед, мешканців громади (рис. 5.3).

Консолідація земель має включати декілька основних етапів.

I етап «Визначення і підготовка території проєктування» – включає такі дії, як: проведення соціально-економічного і просторового аналізу території; проведення зустрічі усіх зацікавлених у реалізації консолідації земель сторін для уточнення їхніх інтересів.

II етап «Початок процедури консолідації земель» – включає такі дії, як: погодження питання консолідації з представником державної влади;

повідомлення осіб, які залучені до процедури консолідації; розробка та прийняття розпорядження про початок консолідації; створення комітету товариства учасників, який буде відповідальним за координацію дій.

III етап «Оцінка стану землекористування» – включає такі дії, як: збір просторової, економічної, екологічної інформації про проєктну територію; отримання інформації про планувальні ініціативи суб'єктів суспільного інтересу (третьої сторони); аналіз інформації поземельної книги і кадастру щодо земельних ділянок, які включені у проєкт консолідації; визначення прав учасників на ці ділянки; аналіз інформації про оцінку ділянок і її затвердження.



Рисунок 5.3. Цілі консолідації земель для збалансованого землекористування сільських територій (сформовано автором з використанням [39; 47; 48; 50]).

IV етап – «Переформатування території консолідації» – включає такі дії, як: підготовка плану об'єктів спільного користування і його погодження; організація зустрічей для обговорення пропозицій усіх учасників щодо проєкту консолідації (перерозподілу ділянок); створення проєкту консолідації земель та передача цього проєкту на ознайомлення громадськості; розробка остаточного проєкту консолідації земель після публічного перегляду.

V етап «Реалізація проєкту консолідації» – включає такі дії, як: видання розпорядження про реалізацію проєкту консолідації; урегулювання процедур передачі прав власності на земельні ділянки; будівництво об'єктів загального користування (за потреби); внесення даних до реєстрів прав; схвалення рішень щодо отриманих скарг на окремі елементи процедури консолідації (якщо є наявні); вирішення питання фінансування реалізації проєкту консолідації.

VI етап «Завершення процесу консолідації» – включає такі дії, як: складання фінального висновку і його передача товариству учасників консолідації; збереження документації, що стосується процедури консолідації, через архівування.

Консолідація земель включає такі планово-картографічні матеріали:

- ✓ план прав власності, який містить інформацію про власників і користувачів земельних ділянок, залучених до процесу консолідації;
- ✓ план фактичного використання земель, який містить інформацію про обмін орендними правами між орендарями на основі договорів міни чи інших домовленостей, у результаті чого господарська діяльність здійснюється не на юридично орендованих площах, це свідчить про важливість, окрім власності та оренди, враховувати фактичне землекористування;
- ✓ план реалізації проєкту консолідації земель, який складається на основі витягу із кадастрової карти, що містить кадастрові ділянки, зазначені у рішенні про проведення консолідації, при цьому межа території консолідації повинна проходити виключно по кадастрових межах земельних ділянок.

Найбільше затрат ресурсів і часу потребує етап проєктування, який охоплює всі процеси консолідації, завдяки яким реалізовується концепція територіальної реструктуризації у межах території консолідації, а також забезпечується її реалізація через виконання певних послідовних технічних етапів. Технічні етапи консолідації тісно ув'язані між собою.

Загалом консолідацію земель як елемент управління землекористуванням та просторового планування територій потрібно закріпити на законодавчому рівні та підкріпити відповідними нормативно-правовими актами і інституційними механізмами для її реалізації.

Як частина комплексного інструментарію управління земельними ресурсами та реалізації планувальних рішень щодо розвитку сільських територій в Україні повинен функціонувати земельний банк, однією з цілей якого є підтримка сільського господарства та розвитку сільських районів через зменшення фрагментації земель, сприяння укрупненню фермерських господарств, збільшення природоохоронних територій. Тобто цей інструмент є важливим під час багатоцільового підходу до консолідації земель, яка крім подальшого розвитку сільського господарства, підтримує реалізацію державних проєктів у сільській місцевості, де приватних землевласників та фермерів просять відмовитися від сільськогосподарських угідь, наприклад, у зв'язку із будівництвом інфраструктурних проєктів (автомобільні дороги чи залізниці) або для реалізації державних проєктів, пов'язаних із відновленням природи, залісненням чи адаптацією до зміни клімату й пом'якшенням її наслідків.

Земельний банк також може застосовуватися як підхід, що накопичує інформацію про власників сільськогосподарських угідь, які не використовують свою землю та часто залишають її занедбаною, і сприяє місцевим фермерам, зацікавленим в обробітку більшої площі земель, орендувати такі земля.

У цілому земельний банк повинен використовуватися для різних цілей, наприклад: сприяти укладенню договорів оренди між землевласниками і

сільськогосподарськими підприємствами чи фермерами; підтримувати реалізацію проєктів консолідації земель на добровільній основі через купівлю сільськогосподарських земель у приватних власників, які готові продати її за нормальних ринкових умов перед початком проєкту консолідації земель, а потім тимчасово утримуючи цю землю, обмінювати її із землевласниками у процесі консолідації, яких просять продати землю для цілей відновлення природи. Отже, головною метою функціонування земельного банку є підвищення мобільності земель, спрощення реалізації проєкту консолідації земель та забезпечення кращих результатів реструктуризації сільської території. Земельний банк має бути державною установою з делегованими повноваженнями купувати землю у землевласників у сільській місцевості, тимчасово утримувати її та знову продавати, часто в рамках проєктів консолідації земель.

6. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона навколишнього природного середовища є невід’ємна умова сталого економічного та соціального розвитку України. Під охороною навколишнього природного середовища розуміють систему міжнародних, державних, суспільних заходів, які спрямовані на забезпечення раціонального використання, відновлення, збереження, збільшення природних ресурсів та їх захисту від руйнування, забруднення, виснаження. Вона має економічне, соціально-політичне, екологічне значення та здійснюється з господарською, науковою, оздоровчою й культурною метою.

У системі раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього середовища важливе місце мають екологічна стандартизація, екологічне та гігієнічне нормування, екологічна експертиза.

Екологічні стандарти – це нормативно-технічна документація, в якій визначені загальні екологічні вимоги до конкретних видів природокористування.

Екологічне нормування – це наукова, правова, адміністративна діяльність, спрямована на обґрунтування і затвердження гранично допустимих екологічних нормативів, при дотриманні яких не відбудеться деградація екосистеми, гарантується збереження біологічного різноманіття довкілля та безпека життєдіяльності населення.

Гігієнічне нормування – це наукове обґрунтування і впровадження в законодавчому порядку безпечних для людини рівнів дії шкідливих чинників навколишнього природного середовища.

Екологічна експертиза запобігає негативному впливову антропогенної діяльності на стан навколишнього природного середовища та здоров’я людей, передбачає оцінку ступеня екологічної безпеки господарської діяльності й екологічної ситуації на окремих територіях та об’єктах. До об’єктів екологічної експертизи належать проекти законодавчих, нормативно-правових актів; документація щодо впровадження нових технологій, матеріалів, продукції, використання яких може призвести до порушення екологічних нормативів та створення загрози здоров’ю людей; діючі об’єкти та комплекси, що негативно

впливають та стан навколишнього природного середовища; несприятливі екологічні ситуації в окремих регіонах країни.

До заходів з охорони навколишнього природного середовища (атмосферного повітря, води, ґрунту, флори та фауни) належать законодавчі, гігієнічні, технологічні, санітарно-технічні та планувальні.

Законодавчі заходи регулюють екологічну політику уряду, спрямовану на запобігання забруднення повітряного басейну, води та ґрунту шкідливими речовинами. Планування, забудова та розвиток населених місць повинні здійснюватися з використанням вимог щодо екологічної безпеки з обов'язковим проведенням еколого-гігієнічної експертизи.

Суттю гігієнічних заходів є встановлення нормативів екологічної безпеки: нормуються гранично допустимі рівні викидів у повітря речовин із стаціонарних джерел, вміст шкідливих речовин у відпрацьованих газах. У ґрунті допускається такий вміст екзогенних хімічних речовин, який при прямому контакті з людиною або в процесі міграції за екологічними ланцюгами не порушує процесів самоочищення ґрунту, не має шкідливого впливу на санітарні умови проживання та стан здоров'я населення.

Технологічні заходи мають на меті використання екологічно чистого виробництва: замкнутих технологічних циклів та безперервного виробництва (виключається викид газів в атмосферу); принципову зміну технології (безвідходне або маловідходне виробництво; комплексна механізація, автоматизація та герметизація виробничих процесів; заміна шкідливих речовин виробництва на нешкідливі або менш шкідливі; заміна нагрівання у полум'ї на електричне, твердого та рідинного палива – на газоподібне; використання біопалива та безпаливної енергетики – сонячної, вітрової тощо). Технологічні заходи призначені також регулювати процеси утворення та знешкодження відходів, що можуть забруднювати ґрунт. До них належать: зменшення утворення відходів, токсичних та потенційно небезпечних для довкілля; скорочення кількості відходів, що підлягають утилізації; впровадження безпечних для навколишнього природного середовища технологій вторинного використання та утилізації відходів.

Санітарно-технічні заходи включають використання методів санітарного очищення населених місць, а саме – збір, тимчасове зберігання, вивезення, знешкодження та утилізацію твердих і рідких відходів.

Для знешкодження твердих побутових відходів використовують методи: біотермічні (поля заорювання та компостування, компостування в штабелях з інтенсивною аерацією); термічні (сміттєспалювання, піроліз); хімічні (гідроліз хлороводневою або сірчаною кислотами за високої температури); механічні (виготовлення великих об'ємних брикетів, будівельних матеріалів).

Очищення побутових стічних вод від забруднень (механічних, хімічних, біологічних) забезпечує санітарну охорону поверхневих водойм. Розрізняють механічне очищення (первинне та заключне), знешкодження осаду та біологічне (вторинне) очищення. Вибір методу очищення промислових стічних вод зумовлений фазово-дисперсним складом домішок: використовується видалення домішок без зміни їх хімічного стану та перетворення домішок зі зміною їх хімічного складу.

Тверді та рідкі відходи після знешкодження повинні бути безпечними в епідеміологічному та токсикологічному відношенні.

Планувальні заходи у містобудівництві визначаються генеральним планом міста, схемами планування районів у відповідності до діючих санітарних норм і правил та ландшафтними планами комплексних планів просторового розвитку громад. До них належать: організація санітарно-захисних зон навколо забруднюючих підприємств; раціональне розташування житлової зони по відношенню до промислової з урахуванням напрямку панівного вітру та його швидкості, рельєфу місцевості та несприятливих метеорологічних ситуацій щодо розсіювання промислових викидів; фонових концентрацій у повітрі шкідливих речовин, можливості температурної інверсії та утворення туманів; озеленення міста та перспектив його подальшого розвитку.

Питання охорони навколишнього природного середовища давно перестали бути пріоритетом окремих країн. Вирішення більшості сучасних екологічних проблем можливе лише спільними зусиллями, спираючись на міжнародне співробітництво.

Міжнародне співробітництво України в сфері охорони навколишнього природного середовища визначає важливий напрямок зовнішньополітичного курсу. Україна є членом провідних міжнародних організацій (ЮНЕП, ЮНЕСКО, ВООЗ тощо), діяльність яких пов'язана із вирішенням глобальних та регіональних проблем охорони довкілля, бере активну участь у діяльності Комітету з екологічної політики Європейської Економічної Комісії.

Україна є суверенною стороною у підписанні понад 18-ти міжнародних угод, понад 20-ти міжнародних конвенцій та понад 10-ти двосторонніх угод. Як член ООН, Україна є суверенною стороною багатьох міжнародних природоохоронних угод з Угорщиною, Словаччиною, Польщею, Болгарією тощо. Спільними зусиллями ведуться дослідження екосистем Карпат, Полісся, Чорного моря. Двостороннє співробітництво України в галузі охорони навколишнього природного середовища розвивається на основі угод із США, Канадою, Францією, Великобританією, Швецією, Німеччиною, Ізраїлем.

В Україні продовжується війна, яка завдає значного негативного впливу на стан довкілля та природних ландшафтів зокрема. Тому є необхідність у плануванні відновлення країни, яке буде складатися із багатьох кроків і має охоплювати планування на коротко-, середньо- та довгострокову перспективи. До основних принципів для екологічної післявоєнної відбудови, які б забезпечили сталий розвиток економіки і громад, віднесено: сталі та системні рішення; стійкий та сталий розвиток міст та регіонів; використання найкращих доступних технологій та практик; прозорість, участь громад та громадськості у прийнятті рішень; декарбонізація і децентралізація енергетики; розвиток стійких та децентралізованих агропродовольчих систем; забезпечення збереження екосистем та природного багатства України.

В цілому потрібно провадити курс на зелене відновлення України як стале відновлення, яке відбувається з використанням найкращих доступних технологій і практик.

Природні екосистеми мають важливе значення для пом'якшення наслідків та адаптації до змін клімату, підтримання здоров'я населення і продовольчої безпеки. Тому важливо зберегти і відновити обсяг екосистем у стані не гіршому,

ніж до повномасштабного вторгнення, за винятком територій, які постраждали внаслідок військових дій. У цьому контексті потрібно впроваджувати такі заходи:

- ✓ відновлення природних територій, які постраждали внаслідок військових дій, повинно бути включено до плану відбудови і мати високий пріоритет;
- ✓ максимальне збереження екосистем при інтенсифікації видобутку ресурсів для відбудови;
- ✓ забезпечення реалізації Стратегії з екологічної безпеки та адаптації до змін клімату.

Етап відбудови країни несе великі загрози природним екосистемам через потенційне зростання видобутку ресурсів для потреб будівництва – піску, щебеню, деревини та ін. Саме тому є важливим збереження процедури оцінки впливу для цих категорій робіт та відповідного контролю за виконанням. Важливо на законодавчому рівні закріпити статус цінних територій Смарагдової мережі, через прийняття законопроекту №4461-1 про збереження природних оселищ та видів природної флори та фауни, що підлягають особливій охороні (про території Смарагдової мережі в Україні). Також повинно буде забезпечене виконання Лісової стратегії управління лісами до 2035 року, оскільки в ній передбачено перехід на стале та ощадливе лісівництво, що дозволить зберегти ліси від надмірного видобутку.

Стосовно реалізації Стратегії з екологічної безпеки та адаптації до змін клімату, то тут потрібно провести оцінку впливу зміни клімату на сільське, лісове та водне господарства і розробити плани адаптації у цих галузях. Дослідження експертів показують, що ці галузі є одні з найбільш вразливих до зміни клімату і якщо не вжити заходів якомога швидше, то у майбутньому виникатиме велика загроза в продовольчій та економічній безпеці, а також щодо забезпечення прісною водою.

ВИСНОВОК

Консолідація земель виступає дієвим інструментом землеустрою щодо створення конкурентоздатного сільськогосподарського землекористування за рахунок усунення таких недоліків, як дроблення, фрагментація, черезсмужжя, що з'являються через обмін, об'єднання, купівлю-продаж й оренду земельних ділянок. Досвіду Нідерландів засвідчує, що сучасна консолідація має комплексний напрям та ставить за мету вирішувати завдання просторового розвитку сільських територій, такі як: покращення землекористування в аграрному і лісогосподарському секторах; реалізацію інфраструктурних проєктів; відновлення культурних ландшафтів; формування природних ландшафтів для збереження та відновлення біорізноманіття. Тому вважаємо, що в Україні консолідація земель має стати складовою частиною землеустрою і виконувати функцію ефективного інструментарію для реалізації рішень просторового планування на місцевому рівні – на рівні територіальних громад.

Про необхідність запровадження консолідації земель в Україні свідчить аналіз землекористування сільських територій, за результатами якого встановлено: 1) під час земельної реформи відбулось подрібнення сільськогосподарських угідь на земельні частки (паї), які в сучасних умовах часто обробляються землевласниками одноосібно, що створює такі недоліки землекористування як черезсмужжя та фрагментація земель, і ці процеси будуть збільшуватись через функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, а також через поділ паїв у процесі успадкування; 2) під час паювання земель не завжди була врахована морфологічна структура території, що призвело до розпаювання днищ балок і їх схилів, які потрібно залужувати чи залісити для зменшення ерозійних процесів та яроутворення; 3) відбуваються процеси самозалісення земельних ділянок на землях сільськогосподарського призначення, які не обробляються і згідно законодавства можуть бути переведені в лісові землі як самозалісені.

У роботі запропоновано для вирішення проблем у землекористуванні сільських територій впровадити такі напрями консолідації земель:

- сільськогосподарську – для впровадження комплексу заходів з усунення проблем вкраплення ділянок і черезсмужжя на добровільній основі (обмін чи купівля-продаж земельних ділянок);

- лісогосподарську – для впровадження комплексу заходів щодо вирішення питання впорядкування самозалісених земельних ділянок, які за згодою землевласників переведені у лісові землі на основі – за згодою більшості власників землі;

- екологічну – для впровадження комплексу заходів щодо реалізації природоохоронних проєктів (формування екологічного каркасу, протиерозійні заходи, інше) на примусовій основі за рішенням держави або органів місцевого самоврядування.

Вважаємо, що такі напрями забезпечать комплексний підхід до розвитку сільських територій, дотримуючись принципів сталого розвитку, і сприятимуть формуванню збалансованого землекористування. Проте, для ефективного функціонування консолідації земель в Україні потрібно створити належну нормативно-правову базу, а також запровадити такий інструмент як земельний банк, з ціллю накопичувати резерв землі для проведення успішного перерозподілу земель, перш за все соціального та екологічного спрямування. Для цього важливо використовувати зарубіжний досвід країн, які мають позитивні практики здійснення консолідації земель, однією з таких країн є Нідерланди.

Важливо, щоб консолідація земель сприяла реалізації взаємодії між урядом, органами самоврядування та місцевим населенням, зокрема землевласниками, та базувалась на засадах законності, прозорості, еквівалентності відшкодування чи компенсації, гарантії права участі зацікавлених сторін, екологічної і соціальної безпеки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бакун Ю.О., Ксенофонов М.М., Байдала В.В. Сільські території як об'єкт управління у контексті їхньої нормативно-правової інтерпретації. *Економіка АПК*. 2019. № 8. С. 78-87.
2. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: Львів. нац. аграр. ун-т. 2008. 225 с.
3. Бутенко Є. В., Даньшова А. М., Юрченко І. В. Інвентаризація земель як передумова ефективного управління земельними ресурсами. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2020. № 4. С. 14-19.
4. Василюк О., Ільмінська Л. Екосистемні послуги. Огляд. БО «БФ «Фонд захисту біорізноманіття України», 2020. 84 с.
5. Войтків П., Іванов Є. Збалансоване природокористування: навчально-методичний посібник. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2021. 182 с.
6. Гончаренко І. В. Соціально-економічний розвиток сільських територій регіону: проблеми території та практики: [монографія]. Львів, 2009. 370 с.
7. Гусарова А. Ми їх втрачаємо! Ґрунти України бідніють і деградують. 2024. URL: <https://superagronom.com/articles/727-mi-yih-vtrachayemo-grunti-ukrayini-bidniyut-i-degraduyut> (дата звернення: 12.11.2025).
8. Добряк Д. С., Канаш О. П., Бабміндра Д. І., Розумний І. А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх еколого-безпечного використання. 2-ге вид., допов. К. : Урожай, 2009. 464 с.
9. Дорош Й. М., Тарнопольський А. В., Аврамчук Б. О. Методичні підходи до проведення робіт із інвентаризації земель при здійсненні землеустрою потребують змін. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 1. С. 6-15.
10. Завдання та індикатори досягнення Цілей сталого розвитку в Україні на період до 2030 року. 2024. 110 с.; 17 цілей, щоб змінити наш світ. Індикатори для України. URL: <https://sdg.ukrstat.gov.ua/uk/> (дата звернення: 14.11.2025).

11. Законопроект про консолідацію ринку землі – п’ятнадцять основних положень документу. 2024. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/1033-zakonoproekt-pro-konsolidatsiyu-rinku-zemli--pyatnadtsyat-osnovnih-polojen-dokumentu> (дата звернення: 08.11.2025).
12. Земельний довідник України. 2020. URL: https://agropolit.com/storage/2020/Zemelniy_dovidnyk_2020.pdf?utm_source=mailchimp&utm_campaign=0300ccc2e1f0&utm_medium=page (дата звернення: 15.11.2025).
13. Земельний кодекс України: Кодекс України, Закон, Кодекс від 25.10.2001, № № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 01.12.25)
14. Землевпорядне та лісовпорядне планування: навчально-методичний посібник. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2022. 262 с.
15. Малік М. Й., Пулім В. А. Концептуальні засади розвитку сільських територій. *Роль соціального капіталу та локальних ініціатив у забезпеченні сільського розвитку*: доповіді Міжнародного симпозіуму (16-18 травня 2007 р., м. Житомир). Житомир: Вид-во «ДВНЗ «Державний агроєкологічний університет», 2007. С. 156-170.
16. Мельник С. І. Соціально-економічні проблеми відтворення та ефективного використання ресурсного потенціалу села. К.: ННЦ ІАЕ, 2004. 482 с.
17. Необліковані ліси України: аналітична записка. URL: http://epl.org.ua/wp-content/uploads/2020/09/Samostijni_lisy.pdf (дата звернення 19.11.2025)
18. Попов А. Консолідація земель, як інструмент сталого розвитку сільських територій. *Молодий вчений*. 2015. № 11 (26). С. 94-100.
19. Попов А. С. Землеустрій – основний механізм проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2016. №10.
20. Попов А. С. Інституціональні засади консолідації земель сільськогосподарського призначення: теорія, методологія, практика : дис. ... докт. екон. наук : 08.00.06. Львів, 2018. 472 с.

21. Попов А. С. Створення парадигми консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економічний вісник Національного гірничого університету*. 2016. № 2(54). С. 61–67.
22. Попов А., Мовчан С., Коломієць С., Леженкін І. Формування масивів земель сільськогосподарського призначення як альтернатива консолідації земельних ділянок. *Економічна та соціальна географія*. 2020. Вип. 84. С. 42-54.
23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон від 17.06.2020 р. № 711-IX // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20/card2#Card> (дата звернення 25.11.2025)
24. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011, № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 28.11.25)
25. Про затвердження Порядку консервації земель : Постанова Кабінету міністрів України від 19 січня 2022 р. № 35. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/35-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 01.11.25)
26. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Кабінету міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#n9> (дата звернення 01.11.25)
27. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 30.11.25)
28. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 27.11.25)

- 29.Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28.02.2019 № 2697-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text> (дата звернення 21.11.25)
- 30.Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення 21.11.25)
- 31.Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991, № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення 25.11.25)
- 32.Розширений п'ятирічний звіт про опустелювання та деградацію земель / М.Д. Мельничук, Н.А. Макаренко, О.О. Ракоїд, В.І. Бондарь, А.В. Мала, Я.П.Діхтяр, І.О. Сігалова. 2012. 45 с.
- 33.Саблук П. Т. Розвиток сільських територій – запорука відродження аграрної України. *Вісник аграрної науки*. 2006. №5. С. 21-23.
- 34.Сільські території в Україні: практика ідентифікації та інструменти розвитку: науковоаналітична доповідь / Сторонянська І. З., Залуцький І. Р., Патицька Х. О. Львів, ДУ «інститут регіональних досліджень імені М. Долишнього НАН України». 2021. 137 с.
- 35.Соболева Г., Ноженко Б. Концепція сталого розвитку регіонів. *Успіхи і досягнення у науці*. 2025. № 3(13). С. 919-930.
- 36.Стойко Н., Черечон О. Багатоцільова консолідація земель для сталого розвитку територіальних громад в Україні. *Вісник ЛНУП. Серія «Архітектура та будівництво»*. 2024. № 25. С. 169–177.
- 37.Стойко, Н., Богіра, М., Черечон, О., Онисковець, В. Методичний підхід до аналізу використання земель у територіальних громадах для природоохоронних цілей. *Вісник ЛНУП. Серія Архітектура та будівництво*. 2023. №24. С. 165–176.
- 38.Ткачук Л. В. Консолідація земель: ефективне використання та охорона в умовах трансформації земельних відносин: монографія. Львів: Львівський національний аграрний університет, 2009. 249 с.

- 39.Томас Й. Землеустрій і консолідація земель на сільських територіях Німеччини. К., Ніжин: Видавець Лисенко М. М., 2021. 428 с.
- 40.Третьак А.М., Третьак В.М., Гетманчик І.П., Третьак Р.А. Консолідації земельних ділянок власників земельних часток (паїв): поняття, види, принципи. Агросвіт. 2025. № 7. С. 16-23.
- 41.Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А.М. Третьак, В.М. Третьак, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третьак; [за заг. ред. А.М. Третьака]. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.
- 42.Хом'як І.В., Андрійчук Т.В. Охорона природи: Навчальний посібник для студентів природничих спеціальностей. Житомир: В-во ЖДУ, 2022. 245 с.
- 43.Шворак А. М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення : дис. ... докт. ек. наук : 08.00.06. Київ, 2016. 438 с.
- 44.Apeldoorn Declaration on Land Consolidation and Land Readjustment for Sustainable Development. URL: https://www.fig.net/news/archive/news_2016/2016_11_land_consolidation/2016_11_Apeldoorn_Declaration.pdf (дата звернення: 09.11.2025).
- 45.Damen J. Land banking in The Netherlands in the context of land consolidation. “Land Banking / Land Funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS”. Tonder, Denmark, 17-20 March 2004. URL: https://www.fao.org/fileadmin/user_upload/reu/europe/documents/LANDNET/2004/Netherlands_paper.pdf (дата звернення: 12.11.2025).
- 46.Farming Netherlands 2025: Innovation & Sustainability. URL: <https://farmonaut.com/europe/farming-netherlands-2025-innovation-sustainability> (дата звернення: 09.11.2025).
- 47.Fernandes E. at al. Sustainable Land Management Sourcebook. 2008. 180 p.
- 48.Izakovičová Z, ŠpuleroVá J, Petrovič F. Integrated Approach to Sustainable Land Use Management. Environments. 2018; 5(3):37. <https://doi.org/10.3390/environments5030037>

49. Leenen H. Land Consolidation in the Netherlands. FIG e-Working Week 2021. Smart Surveyors for Land and Water Management - Challenges in a New Reality Virtually in the Netherlands, 21–25 June 2021. URL: https://fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2021/papers/ts08.1/TS08.1_leenen_10967.pdf (дата звернення: 10.11.2025).
50. Louwsma M. et al. Land Consolidation and Land Readjustment for Sustainable Development – the Issues to be Addressed. 2017. 19 p.
51. Louwsma M., Van Beek M., Hoevea B. New Approach: Participatory Land Consolidation. FIG Congress 2014. Engaging the Challenges - Enhancing the Relevance. Kuala Lumpur, Malaysia 16 – 21 June 2014. URL: <https://scispace.com/pdf/a-new-approach-participatory-land-consolidation-2jjsdpnt90.pdf> (дата звернення: 12.11.2025).
52. Skydan, O., Pyvovar, P., Topolnytskyi, P., & Prysiashna, T. Analysis of rural areas of Ukraine on the basis of ESA WorldCover 2020. Scientific Horizons. 2022. 25(5). P. 74-85.
53. The Design of Land Consolidation Pilot Projects in Central and Eastern Europe. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Rome, 2003. URL: <https://www.fao.org/4/y4954e/y4954e00.htm#Contents> (дата звернення 08.11.25).
54. Veršinska T., Vidar M., Hartvigsen M., Mitic Arsova K., van Holst F., Gorgan M. Legal guide on land consolidation: Based on regulatory practices in Europe. FAO Legal Guide, No. 3. Rome, 2020. 192 p.
55. Veršinskas T., Hartvigsen M., Gorgan M. European good practices on land banking. FAO study and recommendations. 2022. 92 p.
56. Zhengfeng Z., Wei Z. Effects of land consolidation on ecological environment. Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineering (Transactions of the CSAE). 2007. 23(8). P. 281-285.