

К.т.н. Малашевський М.¹,

К.е.н. Малашевська О.²

¹*Сумський національний аграрний університет, Україна*

²*ДЗ «Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління»,*

Україна

Обмін земельних ділянок як ключова складова консолідації земель

Проведення земельної реформи в Україні обумовило формування дрібноконтурної системи сільськогосподарського землекористування, основні заходи, покликані оптимізувати розміри земельних ділянок, полягали у регулюванні спадкування, можливостях обміну земель, оренди та суборенди, і не змогли набути універсальності в умовах приватної власності на землю за відсутності належного обґрунтування. На даний час проблема консолідації земель в Україні визнана надзвичайно актуальною, проте, питання вдосконалення механізмів перерозподілу земельних ділянок та моделювання в цілому не регламентовані [1]. В цьому контексті обміну земельних ділянок не надано достатньої уваги [2].

Відповідно до досліджень J. Sonnenberg [3] обмін та перерозподіл визначені основними інструментами консолідації земель, вдосконалення підходів до обміну та перерозподілу земель визначається як основне завдання при формуванні стратегії консолідації земель.

Розвиток підходів до обміну та перерозподілу земель сприяє простій консолідації земель та створює умови для вирішення багатоаспектних завдань багатоцільової консолідації земель.

Так, обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку або їх суборенда передбачені для земельних ділянок, розташованих в одному масиві земель сільськогосподарського призначення, одного складу угідь та рельєфу у разі, «якщо обидві земельні ділянки мають однакову нормативну грошову оцінку або різниця між нормативними грошовими оцінками становить не більш як 10

відсотків» [4]. Передбачена можливість обміну земельної ділянки державної або комунальної власності, розташованої у масиві земель сільськогосподарського призначення, на іншу земельну ділянку, розташовану у цьому ж масиві. Обмін поширюється на земельні ділянки всіх форм власності і реалізується шляхом укладання договору міни, взаємного укладання договору оренди або суборенди земельних ділянок [4].

На даний час не використовуються можливості обміну земельних ділянок при впорядкуванні існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань. Відповідно до статистичної звітності обмін є однією із найменш поширених трансакцій [5].

Незважаючи на те, що законодавством не встановлені обмеження щодо обміну земельних ділянок, на відміну від купівлі-продажу, обмін сільськогосподарських земель значно поступається показникам продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які не поширюється дія мораторію, а також аналогічним показникам обміну земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Це вказує на те, що обмін як механізм впорядкування землекористування на даний час практично не застосовується. В цьому контексті, проведення обміну земель не має регламентованих механізмів, відсутні методики, які б надавали можливості вичерпного обґрунтування.

На даний час регламентовано проведення обміну земельних ділянок за нормативною грошовою оцінкою земель відповідно до існуючих методик.

У зв'язку із тим, що передбачене проведення обміну земельних ділянок одного виду угідь в межах масиву сільськогосподарських земель, різниця нормативної грошової оцінки земельних ділянок виникає за рахунок впливу балу бонітету ґрунтів, оскільки значення інших змінних при розрахунку є однаковими. При проведенні нормативної грошової оцінки відповідно до чинної методики, не враховуються інші суттєві для сільськогосподарської діяльності характеристики земельних ділянок, зокрема, рельєф, конфігурація земельної ділянки тощо. Це, в свою чергу, не дає змоги використати потенціал обміну земельних ділянок при впорядкуванні існуючих сільськогосподарських

землеволодінь і землекористувань та імплементувати закордонний досвід у реалії українського сьогодення.

Встановлено, що обмін земельних ділянок потребує додаткового обґрунтування як механізм впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, і включає низку недоліків: відсутнє вичерпне обґрунтування обміну земель, направлене на стимулювання проведення обміну окремими землевласниками і землекористувачами, а у випадку вирішення питання обміну або суборенди земельних ділянок у судовому порядку недостатньою мірою забезпечується уникнення втрат землевласників у результаті перерозподілу.

Література:

1. Малашевський М.А., Малашевська О.А. Розробка алгоритму перерозподілу земельних ділянок при консолідації земель в Україні. ScienceRise. 2019. №7(60). С.24-29.
2. Малашевський М.А., Мосійчук Ю.А., Бугаєнко О.А. Дослідження вітчизняного досвіду обміну земель. Інженерна геодезія. 2014. №61. С. 85–94.
3. Sonnenberg J. Fundamentals of Land Consolidation as an Instrument to Abolish Fragmentation of Agricultural Holdings URL: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig_2002/Ts7-4/TS7_4_sonnenberg.pdf.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні : Закон України від 10.07.2018 № 2498-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2018. №37. Ст. 277.
5. Функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні. Стан земельних відносин в Україні. Факти. 2019. №1. С. 1-2.