

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД КОНСОЛІДАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ І ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ УКРАЇНИ

Сільченко Владислава^{1*}, Гунько Людмила^{2*}

¹ Магістр 2-го року навчання, кафедра землевпорядного проектування, факультет землевпорядкування, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна, *e-mail: vlada.silchenko@gmail.com

² доц., д.е.н., кафедра землевпорядного проектування, факультет землевпорядкування, Національний університет біоресурсів і природокористування України, м. Київ, Україна, *e-mail: gunko_l@nubip.edu.ua

Анотація. Консолідація земель є важливим інструментом раціонального використання земельних ресурсів, підвищення ефективності агровиробництва та розвитку сільських територій. Зокрема, практика Нідерландів підкреслює значення комплексного підходу, що охоплює економічні, екологічні та соціальні цілі, та акцентує на добровільності участі землевласників. Метою роботи є аналіз правових, організаційних та фінансових механізмів консолідації земель у Нідерландах та визначення можливостей їх застосування в українських умовах. Застосовано методи аналізу нормативно-правової бази, порівняльного аналізу та систематизації інституційних підходів. Сформульовано висновки щодо потенційної адаптації елементів голландської моделі в українське правове поле. У результаті дослідження виокремлено ключові елементи, що можуть бути імплементовані в Україні: багатофункціональний підхід, стимулювання добровільної консолідації, створення координаційних органів за участі місцевих громад. Водночас наголошено на обмеженнях, зокрема соціальних ризиках примусової консолідації та загрозі надмірного бюрократичного втручання.

Ключові слова: консолідація земель, добровільна консолідація, просторове планування, аграрна політика.

Актуальність теми дослідження

Консолідація земель в Україні набуває особливої актуальності в умовах необхідності підвищення конкурентоспроможності агросектору, раціоналізації структури землекористування та забезпечення сталого розвитку сільських територій. Досвід країн ЄС, зокрема Нідерландів, свідчить про ефективність поєднання земельної реформи з розвитком інфраструктури, охороною довкілля та інтеграцією інтересів громади. Фрагментація землеволодінь знижує ефективність агровиробництва та ускладнює розвиток інфраструктури. Нідерланди, попри компактні розміри та високу щільність населення, досягли збалансованого поєднання інтересів агросектору, містобудування й екології завдяки інтеграції консолідації земель у систему просторового планування та кадастрового адміністрування. Наявні українські практики консолідації часто обмежуються фрагментарними рішеннями без комплексного підходу, що знижує ефективність використання земельних ресурсів. Для України, яка перебуває на етапі впровадження земельної реформи та створення комплексної системи управління територіями, досвід Нідерландів може стати дієвим інструментом для подолання існуючих проблем (Попов, 2024).

Методика

Дослідження базується на порівняльному аналізі законодавчих актів Нідерландів, зокрема Закону про розвиток сільських територій (2006) та Закону про кадастр, з українським земельним законодавством. Використано методи аналізу нормативних

документів, системного підходу до оцінки інституційних механізмів та оцінювання можливостей адаптації зарубіжного досвіду. Окрему увагу приділено аналізу практик добровільної та примусової консолідації, їх соціально-економічним та екологічним наслідкам.

Виклад основного матеріалу

Система консолідації земель у Нідерландах функціонує в межах комплексного правового середовища, яке сформувалося протягом більш ніж століття розвитку (Таблиця 1). Перший закон у цій сфері був ухвалений у 1924 році, а сучасна модель закріплена у низці ключових нормативних актів (FAO, 2020).

Таблиця 1. Основні елементи системи консолідації земель у Нідерландах

Компонент	Характеристика
Правова база	<i>Spatial Planning Act</i> (2006), <i>Environment and Planning Act</i> (2016), <i>Cadastral Act</i> (1989) та ін.
Інституції	Кадастр, муніципалітети, провінційні уряди, водні спілки
Ключові принципи	Інтеграція з просторовим плануванням; публічний інтерес; добровільність; комплексність заходів
Результати	Оптимізація землекористування, розвиток інфраструктури, підвищення екологічної стійкості

Закон про розвиток сільських територій (*Spatial Planning Act*) (2006) інтегрує управління земельними, водними та природними ресурсами, визначає порядок розроблення планів землекористування на різних рівнях та інтеграцію заходів консолідації у просторове планування (FAOLEX, n.d.).

Environment and Planning Act (2016) поєднує норми містобудування, земельного та природоохоронного законодавства в єдину процедуру ухвалення рішень, забезпечуючи комплексність підходу. *Cadastral Act* (1989) регламентує ведення кадастру, реєстрацію прав та надання даних для проєктів консолідації. Закон про розвиток сільських територій історично визначав правові механізми розвитку сільських територій, включно з об'єднанням земельних ділянок, розвитком інфраструктури та реалізацією природоохоронних заходів (FAOLEX, n.d.).

Закон про розвиток сільських територій передбачає два основних підходи до консолідації земель:

- Примусова консолідація – застосовується у випадках, коли добровільні заходи не призводять до бажаних результатів. Рішення про примусову консолідацію приймається урядом після консультацій з місцевими органами влади та зацікавленими сторонами.
- Добровільна консолідація – базується на ініціативі землевласників і спрямована на спрощення процесу обміну та перерозподілу земельних ділянок для підвищення ефективності їх використання. (Holovko & Vashchenko, 2023).

Ключову інституційну роль відіграє державна служба кадастру, картографії та реєстрації прав власності. Вона забезпечує достовірні кадастрові дані, координує технічні аспекти проєктів та фіксує зміни у структурі землеволодіння. Важливими учасниками процесу є муніципалітети, провінційні уряди, комітети з розвитку земель та водні спілки, що взаємодіють для досягнення узгоджених цілей. Процес зазвичай починається з ініціативи землевласників або органів місцевого самоврядування. Проводиться інвентаризація земель, визначаються потреби в інфраструктурі, екологічних заходах та змінах меж

ділянок. Створений план проходить громадське обговорення та затверджується уповноваженими органами. На етапі реалізації здійснюється облаштування нових доріг, каналів, зелених зон, модернізація меліоративних систем і оновлення кадастрових карт. Результати таких проєктів включають оптимізацію землекористування, розвиток інженерної та транспортної інфраструктури, підвищення екологічної стійкості та конкурентоспроможності аграрного виробництва. (Bashlyk, 2020)

Україна може запозичити наступні елементи нідерландської моделі консолідації земель:

- 1) Багатофункціональний підхід – інтеграція сільськогосподарських, екологічних та інфраструктурних аспектів у процесі консолідації земель, яка сприятиме сталому розвитку сільських територій.

- 2) Державна підтримка добровільної консолідації – створення стимулів для землевласників до участі у добровільних проєктах консолідації може підвищити ефективність використання земельних ресурсів.

- 3) Інституційна координація – впровадження спеціалізованих комітетів для управління процесом консолідації забезпечить ефективну співпрацю між державою, місцевими громадами та приватними особами.

Варто враховувати, що деякі аспекти нідерландської моделі можуть не відповідати українським реаліям:

- 1) Примусова консолідація – в умовах України примусова консолідація може викликати соціальне напруження та опір з боку землевласників. Тому доцільніше зосередитися на добровільних підходах.

- 2) Високий рівень державного втручання – надмірна роль держави у процесі консолідації може бути неефективною в українських умовах через бюрократичні перепони та корупційні ризики.

Висновки

Досвід Нідерландів демонструє, що успішна консолідація земель потребує комплексного підходу, який охоплює правові, інституційні та фінансові механізми. Інтеграція багатофункціонального підходу, підтримка добровільної консолідації та створення ефективних інституційних механізмів можуть сприяти раціональному використанню земельних ресурсів та сталому розвитку сільських територій в Україні. Водночас необхідно враховувати національні особливості та уникати практик, які можуть бути неприйнятними або неефективними в українському контексті.

Перелік літературних джерел

Попов А. С. Консолідація земель: навч. посіб. / Миколаївський національний аграрний університет. – Миколаїв: МНАУ, 2024. – 368 с.

Bashlyk, D. (2020). Land Consolidation in the International Paradigm: Studying the EU Countries' Experience. *Ukrainian Agribusiness Club*. URL: https://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/blog/denis_bashlik/konsolidatsiya_zemel_u_mizhnarodniy_paradigmi_vivchennya_dosvidu_krain_es

FAOLEX. (n.d.). *Netherlands (Kingdom of the) – Country Profiles*. Food and Agriculture Organization of the United Nations. URL: <https://www.fao.org/faolex/country-profiles/general-profile/en/?iso3=NLD>

FAOLEX. (n.d.). *Act containing rules regarding the development of rural areas (Rural Area Planning Act)*. URL: <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC110758/>

- Holovko, L., & Vashchenko, Y. (2023). Foreign Experience in the Legal Regulation of Land Consolidation. *Problems of Modern Transformations. Series: Law, Public Administration, and Governance*. URL: <https://reicst.com.ua/pmtl/article/view/2023-9-01-01/2023-9-01-01>
- FAO. (2020). *Legal guide on land consolidation*. Food and Agriculture Organization of the United Nations. URL: <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/6af8f082-7482-4c1c-b6c4-f21ba0d735dd/content>