

М.А. Малашевський, канд. техн. наук, доцент завідувач
кафедри земельних ресурсів ВСП ІПО КНУБА

Ю.А. Мосійчук, канд. екон. наук, доцент
кафедри земельних ресурсів ВСП ІПО КНУБА

О.А. Бугаєнко, асист. кафедри землеустрою і кадастру,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ДОСЛІДЖЕННЯ ВІТЧИЗНЯНОГО ДОСВІДУ ОБМІНУ ЗЕМЕЛЬ

На основі аналізу найбільш масштабних перерозподілів земель в УРСР виокремлено основні випадки рівноцінного обміну. Здійснено їх класифікацію відповідно до суб'єктів обміну та стислий опис найбільш принципових заходів. Визначено механізми проведення обміну земель в УРСР. Наведено основні положення радянського законодавства стосовно регулювання рівноцінного та нерівноцінного обміну земель. Проаналізовано використання терміна «обмін земель» відповідно чинного законодавства України і розглянуто загальні положення щодо укладання договору міни.

Ключові слова: обмін земель, недоліки землекористування, вдосконалення землекористувань, реорганізація землекористувань, рівноцінні земельні ділянки, договір міни.

Вступ. Обмін можна розглядати як обов'язкову складову будь-якого масштабного перерозподілу земель, що зумовлено об'єктивною просторовою обмеженістю адміністративно-територіальних утворень і країни загалом. Зважаючи на законодавчо закріплене гарантування права власності на землю, здійснення рівноцінного обміну набуває особливого значення в процесі вдосконалення організації території.

За умов розвитку різних форм господарювання та розпаювання земель просторове розміщення землекористувань, якісний та кількісний склад угідь часто не відповідають вимогам ефективного використання земель. Усунення такого роду недоліків видається неможливим через брак уніфікованих механізмів перерозподілу, особливо з огляду на наявність мораторію на продаж сільськогосподарських земель. За таких умов обмін є одним із ключових заходів, визначення чітких критеріїв проведення якого покликане, з одного боку, унеможливити неконтрольоване вилучення земельних ділянок, з другого – сприяти процесу раціоналізації структури землекористувань.

У зв'язку із цим набуває актуальності дослідження основних принципів та можливостей застосування обміну земель.

Аналіз досліджень і публікацій. Доцільність обміну сільськогосподарських земель розглядається в контексті вдосконалення землеволодіння та землекористувань у працях таких науковців, як А. Мартин, О. Краснолуцький, Л.Ткачук, А. Третяк, В. Другак.

Учені висловлюють загальні пропозиції щодо оцінювання земельних ділянок під час обміну, але уніфіковані механізми залишаються невизначеними, не виконано комплексного аналізу передумов та можливостей проведення обміну земель сільськогосподарського призначення.

Постановка завдання. Метою дослідження є систематизація та виокремлення механізмів здійснення рівноцінного обміну сільськогосподарських земель.

Виклад основного матеріалу. Проведення обміну в СРСР мало особливе значення, оскільки націоналізовані землі в країні являли собою єдиний державний земельний фонд – «спільне надбання усього радянського народу» [1; 2], тобто в результаті перерозподілу між користувачами все одно залишалися неподільним об'єктом права власності держави.

Аналізуючи основні масштабні заходи щодо перерозподілу земель в УРСР, можна виділити обмін земель між користувачами присадибних ділянок та між кооперативними, та державними сільськогосподарськими підприємствами. У першому випадку перерозподіл земель був технічною складовою розселення великих сіл, вилучення «надлишків» присадибних земель колгоспників. В другому – метою було усунення недоліків землекористування, або згрупування окремих ділянок одноосібників в єдиний масив на етапі формування колгоспів. Землі кожної групи користувачів могли бути залучені до міжгосподарського землеустрою в процесі відведення земель для розміщення водосховищ.

У зв'язку із необхідністю затоплення значних територій, що мало суттєві наслідки для природи і господарства, у складі передпроектних документів, що визначали розміри і параметри гідротехнічних об'єктів, розроблявся розділ із міжгосподарського землеустрою. Визначалися населені пункти, господарські центри, дороги, мости та інші об'єкти, існування яких в результаті підтоплення, затоплення, руйнування берегів, зсувів, організаційно-господарських причин стає неможливим або які втрачають своє господарське значення. Для відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва виявлялися землі для освоєння під сільськогосподарські угіддя. При цьому площі освоєваних земель мали бути не меншими за ті, що вилучалися, а витрати на їх освоєння і покращення – в межах розрахованої за нормативами суми відповідно до якості земель. Реорганізацією колгоспів і радгоспів могло також бути передбачена ліквідація землекористування на попередньому місці і перенесення виробництва на нове місце. Стосовно населених пунктів, та можливим було перенесення поселення на нове місце або доселення до вже наявного населеного пункту [3].

Розселення великих сіл на Україні відбувалося до 1929 р. Заходами із землеустрою одноосібних селянських господарств створено 1829 висілків, що охопили 68,8 тис. дворів на загальній площі 660 тис. гектарів [4]. Фактично формування нових населених пунктів в подібних випадках можна розглядати як обмін наявних землекористувань в межах сіл на неосвоєні землі з метою укрупнення наділів селян, які не підлягали виселенню.

Унаслідок переселення в місцях виходу звільнилося більш як 320 тис. га земель, що були перерозподілені. У великих земельних товариствах у такий спосіб вдалося за одночасного збільшення площ для ведення селянського господарства зменшити масштаби далекоземелля, черезсмужжя тощо [4].

Інший приклад трансформації присадибних ділянок пов'язаний із зменшенням їх площі на користь фондів земель радгоспів – «передвижка приусадебних участків колхозників». Постановою від 10 березня 1956 року «Об Уставе сельскохозйственной артели и дальнейшем развитии инициативы колхозников в организации колхозного производства и управлении делами» було закріплено скорочення присадибного землекористування. Відповідно до цього проект влаштування присадибного фонду мав важливу частину – вилучення надлишків присадибних земель колгоспників, зведення їх у великі і компактні ділянки, усунення через смужжя, залучення частини земель на

околицях до відповідних кооперативних сільськогосподарських підприємств. При цьому підлягали усуненню вклинення, злами меж присадибних ділянок і земель загального користування [1].

Обмін земельними ділянками традиційно розглядався як основний інструмент усунення недоліків землекористування [1; 5; 6], що являють собою відхилення в розмірах, структурі, незручність розміщення масивів сільськогосподарських господарств і їх меж, що негативно впливають на використання земель, економіку й організацію виробництва [1].

До недоліків землекористування належать [1; 7]:

- нераціональний розмір – невідповідність площі земельного масиву спеціалізації і зоні розміщення сільськогосподарського підприємства;
- нераціональна структура угідь у складі землекористування – невідповідність складу площ і співвідношення угідь спеціалізації господарства;
- черезсмужжя – роздробленість землекористування на декілька відокремлених масивів, розділених між собою землями інших землекористувачів;
- топографічне черезсмужжя – розміщення в межах землекористування ділянок, зайнятих іншими угіддями, живих урочищ, розділення штучними спорудами;
- вкраплення – розміщення в межах земельного масиву одного землекористувача ділянки іншого землекористувача;
- далекоземелля – велика віддаленість частини земельного масиву від садиби господарства;
- ламаність меж і вклинювання;
- ерозійно небезпечне розміщення меж землекористування.

Усунення згаданих недоліків здійснювалося кількома шляхами:

- обміну рівновеликими і рівноцінними ділянками землі між господарствами [1] (для дотримання положення щодо неможливості зменшення розміру землекористування колгоспів під час обміну – замість «відрізаних» земель мала бути «прирізана» ділянка такої самої площі [8]);
- обміну нерівновеликими і нерівноцінними ділянками [1];
- передачі земель одного господарства іншому без компенсації [1; 5];
- реорганізації землекористування [1].

Якщо планувався обмін ділянками, різними за природними властивостями, могли бути використані наявні матеріали бонітування ґрунтів й економічної оцінки землі. Розрахунок виконували за формулою [1]:

$$P_2 = \frac{P_1 \cdot B_1}{B_2},$$

де P_i – площа земельної ділянки; B_i – бал бонітету ґрунтів відповідної земельної ділянки.

У деяких випадках у проектах землеустрою мала бути зазначена компенсація відповідним землекористувачам за невикористані капітальні витрати (меліорація, висівання багаторічних трав, плодові, ягідні насадження тощо), виконаних робіт (оранка, посів, культивування), якщо їх результат не може бути використаний попередніми землекористувачами після переходу до землекористування в нових межах [8].

Загалом досвід роботи Московського інституту інженерного землеустрою з міжгосподарського землеустрою укрупнених колгоспів засвідчив, що найбільшого ефекту в ліквідації недоліків землекористування можна досягти лише за одночасного виконання

робіт в усіх колгоспах зони діяльності машинно-тракторних станцій або ж цілого адміністративного району. При цьому за потрібне вважали усунення недоліків саме шляхом обміну рівновеликими площами. Нерівноцінний обмін допускався у виняткових випадках за згоди колгоспів [9].

Згідно ч.8 ст. 22 Основ земельного законодавства СРСР і союзних республік [1] зміна меж і розмірів землекористувань колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств й організацій, а також науково-дослідних, навчально-дослідних та інших сільськогосподарських установ для укрупнення і розукрупнення господарств, перерозподілу земель між землекористувачами могло провадитись на підставі науково обґрунтованих проектів землеустрою, затверджених згідно із законодавством.

Відповідно до ст. 53 Земельного кодексу Української РСР [10] вказане положення доповнено шляхом визначення повноважень щодо затвердження відповідних проектів землеустрою, що здійснювалися:

1) виконавчими комітетами обласних Рад народних депутатів – у разі зміни меж і розмірів землекористувань колгоспів, а також сільськогосподарських підприємств й організацій місцевого підпорядкування незалежно від розміру площі землі;

2) Радою Міністрів Української РСР – при змінах меж і розмірів землекористувань радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, організацій й установ республіканського підпорядкування, а також зміни меж колгоспів з радгоспами та іншими державними сільськогосподарськими підприємствами, організаціями і установами;

3) Радою Міністрів Української РСР за погодженням з відповідними міністерствами, державними комітетами або відомствами СРСР – у разі зміни меж і розмірів землекористувань радгоспів, навчально-дослідних та інших господарств союзного підпорядкування.

Радам міністрів республік, райвиконкомам і облвиконкомам дозволялося за поданням райвиконкомів, і згоди колгоспів затверджувати проекти встановлення нових меж землекористувань, передавати в користування ділянки держлісфонду, що вклинилися в сільськогосподарські землекористування. За умови рівноцінного обміну відповідні проекти дозволялося не вносити на розгляд Ради Міністрів СРСР, тоді як у випадку складання проектів із нерівноцінною заміною земель розгляд і затвердження Ради Міністрів СРСР було обов'язковим [9].

Загалом можна стверджувати, що основні принципи обміну земель в СРСР (і УРСР зокрема) значно варіювалися залежно від початкових умов, механізми проведення таких заходів не були чітко регламентовані, проте законодавством був визначений порядок погодження і затвердження проектів землеустрою, що обґрунтовували відповідні заходи.

Обмін сільськогосподарських земель в Україні в сучасних умовах має певні особливості. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року відповідно до «Перехідних положень» Земельного кодексу України [11] не допускається купівля-продаж або відчуження в іший спосіб земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на

місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону.

Законодавчо визначено можливість обміну земельної ділянки одержаної власником земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що спільно використовується власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно. У цьому випадку власник може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву (ч. 1 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [12]). Обмін земельними ділянками здійснюється за згодою їх власників відповідно до закону та посвідчується нотаріально (ч. 2 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [12]). Порядок обміну земельними ділянками, одержаними власниками земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості), у такому випадку визначений «Рекомендаціями щодо обміну земельними ділянками, одержаними власниками земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості)» (далі – «Рекомендаціями») [13]. Цим документом регламентовано основні етапи ініціації обміну (п. 3-5 «Рекомендацій») та передбачено укладання відповідно до законодавства договору міни земельних ділянок (п. 6, 7), що посвідчується нотаріально (п. 9).

Право власності на земельну ділянку за договором міни у відповідних випадках згідно п. 9 «Рекомендацій» виникає після нотаріального посвідчення договору міни земельних ділянок, одержання документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, та його державної реєстрації.

Сільські, селищні, міські ради та районні державні адміністрації в межах своїх повноважень сприяють обміну земельними ділянками (ч. 3 ст. 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [12]). Водночас, аналізуючи п. 5 «Рекомендацій», можна стверджувати, що можливість проведення обміну (міни) сільськогосподарських земель першочергово залежить від добровільної згоди власника земельної ділянки, якому запропоновано укладення вказаної угоди.

У загальному випадку згідно з договором міни (бартеру) відповідно до ч.1 ст. 175 Цивільного кодексу України [14] кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін (ч. 2 ст. 175 Цивільного кодексу України [14]). Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не визначено договором або законом (ч. 4 ст. 175). Договором може бути обумовлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється, на товар меншої вартості (ч.3 ст. 175). Згідно зі ст. 716 до договору міни застосовують загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання.

Відповідно до ч. 1 ст. 81 Земельного кодексу України [11] договір міни є однією із підстав набуття права власності на земельну ділянку громадянами, згідно з ч. 1 ст. 131

громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Договір міни, як угода про перехід права власності, має відповідати положенням Цивільного [14] та Земельного [11] кодексів України, отже, укладатися в письмовій формі, посвідчуватися нотаріально (ч.1 ст.132 Земельного кодексу України [11]) та містити (ч.2 ст.132 Земельного кодексу України [11]):

- а) назви сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадян, назву юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застанова, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Таким чином, законодавство України містить положення щодо укладання договору міни, визначеним є загальний порядок обміну земельних ділянок, одержаних власниками земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості).

Висновки. У результаті аналізу досвіду перегрупування та трансформації земель в УРСР виокремлено основні випадки обміну земель, виявлено загальні принципи та особливості регулювання рівноцінного та нерівноцінного обміну земель. Виявлено також, що немає уніфікованого підходу до проведення обміну, що може бути адаптований до сучасних умов України.

Дослідження чинного законодавства України дає підстави констатувати про невизначеність механізмів обміну земельними ділянками, що в умовах приватної власності на землю ускладнює реалізацію проектів раціонального використання земель у випадках, коли обмін є їх необхідною складовою.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик*: Закон СРСР от 13.12.1968 № 3401-VII / Верховный Совет Союза Советских Социалистических Республик. – 2008. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.7law.info/base98/part9/d98ru9753.htm>. – Назва з екрана.
2. *О введении в действие Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик*: Постановление Верховного Совета СССР от 28.02.1990 г. № 1252-1 / Верховный Совет Союза Советских Социалистических Республик. – 2006. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://russia.bestpravo.ru/ussr/data01/tex11015.htm>. – Назва з екрана.
3. *Землеустроительное проектирование* / М.А. Гендельман. В.Я. Заплетин, А.Д. Шулейкин и др.; под ред. М.А. Гендельмана. – М.: Агропромиздат, 1986. – 511 с.

4. *Труды* Харьковского ордена Трудового Красного Знамени сельскохозяйственного института им. В.В. Докучаева. – Том LXX (CVII). – 128 с. – Землеустройство социалистических сельскохозяйственных предприятий и планировка их населенных пунктов / ответственный ред. тома д-р экон. наук, проф. Г. И. Горохов. – М.: Недра, 1967. – 128 с.
5. *Землеустройство* колхозов и совхозов / под ред. д-ра экон. наук Г. И. Горохова. – Изд. 2-е, доп. и перераб. – К.: Урожай, 1977. – 224 с.
6. *Удачин С.А.* Научные основы землеустройства / С.А. Удачин. – М.: Колос, 1965. – 272 с.
7. *Землеустроительное* проектирование / под ред. проф. С. А. Удачина. – 3-е, перераб. и доп. изд. – М.: Сельхозиздат, 1958. – 512 с.
8. *Землеустройство* колхозов / под ред. С.Д. Черемушкина, С.А. Удачина. – М.: Государственное изд-во с.-х. л-ры, 1949. – 656 с.
9. *Землеустройство* колхозов лесостепи. Из опыта землеустройства укрупненных колхозов Белгородского и Уразовского районов Курской области. – М.: Сельхозиздат, 1952. – 404 с.
10. *Земельний кодекс* Української РСР: за станом на 08.07.1970 / Верховна Рада УРСР // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1970. – №29. – ст. 205.
11. *Земельний кодекс* України від 25.10.2001 № 2768-III: із змінами, внесеними згідно із Законом від 24.10.2013 / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3, 4. – ст.27.
12. *Про порядок* виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 № 899-IV / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – ст. 314.
13. *Рекомендації* щодо обміну земельними ділянками, одержаними власниками земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості): Наказ Держкомзему України від 17.11.2003 № 288 / Державний комітет України по земельних ресурсах. [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://www.uazakon.com/documents/date_43/pg_imnvog.htm. – Назва з екрана.
14. *Цивільний кодекс* України: із змінами, внесеними згідно із Законом від 04.07.2013 / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України . – 2003. – №№ 40-44. – ст. 356.
15. *Історія* земельних реформ до 1991 року / Держземагентство. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://land.gov.ua/istorija-zemelnoji-sluzbu/93458-istoriya-zemelnyh-reform-do-1991-roku.html>. – Назва з екрана
16. *Землеустройство* специализированных совхозов и его экономическое обоснование / А. И. Гавриленко, А. В. Енюков, В. Д. Кирюхин, Г. Г. Полканов. – М.: Изд-во экон. л-ры, 1963. – 166с.
17. *Землеустройство* колхозов и совхозов / Г.И. Горохов, Л.Я. Новаковский, И.М. Стативка, Л.К. Бойко [и др.]; под ред. Г.И. Горохова – 3-е изд., доп. и перераб. – К.: Урожай, 1985. – 216 с.

REFERENCES

1. Ob utverzhdenii Osnov zemelnogo zakonodatelstva Soyuza SSR i soyuznykh respublik. Law of the USSR as of 13.12.1968 № 3401-VII. [About the ratification of the Essentials of land legislation of the Union of Soviet Socialist Republics and Union Republics]. (2008) Retrieved from: <http://zakon.7law.info/base98/part9/d98ru9753.htm>
2. O vvedenii v deistvie Osnov zemelnogo zakonodatelstva Soyuza SSR i soyuznykh respublik. Resolution of the Supreme Soviet of the USSR as of 28.02.1990 № 1252-1 [About the introduction of the Essentials of land legislation of the Union of Soviet Socialist Republics and Union Republics]. (2006) Retrieved from: <http://russia.bestpravo.ru/ussr/data01/tex11015.htm>
3. Hendelman, M.A., Zapletin, V.Ya. & Shuleikin, A.D. (1986). Zemleustroitelnoe proektirovanie [Land Surveying Design]. M.A.Hendelman (Ed.). Moscow: Agropromizdat [in Russian].
4. Gorokhov, G.I. (Ed.) (1967). Trudy Kharkovskogo ordena Trudovogo Krasnogo Znameny selskokhozyaistvennogo instituta im.V.V.Dokuchaeva [Works by Kharkov Dokuchaev the Labour Red Banner Order agricultural institute] (Vol.LXX(CVII)). Moscow: Nedra [in Russian].
5. Gorokhov, G.I. (Ed.) (1977). Zemleustroistvo kolkhozov i sovkhozov [Land surveying of collective and soviet farms]. Kyiv: Urozhay [in Russian].
6. Udachin, S.A. (1965). Nauchnye osnovy zemleustroistva [The Scientific Essentials of Land Surveying]. S.A. Udachin (Ed.). Moscow: Kolos [in Russian].
7. Udachin, S.A. (1958). Zemleustroitelnoe proektirovanie [Land Surveying Design]. (3th ed.rev.). Moscow: Selkhozizdat [in Russian].
8. Cheremushkin, S.D., Udachin, S.A. (Eds.) (1949). Zemleustroistvo kolkhozov [Land surveying of collective farms]. Moscow: Gosudarstvennoe izdatelstvo selskokhozyaistvennoy literatury [in Russian].
9. Zemleustroistvo kolkhozov lesostepi. Iz opyta zemleustroistva ukрупnennykh kolkhozov Belgorodskogo i Urazovskogo rayonov Kurskoy oblasti. (1952) [Land surveying of the wooded steppe collective farms. The experience of land surveying of the enlarged collective farms of Belgorod and Urazov districts of Kursk region]. Moscow: Selkhozizdat [in Russian].
10. Zemelnyy kodeks Ukrainy SSR [Land code Ukrainian SSR].(1970.July 08). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine. [in Ukrainian]
11. Zemelnyy kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 №2768-III [Land code Ukraine as of October, 25, 2001 №2768-III] (2002). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine, 3-4 art.27. [in Ukrainian].
12. Pro poriyadok vydilennya v naturi (na mistsevosti) zemelnykh dilyanok vlasnykam zemelnykh chastok (paiv). Zakon Ukrainy vid 05.06.2003 №899-IV. [About the order of transferring into the locality of land plots to the owners of land plots (shares). Law of Ukraine as of June 05.2003 №899-IV]. (2003). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine, 38 art. 314 [in Ukrainian].
13. Rekomendatsii shchodo obminu zemelnymy dilyankamy, oderzhanymy vlasnykamy zemelnykh chastok (paiv) u naturi (na mistsevosti). Nakaz Derzhkomzemu Ukrainy vid 17.11.2003 № 288 [Recommendations on the exchange of land plots, received by the owners of land plots (shares) in the locality. The order of State Committee on land resources as of

November 17,2003 №288]. (n.d.). Retrieved from: http://www.uazakon.com/documents/date_43/pg_imnvog.htm

14. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [Civil Code Ukraine] (2003). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine, 40-44 art.356. [in Ukrainian].

15. Istoriya zemelnykh reform do 1991 roku [The history of land reforms up to 1991]. Derzhzemagentstvo. Retrieved from: <http://land.gov.ua/istorija-zemelnoji-sluzbu/93458-istoriya-zemelnykh-reform-do-1991-roku.html>

16. Havrylenko, A.I., Yenukov, A.V., Kirukhin, V.D. & Polkanov, H.H. (1963). Zemleustroistvo spetsializirovannykh sovkhov i ego ekonomicheskoe obosnovanie [Land surveying of the specialized soviet farms and its economic substantiation]. Moscow: Izdatelstvo ekonomicheskoy literatury [in Russian].

17. Gorokhov, H.I., Novakovskiy, L.Ya., Stativka, I.M. & Boyko, L.K. (1985). Zemleustroistvo kolkhozov i sovkhov [Land Surveying in Collective and Soviet Farms]. (3d ed. rev.). H.I. Gorokhov (Ed.). Kyiv: Urozhay [in Ukrainian].

М.А. Малашевский

Ю.А. Мосійчук

О.А. Бугаенко

ИССЛЕДОВАНИЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ОПЫТА ОБМЕНА ЗЕМЕЛЬ

Основываясь на анализе наиболее масштабных перераспределений земель в УССР, выделено основные случаи проведения равноценного обмена. Осуществлена их классификация соответственно субъектов обмена и краткое описание наиболее существенных мероприятий. Определены механизмы обмена земель в УССР. Приведены основные положения советского законодательства, касающиеся регулирования равноценного и неравноценного обмена земель. Проанализировано использование термина «обмен земель» в соответствии с действующим законодательством Украины и рассмотрено общие положения составления договора мены.

Ключевые слова: обмен земель, недостатки землепользования, совершенствование землепользований, реорганизация землепользований, равноценные земельные участки, договор мены.

N. Malashevskyi

Yu.Mosiychuk

O.Bugaienko

THE RESEARCH OF THE HOMELAND EXPERIENCE OF LAND EXCHANGE

The peculiarities of land exchange in Ukrainian Soviet Socialist Republic have beendefined and main cases of peer exchange have been singled out based on large-scale land reallocations: large villages redeployment, expropriation of surplus housekeeping land from collective farmers in case of grouping the separate individual plots in a united massive at the stage of collective farm forming, land surveying aiming at removing land tenure defects, land

settling aiming at reallocation of objects, placed on the territory to be submerged at the formation of water reservoirs.

According to the exchange subjects, land exchange between users of housekeeping plots and between cooperative or governmentally owned agricultural enterprises have been singled out. Aim, principal measures and the result of reorganization of land tenures with the land exchange included in every case have been described. Principal mechanisms of land exchange in Ukrainian Soviet Socialist Republic have been defined.

General regulations of the Soviet legislation on coordination and ratification of land surveying projects, grounding the corresponding measures, differences of regulation the peer or unequal land exchange have been provided. The analysis of principal legal acts in force, which include regulations on land exchange, has been carried out, i.e. peculiarities and principles of land exchange in Ukraine have been provided. General principles of land plots exchange agreement and its most essential parts have been considered.

Keywords: *land exchange, land tenure defects, land tenure improvement, land tenure reorganization, peer land plots, exchange agreement.*

Надійшла до редакції

7.10.2014.