

## КОНСОЛІДАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ, ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Попов А.С.

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва

Досліджена роль консолідації земель та її взаємозв'язки із сталим розвитком сільських територій, визначені їх спільні цілі та заходи. Залежно від цілей проведення консолідації земель виділено її поділ на категорії. Надається характеристика рівнів реалізації консолідації земель. Проаналізовані особливості методичних підходів з проведення консолідації земель. Обґрунтована доцільність використання консолідації земель як інструменту сталого розвитку сільських територій.

**Ключові слова:** консолідація земель, сталий розвиток, цілі, проект, інфраструктура, навколишнє середовище.

**Постановка проблеми.** Останнім часом зростає економічна та соціальна нерівність між сільськими та міськими районами. Значна частина сільської інфраструктури ґрунтовно зруйнована, а життя в сільських населених пунктах стає все менш привабливим. Сільське господарство стало являти собою роздрібнену структуру, що складається з відносно невеликого числа великомасштабних сільськогосподарських підприємств (агрохолдингів) і мільйонної кількості мікро ферм. Вирішальне значення для запобігання подібних ситуацій мають програми розвитку сільських територій. Ініціативи з комплексного розвитку сільських територій, що проводяться з метою підвищення якості життя, повинні передбачати поліпшення сільськогосподарського виробництва, можливостей працевлаштування, інфраструктури, комунальних послуг, житла та охорони природних ресурсів. З метою забезпечення успішної розробки та реалізації такого комплексного розвитку сільських територій обов'язково необхідно враховувати структуру землеволодіння/землекористування, що включає величезне число дрібних і роздроблених (фрагментованих) ферм, земельних ділянок.

Консолідація земель може бути одним з ефективних засобів сталого розвитку сільських територій і відігравати життєво важливу роль у розвитку сільського господарства. Консолідація земель може сприяти створенню конкурентоспроможних структур сільськогосподарського виробництва, відкриваючи перед фермерами можливості створення сільськогосподарського землекористування з меншим числом земельних ділянок, але більших за площею і кращої конфігурації, тим самим сприяючи розширенню загальної площі своїх землеволодінь/землекористування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблемам розвитку консолідації земель в Україні приділена значна увага в працях Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, В.М. Кілочка, П.Ф. Кулича, А.Г. Мартина, Л.В. Ткачук, А.М. Третяка, А.М. Шворака та ін. На міжнародному рівні цьому питанню приділяли увагу: А. Віткіайнен (A. Vitikainen), Т. ван Дійк (T. van Dijk), Дж. Сонненберг (J. Sonnenberg), Й. Томас (J. Thomas) та інші.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Але вище наведені науковці розглядають у переважній більшості питання теоретичних та правових засад консолідації земель

сільськогосподарського призначення, в той час як поза увагою залишається актуальне питання сталого розвитку сільських територій на основі консолідації земель.

**Мета статті** – теоретичне обґрунтування ролі консолідації земель та її взаємозв'язків із сталим розвитком сільських територій, а також виявлення перспективних напрямків подальших досліджень консолідації земель на основі аналізу наукової літератури українських і зарубіжних вчених.

**Виклад основного матеріалу.** Через великий рівень фрагментації сільськогосподарських земель, а відповідно і агроформувань, зростаючого значення сільських територій для реалізації несільськогосподарських проектів, консолідація земель стає все більш важливим елементом програм і проектів, націлених на підвищення якості життя в сільських районах шляхом забезпечення більш ефективного управління природними ресурсами, охорони навколишнього середовища, створення інфраструктури, створення можливостей для працевлаштування та поліпшення побутових умов сільського населення.

Успіх і сталість таких програм сталого розвитку сільських територій залежить від заходів щодо вирішення проблем пов'язаних з численними невеликими і роздробленими земельними ділянками. В даний час зростає число землевласників, які через вік чи хвороби змушені припинити свою сільськогосподарську діяльність [1]. Багато хто з їх спадкоємців відірвані від сільського життя і не виявляють інтересу до продовження ведення сільського господарства. Інші ж землевласники прагнуть зміцнити й розширити свої володіння, щоб зробити свої господарства більш конкурентоспроможними.

Як показують дослідження, сучасна консолідація земель складається з двох основних компонентів: перерозподілу земель (землеустрою/землепорядкування) та планування розвитку сільських територій. Перерозподіл земель передбачає перебудову структури землеволодіння на основі земельних ділянок (їх розміру, конфігурації і розташування) і землевласників (їх прав), а це є ключовим питанням усіх методичних підходів з консолідації земель.

Розвиток сільських територій це процес підвищення соціальних та економічних умов життя сільського населення (проживаючих у відносно ізольованих і малонаселених районах) [2, с. 5]. Для досягнення такої мети заходи щодо розвитку

сільських територій повинні носити комплексний, багатогалузевий і міжсекторальний характер.

Консолідація земель може стати надзвичайно ефективним інструментом розвитку сільських територій, відкриваючи перед землевласниками та землекористувачами нові можливості поліпшити своє становище за умов дотримання принципів щодо її проведення:

– мета повинна бути більше спрямована на поліпшення умов проживання населення на сільських територіях, а ніж на поліпшення лише сільськогосподарського виробництва;

– кінцевим результатом має стати відродження громади, що досягається шляхом сталого економічного й політичного розвитку всієї громади в цілому та охорони і сталого управління природними ресурсами;

– процес на практиці обов'язково повинен включати громадську участь, бути демократичним та ініційованим громадою;

– втручання ззовні повинно мати на меті надання громаді сприяння у визначенні нових видів використання її ресурсів і просторової реорганізації;

– підхід повинен бути комплексним і міжсекторальним, що включає елементи сільського та ширшого регіонального розвитку з врахуванням зв'язку між селом та містом [1, с. 13].

Усі ці принципи підкреслюють багатомірну роль консолідації земель, яка спрямована на сталий розвиток сільських територій через систему регіонального планування на демократичних засадах за участю громади. Планування розвитку сільських територій передбачає створення необхідної соціальної і виробничої інфраструктури, охорони земель та відтворення природних ресурсів, оновлення сільських населених пунктів, збереження ґрунтів тощо з метою освоєння і розвитку земель певного використання. Таким чином, для того, щоб досягти сталого розвитку сільських територій під час реалізації проектів консолідації земель необхідно враховувати соціальні, економічні та екологічні аспекти (рис. 1).

Іноді консолідацію земель, як інструмент розвитку сільських територій, в країнах Центральної і Східної Європи використовують тільки для вирішення вузького кола проблем, в основному зосереджених на економічних питаннях, а саме розширення площі агроформування без урахування заходів щодо попередження змін клімату, захисту навколишнього середовища та умов створення альтернативної зайнятості тощо. Реалізація проектів, що спрямовані лише на створення великих сільськогосподарських підприємств не тільки недоцільно, а навіть іноді і небезпечно.

Проекти консолідації земель можуть значно відрізнятись за змістом в залежності від їх цілей, призначення та рівнів проведення (національний, регіональний, місцевий). Аналіз літератури показує, що в залежності від поставлених завдань, усі існуючі цілі консоліда-

ції земель можна згрупувати за спільними ознаками у сім категорій які пов'язані з: сільським та/або лісовим господарством, регіональним транспортом, рекреаційними зонами [4], управлінням водними ресурсами на регіональному рівні [5], розвитком комунального господарства [6], охороною навколишнього середовища/утилізацією відходів, охороною природи та ландшафту [7, 8]. Віткіайнен А. взагалі виділяє лише чотири категорії основних цілей консолідації, що стосуються: сільського та лісового господарства, розвитку інших галузей промисловості, житлового будівництва та екологічних умов проживання, а також інших видів землекористування [9].

На основі проведеного дослідження наукової літератури закордонних авторів і залежно від цілей проекту консолідація земель може бути розділена на п'ять типів чи категорій: *сільськогосподарського (сільського), лісгосподарського, міського, регіонального та екологічного призначень*. Окремі типи консолідації можуть бути об'єднані в один загальний проект. Необхідно зазначити, що консолідація земель сільськогосподарського призначення (сільськогосподарських земель) відноситься як до традиційної, так і сучасної форми консолідації земель детальна характеристика якої нами вже наводилася у попередніх працях.



**Рис. 1. Консолідація земель як інструмент сталого розвитку сільських територій**

Джерело: розроблено автором за даними [3]

Консолідація земель лісгосподарського призначення спрямована на удосконалення виробництва та умов праці на лісових територіях і включає: перерозподіл лісових земель (лісових ділянок), будівництво доріг, заходи щодо лісовпорядкування. Цей тип консолідації має свою специфіку та спеціальні окремі положення які стосуються ведення лісового господарства [10]. Нерідко консолідація земель лісгосподарського призначення проводиться разом в поєднанні з сільськогосподарською консолідацією.

Консолідації земель населених пунктів виступає інструментом розвитку забудованих територій населених пунктів у багатьох країнах світу таких, як Австралія, Німеччина, Нідерланди, Індонезія, Швеція, Японія та Тайвань. Німеччина і Японія мають давню традицію у застосуванні цього методичного підходу. Так, 30% території населених пунктів (міст) Японії було сформовано за допомогою проведення такої консолідації [11]. Основною метою консолідації земель населених пунктів є взаємоузгодження та знаходження балансу між суспільними та приватними інтересами. Проект консолідації включає реалізацію нового або існуючого генерального плану населеного пункту з одночасним перерозподілом земель. Як правило, проведення консолідації земель фінансується за рахунок отримання додаткової вартості землі, яка утворюється після реалізації нового проекту. Саме ця додаткова вартість землі покриває фінансові витрати на будівництво, а її залишок передається землевласникам у якості винагороди (прибутку). Більш детально консолідація земель населених пунктів висвітлена у працях Соренсена А. (Sorensen A.) [9], В. Дойбеля (Doebele W.) [12], Мінербі Л. (Minerbi L.) [13], Хонга Ю. (Hong Y.) та Нідхема Б. (Needham B.) [14], Томаса Й. (Thomas J.) [15].

Регіональна консолідація земель, зазвичай, застосовується у випадках, коли земля потрібна для реалізації великих державних проектів, таких як будівництво автодоріг, залізничних шляхів, аеропортів або дамб. За умови добре спланованої і реалізованої схеми консолідації можна значно підвищити прибутковість сільського господарства. Основними завданнями такої консолідації є пом'якшення негативних наслідків на фермерів та мешканців громади і зменшення кількості конфліктів між землевласниками та державою, що виникають під час вилучення необхідних для будівництва земель [16]. За таких умов, процедура відчуження (експропріації) земель не застосовується через що, вплив на землі є мінімальним, а її розподіл між землевласниками проводиться пропорційно. Цей тип консолідації земель також може вирішувати проблеми експропріації земель під час будівництва державних/муніципальних об'єктів інфраструктури і застосовується в Бельгії, Франції, Німеччині та Нідерландах [17].

Що ж стосується консолідації земель екологічного призначення, то вона проводиться з метою поліпшення стану та захисту навколишнього середовища, ландшафту і природи в цілому. Наприклад, проект консолідації земель може бути використаний для захисту та/або відновлення озера чи річки шляхом реорганізації структури системи землеволодіння або для створення національного

парку. У таких країнах, як Данія, Німеччина та Нідерланди, саме за допомогою процедури консолідації реалізується багато проектів з охорони природи та навколишнього середовища.

В залежності від рівня проведення консолідації земель можуть бути різні цілі та відповідно їх різний вплив на розвиток громади. Відповідно до цього ФАО виділяє три рівня проведення консолідації земель: *мікрорівень* (фермери/агроформування), *мезорівень* (регіональна економіка та інфраструктура), *макрорівень* (національні економіка, інституції, навколишнє середовище та суспільство в цілому) [16, с. 3].

На *макрорівні* (місцевий рівень), консолідація земель вносить зміни безпосередньо до структури господарства та їх безпосереднього оточення, тим самим дозволяючи фермерам/агроформуванням стати більш конкурентоспроможними. Усунення проблем пов'язаних з фрагментацією земель дозволяє агроформуванням більш ефективно використовувати свої землі. Консолідація земель може допомогти фермерам у збільшенні розмірів своїх землеволодінь, дозволяючи їм купувати ділянки з державних земель запасу або від власників, які вирішили вийти з господарства.

Крім того, на *мікрорівні*, проекти з консолідації земель можуть служити для виправлення помилок і неточностей у земельно-кадастрових документах (поземельних книгах, кадастрових картах тощо).

На *мезорівні* (регіональний рівень), консолідація земель впливає на розвиток сільських громад шляхом вдосконалення природного середовища, інфраструктури та просторового розподілу економічної діяльності. Проект консолідації земель гарантує, що земля надається лише для визначених у проекті цілей і люди, чиї землі вилучаються, можуть отримати альтернативну земельну ділянку в іншому місці, якщо вони бажають продовжити ведення сільського господарства. В окремих випадках, з метою удосконалення системи управління природними ресурсами необхідно проводити зміни у структурі власності та цільовому призначенні земель.

На цьому рівні консолідація земель може виступати як частина великої інвестиційної стратегії щодо поліпшення лінійних об'єктів інфраструктури у конкретній сільській місцевості, оновлення сіл з метою підвищення умов життя і праці. Проекти консолідації земель потрібні для виділення земель під нове житлове будівництво, промислові зони та зони відпочинку; для зміни конфігурації земельних ділянок у відповідності до їх фактичного використання; для створення нових шляхів сполучення з фермами/агроформуваннями з метою зменшення заторів у сільських населених пунктах; для уточнення та зміни сервітутів у відповідності з новою структурою землекористування.

На *макрорівні* (національний рівень), заходи з проведення консолідації земель впливають на розвиток держави в цілому за рахунок покращення загальної конкурентоспроможності сільського господарства та сільських територій, навколишнього природного середовища, а також економічних і соціальних відносин між суб'єктами на всіх рівнях. Крім того, консолідація земель може сприяти поліпшенню умов проживання в сільській міс-

цевості шляхом забезпечення більш ефективного та різноманітного використання земель сільської громади забезпечивши баланс інтересів між сільським господарством, транспортом, довкіллям, відпочинком, культурною спадщиною, туризмом та іншими видами діяльності.

Одним із напрямків проектів консолідації земель на національному (макро) рівні є підтримка розвитку ринку землі за рахунок надання інформації про існуючий попит і пропозицію та ціни на землі сільськогосподарського призначення. Також, консолідація земель безпосередньо сприяє проведенню ринку землі через укладання угод, які здійснюються під час реалізації проекту. Крім того, створення більших за площею та кращих за конфігурацією земельних ділянок сприяє розвитку ринку земель, оскільки такі ділянки є більш привабливою для покупців. Наявність земельних банків чи фондів може укріпити земельний ринок і покращити обіг земель завдяки проектам з консолідації земель, які підвищують і спрощують процес передачі прав на землю між землевласниками.

Незважаючи на те, що переваги від реалізації консолідації земель визнаються багатьма національними урядами, міжнародними організаціями та комісіями, такими, як ФАО і СЕК ООН (Європейська Економічна Комісія Організації Об'єднаних Націй), не всі експерти або землевласники погоджуються з необхідністю її проведення [18]. Насправді, деякі автори не згодні з ідеєю консолідації земель, підкреслюючи потенційні переваги фрагментації земель [19, 20]. Інші автори [21-23] дивляться на процес консолідації земель зі скептицизмом. Отже, незважаючи на загально визнані переваги та потенційні можливості від проведення консолідації земель, існують і окремі недоліки. Зокрема, консолідація земель має негативні наслідки, коли вона проводиться в районах, де фрагментація земель не є проблемою. Таким чином, консолідація земель не може розглядатися як панацея вирішення проблем для всіх сільських територій.

Багато авторів [11, 14, 23-25] стверджують, що консолідація земель здійснює певний вплив на навколишнє середовище і вказують на приховані негативні наслідки та стан агроландшафту в цілому, а саме: збільшення розмірів полів і площ обробітку сприяє руйнуванню біорізноманіття; знищення зелених «живих» огорож між земельними ділянками, що виступають у якості місця проживання диких тварин (актуально лише для окремих країн); збільшення дії прояву вітрової і водної ерозії за рахунок усунення природних перешкод між ділянками; повернення покинутих земель назад в обробіток; створення додаткових об'єктів інфраструктури, які нищать ґрунтовий покрив і забруднюють територію; забезпечення доступу до місця, до яких раніше можливо було тільки дістатися пішки.

Не слід забувати і про негативний соціальний ефект від проведення консолідації земель – це збільшення кількості людей, що не мають земель у власності. Булллард Р. [18] зазначає, що це обумовлено тим, що коли землевласники мають незначну за площею земельну ділянку для створення економічно ефективної одиниці, то їх заміщають, тобто передають їхню ділянку іншим

землевласникам. Таким чином, вони стають безземельними. Як показують дослідження, така ситуація є неминучою при проведенні консолідації земель. Звісно, що в кожній країні на законодавчому рівні намагаються обмежити виникнення такого становища. Але з іншого боку, ефективність консолідації земель значно знижується, коли землевласники малих (в кожній країні мінімальні площі різні) земельних ділянок отримують їх назад після проведення консолідації у таких же розмірах.

Існуючі різні підходи/призначення щодо проведення консолідації земель є результатом історичних, традиційних, екологічних, соціальних та економічних умов, які залежать не тільки від відповідної політики держави [5], але й від існуючого законодавства. А тому, можна припустити, що цілі та практична реалізація консолідації земель слабо зв'язані між собою.

В залежності від правових норм щодо проведення консолідації земель у кожній країні розрізняють різноманітні способи або методичні підходи. Так, у Швеції та Нідерландах існує чотири способи/підходи до проведення консолідації земель [26, 27], у Норвегії – 2 [28], у Німеччині – п'ять [4], у Франції – сім, але лише три з них набули широко використання [29]. Відповідно до проведених досліджень ФАО [1] були визначені найбільш розповсюджені у Європі методичні підходи консолідації земель, а саме: *комплексна/багатоцільова (complex/comprehensive), проста (simple), добровільна групова (voluntary group), індивідуальна*.

Найбільш ефективним способом консолідації земель в рамках розвитку сільських територій є *комплексна консолідація земель*. Вона передбачає перерозподіл земельних ділянок при одночасному здійсненні широкого спектру інших заходів, що стимулюють розвиток сільської місцевості. До таких заходів можна віднести відновлення сільських населених пунктів, надання підтримки ведення сільськогосподарського виробництва, будівництво сільських доріг, створення та реконструкція іригаційних та дренажних систем, протиерозійні заходи, охорону та поліпшення стану навколишнього середовища зі встановленням меж об'єктів природно-заповідного фонду, та створення об'єктів соціальної інфраструктури включаючи спортивні майданчики та інші місця громадського користування. Проекти з комплексної консолідації земель, як правило, супроводжуються проведенням великої кількості робіт з благоустрою території, а для цього потрібна участь великого числа органів центральної виконавчої влади.

У зв'язку з існуючою тенденцією до децентралізації центральних органів виконавчої влади при реалізації проектів з комплексної консолідації земель широкого загалу набуває участь місцевих і регіональних органів влади, муніципалітетів (сільських, селищних, міських рад), територіальних громад та ін. Як правило, дані органи готові грати активну роль в реалізації цих проектів і покривати частину витрат.

Немаловажною є участь територіальних громад, груп фермерів (керівництва агроформувань), землевласників та землекористувачів. У багатьох країнах землевласників можуть за-

лучати до проекту поза їх волею. Може навіть знадобитися залучення людей, які виступають проти проекту, якщо вони не понесуть втрат і збитків в результаті його реалізації.

Комплексна консолідація земель являє собою довгострокове (управлінське) рішення щодо агроформувань/ферм [4]. Вона спрямована на збереження і дотримання стабільності фермерських господарств/агроформувань в тандемі з заходами щодо охорони навколишнього середовища та природного ландшафту на основі дотримання гармонії з сільськогосподарським виробництвом. Комплексна консолідація спрямована на зміцнення позицій малопродуктивних функцій сільського господарства, для покращання об'єктів інфраструктури та умов їх використання в сільській місцевості в цілому, а також на сприяння створення зайнятості населення, які не працюють у сільському господарстві [30]. На сьогодні комплексна консолідація земель є найбільш поширеною процедурою у світі, а ніж інші її методичні підходи.

У деяких країнах застосовуються *проста/спрощена консолідація земель*, яка направлена на оптимізацію ведення сільськогосподарського виробництва через механізм перерозподілу або обміну земельних ділянок і надання додаткових земель за допомогою земельних банків або земель запасу. Спрощені проекти часто поєднуються з державними заходами щодо відновлення головних та допоміжних об'єктів інфраструктури, але не передбачають проведення великих робіт з задоволення громадських потреб. Порядок проведення спрощеної консолідації земель зазвичай відрізняється від процедури комплексної консолідації лише менш жорсткими вимогами щодо її проведення.

Самою простішою і швидкою консолідацією земель є процедура *добровільного обміну зе-*

*мельними ділянками (voluntary land exchange/voluntary group)*. При добровільному обміні фрагментовані (роздірені) і/або неоптимальні за розміром і конфігурацією земельні ділянки двох або більше власників об'єднуються за рахунок їх обміну. При добровільному обміні в обов'язковому порядку усі зацікавлені землевласники повинні бути згодними з усіма заходами і рішеннями щодо процедури здійснення обміну, в тому числі з приводу результатів порівняльної оцінки відповідних земельних ділянок або їх частин (паїв); конфігурації, площі та розташування об'єднаних ділянок; передачі та розширення прав власності (користування) на землю й встановлених нових меж земельних ділянок. Органи центральної виконавчої влади, місцевого самоврядування або консалтингова агенція грають роль лише посередника. З метою успішної реалізації добровільного обміну земельних ділянок наявність законодавчої бази щодо консолідації земель не є обов'язковою. В більшості випадків такий захід регулюється національними цивільними або земельними кодексами.

Як показує аналіз літератури [1, 4, 31, 32], різновиди простої консолідації виступають прискорена та добровільно-групова консолідація земель. Якщо є необхідність в консолідації великої кількості розкиданих (роздірених) і/або неоптимальних за розміром і конфігурацією земельних ділянок в межах сільської території або її частини, без створення нової дорожньої мережі та розробки проектів щодо використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів, процедура консолідації земель може бути зосереджена на об'єднанні та перерозподілі прилеглих ділянок через механізм *прискореної консолідації земель (accelerated land consolidation)*. У цьому випадку консолідація земель ініціюється рішенням органу виконавчої

влади, яка виступає організатором та виконавцем цього заходу. В силу великої кількості включених до проекту земельних ділянок, існуючих взаємозалежностей між формою, розміром, розташуванням, оцінкою ділянок тощо та різних інтересів усіх учасників, було б найвнимніше очікувати, що всі учасники проекту дійдуть повної згоди з планом консолідації земель та подальшим перерозподілом земельних ділянок. Тому, спрощена консолідація земель повинна бути реалізована на основі постанов і розпоряджень відповідального органу з консолідації земель та на підставі закону про консолідацію земель. Практика використання такого типу консолідації земель притаманна Німеччині [4, 32].

Окремі країни використовують практику *добровільної групової консолідації земель* на основі взаємної згоди без будь-яких елементів примусу. Оскільки консолідація земель носить повністю добровільний характер, усі її учасники повинні схвалити абсолютно усі умови запропонованого проекту. Саме тому, добровільні проекти, як правило, є невеликими та найкраще підходять для вирішення незначних і локальних проблем. У деяких країнах,

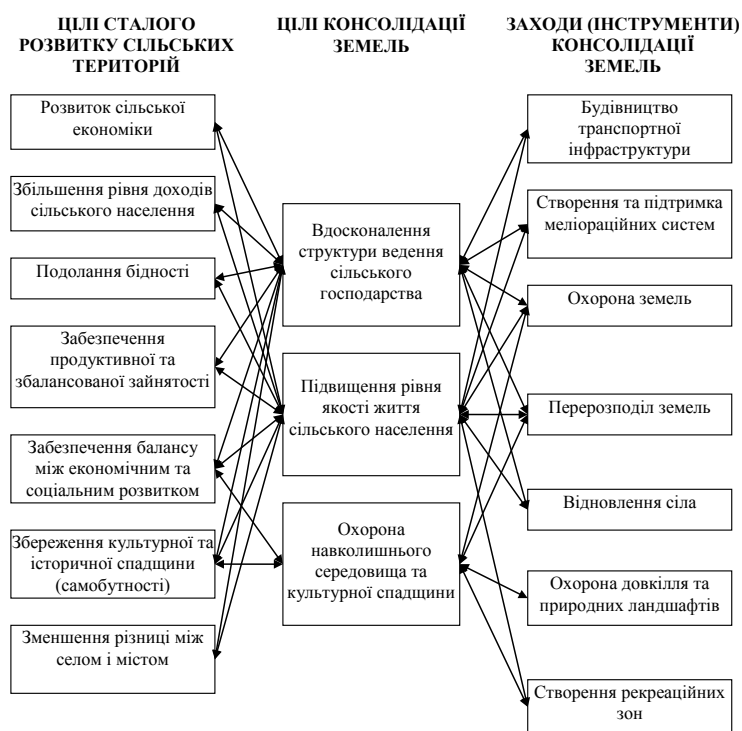


Рис. 2. Взаємозв'язок цілей сталого розвитку сільських територій з цілями та заходами консолідації земель

Джерело: розроблено автором

у добровільних проектах приймають участь менше ніж десять учасників. Варто відзначити, що в Данії майже всі проекти з консолідації земель здійснюються повністю на добровільних засадах та на основі проведення переговорів між близько 50-ти землевласниками (в окремих випадках до 100 осіб). Цей методичний підхід консолідації земель є найпростішим, швидким і самим дешевим.

*Індивідуальна консолідація земель* (землеволодіння) може здійснюватися на неформальній і спорадичній основі. Держава не приймає безпосередньої участі у такій консолідації, а тому ініціативи з її проведення не передбачають створення комунальних споруд (об'єктів соціальної інфраструктури). Проте держава може відігравати важливу роль у стимулюванні консолідації земель, шляхом популяризації таких інструментів, як угоди про спільне використання земель (землекористування), програм оренди і пенсійної схеми, що сприятиме поліпшенню ведення умов сільського господарства.

При перерозподілі земель під час проведення консолідації земель, також, враховуються діючі або з закінченими термінами договори оренди та існуюче співробітництво між агроформуваннями/фермерами. Консолідація земель може сприяти розвитку орендних відносин і навпаки, договори оренди земельних ділянок впливають на процедуру консолідації. Також, усі типи консолідації земель можна поділити на такі, що виконуються *добровільно* на правовій основі лише за допомогою спеціального закону та *примусово*, лише як адміністративна процедура або юридично-примусова консолідація земель [33, с. 247].

На основі вище наведеного, нами визначений взаємозв'язок цілей сталого розвитку сільських територій із цілями та заходами (інструментами) консолідації земель (рис. 2).

**Висновки і пропозиції.** Отже, сучасна консолідація земель може стати надзвичайно ефективним інструментом розвитку сільських територій за умови створення її інституціонального середовища. Як консолідація земель, так і розвиток сільських територій мають спільні цілі та заходи, що і обумовлює їх тісний взаємозв'язок.

Як показує дослідження, не існує єдиного уніфікованого порядку з проведення консолідації земель і тому вона може бути реалізована за різними підходами: за принципом «від загального до часткового» або «від часткового до загального»; на добровільній або примусовій основі (з можливістю експропріації земель для державних потреб); із включенням одного населеного пункту або декілька сільських територій; зосереджена тільки на перерозподілі земельних ділянок (землеустрої) або створенні інфраструктури сільських територій з розробкою природоохоронних заходів і т.д.

В залежності від обраного методичного підходу консолідації земель та джерел фінансування (як власних, так й інвестованих) отримують різні результати. Так, від добровільного обміну земельними ділянками можна очікувати лише незначні локальні економічні покращення для агроформувань/фермерів. Фермери зазвичай віддають перевагу добровільному обміну земельних ділянок за умови, якщо цей процес займає кілька тижнів або місяців.

## Список літератури:

1. The design of land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe. Food and Agriculture Organization / FAO Land Tenure Studies № 6, Rome, 2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/006/Y4954E/Y4954E00.pdf>
2. Malcolm J. M. Rural development: principles and practice. – London: SAGE, 2003. – 227 p.
3. Pasakarnis G., Maliene V. Land Readjustment for Sustainable Rural Development / G. Pasakarnis, V. Maliene // In Grassaerbauer M., Sakalauskas L. Zavadskas (Eds.) «Knowledge-Based Tehnologies and OR Methodologies for Strategic Decisions of Sustainable Development», 5th International Conference EURO Mini Conference, September 30 – October 3, 2009, Vilnius, Lithuania. – Vilnius: Institute of Mathematics and Informatics, 2009. – P. 169-174.
4. Thomas J. Modern Land Consolidation – recent trends on land consolidation in Germany / J. Thomas // FIG Commission VII-Symposium, Volvic / France September 2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.fig.net/commission7/france\\_2004/papers\\_symp/ts\\_03\\_thomas.pdf](https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_03_thomas.pdf)
5. Drees A., Sunderhauf R. Land Consolidation as a Tool for Flood Prevention / A. Drees, R. Sunderhauf // Proceedings of the XXIII FIG Congress, Shaping the Change, October 8-13, 2006, Munich, Germany [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80\\_01\\_drees\\_sunderhauf\\_0853.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80_01_drees_sunderhauf_0853.pdf)
6. Merten R. Land consolidation as a Tool to Balance Private and Public Requests on Land use: a German Example in the Rhenish Lignite Mining District / R. Merten // Proceedings of the XXIII FIG Congress, Shaping the Change, October 8-13, 2006, Munich, Germany [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80\\_05\\_merten\\_0314.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80_05_merten_0314.pdf)
7. Kovandova M. Could Land Consolidation Process be an Effective Tool for Nature and Environmental Protection in the Czech Republic? / M. Kovandova // Proceedings of the XXIII FIG Congress, Shaping the Change, October 8-13, 2006, Munich, Germany [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts70/ts70\\_05\\_kovandova\\_0825.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts70/ts70_05_kovandova_0825.pdf)
8. Pulecka A. Land Consolidation Considered as a Tool of Rural Landscape Development in Poland / A. Pulecka // Proceedings of Symposium on Modern Land Consolidation, 10-11 September, 2004, Volvic (Clermont-Ferrand), France [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.fig.net/commission7/france\\_2004/papers\\_symp/ts\\_04\\_pulecka.pdf](http://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_04_pulecka.pdf)
9. Vitikainen A. An Overview of Land Consolidation in Europe / A. Vitikainen [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.fig.net/commission7/france\\_2004/papers\\_symp/ts\\_01\\_vitikainen.pdf](https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_01_vitikainen.pdf)
10. Wilden R. Land Consolidation in Forest Areas: The German Approach in Terms of Sustainability / R. Wilden // Proceedings of the XXIII FIG Congress, Shaping the Change, October 8-13, 2006, Munich, Germany [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80\\_04\\_wilden\\_0313.pdf](http://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80_04_wilden_0313.pdf)
11. Sorensen A. Land readjustment and metropolitan growth: an examination of suburban land development and urban sprawl in the Tokyo metropolitan area: Ph.D. Thesis / A. Sorensen // University of Tokyo. – Tokyo: University of Tokyo, 2000. – 330 p.

12. Doebele W. Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanisation. – Lexington, MA: Lexington Books, Canada, 1983. – 256 p.
13. Minerbi L., Nakamura P., Nitz K., Yanai J. Land Readjustment: The Japanese System / L. Minerbi, P. Nakamura, K. Nitz, J. Yanai // Lincoln Institute of Land Policy. Boston: Oelgeschlager, Gunn & Hain, 1986. – 270 p.
14. Hong Y., Needham B. Analysing Land Readjustment / Y. Hong, B. Needham // Lincoln Institute of Land Policy. – Toronto: Lincoln Institute of Land Policy, 1997. – 240 p.
15. Thomas J. Actual Trends concerning Land Management, Land Readjustment and Land Consolidation in Europe / Report at the 7th workshop and 8th MC meeting of the Action G9 of COST in Thessaloniki, Greece, 9-11 June 2005. – 21 p.
16. Opportunities to Mainstream Land Consolidation in Rural Development Programmes of the European Union: FAO-Land Tenure Policy Series. – Rome: FAO, 2008. – 58 p.
17. Thomas J. What's on Regarding Land Consolidation in Europe? / J. Thomas // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80\\_03\\_thomas\\_0311.pdf](https://www.fig.net/pub/fig2006/papers/ts80/ts80_03_thomas_0311.pdf)
18. Bullard R. Land Consolidation and Rural Development / R. Bullard // Papers in Land Management. – Cambridge, UK: Anglia Ruskin University, 2007. – № 10. – 149 p.
19. Simpson S. R. Land Law and Registration / S. R. Simpson // Oxford University. – Oxford: Oxford University Press, Oxford, 1976. – 726 p.
20. Siddiqui K., 1997. Land Management in South Asia: A Comparative Study / K. Siddiqui // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pide.org.pk/pdr/index.php/pdr/article/viewFile/1746/1719>
21. Bentley W. Economic and ecological approaches to land fragmentation: In defence of a much-maligned phenomenon / Annual Review of Anthropology. – Palo Alto: Annual Reviews, Inc., 1987. – № 16. – P. 31-67.
22. Van Dijk T. Dealing with Central European Land Fragmentation: A critical assessment on the use of Western European instruments. – Delft: Technical University of Delft. – 2003. – 228 p.
23. Van Dijk T. Land consolidation as Central Europe's Panacea reassessed / Proceedings of Symposium on Modern Land Consolidation, September 10-11, Volvic (Clermont-Ferrand), France, 2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.fig.net/commission7/france\\_2004/papers\\_symp/ts\\_01\\_vandijk.pdf](https://www.fig.net/commission7/france_2004/papers_symp/ts_01_vandijk.pdf)
24. Lisec A., Cerjak M. and Pintar M. The influence of the land consolidation on the ecological elements in the rural landscape / A. Lisec, M. Cerjak, M. Pintar // Proceedings of the 6th International Conference Environmental Engineering, May 26-27, 2005, Vilnius, Lithuania [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://unilj.academia.edu/AnkaLisec/Papers/761088/The\\_influence\\_of\\_the\\_land\\_consolidation\\_on\\_the\\_ecological\\_elements\\_in\\_the\\_rural\\_landscape](http://unilj.academia.edu/AnkaLisec/Papers/761088/The_influence_of_the_land_consolidation_on_the_ecological_elements_in_the_rural_landscape)
25. Tenkanen A. Environmental Aspects of Land Consolidation / A. Tenkanen // Commission 7, Paper TS 704.3, FIG, XX Congress, Melbourne Australia 1994 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.tenkanen.net/kirjoitukset/environ.htm>
26. Backman M. Rural Development by Land Consolidation in Sweden / M. Backman // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.fig.net/pub/fig\\_2002/TS7-16/TS7\\_16\\_backman.pdf](https://www.fig.net/pub/fig_2002/TS7-16/TS7_16_backman.pdf)
27. Sonnenberg J. Recent developments in multifunctional rural land development in the Netherlands with respect to legal instruments / J. Sonnenberg // In: Dixon-Gough, R.W. (ed.) Land Reform and Sustainable Development. – Aldershot: Ashgate Publishing Ltd, 1999. – P. 52-60.
28. The Land Consolidation Act. Act № 77 of December 21, 1979 relating to Land Consolidation etc. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ub.uio.no/ujur/ulovdata/lov-19791221-077-eng.pdf>
29. Brussaard W., Grossman M. Agrarian land law in the Western World: some reflections / M. Grossman, Brussaard W. (eds.) // Agrarian Land Law in the Western World. – Oxford: C.A.B International, Wallingford, 1992. – P. 254-270.
30. Chluba K., Schmidt-Kallert E. Strategy for land consolidation and improved land management in Georgia / Pre-feasibility study by K. Chluba, & E. Schmidt-Kallert [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.fao.org/fileadmin/user\\_upload/Europe/documents/Events\\_2002/Land2002/georgia\\_paper.pdf](http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2002/Land2002/georgia_paper.pdf)
31. Operations manual for land consolidation pilot projects in Central and Eastern Europe [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.fao.org/3/a-ai142e.pdf>
32. Thomas J. Property rights, land fragmentation and the emerging structure of agriculture in Central and Eastern European countries / J. Thomas // electronic Journal of Agricultural and Development Economics [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/112607/2/ah757e00.pdf>

**Попов А.С.**

Харьковский национальный аграрный университет имени В.В. Докучаева

## **КОНСОЛИДАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ, КАК ИНСТРУМЕНТ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

### **Аннотация**

Исследована роль консолидации земель и ее взаимосвязи с устойчивым развитием сельских территорий, определены их общие цели и мероприятия. В зависимости от целей проведения консолидации земель выделены ее категории. Дается характеристика уровней реализации консолидации земель. Проанализированы особенности методических подходов по проведению консолидации земель. Обоснована целесообразность использования консолидации земель в качестве инструмента устойчивого развития сельских территорий.

**Ключевые слова:** консолидация земель, устойчивое развитие, цели, проект, инфраструктура, окружающая среда.

Popov A.S.

Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchayev

## LAND CONSOLIDATION AS A TOOL OF SUSTAINABLE RURAL DEVELOPMENT

### Summary

The role of land consolidation and its relationship to sustainable development of rural areas, their common goals and measures are investigated and defined. Depending on the purpose identified land consolidation categories. The levels of land consolidation implementation are characterised. The peculiarities of methodological approaches of land consolidation are given. In the article demonstrated the expediency of using land consolidation as a tool for sustainable rural development.

**Keywords:** land consolidation, rural development, objectives, project, infrastructure, environment.

УДК 330.322:334.716:65.011.8

## ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРОГРАМИ ПРОМИСЛОВОГО ПІДПРИЄМСТВА В ПРОЦЕСІ ЙОГО РЕСТРУКТУРИЗАЦІЇ

Ржепішевська В.В., Юдіна А.В.

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

У статті розглядається проблематика розроблення інвестиційної програми промислового підприємства в процесі його реструктуризації, обґрунтовано алгоритм формування інвестиційної програми, запропоновано використання механізму фінансування інвестиційних проектів на основі комплексного проектного інвестування. **Ключові слова:** інвестиційна програма, реструктуризація, інвестиційний проект, фінансування проектів, комплексне проектне інвестування, інвестиційний ризик.

**Постановка проблеми.** Інвестиції на сучасному етапі відіграють вирішальну роль у розвитку суб'єктів господарювання, оскільки закладають підґрунтя для довгострокового економічного зростання, сприяють реалізації обраної стратегії. Значення інвестицій для вітчизняних підприємств значно підвищується в результаті високого рівня фізичного і морального зносу основних виробничих фондів, нематеріальних активів в усіх видах економічної діяльності, інтенсифікації науково-технічного обміну у світовому господарстві, підвищення ролі інвестиційної складової у забезпеченні міжнародної конкурентоспроможності на всіх рівнях господарювання, наслідків економічної і політичної нестабільності. Також важливу роль відіграють інвестиції для забезпечення ефективної інтеграції національних підприємств у європейську економіку. Але економічна криза в Україні зробила найбільший негативний вплив на інвестиційні процеси в країні. В умовах економічної нестабільності і фактору політичної невизначеності інвестори не поспішають вкладати кошти в капітальні проекти, в кращому випадку зберігаючи інвестиції на колишньому рівні. У цій ситуації підприємства вимушені здійснювати реалізацію інвестиційних проектів за рахунок власних коштів.

В даний час важко знайти вітчизняні промислові підприємства, які зберегли обсяг випуску продукції на рівні 2013-2014 рр., а тих, хто його збільшує, залишились одиниці. Більшість промислових підприємств не тільки знизили обсяги виробництва, але й стали збитковими або взагалі опинилися на межі банкрутства.

Відновлення життєздатності підприємств та їх подальший розвиток уже неможливі тільки шляхом удосконалення окремих сфер їх діяльності. На наш погляд, сучасні суб'єкти господарювання мають швидко адаптуватися до змін у навколишньому середовищі, використовуючи механізм реструктуризації та ретельно сформовану для цього інвестиційну програму.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження різних аспектів формування інвестиційної програми підприємств знайшли досить широке відображення в роботах вітчизняних та зарубіжних вчених: М.Д. Аістової, І.І. Мазура, Л.О. Коломицевої, О.І. Денисової [1, 5, 7, 8]. Однак, щодо деяких аспектів ще не досягнуто однастайності поглядів, є деякі дискусійні положення, які потребують подальшого вивчення. Зокрема, недостатню увагу приділено формуванню інвестиційної програми підприємства в процесі його реструктуризації, що ставить дану проблему в розряд актуальних.

**Постановка завдання.** На наш погляд, доцільно розглянути низку питань, пов'язаних з формуванням інвестиційної програми підприємства та механізму його реструктуризації, що недостатньо досліджені. Отже, метою статті є систематизація й обґрунтування складових елементів формування інвестиційної програми підприємства в процесі його реструктуризації.

**Виклад основного матеріалу.** Основною причиною виникнення потреби у реструктуризації вітчизняних підприємств є низька ефективність їх роботи, викликана невідповідністю бізнесу мінливим вимогам ринку. Наслідками подібної