



УДК 332.3  
DOI 10.52575/2712-7443-2025-49-2-270-281  
EDN GMCMYP

## Проблемы межевания земельных паёв как препятствие к их консолидации и получение земельных субсидий

Низамзаде Т.Н.

Бакинский государственный университет  
Азербайджанская Республика, AZ1148, г. Баку, ул. Захид Халилова, 33  
teymur\_nizamzade@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемы размежевания земельных паёв в Азербайджане и способы их решения. Суть этих проблем заключается в несоответствии геодезических координатных данных земельных участков на местности с данными, указанными в документах, зарегистрированных в Государственном Земельном Реестре страны. Актуальность рассмотрения данной проблемы на сегодняшний день непосредственно связана с необходимостью проведения в Азербайджане нового этапа земельной реформы. Суть этой реформы заключается в проведении консолидации фрагментированных земельных паёв в стране. С учётом того, что без решения проблем размежевания этих земель провести их консолидацию невозможно, возникла необходимость найти способы их решения. В статье с указанием очередности выполнения необходимых работ в подробной форме изложены пути решения всех проблем размежевания земельных паёв.

**Ключевые слова:** земельные пай, консолидация земель, размежевание земельных участков, конфигурация земельных участков, Азербайджан, земельная реформа, размеры земельных паёв, фрагментация земель

**Для цитирования:** Низамзаде Т.Н. 2025. Проблемы межевания земельных паёв как препятствие к их консолидации и получение земельных субсидий. Региональные геосистемы, 49(2): 270–281. DOI: 10.52575/2712-7443-2025-49-2-270-281 EDN: GMCMYP

---

## Land Surveying Problems as an Obstacle to Land Share Consolidation and Farmer Subsidies

Teymur N. Nizamzade

Baku State University  
33 Zahid Khalilov St, Baku AZ1148, Republic of Azerbaijan,  
teymur\_nizamzade@mail.ru

**Abstract.** The article examines the problems of land surveying in Azerbaijan that arose from the allocation of land shares in kind. The essence of these problems lies in the discrepancy between the actual coordinate data of land plots on the ground and the data specified in the documents of title to these plots. The author stresses the need for an effective solution for two reasons. Firstly, all old-type documents of title to land shares have to be replaced with new ones by 2025. Without their replacement, farmers will not be able to receive land subsidies. Secondly, the time has come for a new stage of land reforms aimed at consolidating land shares throughout the country. The document replacement and land share consolidation are impossible without finding ways to solve the problems of land share surveying. The author details all the mistakes of previous land reforms in the country, offers effective measures to eliminate them and describes the sequence of actions necessary to complete the work.

© Низамзаде Т.Н., 2025



**Keywords:** land shares, land consolidation, demarcation of land plots, land configuration, Azerbaijan, land reform, sizes of land shares, land fragmentation

**For citation:** Nizamzade T.N. 2025. Land Surveying Problems as an Obstacle to Land Share Consolidation and Farmer Subsidies. Regional Geosystems, 49(2): 270–281 (in Russian). DOI: 10.52575/2712-7443-2025-49-2-270-281 EDN: GMCMPY

## Введение

Более двадцати пяти лет назад в Азербайджане была проведена земельная реформа. Сейчас, по прошествии этого времени, можно сделать выводы о многочисленных ошибках, допущенных в период её проведения. Основная проблема заключается в разделении больших земельных массивов на мелкие участки с неправильной конфигурацией, которые характерны для всей территории страны [Низамзаде, 2020a].

В результате проведенной в Азербайджане земельной реформы из существовавших 2005 крупных сельскохозяйственных предприятий 1964 были расформированы, а их земли и имущество на безвозмездной основе были распределены между жителями сельских населённых пунктов, находящихся на территориях данных хозяйств. Так в общей сложности в стране 3300000 человек стали собственниками земель сельскохозяйственного назначения, часть которых разделена на мелкие фрагменты, местами их площадь не превышает 1 га земли. Этот процесс продолжается и по сегодняшний день. Согласно данным Государственного Комитета Азербайджанской Республики по Статистике за 2023 год, количество фермерских хозяйств с площадями меньше одного га земли в нашей стране составляет 360741 (табл. 1).

Таблица 1  
Table 1

Группировка сельскохозяйственной организации в Азербайджане,  
занимающаяся производством сельхозпродукции (по данным 2023 года)  
Group of agricultural organizations in Azerbaijan engaged  
in the production of agricultural products (as of 2023)

| Размеры площадей хозяйства, га | По всем видам общее количество хозяйства |                | Хозяйство занимающиеся производством с/х продукции |               | Семейно-крестьянские и мелкие домашние хозяйства |                |
|--------------------------------|--|----------------|--|---------------|--|----------------|
|                                | количество                               | площадь        | количество   | площадь       | количество                                       | площадь        |
| от – до, га                    |  |                |  |               |  |                |
| – < 0,1                        | 360848                                   | 18115          | 107  | 2             | 360741   | 18,113         |
| 0,1 – < 0,2                    | 116096                                   | 15540          | 18   | 2             | 116078   | 15,538         |
| 0,2 – < 0,5                    | 193324                                   | 60458          | 27   | 7             | 193324   | 60,451         |
| 0,5 – < 1                      | 226744                                   | 153591         | 26   | 18            | 226718   | 153,573        |
| 1 – < 2                        | 216700                                   | 321005         | 57   | 66            | 216643   | 320,938        |
| 2 – < 3                        | 113811                                   | 260622         | 43   | 94            | 113768   | 260,528        |
| 3 – < 4                        | 56228                                    | 185187         | 35   | 97            | 56193  | 185,090        |
| 4 – < 5                        | 26017                                    | 119416         | 19   | 71            | 25998  | 119,345        |
| 5 – < 10                       | 38445                                    | 249258         | 101  | 659           | 38344  | 248,599        |
| 10 – < 20                      | 9766                                     | 124116         | 168  | 2374          | 9598   | 121,742        |
| 20 – < 50                      | 4426                                     | 126497         | 274  | 7633          | 4152   | 118,864        |
| 50 – < 100                     | 1734                                     | 10817          | 159  | 10569         | 1575   | 97,610         |
| 100 – < 200                    | 869                                      | 114877         | 148  | 19357         | 721  | 95,520         |
| 200 – < 500                    | 555                                      | 157611         | 137  | 41406         | 418  | 116,205        |
| 500 – < 1000                   | 117                                      | 71215          | 36   | 23476         | 81   | 47,738         |
| 1000 < 2500                    | 55                                       | 72754          | 31   | 45513         | 24   | 27,241         |
| 2500 и >                       | 27                                       | 203584         | 21   | 163111        | 6  | 40,472         |
| Всего                          | <b>1 365 762</b>                         | <b>2362024</b> | <b>1407</b>  | <b>314455</b> | <b>1364382</b>                                   | <b>2047569</b> |



Как видно из табл. 1 в процентном соотношении удел мелких хозяйств, производящих сельхозпродукцию по всему Азербайджану с площадью менее 1 га земли, составляет более 17 %, а количество хозяйств с площадью до 5 га – 14,4 %. В целом же по Азербайджану количество хозяйств, занимающихся производством сельхозпродукции с площадью до 5 га земли, составляет почти 96 %. Вследствие такой фрагментации в использовании сельскохозяйственных земель страны появились такие неудобства, как чересполосица, вкрапливания, мелкоконтурность, дальнотемелья и т. п.

Фрагментация земель как проблема сельскохозяйственной отрасли актуальна не только в Азербайджане. С этой проблемой сталкиваются и другие страны мира. Например, исследовательские работы Т. Ван Дика [van Dijk, 2003], И. Томаса [Thomas, 2006], М. Хартвигсена [Hartvigsen, 2015], П.К. Ская [Sky, 2018], К. Континена [Kontinen, 2016] показывают, что проблема фрагментации земель актуальна и в развитых странах Европы.

Исследователи из разных стран мира, преимущественно решение проблемы фрагментации земель видят в консолидации мелких и разброшенных земельных участков. По их мнению, благодаря консолидации земель происходит комплексная реорганизация территории сельскохозяйственных земель [Zhang et al., 2021], учитываются экономически рациональные размеры земельных участков и их правильные конфигурации [Bizoza, 2021], благоустройство и развитие сельской местности [Rao, 2020; Jiang et al., 2021], улучшается ландшафтный дизайн территории [Yurui et al., 2019], увеличивается урожайность сельхозкультур, повышается продовольственная безопасность населения страны [Asiama et al., 2017; Ying et al., 2020]. Консолидацию как успешную меру в борьбе с фрагментацией земель уже многие годы применяют во многих странах Европы и Азии, и последние двадцать лет начали применять и в африканских странах [Bizoza, 2021].

### **Объекты и методы исследования**

Учитывая то, что эффективность научной работы зависит от индивидуально разработанной методологической основы, мы в своих исследованиях прибегли к таким общенаучным методам, как: индукция, дедукция, анализ, синтез, аналогия и системный подход. С помощью методов индукции и дедукции мы определили сущность проблемы консолидации земель, и это помогло нам увидеть сопутствующие пробелы нормативно-правового характера, создающие конкретные проблемы развития института консолидации и её институциональной среды, а также предусмотреть возможности применения существующих видов консолидации сельскохозяйственных земель в нашей стране. Метод анализа мы использовали для определения правового статуса, значения и места консолидации сельскохозяйственных земель в системах земельных отношений нашей страны, а также выяснения возможности широкой реализации в Азербайджане её принципов, видов и форм. Метод синтеза нами использовался для установления связей между частями и возможностями познания объекта исследования как единого целого. При помощи метода аналогии мы провели сравнение проведения консолидации земель в Азербайджане и в зарубежных странах. Системный подход нами использовался при формировании консолидации земель сельскохозяйственного назначения в качестве системы, направленной на подготовку, обоснование и реализацию решения сложных проблем различного характера, что очень важно в этом процессе.

При консолидации земель в основном применяется три вида консолидации – добровольная консолидация, консолидация на мажоритарной основе и обязательная консолидация [Вершинская и др., 2021]. Основная суть всех трёх методов консолидации земель в первую очередь заключается в перераспределении сельскохозяйственных земель территорий, подлежащих по проекту консолидированию.

На начальном этапе из трёх видов консолидации в Азербайджане мы считаем целесообразным применение добровольного вида консолидации земель. Мы обоснуем

это тем, что этот вид консолидации земель в большей степени соответствует тем требованиям, которые призывают к соблюдению прав всех землевладельцев и являются самым простым методом и не вызовет сильные недовольства со стороны граждан, чьи интересы будут затронуты.

Для проверки на практике процесса добровольной консолидации нами на площади 26 га сильно фрагментированных сельскохозяйственных земель был осуществлен пилотный проект по консолидации этих земель. Объект нашего исследования территориально находится в пределах Губинского административного района Азербайджана в селе Талабыгышлаг. Перед проведением земельной реформы земельный массив площадью 26 га был поделён на 87 земельных участков, средний размер одного земельного участка составлял 0,30 га.

Цель пилотного проекта заключается в консолидации сильно фрагментированных земель страны и поиске способов решения проблем размежевания земельных паёв в Азербайджане. На наш взгляд, решение данной проблемы повысит продовольственную безопасность страны и поможет рациональному использованию сельскохозяйственных земель.

### **Результаты и их обсуждение**

Проводимый нами анализ, систематизация и обобщение научных трудов зарубежных учёных [Zhou, 1999; Sonnenberg, 2002; Vitikainen, 2004] и собственные исследования позволили определить, что без исправления ошибок, допущенных при отводе земель в процессе первого этапа земельной реформы в стране, невозможно будет провести какой-либо из трёх вышеуказанных методов консолидации земель в Азербайджане. Так как любое перераспределение земель при их консолидации не будет иметь за собой юридического обоснования без приведения в соответствие геодезических данных земельных участков на местности с данными в правоустанавливающих документах на эти же участки. В результате исследования были предложены следующие основные этапы консолидации земель: инициирование, инвентаризация, планирование, внедрение и заключительный этап.

С учётом того, что на сегодняшний день в Азербайджанской Республике на законодательном уровне ещё не определён порядок и правило проведения консолидации земель, нам сложно сказать, каким образом будет происходить процесс инициирования консолидации земель. Тем не менее, определённые процессы, происходящие в аграрном секторе страны, говорят о том, что в скором времени на государственном уровне проблема консолидации земель будет решаться на законодательном уровне и в качестве примера можно привести нижеследующие нормативно-законодательные акты и государственные программы:

1. Закон Азербайджанской Республики «О сельскохозяйственной кооперации» 2016 года.

2. Распоряжение Президента Азербайджанской Республики об утверждении «Государственной программы развития сельскохозяйственной кооперации в Азербайджанской Республике на 2017–2022 годы».

3. Проект продовольственной и сельскохозяйственной организации (Food and Agriculture Organization – ФАО) по вопросам практического осуществления консолидации земель на пилотной территории, где в течение трёх лет (2017–2019 гг.) по просьбе правительства Азербайджана, продовольственная и сельскохозяйственная организация (ФАО) Объединённых Наций оказала всяческую техническую поддержку Министерству сельского хозяйства страны [Низамзаде, 2020б] и другие.

Мы в свою очередь считаем, что для запуска полноценного процесса консолидации земель в Азербайджане необходимо принять закон «О консолидации сельскохозяйственных земель», в котором найдутся ответы на все вопросы, связанные с проведением консолидации, и в том числе вопросы инициирования.



При внесении в натуру проектов консолидации земель в Азербайджане инвентаризация земельных участков будет одним из сложнейших этапов этого процесса, потому что в период проведения земельной реформы отвод земельных паёв крестьянам на местности (в натуре) выполнялся с грубыми ошибками. По результатам допущения таких ошибок у большинства земельных участков на местности выявлено расхождение и несоответствие фактических площадей и координатных точек с указанным в правоустанавливающих документах. Суть этих ошибок в основном заключается в допущении больших погрешностей и неточностей в геодезических координатах, площадях, точках поворотов и границах земельных участков. В результате всего этого данные о земельных участках, по факту используемых крестьянами, в большинстве случаев не соответствуют данным земельно-кадастровой базы государственного реестра земель. В табл. 2 на примере нескольких муниципальных образований, показано количество таких несоответствий.

Если учесть, что внесение изменений даже в границах одного земельного участка, приведёт к тому, что необходимо будет внести изменения в границах всех земельных участков, расположенных в одном массиве, тогда станут очевидны масштабы предстоящих работ по исправлению этих несоответствий. С учётом количества и объёма работ по всей стране можно уверенно говорить о том, что этот процесс будет продолжаться на протяжении многих лет.

Таблица 2  
Table 2

Количество несовпавших данных земельных паёв на местности  
с данными о них в правоустанавливающих документах  
The number of land shares on the ground that did not match the data in the documents of title

| п/н   | Район      | Муниципальное образование | Количество выделенных земельных паёв | Количество несоответствий площадей земельных паёв на местности с площадями в право-устанавливающих документах | В процентном соотношении |
|-------|------------|---------------------------|--------------------------------------|---|--------------------------|
| 1.    | Сабирабад  | Хашымханлы                | 885                                  | 332   | 37,5                     |
|       |            | Мурадлы                   | 1587                                 | 655   | 41,3                     |
|       |            | Азадкенд                  | 1219                                 | 519   | 43,1                     |
|       |            | Агысха                    | 948                                  | 338   | 35,6                     |
| 2.    | Джалилабад | Джалилабад                | 486                                  | 289   | 59,5                     |
| 3.    | Нефтчала   | Татар махалла             | 1151                                 | 535   | 46,5                     |
|       |            | Ашагы Сурра               | 2751                                 | 967   | 35,2                     |
|       |            | Боядкенд                  | 1318                                 | 423   | 32,1                     |
|       |            | Йеникенд                  | 1059                                 | 344   | 32,5                     |
| 4.    | Бейлеган   | Шахсевер                  | 1425                                 | 431   | 30, 1                    |
|       |            | Алиназарлы                | 795                                  | 287   | 36,1                     |
|       |            | Гардаглы                  | 344                                  | 199   | 57,8                     |
| 5.    | Исмайыллы  | Галынджаг                 | 1906                                 | 449   | 49,5                     |
|       |            | Истису                    | 396                                  | 142   | 35,8                     |
|       |            | Галыджыг                  | 1244                                 | 452   | 36,3                     |
| 6.    | Губа       | Талабыгышлаг              | 347                                  | 232   | 66,8                     |
|       |            | Кучейи                    | 269                                  | 189   | 70,2                     |
|       |            | Хоровша                   | 198                                  | 112   | 56,5                     |
|       |            | Талабы                    | 101                                  | 46  | 45,5                     |
|       |            | Тохмар                    | 23                                   | —   | —                        |
| Итого |            |                           | 18254                                | 6941  | 38,02                    |

Причиной таких несоответствий в данных земельных паях у крестьян в основном были сжатые сроки (1997–1999 гг.) проведения земельной реформы в Азербайджане [Низамзаде, 2020в]. Ещё тогда было очевидно, что, проведя масштабные реформы по всей стране за два года, было невозможно избежать негативных последствий. Так как за такой короткий срок невозможно было соблюсти точности выполнения землеустроительных работ, которые непосредственно были связаны с отводами земельных участков, не говоря уже о соблюдении агрохимических, природоохранных и других требований. Здесь важно отметить, что в такой короткий срок проведение земельной реформы в Азербайджане, было связано со сложившейся в 90-е годы XX века сложной социально-экономической ситуацией в стране.

С момента проведения предыдущих этапов земельных реформ в Азербайджане за почти 30 лет социально-экономическая ситуация в стране значительно улучшилась. Аграрный сектор страны, исходя из реалий сегодняшнего дня, давно стоит на пороге новых земельных реформ. Перед автором статьи поставлена задача – найти способ решения всех вышеперечисленных проблем, связанных с межеванием земельных паёв, что поможет скорейшему воплощению в жизнь проектов консолидации земель.

Очень важно отметить, что решение проблем межевания земельных паёв в нашей стране необходимо не только в целях их консолидации. На сегодняшний день она в первую очередь необходима для претворения в жизнь Указа Президента Азербайджанской Республики от 7 октября 2021 года № 1455 «О некоторых вопросах в связи с регулированием земельных отношений»<sup>1</sup>. Согласно п. 2.1 статьи 2 вышеназванного Указа, с 1 января 2025 года фермерам страны сельскохозяйственные субсидии будут предоставляться на основании выписки из государственного реестра недвижимости о правах собственности, аренды или пользования землёй. Другими словами, с 1 января 2025 года гражданам, занимающимся производством сельскохозяйственной продукции, на основании документов старого образца (государственных актов) субсидия предоставляться не будет, поэтому до предоставленного в вышеназванном Указе срока документы старого образца необходимо заменить на новые.

Здесь возникает резонный вопрос, возможно ли в такой короткий срок воплотить в жизнь такую тяжёлую, рутинную и большую по объёму работу, если учесть, что изначально, как было сказано выше, при выделении в натуре земельных паёв, были допущены ошибки со стороны исполнителей этих работ. Если учесть, что по результатам проведения первого этапа земельной реформы более 3 млн жителей страны стали собственниками земель и в результате заключения различных видов сделок с участками данной категории произошло множественное изменение, то легко представить количество документов старого образца, которые требуют обновления. Мы считаем, что за указанный срок провести замену документов старого образца на новые образцы невозможно. Это в первую очередь связано с тем, что фактически по-новому необходимо провести межевание земельных паёв и здесь надо отметить, что этот процесс уже выполняется соответствующими государственными органами по всей стране.

Процесс межевания земельных паёв уже существующих по факту земельных участков местами вызывает значительное недовольство со стороны собственников паёв, основанием для которого стало множество (намного больше, чем ожидалось) несоответствий между реальными данными об участке и данными, указанными в правоустанавливающем документе. Самой большой неприятностью для некоторых землевладельцев является то, что площади земельных паёв по факту оказываются меньше, чем указано в правоустанавливающем документе собственника земель. Они осознают, что в случае несоответ-

---

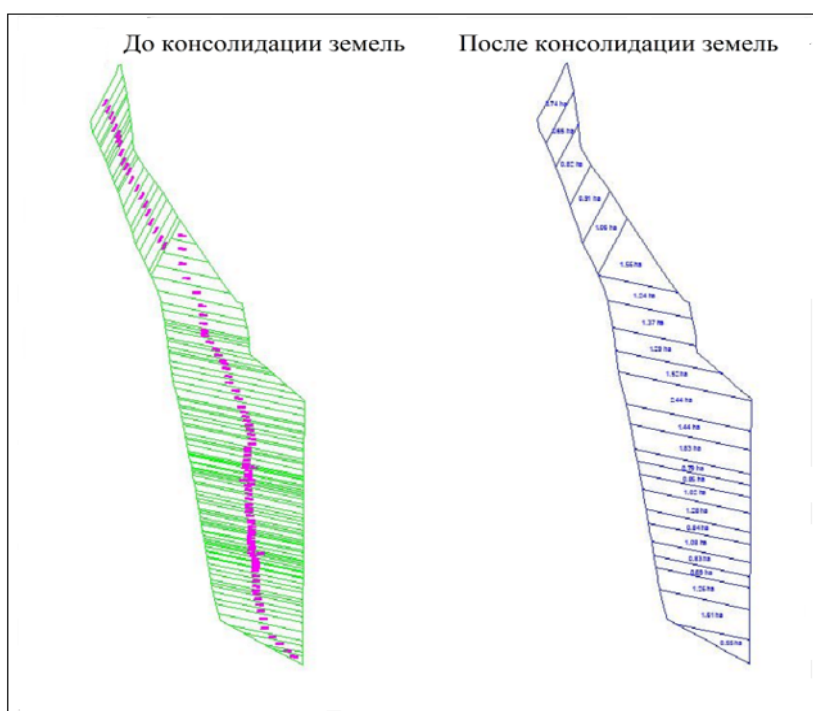
<sup>1</sup> О некоторых вопросах регулирования земельных отношений: Указ Президента Азербайджанской Республики № 1455 от 07 октября 2021. Электронный ресурс. URL: <https://president.az/az/articles/view/53377> (дата обращения 12.01.2025).

ствия данных новое межевание их земель и замена документа старого образца на новый означает, что они будут получать меньше сельскохозяйственных субсидий, чем получали до этого. Этот факт вынуждает их чувствовать себя обманутыми, и они требуют предоставить недостающие им площади, а лишних земель уже нет. Здесь возникают резонные вопросы. Есть ли выход из такой непростой ситуации? Как можно эту проблему решить?

Необходимо признать, что проблема непростая. Но, несмотря на это она должна быть решена обязательно и по мере возможности в справедливой форме. Соответствующим государственным органам надо принять тот факт, что в сложившейся ситуации граждане страны не виноваты. Важность решения этой проблемы связана не только с заменой правоустанавливающих документов старого образца на новые, что немаловажно само по себе, так как на основе нового документа фермеры смогут получать сельскохозяйственные субсидии. Помимо этого, решение представленной проблемы важно ещё тем, что: она связана с совершенствованием земельного рынка страны, решением земельных споров в случае выявления наследства или завещания, получением кредитов на развитие хозяйства и прочие цели.

Учитывая сложность вышесказанных проблем и важность их решения, мы на площади 26 га земли воплотили в жизнь пилотный проект консолидации земель. При планировании перераспределения земельных участков мы исходили из того, что в целях улучшения структуры участков и хозяйств необходимо будет: уменьшить количество земельных участков, увеличить площадь земельных участков, оптимизировать форму участков, уменьшить расстояние от дома до участков и между участками, уменьшить количество землевладельцев на территории проекта (во время процесса часть землевладельцев продают землю на добровольных началах или же обменивают свои земли).

По завершении данного проекта изначально существующие 87 земельных участков были объединены в 24 и средняя площадь земельных участков с 0,30 га выросла почти в 4,4 раза и составила 1,31 га земли (см. рисунок).



Структура участков до и после реализации проекта земельной консолидации на добровольной основе в селе Талабыгышлаг, Губинского района Азербайджана  
Structure of plots before and after the implementation of the voluntary land consolidation project in the village of Talabygyshlag, Guba region of Azerbaijan

С целью экономического обоснования проекта на основе метода Н.С. Волкова нами были рассчитаны следующие показатели консолидации земель: потеря продукции с площади, занятой дорогами; повышение урожайности с/х культур за счёт регулярных поливов; снижение объёма продукции полеводства на поворотных полосах; сокращение расходов на топливо и механизированные работы.

1. Потеря продукции с площади, занятой для дополнительных дорог, нами была определена по формуле (1):

$$П_{Д} = У_{Ц} \times S_{Д}, \quad (1)$$

где  $У_{Ц}$  – урожайность с 1 га пашни, ц.;  $S_{Д}$  – площадь дополнительных дорог, га.

2. Повышение урожайности с/х культур за счёт регулярных поливов  $П_{РУ}$  рассчитали по формуле (2):

$$П_{РУ} = Д_{У} \times S_{М}, \quad (2)$$

где  $Д_{У}$  – является увеличением урожайности ц., с 1 га; а  $S_{М}$  – чистая площадь пашни по вариантам проекта, га.

3. Снижение объёма валовой продукции полеводства по причине поворотных точек техники и  $П_{Пт}$  в ц. рассчитано по формуле (3):

$$П_{Пт} = K_{Пт} \times У_{Ц} \times S_{Пт}, \quad (3)$$

где  $K_{Пт}$  – коэффициент снижения объёма продукции полеводства на поворотных полосах;  $У_{Ц}$  – урожайность зерновых;  $S_{Пт}$  – площадь поворотных точек.

4. Расходы на топливо и механизированные работы были рассчитаны по следующей формуле (4):

$$Э_{ГСМ} = Н_{ГСМ} \times C_{ГСМ} \times W_{дн} \times n \times \Delta Д, \quad (4)$$

где  $Н_{ГСМ}$  – объём расхода топлива, л на 1 га;  $C_{ГСМ}$  – цена 1 л топлива, манат;  $W_{дн}$  – дневная выработка агрегата, га;  $n$  – число агрегатов;  $\Delta Д$  – увеличение сроков полевых работ, дней.

По произведённым нами расчётам на исследуемой территории произошли следующие положительные изменения: средняя площадь земельных участков с 0,30 га выросла почти в 4,4 раза и составила 1,31 га земли; 0,89 га земли, незаконно занятые дорогами, возвращены в сельскохозяйственный оборот; сократились расходы на горюче-смазочные материалы и удобрения; улучшился поливной режим и сократился расход воды; улучшились размеры и конфигурации земельных участков; уменьшилась площадь земель, занятых полевыми дорогами; уменьшились затраты на механизированные работы; достигнуто снижение потери продукции на поле при уборке урожая; местами сократились расстояния между земельными участками, принадлежавшими одной семье; постепенно повысилась урожайность и улучшилась структура почв; был согласован вопрос о восстановлении лесных полос. Более подробная информация об этом дана в табл. 3.



Таблица 3  
Table 3

Территориальная организация исследуемой территории до и после консолидации земель  
Territorial organization of the study area before and after land consolidation

| Показатели исследуемых территорий                               | Единица измерения | До консолидации | После консолидации |
|---|-------------------|-----------------|--------------------|
| Площадь проектной территории                                    | га                | 26              | 26                 |
| Количество собственников земель                                 | человек           | 61              | 38                 |
| Число земельных участков  | единиц            | 87              | 24                 |
| Средняя площадь земельных участков                              | га                | 0,30            | 1,31               |
| Среднее расстояние между участками, принадлежавшими одной семье | км                | 3,7             | 1,14               |
| Протяжённость полевых дорог                                     | м                 | 347             | 123                |
| Площадь, занятая полевыми дорогами                              | га                | 1,4             | 0,51               |
| Потери продукции с площади, занятой дорогами                    | ц/га              | 33,1            | 12,1               |
| Расходы на механизированные работы (на 1 га)                    | манат             | 180             | 130                |
| Расходы на топливо при уборочных работах (на 1 га)              | манат             | 61,2            | 15,3               |
| Повышение урожайности с/х культур за счёт регулярных поливов    | ц/га              | 32              | 43                 |
| Сроки уборки зерновых   | дней              | 6               | 1,5                |

### Заключение

Все вышеуказанные показатели пилотного проекта (см. табл. 2) консолидации земель аргументированно доказывают экономическую выгоду и целесообразность увеличения площадей малых хозяйств в пользу больших, а это лишний раз подтверждает необходимость проведения консолидации земельных паёв по всей стране. Поэтому необходимо заблаговременно позаботиться о переносе срока выполнения Указа Президента «О некоторых вопросах в связи с регулированием земельных отношений» на более поздние реалистичные сроки выполнения поставленной задачи в данном указе. После этого провести полную инвентаризацию земельных паёв по территориям каждого отдельного взятого муниципалитета по всей стране. В завершении проведённой инвентаризации подготовить полный отчёт о соответствии или несоответствии данных о земельных участках на местности с их правоустанавливающими документами, находящимися на руках собственников земель, или же с их аналогами из государственного реестра земель. По итогам инвентаризации подготовить список собственников земель тех, у кого есть излишек земель и у кого земель меньше, чем регламентировано по правоустанавливающему документу. На следующем этапе рассмотреть различные варианты обмена, продажи, отдачи излишних земельных участков с теми, у кого возникли такие ситуации, и оказать им помощь в рамках, соответствующих законодательным нормативным актам страны. В целях защиты законных прав граждан, у которых по факту меньше площади, чем указано в правоустанавливающих документах, и не предоставляется возможным обеспечить их недостающими земельными наделами, необходимо осуществить выплату в размере рыночной стоимости этой части площади земель. После выполнения всех вышеперечисленных работ уже с уточнёнными данными на местности можно приступить к выдаче правоустанавливающих документов, достоверность которых не может быть предметом судебного разбирательства.

На наш взгляд, такая последовательность выполнения Указа Президента Азербайджанской Республики «О некоторых вопросах в связи с регулированием земельных отношений», независимо от формы её проведения (простая, добровольная или комплексная), в

дальнейшем сильно упростит процесс его воплощения в жизнь при реализации земельно-консолидационных проектов. Это в первую очередь связано с тем, что при консолидации с земельными участками в основном происходит два действия: обмен и продажа. Для выполнения этих действий в обязательном порядке потребуется, чтобы у подлежащих к обмену или продаже земельных участков на момент консолидации были чётко обозначенные границы с указанной точной площадью и зарегистрированные в государственном реестре земель правоустанавливающие документы о собственности. В противном случае совершённые сделки с земельными участками не будут иметь юридической основы и в обязательном порядке будут предметом судебного разбирательства. Учитывая вышесказанное, можно прийти к такому заключению: решение проблем межевания земельных паёв в Азербайджане требует хорошей законодательной базы и точного выполнения всех технических работ, связанных с отводом и установлением их границ.

### Список литературы

- Вершинская Т., Видар М., Хартвигсен М., Митич Арсова К., ван Хольст Ф., Горган М. 2021. Правовое руководство по земельной консолидации. На основе опыта регулирования в Европе. Рим, ФАО, 202 с. <https://doi.org/10.4060/cf9520ru>.
- Низамзаде Т.Н. 2020а. Земельные паи и их консолидация. Московский экономический журнал, 6: 144–152. <https://doi.org/10.24411/2413-046X-2020-10463>
- Низамзаде Т.Н. 2020б. Консолидация земельных долей в фермерских хозяйствах Азербайджана. Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии, 5: 201–206.
- Низамзаде Т.Н. 2020в. Проблемы консолидации земель в Азербайджане. В кн.: Вклад агрофизики в решение фундаментальных задач сельскохозяйственной науки. Материалы Всероссийской научной конференции с международным участием, Санкт Петербург, 01–02 октября 2020. Санкт Петербург, Агрофизический научно-исследовательский институт: 471–477.
- Asiama K.O., Bennett R.M., Zevenbergen J.A. 2017. Land Consolidation on Ghana's Rural Customary Lands: Drawing from The Dutch, Lithuanian and Rwandan experiences. *Journal of Rural Studies*, 56: 87–99. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2017.09.007>
- Bizozza A.R. 2021. Investigating the Effectiveness of Land Use Consolidation – a Component of the Crop Intensification Programme in Rwanda. *Journal of Rural Studies*, 87: 213–225. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.09.018>
- Hartvigsen M. 2015. Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives. Aalborg, Aalborg University, 449 p.
- Jiang Y., Long H., Tang Y., Deng W., Chen K., Zheng Y. 2021. The Impact of Land Consolidation on Rural Vitalization at Village Level: A Case Study of a Chinese Village. *Journal of Rural Studies*, 86: 485–496. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.07.004>
- Kontinen K. 2016. The Effectivity of Land Consolidation in Finland. Symposium on Land Consolidation and Readjustment for Sustainable Development, Apeldoorn, 9–11 November 2016. Apeldoorn, Netherlands, FIG OICRF: 1–11.
- Rao J. 2020. Comprehensive Land Consolidation as a Development Policy for Rural Vitalisation: Rural in Situ Urbanisation Through Semi Socio-Economic Restructuring in Huai Town. *Journal of Rural Studies*, 93: 386–397. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.09.009>
- Sky P.K. 2018. Land Consolidation in Norway in an International Perspective. *Spanish Journal of Rural Development*, 6(1/2): 81–90. <https://doi.org/10.5261/2015.GEN1.09>
- Sonnenberg J. 2002. Fundamentals of Land Consolidation as an Instrument to Abolish Fragmentation of Agricultural Holdings. Proceedings FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA, 19–26 April 2002. Washington, International Federation of Surveyors: 1–12.
- Thomas J. 2006. Attempt on Systematization of Land Consolidation Approaches in Europe. *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*, 3: 156–161.
- Van Dijk T. 2003. Dealing with Central European Land Fragmentation. Netherlands, Uitgeverij Eburon, 21 p.
- Vitikainen A. 2004. An Overview of Land Consolidation in Europe. *Nordic Journal*, 1(1): 25–44.
- Ying L., Dong Z., Wang J., Mei Y., Shen Z., Zhang Y. 2020. Rural Economic Benefits of Land Consolidation in Mountainous and Hilly Areas of Southeast China: Implications for Rural



- Development. *Journal of Rural Studies*, 74: 142–159.  
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.01.007>
- Yurui L., Yi L., Pengcan F., Hualou L. 2019. Impacts of Land Consolidation on Rural Human-Environment System in Typical Watershed of the Loess Plateau and Implications for Rural Development Policy. *Land Use Policy*, 86: 339–350.
- Zhang X., Timo de Vries W., Li G., Ye Y., Zhang L., Huang H., Wu J. 2021. The Suitability and Sustainability of Governance Structures in Land Consolidation Under Institutional Change: A Comparative Case Study. *Journal of Rural Studies*, 87: 276–291.  
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.09.023>
- Zhou J.M. 1999. How to Carry Out Land Consolidation an International Comparison: EUI Working Paper ECO. Italy, Badia Fiesolana: European University Institute, 17 p.

## References

- Vershinskas T., Vidar M., Hartvigsen M., Mitic Arsova K., van Holst F., Gorgan M. 2021. Legal Guide to Land Consolidation. Based on Regulatory Experiences in Europe. Rome, Publ. FAO, 202 p.  
<https://doi.org/10.4060/cf9520ru>.
- Nizamzade T.N. 2020a. Land Units and Their Consolidations. *Moscow economic journal*, 6: 144–152 (in Russian). <https://doi.org/10.24411/2413-046X-2020-10463>
- Nizamzade T.N. 2020b. Consolidation of Land Shares in the Farms of Azerbaijan. *Vestnik Kurskoy gosudarstvennoy selskokhozyaystvennoy akademii*, 5: 201–206 (in Russian).
- Nizamzade T.N. 2020b. Problemy konsolidatsii zemel v Azerbaydzhanе [Problems of Land Consolidation in Azerbaijan]. In: *Vklad agrofiziki v resheniye fundamentalnykh zadach selskokhozyaystvennoy nauki* [Contribution of Agrophysics to Solving Fundamental Problems of Agricultural Science]. Proceedings of the All-Russian scientific conference with international participation, St. Petersburg, 01–02 October 2020. St. Petersburg, Publ. Agrofizicheskiy nauchno-issledovatel'skiy institut: 471–477.
- Asiama K.O., Bennett R.M., Zevenbergen J.A. 2017. Land Consolidation on Ghana's Rural Customary Lands: Drawing from The Dutch, Lithuanian and Rwandan experiences. *Journal of Rural Studies*, 56: 87–99. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2017.09.007>
- Bizoza A.R. 2021. Investigating the Effectiveness of Land Use Consolidation – a Component of the Crop Intensification Programme in Rwanda. *Journal of Rural Studies*, 87: 213–225.  
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.09.018>
- Hartvigsen M. 2015. Land Reform and Land Consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and Perspectives. Aalborg, Aalborg University, 449 p.
- Jiang Y., Long H., Tang Y., Deng W., Chen K., Zheng Y. 2021. The Impact of Land Consolidation on Rural Vitalization at Village Level: A Case Study of a Chinese Village. *Journal of Rural Studies*, 86: 485–496. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.07.004>
- Kontinen K. 2016. The Effectivity of Land Consolidation in Finland. Symposium on Land Consolidation and Readjustment for Sustainable Development, Apeldoorn, 9–11 November 2016. Apeldoorn, Netherlands, FIG OICRF: 1–11.
- Rao J. 2020. Comprehensive Land Consolidation as a Development Policy for Rural Vitalisation: Rural in Situ Urbanisation Through Semi Socio-Economic Restructuring in Huai Town. *Journal of Rural Studies*, 93: 386–397. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.09.009>
- Sky P.K. 2018. Land Consolidation in Norway in an International Perspective. *Spanish Journal of Rural Development*, 6(1/2): 81–90. <https://doi.org/10.5261/2015.GEN1.09>
- Sonnenberg J. 2002. Fundamentals of Land Consolidation as an Instrument to Abolish Fragmentation of Agricultural Holdings. Proceedings FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA, 19–26 April 2002. Washington, International Federation of Surveyors: 1–12.
- Thomas J. 2006. Attempt on Systematization of Land Consolidation Approaches in Europe. *Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*, 3: 156–161.
- Van Dijk T. 2003. Dealing with Central European Land Fragmentation. Netherlands, Uitgeverij Eburon, 21 p.
- Vitikainen A. 2004. An Overview of Land Consolidation in Europe. *Nordic Journal*, 1(1): 25–44.
- Ying L., Dong Z., Wang J., Mei Y., Shen Z., Zhang Y. 2020. Rural Economic Benefits of Land Consolidation in Mountainous and Hilly Areas of Southeast China: Implications for Rural

Development. Journal of Rural Studies, 74: 142–159.  
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.01.007>

Yurui L., Yi L., Pengcan F., Hualou L. 2019. Impacts of Land Consolidation on Rural Human-Environment System in Typical Watershed of the Loess Plateau and Implications for Rural Development Policy. Land Use Policy, 86: 339–350.

Zhang X., Timo de Vries W., Li G., Ye Y., Zhang L., Huang H., Wu J. 2021. The Suitability and Sustainability of Governance Structures in Land Consolidation Under Institutional Change: A Comparative Case Study. Journal of Rural Studies, 87: 276–291.  
<https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.09.023>

Zhou J.M. 1999. How to Carry Out Land Consolidation an International Comparison: EUI Working Paper ECO. Italy, Badia Fiesolana: European University Institute, 17 p.

*Поступила в редакцию 20.02.2025;*

*поступила после рецензирования 07.04.2025;*

*принята к публикации 18.05.2025*

*Received February 20, 2025;*

*Revised April 07, 2025;*

*Accepted May 18, 2025*

**Конфликт интересов:** о потенциальном конфликте интересов не сообщалось.

**Conflict of interest:** no potential conflict of interest related to this article was reported.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Низамзаде Теймур Низам оглы**, кандидат географических наук, доцент кафедры почвоведения и кадастра недвижимости, Бакинский государственный университет, г. Баку, Азербайджан

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Teymur N. Nizamzade**, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor, Department of Soil Science and Real Estate Cadastre, Baku State University, Baku, Azerbaijan