

Научная статья

Original article

УДК 332.3

doi: https://doi.org/10.55186/2413046X_2026_11_7_94

edn: CWINBS

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ
КОНСОЛИДАЦИИ ЗЕМЕЛЬ: АДАПТАЦИЯ ЕВРОПЕЙСКОГО
ОПЫТА К УСЛОВИЯМ АГРАРНОГО СЕКТОРА АЗЕРБАЙДЖАНА
ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF LAND
CONSOLIDATION: ADAPTING EUROPEAN EXPERIENCE TO THE
CONDITIONS OF THE AGRICULTURAL SECTOR OF AZERBAIJAN**



Низамзаде Теймур Низам оглы, канд.географ.наук, доцент, Бакинский Государственный Университет, Азербайджанская Республика, г. Баку, улиц. Захид Халилов, дом 66, кв. 4; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3514-4915>; e-mail: teymur_teymur_nizamzade@mail.ru,

Nizamzade Teymur N., PhD in Geography, Associate Professor, Baku State University, Republic of Azerbaijan, Baku, 66 Zahid Khalilov Street, Apt. 4.; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3514-4915>; e-mail: teymur_nizamzade@mail.ru

Аннотация. Высокая степень фрагментации и мелкоконтурности сельскохозяйственных угодий, сформировавшаяся в результате постсоветской приватизации паевых земель, на современном этапе является ключевым сдерживающим фактором для модернизации аграрного сектора Азербайджанской Республики. Целью данного исследования является теоретическое обоснование и практическая разработка комплексного организационно-экономического механизма консолидации земель в

Азербайджане на основе адаптации успешного европейского опыта к национальным институциональным реалиям. Методология работы базируется на системном подходе и включает компаративный институциональный анализ моделей Центральной и Восточной Европы, экономико-статистические методы обработки национальных данных (2015–2025 гг.), а также пространственное ГИС-моделирование топологии фрагментированных участков с учетом концептуальных подходов азербайджанских исследователей. В результате исследования выявлены критические очаги мелкоконтурности (средний размер хозяйств 1,1–1,6 га) в Куба-Хачмазском, Ленкорань - Астаринском и Гянджа-Дашкесанском экономических районах. Установлено, что пространственная разобщенность земельных парцелл блокирует внедрение водосберегающих технологий мелиорации в Центральном-Аранском регионе, а также провоцирует деградацию почвенного покрова из-за невозможности соблюдения агротехнических норм. Научная новизна исследования заключается в разработке авторской четырехуровневой модели консолидации земель, ядром которой выступает создание Государственного земельного банка Азербайджана (ГЗБА) как специализированного финансово-кредитного института. Обоснованы три базовые функции данного ведомства: рыночная аккумуляция заброшенных паев, льготное ипотечное кредитование под покупку смежных участков и формирование временного «земельного банка» для добровольного обмена. Внедрение предложенного механизма позволит минимизировать логистические издержки фермеров, ликвидировать межевые споры и повысить рентабельность мелкотоварного сектора на 20–25%. Практическая значимость работы заключается в возможности использования ее результатов Министерством сельского хозяйства и Государственной службой по имущественным вопросам при Минэкономике Азербайджана для формирования национальной дорожной карты по устойчивому управлению земельными ресурсами страны.

Abstract. A high degree of land fragmentation and small plot sizes, which emerged as a consequence of post-Soviet land privatization, currently represents a major structural constraint on the modernization of the agricultural sector in the Republic of Azerbaijan. This study aims to theoretically justify and practically design a comprehensive organizational and economic mechanism for land consolidation in Azerbaijan by adapting successful European land management frameworks to national institutional realities. The methodology is grounded in a systemic approach, utilizing comparative institutional analysis of Central and Eastern European models, economic and statistical methods applied to national datasets (2015–2025), and spatial GIS modeling of fragmented plot topologies, while incorporating the conceptual approaches of the domestic academic school. The findings identify critical hotspots of excessive fragmentation in the Guba-Khachmaz, Lankaran-Astara and Ganja-Dashkasan economic regions, where the average farm size ranges between 1.1 and 1.6 hectares. Furthermore, spatial plot scattering is shown to block the adoption of water-saving irrigation technologies in the Central Aran region and trigger soil degradation due to the inability to maintain proper agro-technical standards. The scientific novelty of this paper lies in the development of a novel four-level land consolidation model centered on the establishment of the State Land Bank of Azerbaijan (SLBA) as a specialized financial and credit institution. Three core functions of this body are justified: market-based accumulation of abandoned land shares, subsidized mortgage lending for purchasing adjacent plots, and the formation of a temporary "land pool" for voluntary exchange. Implementing the proposed mechanism is projected to minimize farmers' logistical costs, eliminate boundary disputes, and enhance smallholder profitability by 20–25%. The practical significance of the work lies in the possibility of using its results by the Ministry of Agriculture and the State Service for Property Issues under the Ministry of Economy of Azerbaijan to develop a national roadmap for sustainable land management in the country.

Ключевые слова: консолидация земель, аграрный сектор, Азербайджан, земельный банк, фрагментация земель, ГИС-моделирование, европейский опыт, устойчивое сельское хозяйство, фермерские хозяйства

Keywords: land consolidation, agricultural sector, Azerbaijan, land banking, land fragmentation, GIS modeling, European experience, sustainable agriculture, smallholder farms

Вступление. Обеспечение устойчивого развития аграрного сектора и укрепление продовольственной безопасности страны, входят в число ключевых стратегических приоритетов Азербайджанской Республики. Однако эффективное использование ресурсного потенциала отечественного сельского хозяйства сталкивается со структурным вызовом — высокой степенью фрагментации земельных угодий и мелкоконтурностью фермерских хозяйств. Исторические особенности земельной реформы конца XX века, сопровождавшейся ликвидацией колхозно-совхозной системы и массовым распределением паев, привели к тому, что миллионы граждан стали собственниками микро земельных наделов. На сегодняшний день средний размер семейного фермерского хозяйства в ряде ключевых аграрных регионов страны не превышает 1.5–2 гектаров, при этом сама земля зачастую разделена на несколько изолированных и удаленных друг от друга земельных парцелл. Избыточная фрагментация блокирует внедрение современных систем севооборота, препятствует масштабному использованию высокопроизводительной техники и делает экономически нерентабельной модернизацию мелиоративной инфраструктуры, что особенно критично в условиях нарастающего дефицита водных ресурсов в стране.

В международной практике Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО) и ведущих научно-исследовательских институтов консолидация сильно фрагментированных сельскохозяйственных земель рассматривается как базовый организационно-экономический инструмент

для преодоления их пространственных деформаций. По мере увеличения размера земельной площади, используемой для производства сельскохозяйственной продукции, эффективность ведения сельского хозяйства возрастает за счет сокращения транзакционных издержек в расчете на единицу земельной площади [10].

На опыте стран Западной (Германия, Нидерланды) и Центрально-Восточной Европы (Польша, Литва) многие зарубежные авторы наглядно доказывают, что системное укрупнение участков способно радикально повысить конкурентоспособность мелкотоварного сектора [11,12,13,14,15]. Подобные эффекты, а также теоретико-экономические механизмы консолидации сельскохозяйственных земель активно изучались и в Российской Федерации. На наш взгляд, для аграрного сектора Азербайджана адаптация этого опыта может опираться на методику оценки транспортного фактора и пространственных недостатков, разработанную академиком С. Н. Волковым [1].

Тем не менее, несмотря на обширную теоретическую базу, специфика институционального и экономического импорта европейских моделей в реалии Азербайджана остается дискуссионной если не учесть несколько научных работ автора статьи [6, 7, 8, 9], где детально обосновывается, что хаотичное дробление участков является не просто логистической проблемой, а ключевым фактором падения плодородия и прогрессирующей деградации почвенного покрова страны. С наши страны неоднократно подчеркивался, что мелкоконтурность делает невозможным соблюдение научно обоснованных агротехнологий, приводя к истощению земель. В республике до сих пор отсутствует профильное законодательство, способное регулировать укрупнение наделов, что требует проведения консолидации как следующего системного этапа земельной реформы с обязательным учетом локального менталитета и традиций сельского населения.

Существующие исследования для Азербайджана зачастую ограничиваются констатацией факта фрагментации без предложения конкретных финансово-кредитных механизмов ее преодоления. Возникает выраженный научный пробел, связанный с отсутствием адаптированной модели, способной соединить европейские инструменты (такие как земельный банк) с текущей правовой и цифровой инфраструктурой земельного кадастра Азербайджана.

Целью данной статьи является обоснование и разработка комплексного организационно-экономического механизма консолидации земель в Азербайджане на основе адаптации релевантного европейского опыта к современным реалиям национальной аграрной политики страны. Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- провести сравнительный анализ институциональных моделей консолидации земель в Европе и оценить границы их применимости в Азербайджане;
- количественно оценить масштабы пространственной фрагментации и мелкоконтурности земель в разрезе трех ключевых экономических районов страны;
- смоделировать топологические риски фрагментации на уровне конкретного микро-хозяйства;
- сконструировать авторскую функциональную блок-схему организационно-экономического механизма консолидации с обоснованием роли Государственного земельного банка.

Научная новизна исследования заключается в разработке концептуальной модели государственно-рыночного стимулирования добровольного обмена земельными долями посредством интеграции функций специализированного Земельного банка в структуру Аграрного агентства кредитования и развития Азербайджана. Практическая значимость работы определяется тем, что предложенные подходы и выводы могут быть использованы Министерством сельского хозяйства АР и Госслужбой по имущественным вопросам при

разработке национальной дорожной карты по консолидации земель и устойчивому управлению земельными ресурсами.

Информационно-эмпирическую базу исследования составили законодательные акты Азербайджанской Республики, нормативно-правовые директивы ЕС в области пространственного планирования, официальные данные национального статистического учета, а также отчеты Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО).

Методы. Методологическую основу статьи составляет системный подход, позволяющий рассматривать организационно-экономический механизм консолидации земель как комплексный процесс, интегрирующий правовые, экономические и пространственные институты. Для достижения поставленной цели и решения исследовательских задач нами был использован комплекс взаимодополняющих методов:

- компаративный (сравнительно-правовой и экономический) анализ — применен для изучения европейских моделей консолидации земель (на примере опыта стран Центральной и Восточной Европы). Метод позволил выявить инвариантные (универсальные) элементы успешных реформ и определить границы их адаптации к институциональной среде Азербайджана;
- экономико-статистический метод и методы группировок — использовались для анализа эмпирических данных Государственного комитета по статистике Азербайджанской Республики и Министерства сельского хозяйства. С их помощью исследована динамика деления земельных долей, средний размер фермерских хозяйств и уровень их производственной эффективности;
- картографический метод и ГИС-моделирование — применены для визуализации пространственной структуры земельных угодий. Использование геоинформационных систем (ГИС) позволило количественно оценить степень фрагментации, чересполосицы и удаленности участков в целевых аграрных регионах страны;

- социологический метод (анкетирование и экспертные интервью) — задействован для выявления социально-экономических барьеров консолидации. Опрос глав семейных фермерских хозяйств и экспертов отрасли позволил оценить готовность бенефициаров к участию в программах добровольного обмена землями;
- инструменты стратегического анализа — использованы для структурирования внешних и внутренних факторов, влияющих на запуск механизма консолидации, а также для оценки рисков (политических, экономических, социальных) при импорте европейских институтов;
- метод организационно-экономического моделирования — применен на заключительном этапе для конструирования авторской схемы взаимодействия государства, частных собственников и финансовых институтов (земельного банка) в условиях аграрного сектора Азербайджана.

Результаты. Для формирования эффективного организационно-экономического механизма консолидации земель в Азербайджане принципиально важно использовать международный опыт, накопленный в странах с развитыми институтами земельного рынка. В рамках данного исследования мы сочли целесообразным разделить европейскую практику на два ключевых направления: западноевропейское (институционально зрелое) и восточноевропейское (прошедшее этап постсоциалистической трансформации). Сравнение с опытом стран Восточной Европы (таких как Польша и Литва) обладает высокой степенью релевантности для Азербайджана, поскольку эти государства столкнулись с аналогичными проблемами избыточного дробления земельных долей после приватизации конца XX века. Систематизация ключевых параметров государственного регулирования, правовой базы и финансовых инструментов позволяет определить институциональные разрывы между европейской практикой и текущими реалиями Азербайджанской Республики[2,3,4,5] (табл. 1).

Как показывает сравнительный анализ, ключевое отличие аграрного сектора Азербайджана от европейской практики заключается в институциональном вакууме — отсутствии специализированного закона о консолидации земель и постоянно действующих финансовых механизмов (таких как земельный банки). При этом опыт стран Восточной Европы (Польши и Литвы) является более релевантным для Азербайджана, поскольку эти государства также преодолевали последствия избыточного дробления земельных наделов после ликвидации коллективных хозяйств.

Таблица 1. Сравнительный анализ институциональных моделей консолидации земель в Европе и текущих условий в Азербайджане

Критерий сравнения	Западноевропейская модель (на примере Германии, Нидерландов)	Восточноевропейская модель (на примере Польши, Литвы)	Текущая ситуация в Азербайджане
Законодательная база	Наличие векового специального законодательства. Полная интеграция с законами о пространственном планировании.	Специальные законы приняты в процессе постсоциалистического перехода и интеграции в ЕС.	Отсутствует профильный закон о консолидации земель. Процесс регулируется общим Земельным кодексом.
Финансовые инструменты	Многоцелевое финансирование: субсидии ЕС, госбюджет, инвестиции в инфраструктуру.	Финансовая поддержка через фонды ЕС (САР) и национальные целевые программы.	Локальное финансирование в рамках редких пилотных программ международных доноров (ФАО).
Роль государства и муниципалитетов	Государство выступает координатором. Высокая автономия местных общин и фермерских ассоциаций.	Государство создает централизованные агентства. Муниципалитеты формируют комиссии на местах.	Инициатива централизована (Минсельхоз). Низкий уровень вовлеченности местных муниципалитетов.
Характер процедур	В основном добровольный обмен или стимулируемая консолидация.	Смешанный тип: сочетание добровольного обмена и принудительных процедур при	Преимущественно добровольный, но несистемный характер (стихийные

		госнуждах.	сделки купли-продажи).
Информационное и ГИС-обеспечение	Стопроцентная цифровизация. Прямая интеграция кадастра с 3D-моделями ландшафтов.	Кадастровые системы модернизированы под стандарты ЕС. ГИС активно применяется при межевании.	Электронный кадастр активно развивается, но интеграция пространственных данных ГИС для анализа фрагментации ограничена.

Адаптация европейского опыта в азербайджанских реалиях требует создания национальной стратегии, перераспределения полномочий в пользу местных органов управления и внедрения инструментов ГИС-моделирования для снижения издержек на межевание. При адаптации европейского опыта в азербайджанских реалиях, в первый очередь необходимо будет проведение оценки потенциала адаптации зарубежного опыта. Для этого требует проведение детального количественного анализа пространственных и структурных деформаций земельного фонда непосредственно внутри страны.

В аграрном секторе Азербайджана проблема фрагментации земель носит ярко выраженную региональную специфику. Это обусловлено как природно-климатическими факторами, так и историческими особенностями распределения паевых земель в ходе постсоветской приватизации. Для выявления наиболее критических очагов деления земельного фонда нами были систематизированы ключевые индикаторы фрагментации в разрезе основных сельскохозяйственных макрорегионов страны (в соответствии с новым экономическим районированием Азербайджана). В качестве аналитических индикаторов использованы: средний размер фермерского хозяйства, среднее количество обособленных участков (парцелл) на одного собственника и средний индекс фрагментации (коэффициент чересполосицы), отражающий степень пространственной разобщенности угодий. Сводные результаты статистического анализа представлены в таблице 2.

Анализ представленных в таблице 2 данных позволяет нам сформулировать несколько принципиальных выводов, определяющих вектор адаптации европейского опыта для Азербайджана:

- **Критическая мелкоконтурность в зонах высокой доходности.** Наиболее высокий уровень фрагментации (индекс 0,68–0,72) и минимальный размер наделов (1,1–1,6 га) зафиксированы в Куба-Хачмазском, Ленкорань - Астаринском и Гянджа-Дашкесанском экономических районах страны. Это связано с высокой плотностью сельского населения в этих регионах и специализацией на высокодоходных культурах (садоводство, картофелеводство). На наш взгляд именно эти регионы должны стать пилотными площадками для внедрения европейских моделей добровольного обмена землями (См.Табл.2.)

Таблица 2. **Индикаторы фрагментации земель в аграрном секторе Азербайджана (в разрезе ключевых экономических районов)**

Экономический район Азербайджана	Ключевая аграрная специализация	Средний размер хозяйства (га)	Среднее число обособленных парцелл на фермера	Уровень орошаемости земель (%)	Средний индекс фрагментации (от 0 до 1) *
Центрально-Аранский	Зерновые, хлопководство, животноводство	2,5 – 3,2	2 – 3	85%	0,35 (Умеренный)
Миль-Муганский	Овощеводство, зерновые, хлопководство	1,8 – 2,4	3 – 4	90%	0,55 (Высокий)
Губа-Хачмазский	Интенсивное садоводство, овощеводство	1,1 – 1,5	4 – 5	65%	0,72 (Критический)
Шеки-Загатальский	Ореховодство, табаководство, зерновые	1,4 – 1,9	3 – 4	40%	0,62 (Высокий)
Гянджа-Дашкесанский	Картофельноеводство, виноградарство	1,2 – 1,6	4 – 5	70%	0,68 (Критический)

*Примечание: Индекс фрагментации оценивается от 0 до 1, где 1 означает максимальную пространственную разобщенность и мелкоконтурность участков одного хозяйства.

- **Инфраструктурный тупик фрагментации.** В Миль-Муганском и Центрально-Аранском районах фрагментация напрямую блокирует эффективное использование водных ресурсов. Чересполосица и раздробленность парцелл делают невозможным внедрение современных систем капельного орошения и круговых дождевальных машин, усугубляя проблему нехватки воды и приводя к вторичному засолению почв.

- **Экономические потери на логистике.** Наличие в среднем от 3 до 5 обособленных парцелл на одного фермера вынуждает азербайджанских производителей нести колоссальные издержки на перемещение техники и транспортировку урожая между удаленными «кусками» земли. Это резко

снижает их конкурентоспособность по сравнению с крупными агропарками страны и европейскими хозяйствами.

- **Необходимость гибких подходов.** Статистические различия доказывают, что для Азербайджана не существует единого шаблона консолидации. В районах интенсивного растениеводства (Куба-Хачмаз) акцент должен быть сделан на рыночном выкупе и консолидации через **Земельный банк** (по опыту Литвы), тогда как в зерноводческих и хлопководческих регионах Арана эффективнее применять государственное пространственное планирование и софинансирование мелиоративной инфраструктуры (по опыту Германии).

Для более глубокого понимания пространственной деформации земельных угодий в рамках исследования нами был проведен микроанализ структуры землепользования на уровне отдельного фермерского хозяйства. В качестве типичного примера было выбрано семейное фермерское хозяйство в одном из сел Губа-Хачмазского экономического района, специализирующееся на интенсивном садоводстве и овощеводстве. На основе полевых данных и пространственных параметров электронного кадастра с помощью геоинформационных систем (ГИС) была смоделирована реальная топологическая картина распределения земельных долей собственника. Схематичная ГИС-карта пространственной разобщенности и мелкоконтурности parcelл данного хозяйства наглядно продемонстрирована на рисунке 1.

Как видно из рисунка общая площадь хозяйства фермера примерно составляет 1,30 га, земли и номинально разделенная на 4 изолированные parcelлы (Участки А, Б, В, Г). 1-ый участок (А - 0,60 га) является базовым придомовым участком фермера.

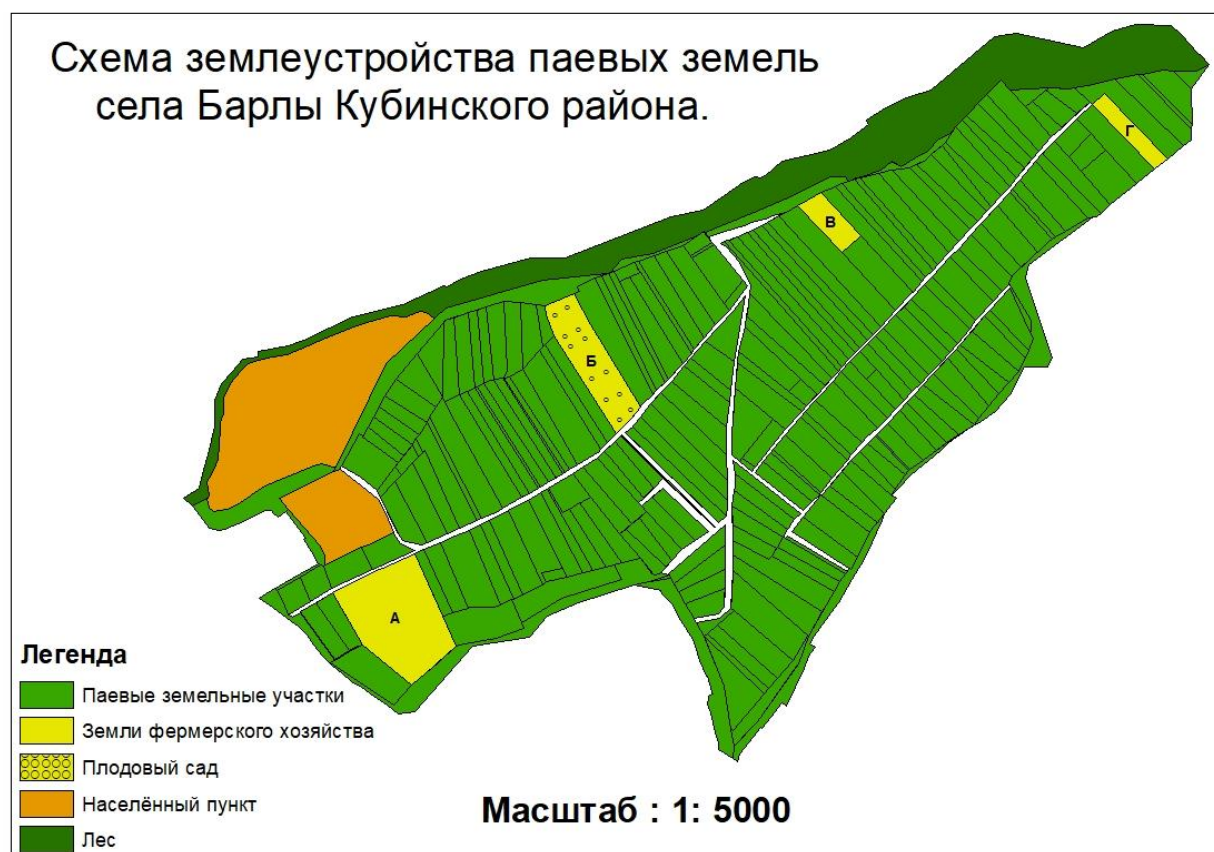


Рисунок 1. ГИС-модель пространственной фрагментации и чересполосицы типичного фермерского хозяйства в Куба-Хачмазском экономическом районе Азербайджана

Второй участок (Б- 0,35 га) занятое яблоневым садом, от базового участка удален на 1,2 км. Третий участок фермера (В - 0,20 га) находится еще дальше от первого участка и находится по другую сторону грунтовой дороги, зажат между наделами третьих лиц что делает невозможным проезд крупногабаритной техники без нарушения чужих границ. Последний, четвертый участок данного фермера (Г) с площадью 0,15 га земли является самым удаленным участком (на 2,4 км), от базовым придомовым участком фермера. Этот участок фактически заброшен из-за нерентабельности транспортных расходов на его обработку.

Визуализированная на рисунке 1 ГИС-модель один из примеров классические деструктивные последствия несистемного распределения земель в Азербайджане. Чересполосица и разбросанность земельных парцелл

порождают три ключевые экономические проблемы для азербайджанского фермера:

1. Логистические потери - высокие затраты времени и топлива на перемещение мини-тракторов и рабочей силы между участками А, Б и В.
2. Конфликты интересов- вынужденный проезд техники по межам участков соседей (Фермеров X, Y, Z) приводит к локальным спорам и повреждению чужих посевов.
3. Деграция земель- малые размеры (парцелла В — 0,20 га, парцелла Г — 0,15 га) препятствуют соблюдению севооборота и эффективному орошению, из-за чего мелкие участки (Участок Г) полностью выводятся из экономического оборота. Таким образом, представленный на рисунке 1 пространственный тупик доказывает, что адаптация европейского опыта в Азербайджане должна начинаться с пилотных проектов по консолидации именно таких «разорванных» микро-хозяйств посредством добровольного и юридически защищенного обмена смежными парцеллами.

Данный пространственный тупик напрямую подтверждает наши тезисы о том, что на сверхмалых изолированных парцеллах фермеры теряют возможность эффективно применять удобрения и гербициды, а межевые споры и невозможность маневрирования крупной техники на стыках чужих участков ведут к искусственному выводу земель из оборота и ухудшению качественных характеристик почв [6].

Решение выявленных пространственных и экономических деформаций (см. рис. 1) требует перехода от стихийного обмена землями к системному государственному регулированию. На основе синтеза европейского опыта (в частности, моделей земельного банкинга Литвы и пространственного планирования Германии) нами была разработана комплексная модель управления земельными ресурсами. Данная модель адаптирована к современной институциональной структуре государственного управления Азербайджанской Республики. Предлагаемый организационно-

экономический механизм консолидации земель, определяющий алгоритм взаимодействия государственных ведомств, финансовых институтов и сельхозпроизводителей, наглядно представлен на рисунке 2.

Как видно из предложенный на рисунке 2 механизм функционирует на четырех взаимосвязанных уровнях:

1. **Стратегический уровень.** Министерство сельского хозяйства АР формирует вектор субсидирования укрупненных хозяйств, а Госслужба по имущественным вопросам обеспечивает ГИС-аналитику, исключая наложение границ при обмене.
2. **Институционально-финансовый уровень (ядро механизма).** Создаётся специализированный финансовый оператор — Государственный земельный банк. Он будет аккумулирует неиспользуемые земли, выкупает доли у сельского населения, уехавшего в города, и формирует «земельный банк» для последующего перераспределения. Он же будет предоставляет фермерам долгосрочные беспроцентные займы на выкуп участков у соседей.
3. **Региональный уровень.** Местные комиссии выступают медиаторами, помогая соседям-фермерам договариваться о добровольном обмене парцеллами без судебных разбирательств.
4. **Уровень бенефициаров.** Фермеры на выходе получают консолидированный массив земель, готовый к эффективной механизации и мелиорации.

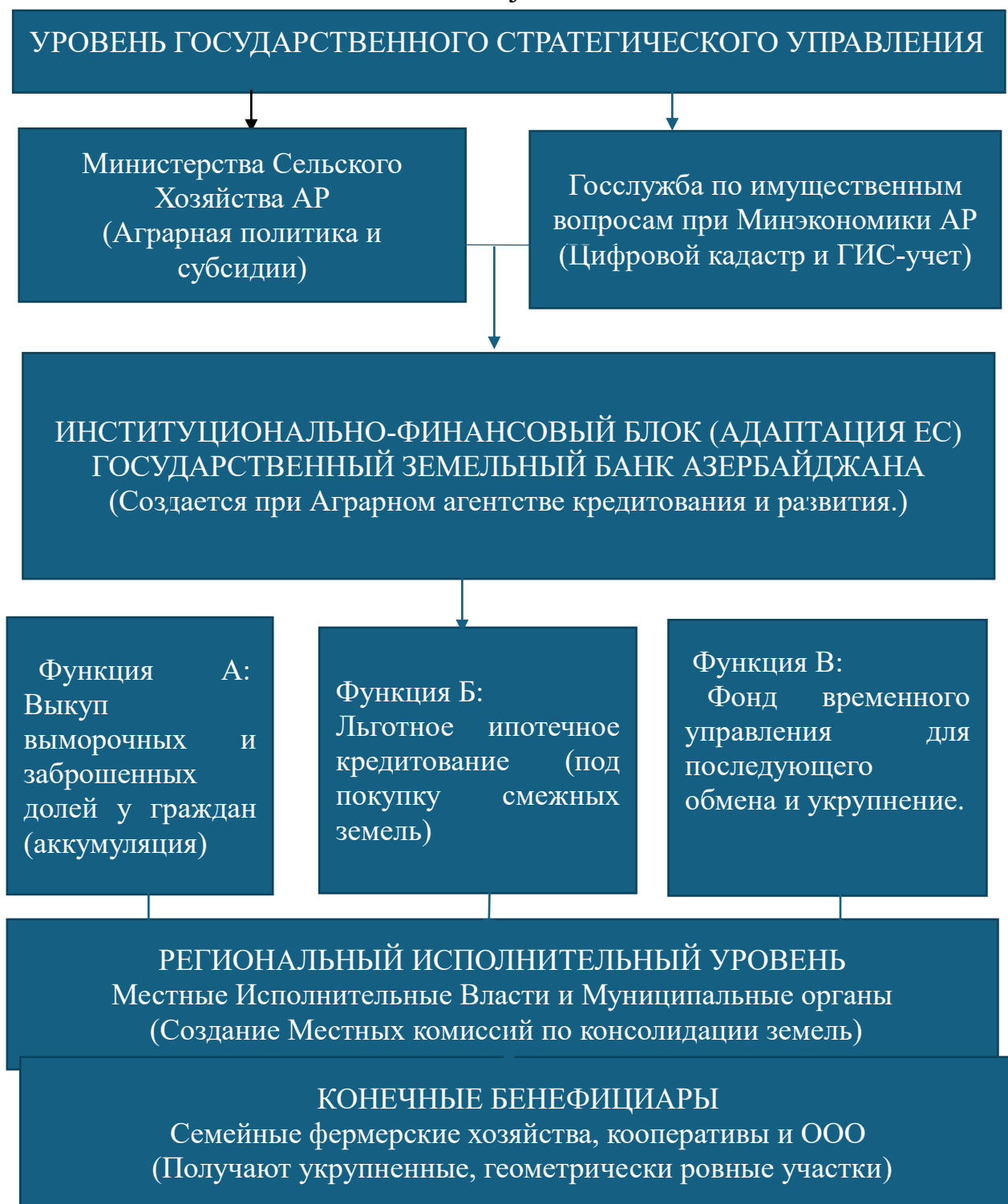


Рисунок 2. Организационно-экономический механизм консолидации земель в аграрном секторе Азербайджана (Авторская модель)

Внедрение представленной на рисунке 2 авторской модели организационно-экономического механизма позволяет ликвидировать

ключевой барьер аграрного сектора Азербайджана — разобщенность финансовых и кадастровых процедур. В отличие от жестких административных подходов, данный механизм опирается на европейский принцип экономического стимулирования. Создание Государственного земельного банка Азербайджана (ГЗБА) позволит запустить цивилизованный оборот земельных паев. Финансовая поддержка государства в покрытии расходов на межевание и перерегистрацию прав собственности (по опыту стран ЕС) станет мощным стимулом для фермеров к добровольному объединению участков, что в среднесрочной перспективе обеспечит рост производительности труда в аграрном секторе на 20–25%.

Выводы. Проведенное исследование теоретико-методологических и практических аспектов оснований формирования организационно-экономического механизма консолидации земель в Азербайджанской Республике позволяет сформулировать следующие ключевые выводы:

1. Институциональная необходимость реформы. Традиционный рынок купли-продажи земель в Азербайджане не способен самостоятельно решить проблему избыточной мелкоконтурности и чересполосицы, особенно критичной для Куба-Хачмазского, Ленкорань - Астаринском и Гянджа-Дашкесанского экономических районов. Преодоление пространственного тупика, снижающего производительность мелких фермерских хозяйств, требует активного государственного регулирования и адаптации лучших европейских практик земельного администрирования.
2. Ядро адаптационной модели. Ключевым элементом предложенного организационно-экономического механизма выступает создание специализированного финансового института — Государственного земельного банка Азербайджана (ГЗБА). Реализация его трех базовых функций (аккумуляция выморочных/заброшенных долей, льготное ипотечное кредитование под покупку смежных участков и формирование временного «земельного банка» для обмена) позволит перевести процесс консолидации

на рыночно-стимулируемую, добровольную основу по образцу стран Центральной и Восточной Европы. Создание Государственного земельного банка Азербайджана (ГЗБА) отвечает сформулированной в наших исследованиях необходимости развертывания доступного ипотечного кредитования аграриев. Это позволит трансформировать стихийные сделки в цивилизованный оборот долей, защищая фермеров от транзакционных издержек межевания [8].

3. Ликвидация инфраструктурных барьеров. Консолидация разрозненных парцелл под эгидой ГЗБА имеет критическое значение для модернизации мелиоративной системы страны (особенно в Центральном-Аранском и Миль-Муганском районах). Укрупнение земельных массивов позволит преодолеть технические ограничения чересполосицы, открывая путь для масштабного внедрения водосберегающих технологий (капельного и дождевального орошения), что напрямую отвечает национальным приоритетам устойчивого развития и продовольственной безопасности Азербайджана.

4. Экономический и социальный эффекты. Прогнозируемый эффект от внедрения авторской модели заключается в оптимизации логистических издержек фермеров на перемещение техники (ликвидация феномена удаленных парцелл) и снижении транзакционных затрат на межевание за счет государственного софинансирования. Это обеспечит рост рентабельности мелкотоварного сектора Азербайджана на 20–25% и повысит инвестиционную привлекательность семейных фермерских хозяйств.

Список источников

1. Волков, С. Н. Землеустройство. Т. 5. Экономика землеустройства: учебник / 2006. – 456 с.
2. Земельный кодекс Азербайджанской Республики: утвержден Законом Азербайджанской Республики от 25 июня 1999 года № 695-IQ // — 1999. — № 8. — Ст. 478. <https://continent-online.com/Document/>.

3. Закон о земельной реформе: Закон Азербайджанской Республики от 16 июля 1996 года № 155-IQ // Ведомости Милли Меджлиса Азербайджанской Республики. — 1996. — № 11. <https://base.spininform.ru/show>.
4. Закон о земельном рынке: Закон Азербайджанской Республики от 7 мая 1999 года № 665-IQ // Собрание законодательства Азербайджанской Республики. — 1999. — № 7. — Ст. 405. https://base.spininform.ru/show_doc.
5. Закон О государственном земельном кадастре, мониторинге земель и землеустройстве: Закон Азербайджанской Республики от 22 декабря 1998 года № 593-IQ // Собрание законодательства Азербайджанской Республики. — 1999. — № 4. — Ст. 214. <https://faolex.fao.org/docs/>
6. Низамзаде Т.Н. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения как фактор сохранения и улучшения почвенного покрова Азербайджанской Республики. // Аграрный вестник Урала. — 2020. — № 02. (193). — С. 89-93.
7. Низамзаде Т.Н. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения в Азербайджанской республике. // Журнал. Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. — №6(63). — 2020. — С. 67-71.
8. Низамзаде Т. Н. Консолидация земельных долей в фермерских хозяйствах Азербайджана. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии Теоретический и научно-практический журнал. // —2020. —№5 — С.201-206.
9. Низамзаде Т. Н. Консолидация земель как путь оптимизации размеров земельных массивов фермерских хозяйств Азербайджана. // Norwegian Journal of Development of the International Science. — 2020. —№42—Том 3. — С. 19–23.
10. Сагайдак, А. Э. Экономическое регулирование консолидации земель в сельском хозяйстве / А. Э. Сагайдак, А. А. Сагайдак // Наука России: цели и задачи : сборник научных трудов по материалам XV международной научно-практической конференции, Екатеринбург, 10 июня 2019 г. Ч. 4. — Екатеринбург : НИЦ «Л-Журнал», 2019. — С. 15–18. [Электронный ресурс].

11. Hartvigsen M. Land reform and land consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and perspectives. – Aalborg: Aalborg University, 2015. – 461 p.
12. Hartvigsen M. The potential of multi-purpose land consolidation in Eastern Europe // Paper presented at the FIG Congress 2022 (Warsaw, Poland). – Warsaw, 2022. – 15 p.
13. Janus J., Taszakowski J. Spatial analysis of land fragmentation in southern Poland // Land Use Policy. – 2018. – Vol. 75. – P. 414–422.
14. Van Dijk T. Scenarios of central European land fragmentation // Land Use Policy. – 2003. – Vol. 20, no. 2. – P. 149–158.
15. Vitikainen A. An overview of land consolidation in Europe // Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. – 2004. – Vol. 1, no. 1. – P. 25–44.

References

1. Volkov, S. N. Land management. Vol. 5. Economics of land management: 2006. 456 p.
2. Land Code of the Republic of Azerbaijan No. 695-IQ (1999). <https://continent-online.com/Document/>.
3. Law of the Republic of Azerbaijan on Land Reform No. 155-IQ (1996). <https://base.spininform.ru/show>.
4. Law of the Republic of Azerbaijan on the Land Market No. 665-IQ (1999). https://base.spininform.ru/show_doc.
5. Law of the Republic of Azerbaijan on State Land Cadastre, Land Monitoring and Land Management No. 593-IQ (1998). <https://faolex.fao.org/docs/>
6. Nizamzade T. N. Land consolidation of agricultural purpose as a factor of preservation and improvement of the soil cover of the Republic of Azerbaijan // Agrarnyy vestnik Urala = Agrarian Bulletin of the Urals. – 2020. – No. 02 (193). – P. 89–93. – DOI: 10.32417/1997-4868-2020-193-2-89-93. – (In Russ.)
7. Nizamzade T. N. Land consolidation of agricultural purpose in the Republic of Azerbaijan // Ekonomika, trud, upravlenie v sel'skom khozyaystve = Economy,

labor, management in agriculture. – 2020. – No. 6 (63). – P. 67–71. – DOI: 10.33938/206-67. – (In Russ.)

8. Nizamzade T. N. Consolidation of land shares in family farms of Azerbaijan // Vestnik Kurskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaystvennoy akademii. – 2020. – No. 5. – P. 201–206.

9. Nizamzade T. N. Land consolidation as a way to optimize the size of land massifs of family farms in Azerbaijan // Norwegian Journal of Development of the International Science. – 2020. – Vol. 3, no. 42. – P. 19–23. – (In Russ.)

10. Sagaydak A. E., Sagaydak A. A. Economic regulation of land consolidation in agriculture // Nauka Rossii: tseli i zadachi : sbornik nauchnykh trudov po materialam XV mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii (Ekaterinburg, June 10, 2019). Pt. 4. – Ekaterinburg: NITS «L-Zhurnal», 2019. – P. 15–18. – [Online]. – (In Russ.)

11. Hartvigsen M. Land reform and land consolidation in Central and Eastern Europe after 1989: Experiences and perspectives. – Aalborg: Aalborg University, 2015. – 461 p.

12. Hartvigsen M. The potential of multi-purpose land consolidation in Eastern Europe // Paper presented at the FIG Congress 2022 (Warsaw, Poland). – Warsaw, 2022. – 15 p.

13. Janus J., Taszakowski J. Spatial analysis of land fragmentation in southern Poland // Land Use Policy. – 2018. – Vol. 75. – P. 414–422.

14. Van Dijk T. Scenarios of central European land fragmentation // Land Use Policy. – 2003. – Vol. 20, no. 2. – P. 149–158.

15. Vitikainen A. An overview of land consolidation in Europe // Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research. – 2004. – Vol. 1, no. 1. – P. 25–44.

© Низамзаде Т.Н., 2026. Московский экономический журнал, 2026, № 7.