МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ФАКУЛЬТЕТ СОЦІОЛОГІЇ ТА УПРАВЛІННЯ

КАФЕДРА ФІЛОСОФІЇ, ПУБЛІЧНОГО УПРАВЛІННЯ ТА СОЦІАЛЬНОЇ РОБОТИ

Кваліфікаційна робота магістра

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ У СИСТЕМІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Виконав: магістрант 2-го курсу, групи 8.2813-1з
спеціальності 281 «Публічне управління та адміністрування»
освітньо-професійної програми «Публічне управління та адміністрування»
Вологжаніна Я.Ю.

Керівник: д. філос.наук, професор, завідувач кафедри соціальної філософії та управління,
Бутченко Т.І.

Рецензент: доцент кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи,
к.держ.упр. Касьяненко Д.В.

Запоріжжя – 2025

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет соціології та управління
Кафедра філософії, публічного управління та соціальної роботи
Рівень вищої освіти магістр
Спеціальність 281 «Публічне управління та адміністрування»
Освітньо-професійна програма «Публічне управління та адміністрування»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи
_____Т.І. Бутченко
«____»_____2025 року

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРАНТЦІ

_____Вологжаніній Ярославі Юріївні_____
(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи: Управління земельними ресурсами у системі органів місцевого самоврядування

керівник роботи Бутченко Тарас Іванович, д.філос.н, професор,
(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)
затверджені наказом ЗНУ від «19» березня 2025 року № 417-с
2. Строк подання студентом роботи 4 грудня 2025 року
3. Вихідні дані до роботи Бікулов Д. Т., Бутченко Т. І., Заїка О. В., Краснокутський, О. В., Осадча В. В., Приймак О. М., Приймак Ю. О. Публічне управління : навчальний посібник для здобувачів ступеня вищої освіти магістра спеціальності «Публічне управління та адміністрування» освітньо-професійної програми «Публічне управління та адміністрування» за заг. ред. Т. І. Бутченка. Запоріжжя : ЗНУ, 2023. 167 с.; Музика Н. Геоінформаційні системи як управління земельним банком громад. Кафедра кадастру територій, Національний університет «Львівська політехніка», 2023. 89 с.; Кулинич П. Земельне законодавство України періоду земельної реформи: основні тенденції розвитку. *Право України*, 5, 2020. С. 63–75.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) 1. Проаналізувати підходи зарубіжних вчених до наукового дослідження процесу управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування. 2. Уточнити зміст понять «управління земельними ресурсами», «земля», «земельні відносини», «земельна ділянка», «органи місцевого самоврядування». 3. Обгрунтувати принципи та методи дослідження управління земельними ресурсами в громаді. 4. Здійснити аналіз нормативно-правової бази управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування. 5. Здійснити аналіз земельних ресурсів, як об'єкту управління в системі місцевого самоврядування. 6. Проаналізувати методи управління земельними відносинами

в системі місцевого самоврядування. 7. Розкрити сучасний стан управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування. 8. Визначити земельний аудит і оцінку землі, як інструменти вдосконалення земельних відносин в місцевому самоврядуванні. 9. Оптимізація управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)
Рисунків – 3, таблиць – 3.

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Розділ 1	Бутченко Т.І., зав. кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	20.03.2025	20.03.2025
Розділ 2	Бутченко Т.І., зав. кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	28.08.2025	28.08.2025
Розділ 3	Бутченко Т.І., зав. кафедри філософії, публічного управління та соціальної роботи	10.10.2025	10.10.2025

7. Дата видачі завдання 10 березня 2025 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	Вибір теми кваліфікаційної роботи	Березень 2025	*виконано*
2.	Бібліографічний пошук	Квітень 2025	*виконано*
3.	Розробка основних положень роботи	Червень 2025	*виконано*
4.	І розділ	Червень – серпень 2025	*виконано*
5.	ІІ розділ	Серпень – жовтень 2025	*виконано*
6.	ІІІ розділ	Жовтень – листопад 2025	*виконано*
7.	Систематизація висновків	Листопад – грудень 2025	*виконано*
8.	Нормоконтроль	Листопад – грудень 2025	*виконано*

Студент _____ Я.Ю. Вологжаніна

Керівник роботи _____ Т.І. Бутченко

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ О.В.Заїка

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота складається з 101 сторінки, 103 позиції у списку літератури.

ОРГАНИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ, ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ, ОПТИМІЗАЦІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

Мета дослідження: Дослідити розвиток земельних відносин у контексті реформування місцевого самоврядування та сформувати пропозиції щодо подальшої їх оптимізації.

Об'єкт дослідження – сфера управління земельними ресурсами.

Предмет дослідження – механізми управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування.

Методи дослідження: аналіз, синтез, індукція, дедукція, структурно-функціональний, аналіз статистичних даних. Застосовано системний аналіз для оцінки сучасного стану управління земельними ресурсами, порівняльний аналіз міжнародного досвіду, а також методи геоінформаційного аналізу.

Гіпотеза: оптимізація управлінням земельними відносинами пов'язана із запровадженням заходів перспективного просторового планування територій, надання органам місцевого самоврядування доступу до державних земельно-інформаційних систем, а також до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, що дасть можливість органам місцевого самоврядування приймати ефективні управлінські рішення.

Висновки: У магістерській роботі розглянуто актуальний стан управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування, проаналізовано нормативно-правову базу, що регламентує ці відносини, а також виявлено проблеми, які можуть мати негативний вплив на економічний та соціальний розвиток територіальних громад. У зв'язку з цим запропоновано комплекс заходів, спрямованих на вдосконалення управління земельними ресурсами на місцевому рівні та оптимізацію процесу регулювання земельних відносин.

ABSTRACT

The qualification work consists of 101 pages, 103 items in the list of literature.

LOCAL GOVERNMENT BODIES, LAND RESOURCES, LAND RESOURCES MANAGEMENT, OPTIMIZATION OF LAND PLOT USE.

Research objective: To study the development of land relations in the context of local government reform and to formulate proposals for their further optimization.

Research object: the sphere of land resource management.

Research subject: mechanisms of land resource management in the system of local government bodies.

Research methods: analysis, synthesis, induction, deduction, structural-functional analysis, statistical data analysis. System analysis was used to assess the current state of land resource management, comparative analysis of international experience, as well as methods of geoinformation analysis.

Hypothesis: optimization of land relations management is associated with the introduction of measures for forward-looking spatial planning of territories, providing local self-government bodies with access to state land information systems, as well as to the State Fund for Land Management and Land Valuation Documentation, which will enable local self-government bodies to make effective management decisions.

Conclusions: The master's research examines the current state of land relations management in the local self-government system, analyzes the regulatory framework governing these relations, and identifies problems that may have a negative impact on the economic and social development of territorial communities. In this regard, a set of measures is proposed aimed at improving land resource management at the local level and optimizing the process of regulating land relations.

ЗМІСТ

ВСТУП.....3
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ 7
1.1. Стан наукових досліджень проблеми управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування …….….....7
1.2. Зміст понять «земля», «управління», «земельні ресурси», «органи місцевого самоврядування», «земельні відносини»…….....15
1.3. Принципи та методи дослідження управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування…….....26
РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.....33
2.1. Нормативно-правові засади управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування 33
2.2. Земельні ресурси як об’єкт управління в системі місцевого самоврядування……..46
2.3. Міжнародний досвід управління земельними ресурсами у системі місцевого самоврядування …….....51
РОЗДІЛ 3. ПРАКСЕОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ …….....63
3.1. Сучасний стан управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування …….....63
3.2. Геоінформаційні системи (ГІС) як чинник оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування 73
3.3. Шляхи оптимізації управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування……..…78
ВИСНОВКИ.....87
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....91

ВСТУП

Актуальність теми. Земля є важливим і незамінним ресурсом, який забезпечує функціонування суспільно-політичних і економічних процесів. Вона є особливим елементом виробничої діяльності та основою, що визначає характер розвитку конкретної держави. В Україні триває земельна реформа, яка нещодавно отримала нові риси і спрямована на забезпечення сталого еколого-економічного розвитку земельних відносин. Відповідно до цього збільшується актуальність всебічного вивчення механізмів публічно-управлінського регулювання земельних ресурсів в Україні.

У постіндустріальних економіках, де значну роль відіграють сільське господарство та розвиток малих і середніх підприємств, питання ефективного управління земельними ресурсами стають ще більш актуальними. У місцевих громадах земельні відносини повинні відповідати вимогам сталого розвитку, однак їхній розвиток часто обмежений як об'єктивними, так і суб'єктивними факторами, що ускладнює проведення системних реформ і досягнення сталого економічного зростання.

Досвід інших країн показує, що місцеві органи влади мають інструменти для ефективного регулювання земельних відносин, зокрема механізми планування, зонування та контролю за використанням територій, що дозволяє спрямувати їх розвиток у бажане русло. Важливим аспектом є те, що місцева влада повинна чітко регулювати земельні відносини на своєму рівні, забезпечуючи баланс між використанням земельних ресурсів і потребами громади.

На сучасному етапі реформи децентралізації державна політика у сфері регулювання земельних відносин на місцевому рівні характеризується недостатнім рівнем конкретизації та операційної визначеності. Хоча законодавчі зміни передали територіальним громадам розширені повноваження у сфері управління земельними ресурсами, механізми їх практичної реалізації залишаються нечіткими та фрагментованими. Це виявляється у відсутності

уніфікованих стандартів землеустрою, просторового планування, інвентаризації земель, визначення орендної ставки та процедур контролю. Наявні колізії між нормами земельного та суміжних законів, а також недостатня інституційна спроможність окремих громад поглиблюють правову невизначеність. У результаті різні громади формують власні підходи до регулювання земельних відносин, що спричиняє нерівномірність практик по країні, різночитання норм та нерозуміння між основними учасниками земельних відносин.

Питання діяльності органів публічного управління земельними ресурсами завжди перебувало в центрі наукової уваги, що підтверджується значним колом дослідників, які розглядали цю проблематику в різних аспектах. На нормативно-правовому рівні основи функціонування публічного управління землею закладені у Земельному кодексі України [29], Конституції України [34], законах «Про місцеве самоврядування в Україні» [63], «Про місцеві державні адміністрації» [64], «Про охорону земель» [65] та низці спеціальних законів, які визначають повноваження державних і муніципальних органів у сфері земельних відносин. Вагомий внесок у теоретичне осмислення державного управління земельними ресурсами зробили українські науковці: Т. Титаренко [76], А. Третяк [83], В. Третяк [80], Т. Прядка [82], Н. Капінос [80], П. Кулинич [38], О. Мірошниченко [45-46], С. Бізікін [7-8], О. Шапоренко [86]. Питання раціонального використання земельних ресурсів у контексті державного регулювання висвітлено в працях І. Кравчук та І. Ахметова [36], а проблематика земельної децентралізації й розширення повноважень громад – у роботах О. Проніної та Л. Григор'євої [70]. Важливими є також фундаментальні дослідження трансформації земельних відносин ученими аграрної економічної школи – М. М. Федорова [84], В. П. Ситника [72], І. А. Колесника [31], К. Жиленко [27]. У міжнародному контексті відзначаються роботи S. Blandy [93], S. Bright [93] та S. Nield [93], які досліджують динаміку земельних правовідносин у порівняльному правовому аспекті.

Таким чином, сучасний науковий доробок демонструє міждисциплінарний і комплексний характер досліджень, що відображає багатовимірність і

актуальність проблеми публічного управління земельними ресурсами в Україні. Однак багато питань, що стосуються створення ефективних публічно-управлінських механізмів формування та реалізації земельної політики у системі місцевого самоврядування, залишаються невирішеними до цього часу.

Мета роботи. Дослідити розвиток земельних відносин у контексті реформування місцевого самоврядування, обгрунтувати напрямки та надати практичні пропозиції щодо подальшої оптимізації земельних відносин задля забезпечення ефективного використання земель.

Об'єкт дослідження – сфера управління земельними ресурсами.

Предмет дослідження – механізми управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості застосування наукових положень і висновків у практичній діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування при розроблені стратегічних напрямків державного регулювання земельних відносин.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у комплексному висвітленні основних проблем системи управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування.

Згідно з метою роботи маємо такі *завдання*:

– здійснити аналіз підходів вітчизняних та зарубіжних вчених до наукового дослідження процесу управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;

– уточнити зміст понять «управління», «земля», «земельні відносини», «земельна ділянка», «земельні ресурси», «місцеве самоврядування», «система місцевого самоврядування»;

– обгрунтувати принципи та методи дослідження у сфері управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування;

– проаналізувати нормативно-правову базу управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;

– розкрити особливості земельних ресурсів, як об'єкту управління у

системі місцевого самоврядування;

– проаналізувати міжнародний досвід управління земельними ресурсами у системі місцевого самоврядування;

– визначити геоінформаційні системи (ГІС), як чинник оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування;

– шляхи оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування.

Структура роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літератури.

РОЗДІЛ 1
МЕТОДОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

1.1. Стан наукового дослідження управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування.

Проблема управління земельними відносинами досліджувалася з різноманітних позицій. Так, наприклад, українські вчені В. Єрмоленко, В. Курило та Т. Кирилюк під земельними відносинами розуміють суспільні відносини з володіння, користування і розпорядження земельними ділянками та переходу цих правомочностей до інших осіб [25]. Таким чином на їх погляд, виходить, що земельні ресурси пов’язані з операціями із землею, як об’єктом купівлі-продажу, тобто розглядаються переважно крізь призму товарно-грошових відносин. Такий підхід ігнорує фундаментальний зв’язок землі з територією, її роллю у забезпеченні територіальної цілісності.

Альтернативний підхід до розуміння земельних відносин представлений у дослідженнях української дослідниці К. Жиленко. У її трактуванні земельні відносини розглядаються як «суспільні відносини, що складаються між суб’єктами господарської діяльності в результаті управління земельним фондом через користування, розпорядження і володіння землею як об’єктом і суб’єктом сільськогосподарської діяльності, що знаходиться під впливом регулюючих організаційно-економічних механізмів» [27]. Зазначене визначення акцентує увагу переважно на землях сільськогосподарського призначення, розглядаючи їх як ключовий об’єкт аграрної діяльності. Однак такий підхід значною мірою звужує зміст самого поняття земельних відносин, оскільки не враховує багатофункціональне використання землі - не лише у сільському господарстві, а й у промисловості, житловому будівництві, фінансовому секторі та для особистих потреб власників або користувачів.

На думку В. Строкань, ринок землі, як об’єкт регуляторної діяльності органів місцевого самоврядування, виступає ключовим компонентом господарської системи, підпорядкованої територіальній громаді. Земельний ринок є предметною сферою управлінських та розпорядчих функцій місцевої влади, тому її діяльність значною мірою залежить від змін у ринковій кон’юнктурі. Водночас науковець вважає, що подальший розвиток системи місцевого самоврядування має відходити від ситуативної ринкової залежності, зосереджуючись на сталому функціональному розвитку [74, с. 245].

Особливе значення в цьому контексті має вдосконалення нормативно-правової бази, що регламентує використання земельних ресурсів на місцевому рівні. Саме правове забезпечення здатне створити надійну основу для ефективного інституційного й функціонального розвитку органів місцевого самоврядування [74, с. 245]. Таким чином, вдосконалення правового регулювання земельних відносин є не лише технічним чи процедурним аспектом, а ключовим чинником забезпечення сталого розвитку територіальних громад. У цьому контексті особливої уваги заслуговують підходи до розуміння землі як об’єкта комунальної власності, адже саме вона формує матеріальну базу місцевого самоврядування та визначає його спроможність виконувати повноваження.

Дробот І.О. зосереджує увагу на питанні власності територіальної громади, розглядаючи її як ключовий елемент формування фінансово-матеріальної основи місцевого самоврядування. Науковець підкреслює, що земля як об’єкт комунальної власності має визначальне значення для організації життєдіяльності громади, подібно до ролі, яку виконує влада у системі державного управління.

На його думку, розв’язання проблем, пов’язаних із формуванням і розвитком земельних відносин в Україні, значною мірою залежить від процесів децентралізації, що вже отримали і наукове обгрунтування, і політичну підтримку. Дослідник наголошує, що ефективне функціонування місцевого самоврядування як багатогранного суспільного інституту потребує використання різноманітних ресурсів – правових, організаційних, матеріальних,

інформаційних тощо. Водночас центральним ресурсом він вважає саме право власності громади на землю. Саме володіння, раціональне використання й ефективне розпорядження земельними ділянками створюють матеріальну основу життєздатності громади та забезпечують її здатність до саморозвитку.

Ще один важливий висновок стосується необхідності розширення прав територіальних громад: вони повинні отримати у власність не лише землі в межах своєї юрисдикції, а й прилеглі території, які нині перебувають у віданні місцевих і територіальних органів виконавчої влади відповідно до Конституції України. Для впорядкування таких повноважень Дробот І.О. пропонує запровадити новий нормативний інструмент – план території громади. У ньому слід відобразити актуальний стан земель, окреслити перспективи їх використання та визначити випадки, коли громада може або повинна змінювати цільове призначення земель, із зазначенням механізмів ухвалення відповідних рішень [22]. Реалізація таких заходів у межах децентралізації управління земельними ресурсами сприятиме формуванню прозорої, зрозумілої та ефективної системи управління землею в Україні. Водночас така система потребує створення надійного правового підгрунтя, сучасного інформаційного середовища та потужної аналітичної бази, що дозволятиме приймати обгрунтовані рішення щодо подальшого використання земельно-ресурсного потенціалу.

У цьому контексті важливим є врахування наукових підходів до оцінки стану управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Так, І. В. Бовсунівська досліджувала управління землями комунальної власності в межах територіальних громад і встановила, що підвищити ефективність їх використання неможливо без усунення низки системних недоліків. На думку авторки, проблеми зумовлені недосконалістю інституційно-правового середовища, яке стримує розвиток комунальної форми власності на землю, зокрема через слабко розвинену інфраструктуру, необхідну для повноцінного функціонування ринку земель у межах населених пунктів.

Також авторкою виявлено істотні вади економічного механізму

регулювання земельних відносин. Вони проявляються у відсутності належної системи інформаційного супроводу продажу земельних ділянок, неналежному контролі за надходженням земельного податку, орендної плати та зборів з операцій на ринку землі, а також у неефективній організації експертної грошової оцінки. Окрему групу становлять проблеми містобудівного регулювання: складність процедур погодження умов забудови, затвердження проєктної документації та отримання дозволів на використання земель комунальної власності [10].

Отже, дослідження І. В. Бовсунівської свідчать про наявність значних внутрішніх дисфункцій у системі управління земельними ресурсами на рівні громад. Подібні проблеми проявляються і на загальнонаціональному рівні, про що пише С. В. Бізікін, підкреслюючи, що сучасна система землекористування в Україні досі несе на собі відбиток екстенсивних господарських практик радянського періоду. Аграрна сфера, за його оцінкою, залишається «заповідником» неринкових управлінських підходів, законодавчих обмежень права приватної власності тощо.

Для створення сприятливих умов розвитку земельних відносин, на думку науковця, необхідно дотримуватися низки принципів. Зокрема, на первинному ринку має здійснюватися жорсткий контроль на етапах вилучення земель з державної та комунальної власності, а також у процесі проходження погоджувально-дозвільних процедур. На вторинному ринку, особливо під час укладення цивільно-правових угод щодо забудованих земельних ділянок, виникають труднощі у відстеженні змін функціонального призначення та містобудівного навантаження об’єктів. У зв’язку з цим актуальним є створення єдиної системи обліку та контролю міського землекористування, що сприятиме прозорості, ефективності планування, реалізації та моніторингу управлінських рішень. Крім того, ефективність діяльності органів місцевого самоврядування як суб’єктів земельних відносин, за поглядами С.В. Бізікіна, має базуватися на поєднанні адміністративних та економічних інструментів управління. Це включає методи прямого адміністративного впливу, а також економічні

механізми – ціноутворення, пільгове оподаткування, фінансування, податкові та компенсаційні інструменти, економічні санкції. Важливою складовою регулювання у цій сфері виступає моніторинг, що забезпечує своєчасність і обгрунтованість управлінських рішень. [7]. Комплексний підхід до управління земельними ресурсами на рівні місцевого самоврядування, запропонований С. В. Бізікіним, підкреслює важливість поєднання адміністративних та економічних механізмів у регулюванні землекористування. Водночас аналіз зарубіжного досвіду, здійснений В. В. Чувпилом, дозволяє розширити уявлення про інструменти та практики державного впливу у сфері земельних відносин, зокрема в аграрному секторі. У своїх дослідженнях він акцентує увагу на зростаючій ролі держави у формуванні ефективної системи управління земельними ресурсами, що базується на податкових, фінансових, антимонопольних та програмно-цільових заходах.

В. В. Чувпило на підгрунті аналізу зарубіжного досвіду управління земельними ресурсами дійшов висновку щодо зростання потреби у посиленні регуляторної ролі держави у сфері використання земельних ресурсів, зокрема сільськогосподарських угідь. До основних інструментів державного впливу він відносить податкову систему, кредитно-фінансовий механізм, антимонопольну політику, а також спеціальні цільові програми. Провівши порівняльний аналіз міжнародного досвіду крізь призму українських реалій, дослідник окреслив основні напрями державного регулювання управління земельними ресурсами, що застосовуються в різних країнах. У більшості розвинених держав фундаментом ефективної організації земельного управління є саме державне регулювання земельних правовідносин, хоча підходи, принципи та форми його реалізації можуть суттєво відрізнятися залежно від національних умов.

На думку В.В. Чувпило, головним завданням земельної політики в Україні має стати забезпечення стабільного та ефективного функціонування системи сільськогосподарського землекористування, орієнтованої на досягнення продовольчої безпеки та підвищення рівня добробуту сільських територій. Крім того, стратегічною метою державної земельної політики дослідник визначає

формування стійкого агроекологічного іміджу України як держави, що виробляє високоякісну сільськогосподарську продукцію із застосуванням природозберігаючих технологій [85]. Таким чином, В.В. Чувпило акцентує увагу на стратегічному значенні сільськогосподарського землекористування в забезпеченні продовольчої безпеки та формуванні позитивного агроекологічного іміджу України. Водночас важливою складовою державної земельної політики залишається й розвиток міського землекористування, що потребує перегляду підходів до планування та управління територіями в умовах децентралізації. У цьому аспекті слушною є позиція А.М. Третяка, який розробив концептуальні засади землевпорядного планування, спрямовані на удосконалення системи використання міських земель, підвищення їх інвестиційної привабливості та адаптацію до сучасних європейських стандартів.

А. М. Третяк, досліджуючи питання розвитку земельних відносин, сформулював концептуальні засади землевпорядного планування в контексті розвитку міського землекористування за умов децентралізації. Він підкреслює, що чинна система планування розвитку земле- та природокористування в українських містах не відповідає сучасним європейським стандартам, не забезпечує формування матеріальної бази місцевого самоврядування, а також є недостатньо ефективною з точки зору капіталізації земель і підвищення інвестиційної привабливості територій.

У цьому контексті автор запропонував логіко-смислову модель структури прогнозної та проєктної документації щодо розвитку землекористування в містах, селищах і селах. Вона передбачає заміну традиційних генеральних планів, які, на його думку, не відповідають ринковій природі сучасного містобудування, на плани земельно-господарського устрою. Останні мають стати ринково-орієнтованим інструментом землевпорядної документації, що відповідає практиці країн Європейського Союзу та інтегрується в систему сучасного містобудування [78].

Н.А. Третяк проведено комплексне дослідження сучасного стану управління земельними ресурсами та землекористуванням в Україні,

обгрунтувавши необхідність впровадження ринково орієнтованої, багатофункціональної системи управління у відповідь на виклики новітніх умов господарювання. За результатами аналізу вона дійшла висновку, що в країні не дотримуються належним чином екологічні вимоги щодо організації землекористування. Екологічна ситуація у сфері землекористування з часу здобуття незалежності України практично не покращилася та залишається на критичному рівні, що несе загрозу виникнення незворотних негативних екологічних процесів. Такий стан свідчить про неефективність чинної системи управління земельними ресурсами. Зокрема, Н.А. Третяк зазначає, що із прийняттям чинного Земельного кодексу України зміни у структурі розподілу земельних ресурсів були незначними. Це вказує на низький рівень імплементації як європейських стандартів, так і національного законодавства у сфері охорони земель і природокористування загалом.

У цьому контексті вчена підкреслює нагальну потребу у формуванні нової моделі управління земельними ресурсами та землекористуванням, яка б відповідала вимогам сучасної економіки. Запропонована модель має багатофункціональний характер і передбачає трирівневу структуру, що забезпечує чітке розмежування управлінських, виконавчих і контрольних функцій між різними суб’єктами управління на відповідних організаційних рівнях [83].

У спільному дослідженні А.М. Третяк і Н.А. Третяк дійшли висновку, що сучасний розвиток землеустрою в Україні має багатофункціональний характер і потребує формування належного інституційного середовища, яке б відповідало сутності та змісту землеустрою, визначеному авторами. Вони наголошують на необхідності переосмислення наукових напрямів і сфер діяльності у цій галузі, що зумовлює потребу розширення понятійного апарату. Окрім уже відомих категорій, таких як «соціальний землеустрій», «економіка землеустрою» та «правовий землеустрій», вчені пропонують впровадити до наукового обігу такі поняття, як «екологічний землеустрій», «новації в землеустрої», «кадастровий землеустрій» та «еколого-економічний землеустрій». Це, на їхню думку,

дозволить адекватно відобразити сучасні трансформаційні процеси в системі землекористування й забезпечити її ефективне функціонування в умовах сталого розвитку [81]. Розширення понятійного апарату землеустрою, запропоноване А. М. та Н. А. Третяк, відображає тенденцію до комплексного, міждисциплінарного підходу в управлінні земельними ресурсами, що охоплює не лише науково-теоретичні, а й прикладні аспекти. У цьому контексті актуальними є й дослідження В.М. Литвинця, який акцентує увагу на правових засадах управління землями в межах населених пунктів, що перебувають у розпорядженні територіальних громад.

В.М. Литвинець розглядав правові аспекти управління землями в межах населених пунктів, що здійснюється територіальними громадами сіл, а також управління землями комунальної власності. У результаті аналізу автор дійшов висновку, що реалізація територіальними громадами повноважень у сфері управління земельними ресурсами не повинна обмежуватись виключно землями комунальної власності. Управління землями в межах села має розглядатися як складова частина системи самоврядного управління, що не суперечить, а доповнює державне управління у сфері раціонального використання та охорони земель [40].

Загалом, роль місцевих органів самоврядування в управлінні земельними ресурсами набуває дедалі більшого значення. Однак, як зазначає О. І. Гузій, функції місцевих державних адміністрацій у цій сфері не завжди виконуються ефективно. Це, на його думку, негативно впливає на стан продуктивності, зокрема родючості земель сільськогосподарського призначення.

Дослідник зазначає, що чинні виконавчі управлінські структури у цій сфері залишаються недосконалими та не здатні повною мірою відповідати потребам сільських і селищних територіальних громад. У зв’язку з цим він обгрунтовує необхідність удосконалення організаційного механізму впливу органів місцевого самоврядування на процеси регулювання земельних відносин, з метою забезпечення ефективного управління та збереження якості земельного фонду [18].

Таким чином, варто зазначити, що питання управління земельними ресурсами на різних рівнях управлінської вертикалі знайшли широке висвітлення в наукових дослідженнях багатьох вітчизняних учених. В умовах децентралізації влади та передачі повноважень щодо розпорядження землями комунальної власності на місцевий рівень органи місцевого самоврядування отримали реальний інструмент для впровадження ефективної моделі управління земельними ресурсами. Це створює передумови для раціонального використання земельного фонду в інтересах територіальних громад, прийняття обгрунтованих управлінських рішень щодо перерозподілу земель з урахуванням соціально-економічних потреб та підвищення дохідної частини місцевих бюджетів шляхом ефективного використання земельних активів громади.

Незважаючи на велику кількість наукових позицій, наразі відсутній уніфікований концептуальний підхід, що пояснюється різною дослідницькою метою та акцентами авторів. В умовах децентралізації суттєво зросла роль органів місцевого самоврядування в управлінні землями, проте науково-методичне забезпечення цього процесу залишається недостатнім. Проблеми пов’язані з неефективною організацією публічного управління, недосконалістю механізмів контролю та відсутністю чіткої стратегічної політики у сфері земельних реформ, потребують комплексного вирішення. Подальший розвиток управлінської системи має грунтуватися на інтеграції кращих практик, з урахуванням національних особливостей і пріоритетів сталого розвитку. Далі в цій роботі ми будемо розглядати, аналізувати та вивчати управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

1.2. Зміст понять «земля», «управління», «земельні ресурси», «органи місцевого самоврядування», «земельні відносини»

Вивчення земельних ресурсів та їх регулювання в рамках місцевого самоврядування вимагає глибокого аналізу ключових понять, які визначають суть цього процесу. Оскільки земельні відносини вцілому є складною соціально-

економічною категорією, їх розуміння потребує послідовного та логічного підходу, який дозволяє чітко структурувати взаємозв’язки між різними елементами земельного управління. У зв’язку з цим, важливо правильно послідовно розглянути такі поняття, як «земля», «управління», «земельні ресурси», «органи місцевого самоврядування» та «земельні відносини».

По-перше, початкова частина аналізу має стосуватись поняття «земля». Земля є основним об’єктом земельних відносин, і саме її використання та охорона визначають основні напрямки управлінської діяльності в цій сфері. Тому перш за все потрібно визначити, що ми розуміємо під поняттям «земля» в контексті земельних відносин. Це поняття закладає основи для розуміння подальших процесів управління цим ресурсом.

По-друге, наступним етапом є поняття «управління», оскільки саме управлінська діяльність є головним інструментом організації та регулювання земельних відносин. Розуміння суті управління є необхідним для того, щоб правильно оцінити механізми та принципи, які лежать в основі використання земельних ресурсів.

Далі важливо розглянути поняття «земельні ресурси». Земельні ресурси включають в себе всю сукупність земель, які знаходяться в розпорядженні держави, органів місцевого самоврядування, а також фізичних та юридичних осіб, що використовують землю у різних цілях. Це поняття безпосередньо пов’язане з управлінням землею, адже саме земельні ресурси є тим об’єктом, який потребує ефективного та раціонального використання. Тому його аналіз є наступним логічним кроком після розгляду самого поняття землі та управління.

Наступним поняттям є «органи місцевого самоврядування». Вони відіграють ключову роль у здійсненні управлінської діяльності на місцевому рівні, зокрема в організації та контролі за використанням земельних ресурсів. Розуміння функцій та повноважень органів місцевого самоврядування є необхідним для того, щоб оцінити, як саме відбувається регулювання земельних відносин на територіях громад, і яку роль ці органи відіграють у забезпеченні справедливого та ефективного використання землі.

Завершує підрозділ поняття «земельні відносини», яке є узагальнюючим поняттям, яке охоплює всі правовідносини, що виникають у процесі використання, розпорядження та охорони земельних ресурсів.

Відповідно до ст. 1 Земельного кодексу України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [29].

Стаття 1 Закону України «Про охорону земель» визначає поняття «земля» як поверхню суші з грунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею, а «земельні ресурси» – це сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві [65].

Тлумачення поняття «земля» з юридичної точки зору пропонує В. Носік. На його думку, земля – це розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об’єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народу на праві абсолютної власності, і складає, частину національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави [49].

Відповідно до статей 13, 14, 41, 142 Конституції України [34] поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме: як об’єкт права власності Українського народу; об’єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об’єкт права територіальної громади; об’єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство). При цьому Конституція України і Земельний кодекс України не закріплюють визначення поняття «землі», що негативно впливає на регулювання земельних відносин. У ст. 79 Земельного кодексу України дається визначення тільки поняття «земельної ділянки», як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В юридичній науці не проведено комплексного дослідження питань щодо сутності землі як об’єкта земельних відносин.

Аналізуючи юридичне значення поняття «земля», Ю. Вовк зазначав, що земля – це частина земної поверхні, що є засобом виробництва, продуктивним чинником у сільському та лісовому господарстві, а також місце розташування різноманітних об'єктів виробничого, культурно-побутового та іншого характеру [16].

В. І. Андрейцев визначає поняття «земля» – це головна територіально-просторова частина довкілля в межах території України, як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, що характеризується особливістю її природної структури – грунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами [1, с. 46].

В українській правовій науці триває дискусія щодо юридичної природи понять «земля», «землі», «земельна ділянка». Це пов'язано з тим, що на законодавчому рівні ці терміни закріплені без чіткого визначення їх ключових характеристик, що спричиняє неоднозначне їх тлумачення. Так, аналіз норм Цивільного кодексу України свідчить про те, що земля та земельна ділянка фактично прирівнюються за правовим статусом. Водночас у Земельному кодексі ці поняття розмежовуються, а в законодавстві, що регулює земельну реєстрацію, вони розглядаються як об'єкти нерухомості. Таке різне бачення спричиняє труднощі у застосуванні правових норм, регулюванні земельних відносин, а також у реалізації конституційних прав і свобод громадян.

У юридичній науці та нормативно-правових актах поняття «земля» та «земельна ділянка» співвідносяться за принципом «частина – ціле». Земельна ділянка має усі властивості, притаманні землі, але додатково характеризується наявністю встановлених меж. Таким чином, земельна ділянка є конкретизованою частиною землі, що має чітко визначені просторові межі, тоді як поняття «земля» є більш узагальненим і не передбачає встановлення таких меж.

Для детального розуміння управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування важливо проаналізувати та з'ясувати зміст одного з ключових термінів – «управління».

Поняття «управління» має давнє походження, найрізноманітніші форми, сфери використання, зв'язки і розуміння. Незважаючи на давнє походження, на жаль, і досі існує помилкове визначення характеру зв'язку управління з менеджментом. А деякі автори навіть ототожнюють управління з менеджментом. Управління дійсно тісно пов'язане з менеджментом, але це не тотожні поняття і явища. І ця неточність не така вже незначна, як може здаватися. Як свідчить практика, розуміння сутності управління суттєво впливає на результати його використання. Тому правильне визначення його аспектів є актуальним. Як свідчить практика, розуміння сутності управління суттєво впливає на результати його використання. Тому правильне визначення його аспектів є актуальним. Особливу актуальність набуває визначення таких найважливіших його аспектів: сутність, основний закон і глобальні стратегії [4]. У філософському аспекті управління розглядають, як функцію високоорганізованих систем (соціологічних, біологічних, технічних), що забезпечує їхню структурну цілісність, підтримання заданого режиму діяльності, реалізацію програми досягнення мети [87].

У буквальному значенні «управління» означає діяльність, пов'язану з керуванням чимось. У науковій бібліографії можна зустріти декілька підходів до розуміння цього терміну. Як правило, управління визначається як діяльність, що спрямовує і регулює суспільні процеси, сукупність технічних пристроїв, за допомогою яких функціонує машина, структурна одиниця в організаційній системі, або ж тип синтаксичної залежності в мовознавстві. Така кількість трактувань підкреслює необхідність уніфікації термінології та її чіткого визначення – незалежно від того, який саме аспект управлінської діяльності висувається на перший план.

Так, у Великому тлумачному словнику сучасної української мови поняття «управління» трактується з трьох позицій:

1) спрямовувати діяльність, роботу кого-, чого-небудь; бути на чолі когось, чогось; керувати;

2) спрямовувати рух, хід, роботу чого-небудь;

3) спрямовувати хід якогось процесу, впливати на розвиток, стан чого-небудь [13]. Таке тлумачення є найбільш універсальним, оскільки відображає сутність поняття, акцентуючи увагу на його діяльнісному характері. Воно підкреслює, що «управління» – це, передусім, дія або процес, спрямований на вплив суб'єкта управління на об'єкт з метою досягнення бажаного результату.

Іншої думки дотримується О. І. Мармаза, який стверджує, що процес управління по своїй суті є впорядкуванням системи [43].

Для В.П. Жигалова та Л. М. Шимановської, управління є складним соціально-економічний процес. У широкому розумінні він означає вплив на процеси, об'єкти, системи з метою збереження їхньої сталості або переводу з одного стану в інший згідно з поставленими цілями [26]. Б. М. Андрушків, О.Є. Кузьмін визначають управління як цілеспрямовану дію на об'єкт з метою зміни його стану або поведінки у зв'язку із зміною обставин [2]. Європейські науковці М.Х. Мескон, Ф. Хедоурі, М. Альберт, розглядають поняття управління, таким чином, управління – це процес планування, організації, мотивації і контролю, який необхідний для того, щоб сформулювати і досягти цілей організації [2]. Спираючись на представлені визначення, можна узагальнити, що управління – це комплексний і рухливий процес цілеспрямованого впливу суб'єкта на систему (об'єкт) задля забезпечення її ефективного функціонування, адаптації до змін і досягнення поставлених цілей. На думку автора роботи, у проаналізованих визначеннях «управління» не вистачає ознаки «зворотного зв'язку», що є важливим, адже управління - це двосторонній процес: не тільки вплив, а й одержання зворотного зв'язку від об'єкта керування.

Таким чином, поняття «управління» має багатий історичний контекст і використовуються в різних сферах діяльності. Однією з основних проблем є те, що поняття «управління» часто плутають з терміном «менеджмент», хоча ці два терміни не є тотожними. Управління – це загальний процес керівництва і впливу на об'єкти або процеси з метою досягнення поставлених цілей, а менеджмент є частиною управлінської діяльності, який стосується, переважно, управління організаціями, підприємствами чи бізнесами. Тому важливо розмежовувати ці

поняття і правильно їх трактувати.

У філософському аспекті управління розглядається як функція, що забезпечує цілісність та ефективність різних систем (соціальних, технічних, біологічних). В управлінні ключовим є процес керування, який полягає у впливі суб'єкта на об'єкт з метою досягнення певного результату. Таке трактування підкреслює важливість діяльності, спрямованої на регулювання і організацію процесів.

Існують різні підходи до визначення управління. Одні автори вважають управління впорядкуванням системи (О. І. Мармаза та ін.), інші – складним соціально-економічним процесом, спрямованим на збереження стабільності або зміну стану об'єкта чи процесу (М. Х. Мескон, М. Альберт, Ф. Хедоурі). Всі ці визначення наголошують на важливості цілеспрямованого впливу на об'єкти чи процеси з метою досягнення певних цілей.

Загалом, управління можна трактувати як складний процес впливу, який включає в себе планування, організацію, мотивацію та контроль для досягнення поставлених завдань. Однак, важливою складовою управлінського процесу є також зворотний зв'язок, оскільки управління є двостороннім процесом, який передбачає не тільки вплив на систему, а й отримання інформації про результати цього впливу для коригування подальших дій.

Розглянувши основні аспекти управління та його специфіку, можна перейти до наступного ключового елемента в системі земельних відносин – органів місцевого самоврядування. Саме ці органи відіграють важливу роль у здійсненні управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Вони безпосередньо впливають на організацію і регулювання земельних відносин, здійснюючи контроль за використанням земель та їх охороною, а також вирішуючи питання, пов'язані з розподілом земельних ділянок і плануванням територій.

Органи місцевого самоврядування відіграють ключову роль у здійсненні управлінської діяльності на місцевому рівні, зокрема в організації та контролі за використанням земельних ресурсів. Розуміння функцій та повноважень органів

місцевого самоврядування є необхідним для того, щоб оцінити, як саме відбувається регулювання земельних відносин на територіях громад, і яку роль ці органи відіграють у забезпеченні справедливого та ефективного використання землі.

Термін «місцеве самоврядування», як зазначає Ю. Панейка [37], було запроваджено пруським юристом Р. Гнейстом для тлумачення управління історично складених територіальних громад, які мали право самостійно керувати місцевими справами. До цього ж центральна влада не втручалася в діяльність таких громад**.** Місцеве самоврядування – це багатогранне поняття, тому має різні інтерпретації тлумачення. Німецький правознавець Г. Еллінек вважав, що в місцевому самоврядуванні повинні управляти зацікавлені особи, а не професійні державні посадові особи [37].

Відповідно до ст. 140 Конституції України, місцеве самоврядування – це «право територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання в сільську громаду жителів кількох сіл, селищ чи міста – самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України» [34].

Місцеве самоврядування в Україні є фундаментом демократичної системи управління, оскільки, згідно ст. 5 Конституції України, саме народ здійснює владу безпосередньо і через органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Проаналізувавши еволюцію змісту поняття «місцеве самоврядування» від початку його застосування до сучасності, можна дійти висновку, що сьогодні під цим терміном розуміють особливу форму публічної влади, яка реалізується територіальними громадами та створеними ними органами. Вона спрямована на вирішення питань місцевого значення із використанням ресурсів комунальної (муніципальної) власності.

В ст. 5 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» зазначено, що до системи місцевого самоврядування входять: територіальна громада; сільська, селищна, міська рада; сільський, селищний, міський голова; виконавчі органи сільської, селищної, міської ради; староста; районні, обласні ради; органи самоорганізації населення. А з самого поняття, яке тлумачиться у ст. 3

вищезазначеного Закону, стає зрозумілим, що місцеве самоврядування – це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища, міста – самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Тобто громада може реалізовувати своє право тільки завдяки використанню різноманітних форм безпосередньої демократії, саме тому аналізуючи систему місцевого самоврядування не можна відкидати форми безпосереднього народовладдя [63].

Отже, місцеве самоврядування являє собою систему, яка охоплює взаємодію та ефективне функціонування різноманітних організаційно-правових форм. До такої системи належать органи місцевого самоврядування, органи самоорганізації населення, а також інші форми, через які територіальні громади реалізують своє право на вирішення питань місцевого значення.

Однією з ключових сфер діяльності органів місцевого самоврядування в сучасних умовах є управління земельними ресурсами. Це поняття охоплює систему взаємозв'язків між суб'єктами земельних відносин та елементами управлінської структури, спрямовану на забезпечення раціонального використання земель.

Використання землі в різних цілях зумовлене наявністю різноманітних угідь і потребами держави. А.І. Крисак визначає «земельні ресурси», як основний засіб виробництва, адже за його допомогою вирощується сільськогосподарська продукція як основа продовольчого забезпечення населення та переробної промисловості сировиною. Земельні ресурси є просторовим базисом, необхідним для життя і діяльності населення [37]. Інше обґрунтування земельних ресурсів надає П.П. Борщевський, та трактує, що соціальний орієнтир земельних ресурсів визначатиме категорія, яка характеризує земельні ресурси як місце праці та проживання, об'єкт володіння, об'єкт продовольчої безпеки. Території, які придатні для проживання, використовуються для розміщення житлових масивів, землі, на яких розміщені промислові та громадські об'єкти, слугують місцем

прикладання праці. Як об’єкт продовольчої безпеки земельні ресурси забезпечують умови вирощування продуктів харчування, насичення ринку продовольством, створюють передумови для налагодження експорту продукції до інших країн [11, с. 53].

Загальна система управління земельними ресурсами має включати низку підсистем: законодавчу, адміністративно-управлінську, економічну, соціальну та екологічну. Вона повинна реалізовуватись через виконання органами місцевого самоврядування комплексу загальних і спеціальних функцій [14].

Поняття управління земельними ресурсами не формалізовано українським законодавством на стільки, щоб можна було дати його чітке й однозначне визначення. Вивчаючи проблеми щодо управління земельними ресурсами, необхідно розглядати сутність управління в широкому розумінні слова, а саме як планомірний вплив системи, що керує на керовану систему для збереження її стійкості або перетворення з одного стану в інший відповідно до бажаного результату (поставленої мети). Іншими словами, процес управління – це організація соціальної системи, яка має своїм завданням організацію використання й охорони екосистеми «земельних ресурсів» [82]

Таким чином, земельні ресурси – це найважливіша складова природного середовища, яка характеризується просторовим розміщенням, рельєфом, грунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, які виступають головним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення усіх галузей виробництва. Вони є невід’ємною, основною умовою життя і функціонування процесу суспільного виробництва, обумовлюють існування та використання інших природних ресурсів (атмосферного повітря, поверхневих і підземних вод, рослинного та тваринного світу) [51, с. 5].

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб’єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об’єктами земельних відносин є землі в межах території

України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї), таке визначення надає нам стаття 2 Земельного кодексу України [29].

Згідно Земельного кодексу України, земельні відносини також можуть бути визначені як сукупність прав і обов'язків, що виникають у процесі володіння, користування та розпорядження землею, зокрема через договори оренди, купівлі-продажу або надання землі в безкоштовне користування для певних потреб [29].

Згідно Конституції України, поняття «земельні відносини» охоплює взаємодію людей через право власності, оренду, землевпорядкування, збереження екологічного стану земель, розвиток сільського господарства, а також управлінські та політичні відносини, що регулюють використання земельних ресурсів на державному рівні [34].

Отже, земельні відносини є важливою частиною правової системи України, оскільки вони регулюють питання володіння, користування та розпорядження землею. Ці відносини охоплюють широкий спектр взаємодій між різними суб'єктами, такими як громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Вони ґрунтуються на таких правових нормах, які встановлюють права і обов'язки щодо земельних ділянок, а також можливості їх використання через договори оренди, купівлі-продажу або надання землі в безкоштовне користування.

Згідно з Земельним кодексом України, земельні відносини визначаються як сукупність прав і обов'язків, що виникають у процесі управління землею, і включають в себе різноманітні форми правових відносин, зокрема цивільно-правові договори щодо землі. Це підтверджує їх важливість для розвитку економічних та соціальних процесів в Україні.

Конституція України також акцентує на важливості земельних відносин, вказуючи на їх роль у забезпеченні екологічної безпеки, розвитку сільського господарства, а також в управлінні державними земельними ресурсами. Земельні відносини, таким чином, є основою для ефективного використання земель, що сприяє розвитку економіки, соціальних і екологічних систем країни.

Таким чином, земельні відносини відіграють ключову роль у правовому,

економічному та соціальному житті держави, оскільки вони забезпечують раціональне використання земельних ресурсів, зберігають екологічну рівновагу та сприяють розвитку аграрного сектора економіки.

1.3. Принципи та методи дослідження управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування

Дослідження управління земельними ресурсами у системі органів місцевого самоврядування базується на принципах об’єктивності, системності, комплексності, єдності теорії та практики.

Дотримання принципу об’єктивності вимагає орієнтуватися на розкриття закономірних тенденцій розвитку механізмів управління земельними ресурсами у системі органів місцевого самоврядування. Йдеться про виявлення реального стану функціонування цих механізмів, відповідно до сучасних потреб держави та суспільства. Розкриття цих питань здійснюється у другому розділі магістерської роботи.

На підгрунті принципу системності в підпункті 2.1 досліджується система місцевого самоврядування та повноваження її органів у сфері управління земельними ресурсами. Розвиток України як демократичної та правової держави потребує формування цілісної, узгодженої системи земельного законодавства, що відповідає актуальним потребам суспільства. Активне прийняття нових законів і підзаконних актів у сфері землекористування обумовлене тривалим процесом земельної та аграрної реформ, який охоплює широкий спектр суспільних відносин.

Територіальна громада визнається суб’єктом права комунальної власності на землю та виступає самостійною юридичною одиницею, що потребує організаційно-правового оформлення, зокрема у статусі юридичної особи публічного права. Це дозволяє громаді безпосередньо здійснювати право власності на землю та формувати характерні ознаки суб’єкта земельних правовідносин. У цьому контексті важливу роль відіграють міжнародні

документи та норми, які впливають на формування національної правової бази та практику місцевого управління земельними ресурсами. До них належать Європейська хартія місцевого самоврядування, Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням, Декларація ООН про права корінних народів, Конвенція про біорізноманіття та Цілі сталого розвитку ООН на 2030 рік. Ці документи встановлюють принципи справедливого, раціонального та сталого використання земель, а також визначають права місцевих громад на управління природними ресурсами.

Нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини, утворюють ієрархічну систему, де юридична сила актів визначається рівнем компетенції органу, який їх приймає. Основу системи складають Конституція України, закони, підзаконні акти органів державної влади та місцевого самоврядування. Конституція України закріплює землю та природні ресурси як матеріальну основу місцевого самоврядування та визначає повноваження територіальних громад щодо володіння, користування і розпорядження землями.

Земельне законодавство представлено Земельним кодексом України та низкою спеціальних законів – «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель». Вони визначають права і обов’язки місцевих рад щодо розпорядження землями, їх надання у власність або користування, організацію землеустрою, проведення земельних торгів та здійснення контролю за дотриманням законодавства. Делеговані повноваження забезпечують виконання державної політики у сфері земельних відносин на місцях.

Крім законів, регулювання здійснюється через підзаконні акти – постанови Кабінету Міністрів, накази та інструкції органів виконавчої влади. Вони деталізують процедури ведення Державного земельного кадастру, проведення земельних торгів, надання земельних ділянок у користування та власність, а також здійснення контролю за використанням земель і охороною навколишнього середовища.

При дотриманні принципу комплексності в підпункті 1.2 аналізується

зміст понять «земля», «управління земельними ресурсами», «органи місцевого самоврядування».

При реалізації принципу комплексності важливо розглядати ці поняття як взаємопов’язані складові єдиної системи управління. Земля, як базовий ресурс, потребує управління земельними ресурсами, яке в свою чергу здійснюють органи місцевого самоврядування на основі сучасних технологій і методів, зокрема через використання ГІС для збирання, зберігання та аналізу інформації про землю. Інтеграція теоретичних знань і практичних інструментів у цьому процесі дозволяє забезпечити ефективне використання земель і сталий розвиток територій.

Таким чином, принцип комплексності дозволяє побачити широку картину управління земельними ресурсами, де кожен елемент має своє значення, але в сукупності вони працюють на досягнення оптимальних результатів у розвитку територіальних громад.

Принцип історизму у дослідженні управління земельними ресурсами, використаний у підпункті 2.2 вимагає аналізу етапів розвитку як технологій, так і освітніх та правових систем, що забезпечують ефективне управління цими важливими природними ресурсами. Цей підхід дає змогу не лише оцінити поточний стан цифровізації, а й спрогнозувати майбутні тенденції в управлінні земельними ресурсами, особливо на рівні місцевого самоврядування.

Принцип єдності теорії та практики в управлінні земельними ресурсами в контексті цифровізації та застосування геоінформаційних систем використано в підпункті 3.2, адже використання геоінформаційних технологій у практиці місцевого самоврядування дозволяє не лише аналізувати просторові дані, але й реалізувати їх у конкретних управлінських рішеннях. На теоретичному рівні ГІС надають можливість проводити детальний аналіз земельного фонду, планування території та моніторинг використання земель, а на практиці ці технології стають інструментом для безпосереднього впровадження цих рішень у життєдіяльність громади.

На підґрунті зазначених принципів, таких як об’єктивність, комплексність,

системність і прозорість, у дослідженні управління земельними ресурсами можна використовувати низку методів, які дозволяють забезпечити глибоке та всебічне розуміння досліджуваного явища. Зокрема, такі методи як:

1. Структурно-функціональний аналіз дозволяє досліджувати систему управління земельними ресурсами як сукупність взаємопов'язаних елементів, де кожен елемент виконує певну функцію в межах загальної системи. У контексті дослідження цей метод дозволяє: розглянути розподіл земельних ресурсів території громади за певними ознаками, а також дослідити їх функції (підпункт 2.2).

2. Порівняльний аналіз для порівняння різних моделей і підходів до управління земельними ресурсами, при аналізі міжнародного досвіду (підпункт 2.3).

3. Кейс-стаді (метод вивчення конкретних випадків) полягає у детальному вивченні окремих територіальних громад, що дозволяє оцінити практичні аспекти управління земельними ресурсами в реальних умовах. Це дає можливість виявити проблеми, з якими стикаються місцеві органи влади, і знайти ефективні шляхи їх вирішення (пункт 2.3).

4. Історико-правовий аналіз. Так, розглядаючи методологічні засади дослідження управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування, було здійснено аналіз наукових підходів як українських, так і зарубіжних дослідників цієї проблематики. У ході роботи було вивчено основні методи наукового пізнання, які застосовувались для дослідження управління земельними відносинами в умовах децентралізації. Варто зазначити, що в українській науковій традиції системне дослідження земельних відносин та механізмів їх регулювання активно розпочалося після здобуття незалежності України.

Розуміння суті земельних відносин не має бути без урахування їх ключових об'єктів - землі та земельних ресурсів. У науковій літературі вони трактуються як одна з найважливіших складових природного середовища, що має просторові характеристики, включає рельєф, грунти, рослинність, води та надра. Земля

виступає не лише основним засобом виробництва в аграрному та лісовому секторах, а й просторовою основою для розміщення всіх сфер господарської діяльності. В процесі вивчення і класифікації земельного фонду виділяють ділянки території, що характеризуються не лише однаковим грунтовим покривом, але і всіма іншими умовами від яких залежить переважаючий спосіб їхнього використання (клімат, характер водного і теплового режимів, рельєф, експозиція схилів, конфігурація ділянок, показники природної або штучної родючості) [51].

5. У процесі дослідження управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування було застосовано низку наукових методів, серед яких основними є аналіз і синтез. Для глибшого розкриття теми у підрозділі 1.2 детально проаналізовано зміст основних термінів, що є ключовими для дослідження, а саме: «управління», «земельні відносини», «місцеве самоврядування» та «система місцевого самоврядування».

Поняття «управління» було розглянуто як свідому і цілеспрямовану діяльність людей, спрямовану на вплив на суспільну систему або її окремі елементи (галузі економіки, соціальні структури, підприємства, колективи) з метою забезпечення їх ефективного функціонування та гармонійного розвитку відповідно до об’єктивних соціально-економічних законів.

Поняття «земельні відносини» було розглянуто з урахуванням різних наукових підходів та класифікацій. Їх зміст проаналізовано не лише з позиції загальнотеоретичних концепцій, але й через призму положень земельного законодавства, що дозволило окреслити правову природу та багатогранність цих відносин у контексті функціонування системи місцевого самоврядування.

Ці методи дають змогу всебічно проаналізувати ситуацію в сфері управління земельними ресурсами, оцінити існуючі проблеми та визначити шляхи їх подолання з урахуванням принципів об’єктивності, комплексності та системності дослідження. Вони дозволяють формулювати не лише теоретичні висновки, а й практичні рекомендації для органів місцевого самоврядування, державних структур та інших зацікавлених сторін.

Дослідження управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування показало важливість застосування основних принципів, таких як об’єктивність, системність, комплексність, єдність теорії та практики для ефективного функціонування земельних відносин.

Для досягнення глибокого розуміння процесів управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування в дослідженні було використано низку методів наукового пізнання, серед яких структурно-функціональний аналіз, порівняльний аналіз, кейс-стаді, історико-правовий аналіз. Вони дозволили отримати всебічну оцінку ситуації, визначити ключові проблеми та шляхи їх вирішення.

1. Управління земельними ресурсами на місцевому рівні стало важливою темою в наукових дослідженнях, зокрема в контексті децентралізації, коли органи місцевого самоврядування отримали реальні інструменти для ефективного управління землями комунальної власності. Це створює умови для раціонального використання земельного фонду та прийняття обґрунтованих рішень, що відповідають соціально-економічним потребам громади. Проте, незважаючи на велику кількість досліджень, на сьогодні відсутня єдина концептуальна модель управління земельними ресурсами, а науково-методичне забезпечення цього процесу потребує удосконалення.

2. Земля як об’єкт земельних відносин є основним національним багатством і має особливе правове значення, що закріплено в Конституції та Земельному кодексі України. Земля є матеріальною основою існування суспільства, її використання та охорона потребують системного підходу. Управління земельними ресурсами виступає як процес цілеспрямованого впливу на об’єкти земельних відносин для забезпечення їх раціонального використання. Органи місцевого самоврядування відіграють важливу роль у земельному управлінні на місцевому рівні. Вони здійснюють контроль за використанням земельних ресурсів, а також забезпечують ефективне планування та розподіл земель. Конституція України надає органам місцевого самоврядування широкі повноваження для вирішення питань місцевого значення, включаючи земельні

відносини.

Щодо земельних ресурсів, то вони є основним засобом виробництва в сільському господарстві, а також необхідною умовою для розвитку інших галузей економіки. Земельні відносини охоплюють сукупність прав та обов’язків, що виникають у процесі володіння, користування та розпорядження землею.

3. Дослідження управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування показало важливість застосування основних принципів, таких як об’єктивність, системність, комплексність, єдність теорії та практики для ефективного функціонування земельних відносин. Для досягнення глибокого розуміння процесів управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування в дослідженні було використано низку методів наукового пізнання, серед яких структурно-функціональний аналіз, порівняльний аналіз, кейс-стаді, історико-правовий аналіз. Вони дозволили отримати всебічну оцінку ситуації, визначити ключові проблеми та шляхи їх вирішення.

РОЗДІЛ 2
ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

2.1. Нормативно-правові засади управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування

Розвиток України як демократичної та правової держави вимагає побудови цілісної та узгодженої системи земельного законодавства, яка б відповідала актуальним потребам і інтересам суспільства. Активне прийняття численних нових законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів у сфері використання й охорони земель зумовлено тривалим процесом реалізації земельної та аграрної реформ, що охоплюють широке коло суспільних відносин.

Проведення таких реформ неможливе без належного оновлення та вдосконалення нормативно – правового регулювання земельних відносин. Саме цим питанням присвячено значну кількість наукових праць українських дослідників у галузі аграрного, земельного та екологічного права [41].

Територіальна громада в Україні визнається суб’єктом права комунальної власності на землю, при цьому її правосуб’єктність має низку специфічних рис. Такий суб’єкт слід розглядати як окрему самостійну одиницю, яка потребує належного організаційно-правового оформлення - зокрема, у статусі юридичної особи публічного права. Це, з одного боку, надає територіальній громаді можливість безпосередньо здійснювати право власності на землю, а з іншого - створює правові передумови для формування характерних рис, що притаманні саме суб’єктам земельних правовідносин.

У цьому контексті важливу роль відіграють міжнародні документи та норми, що регулюють управління земельними ресурсами та місцеве самоврядування. Вони надають основу для розробки національних правових актів, що враховують світовий досвід у сфері земельного права та управління

природними ресурсами. Зокрема, міжнародні договори та угоди визначають принципи справедливого та раціонального використання земель, які впливають на формування національної правової бази та практику місцевого управління земельними ресурсами.

Міжнародні документи та норми, що регулюють управління земельними ресурсами та місцеве самоврядування представлені в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Міжнародні документи та норми, що регулюють управління земельними ресурсами та місцеве самоврядування

Документ	Опис
Європейська хартія місцевого самоврядування [23]	Основний міжнародний документ, що визначає принципи місцевого самоврядування, зокрема управління земельними ресурсами на місцевому рівні.
Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням [32]	Документ, що сприяє сталому використанню земельних ресурсів, охороні земель від деградації та покращенню умов для місцевих громад в контексті зміни клімату.
Декларація про права корінних народів ООН [19]	Визначає права корінних народів на землю та природні ресурси, включаючи управління ними на місцевому рівні.
Глобальний план дій на 2030 рік (Цілі сталого розвитку ООН) [101]	Включає ціль "Забезпечення доступу до землі та природних ресурсів для всіх", а також сталого управління земельними ресурсами.
Конвенція про охорону і сталий розвиток біорізноманіття [33]	Призначена для захисту земельних екосистем, сприяння сталому використанню земель та забезпечення права місцевих громад на управління природними ресурсами.

Міжнародні документи та норми, що регулюють управління земельними ресурсами, є важливими інструментами для забезпечення сталого розвитку, охорони природних ресурсів і підтримки прав місцевих громад. Вони створюють правову базу для ефективного управління землями, захисту екології та підтримки правових норм, що стосуються доступу до земельних ресурсів, як на глобальному, так і на місцевому рівнях.

Європейська хартія місцевого самоврядування визначає основні принципи місцевого самоврядування, зокрема управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Вона підкреслює важливість децентралізації і автономії місцевих органів влади у питаннях управління земельними ресурсами, що є

основою для розбудови ефективних і демократичних систем управління на місцях.

Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням сприяє сталому використанню земельних ресурсів та охороні земель від деградації. Вона допомагає країнам, що стикаються з проблемами опустелювання, зокрема в Африці, впроваджувати ефективні заходи для збереження земель та поліпшення умов для місцевих громад в контексті зміни клімату.

Декларація ООН про права корінних народів надає корінним народам права на землю та природні ресурси, а також можливість самостійно управляти ними. Це важливий інструмент для забезпечення справедливості та сталого розвитку на місцевому рівні, зокрема в регіонах, де місцеві громади мають глибоке культурне і соціальне зв’язок із землею.

Глобальний план дій на 2030 рік (Цілі сталого розвитку ООН) акцентує увагу на забезпеченні доступу до земель і природних ресурсів для всіх, що є частиною широкої стратегії сталого розвитку. Особлива увага приділяється сталому управлінню земельними ресурсами, що сприяє не тільки економічному розвитку, але й соціальній справедливості та охороні навколишнього середовища.

Конвенція про охорону і сталий розвиток біорізноманіття сприяє охороні земельних екосистем і стимулює сталий розвиток земель. Вона забезпечує права місцевих громад на управління природними ресурсами, зокрема землею, і підтримує інтеграцію екологічних стандартів у процеси місцевого управління.

Загалом, ці міжнародні документи створюють платформу для розвитку ефективних механізмів управління земельними ресурсами, що враховують інтереси як держав, так і місцевих громад. Вони сприяють збереженню екосистем, розвитку сталих економічних практик, а також захисту прав місцевих і корінних народів, що є основою для сталого використання земельних ресурсів у різних частинах світу.

Нормативно-правові акти, що регулюють суспільні відносини в різних сферах і формують правове підґрунтя для функціонування системи управління

земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування, утворюють ієрархічну структуру. Їхня юридична сила визначається відповідно до рівня та компетенції органу, який приймає відповідний акт. У цій системі виокремлюються Конституція, Закони та підзаконні акти, останні з яких включають нормативні документи як органів державної влади, так і органів місцевого самоврядування.

Нормативно-правові акти органів державної влади класифікуються за вертикальним рівнем – на акти загальнодержавного рівня та акти суб'єктів держави, а також за горизонтальним – на закони і підзаконні акти (рис. 2.1).

До джерел земельного права також належать загальні принципи права, нормативні договори та угоди, які мають юридичну силу [77].

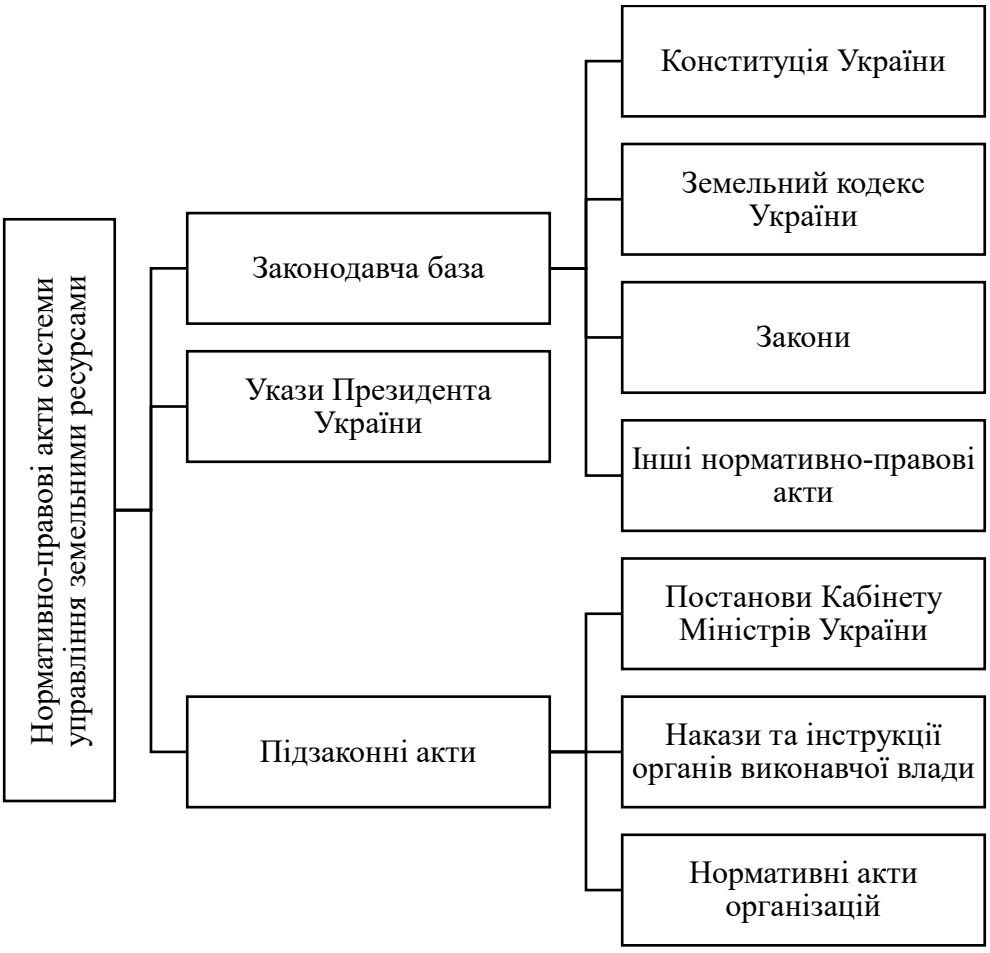


Рис. 2.1. Нормативно-правові акти в системі управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування

Конституція України має найвищу юридичну силу на всій території держави. Усі закони та інші нормативно-правові акти, що приймаються в

Україні, повинні відповідати її положенням. Саме Конституція закладає фундамент конституційного ладу, визначає основні права та свободи людини і громадянина, окреслює повноваження Президента України, органів законодавчої, виконавчої та судової влади, а також органів місцевого самоврядування. Її норми є базовими для всіх галузей права, зокрема й для земельного [7].

У сфері регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами положення Конституції України умовно поділяються на дві основні групи. До першої належать норми, що безпосередньо стосуються земельних відносин та управління земельними ресурсами. Друга група охоплює норми, які опосередковано впливають на регулювання цих відносин, визначаючи загальні принципи функціонування державної влади та місцевого самоврядування. Головним нормативно-правовим актом у цій сфері є Конституція України - Основний Закон, що має найвищу юридичну силу. На її основі формується законодавча база, яка регулює земельні відносини. До неї належать Земельний кодекс України, закони України, а також постанови Верховної Ради України, прийняті в межах її повноважень і відповідно до положень Конституції. Згідно зі статтею 142 Конституції України, матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування виступають рухоме й нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші фінансові ресурси, земля та природні ресурси, що перебувають у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об’єкти їхньої спільної власності, які перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Територіальні громади мають право на договірних засадах об’єднувати об’єкти комунальної власності та кошти місцевих бюджетів для реалізації спільних проєктів або спільного утримання (фінансування) комунальних підприємств, установ і організацій. З цією метою вони можуть створювати відповідні органи і служби [41].

Центральне місце серед нормативно-правових актів у сфері земельних відносин належить Земельному кодексу України [29]. У ньому, з урахуванням

національного та міжнародного досвіду розвитку земельного законодавства, відображено баланс між правами особи та інтересами суспільства (в особі держави), взаємозв'язок між нормами цивільного та земельного права, а також враховано сучасні виклики, пов'язані з урбанізацією та екологічними аспектами використання земель.

Процес формування земельного законодавства в Україні фактично розпочався з ухвалення чинного Земельного кодексу 25 жовтня 2001 року. Однак цей процес досі не завершено, а наявний потенціал Кодексу ще не реалізований у повному обсязі. Більше того, окремі його положення залишаються нечинними. Зокрема, у зв'язку з дією мораторію не застосовуються норми, що регулюють обіг земель сільськогосподарського призначення. Водночас стаття 12 Земельного кодексу України визначає повноваження сільських, селищних і міських рад, а також їх виконавчих органів у сфері земельних відносин. Де зазначається, що до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:

- розпорядження землями територіальних громад;
- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- організація землеустрою;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;

- обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
- встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
- внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин.

Сучасне нормативно-правове регулювання цієї сфери забезпечується Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», який чинний і сьогодні. Цей закон визначає систему та гарантії місцевого самоврядування, засади його організації та функціонування, правовий статус і відповідальність органів і посадових осіб місцевого самоврядування [63].

У частині третій статті 16 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», яка стосується організаційно-правових, матеріальних і фінансових засад місцевого самоврядування, зазначено, що матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші фінансові ресурси, земля й природні ресурси, що перебувають у комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Також до цієї основи належать об’єкти спільної власності територіальних громад, що знаходяться в управлінні районних і обласних рад.

Глава 1 цього ж Закону визначає повноваження сільських, селищних і міських рад, а стаття 26 встановлює перелік питань, що належать до їхньої виключної компетенції.

Стаття 33 виділяє повноваження у сфері регулювання земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, де до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать:

– власні (самоврядні) повноваження:

1) підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо встановлення ставки земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, вилучення (викупу), а також надання під забудову та для інших потреб земель, що перебувають у власності територіальних громад; визначення в установленому порядку розмірів відшкодувань підприємствами, установами та організаціями незалежно від форм власності за забруднення довкілля та інші екологічні збитки; встановлення платежів за користування комунальними та санітарними мережами відповідних населених пунктів;

2) підготовка і подання на затвердження ради проектів місцевих програм охорони довкілля, участь у підготовці загальнодержавних і регіональних програм охорони довкілля;

3) підготовка і внесення на розгляд ради пропозицій щодо прийняття рішень про організацію територій і об’єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні;

4) забезпечення охорони, захисту, відтворення, підвищення продуктивності лісових насаджень, посилення їх корисних властивостей, підвищення родючості грунтів, дотримання правил і норм використання лісових ресурсів у межах лісів комунальної власності;

– делеговані повноваження:

1) здійснення контролю за додержанням земельного та природоохоронного законодавства, використанням і охороною земель, природних ресурсів загальнодержавного та місцевого значення, відтворенням лісів;

3) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

4) погодження клопотань про надання дозволу на спеціальне використання природних ресурсів загальнодержавного значення;

5) вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом;

8) підготовка висновків щодо надання або вилучення в установленому законом порядку земельних ділянок, що проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;

9) організація і здійснення землеустрою, погодження проектів землеустрою;

10) здійснення контролю за впровадженням заходів, передбачених документацією із землеустрою;

13) надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону.

15) надання податковим органам у строки та в порядку, встановлені Податковим кодексом України, інформації щодо власників та користувачів, у тому числі на правах оренди (суборенди), емфітевзису, земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих на території відповідної сільської, селищної, міської ради, ради об'єднаної територіальної громади, що створена згідно із законом та перспективним планом формування територій громад, а також іншої інформації, визначеної Податковим кодексом України;

16) здійснення заходів у сфері забезпечення хімічної безпеки та управління хімічною продукцією відповідно до закону;

17) забезпечують виконання заходів щодо пом'якшення наслідків зміни клімату та адаптації до неї, здійснюють контроль за їх виконанням;

18) забезпечують здійснення моніторингу виконання заходів щодо пом'якшення наслідків зміни клімату та адаптації до неї.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» закріплює право комунальної власності за територіальними громадами. Зокрема, громади сіл, селищ, міст і районів у містах мають право власності на рухоме й нерухоме майно, надходження до місцевих бюджетів, інші фінансові ресурси, землю, природні багатства, підприємства, установи й організації – у тому числі банки, страхові компанії, пенсійні фонди – а також частки у власності підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, об'єкти культури, освіти, охорони здоров'я, спорту, науки, соціального захисту та інше майно й майнові права. До

цього переліку також належать рухомі й нерухомі об’єкти, що визнаються об’єктами комунальної власності відповідно до закону, а також кошти, отримані від їх відчуження. Крім того, спадщина, яка судом визнана відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем її відкриття.

Закон України «Про охорону земель» визначає правові, економічні та соціальні засади охорони земель з метою їх раціонального використання, відновлення, підвищення родючості грунтів та збереження інших корисних властивостей землі. Крім того, він спрямований на збереження екологічних функцій грунтового покриву та захист навколишнього природного середовища.

Документ також визначає коло органів, що здійснюють регулювання у сфері охорони земель. До них належать: Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів АР Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади - у межах наданих їм законом повноважень [65].

Закон України «Про оцінку земель» визначає «правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов’язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб’єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель [66].

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» встановлює правові, економічні та соціальні засади організації державного контролю у сфері використання й охорони земель. Його основна мета – забезпечення раціонального використання природних ресурсів, їхнє відтворення та охорона навколишнього середовища.

У документі визначено завдання та мету контролю у сфері земельних відносин. Згідно із законом, державний контроль спрямований на забезпечення дотримання вимог земельного законодавства всіма суб’єктами – органами

державної влади й місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями та громадянами [58].

Однак із часу прийняття Конституції України та зазначених законодавчих актів реальний розвиток місцевого самоврядування відбувався переважно лише в межах територіальних громад міст обласного значення. Це обгрунтовується тим, що більшість інших громад були надто дрібними й мали надто обмежену матеріально-фінансову базу, що не дозволяло їм ефективно реалізовувати покладені на органи місцевого самоврядування повноваження [68]. Концепція реформування місцевого самоврядування має на меті окреслити основні напрями, механізми та строки впровадження ефективної системи місцевого самоврядування і територіальної організації влади. Її завдання – створити й підтримувати належні умови для життя громадян, забезпечити надання якісних і доступних публічних послуг, сприяти розвитку механізмів прямої демократії, задовольнити потреби жителів у всіх сферах життєдіяльності на відповідних територіях, а також забезпечити баланс інтересів держави й територіальних громад.

Також, в Україні питання управління земельними ресурсами регулюються не лише законами та нормативно-правовими актами, а й численними наказами та інструкціями органів виконавчої влади. Ці документи забезпечують організаційно-правові засади для діяльності органів місцевого самоврядування, які, в свою чергу, займаються управлінням земельними ділянками на місцях.

Накази та інструкції органів виконавчої влади є важливими інструментами для систематизації та стандартизації процесів, пов’язаних із розпорядженням землями, їх обліком, кадастровим обслуговуванням, охороною навколишнього середовища та забезпеченням прав місцевих громад. Вони визначають порядок виконання конкретних завдань, що стоять перед органами місцевого самоврядування, таких як надання земель у користування, проведення земельних аукціонів, реєстрація прав на землю та здійснення екологічного контролю.

Накази та інструкції органів виконавчої влади в управлінні земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування представлено в табл. 2.2.

Таблиця 2.2

Накази та інструкції органів виконавчої влади в управлінні земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування

Документ	Опис
Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [60]	Визначає порядок ведення земельного кадастру, що є основою для управління земельними ресурсами на місцевому рівні.
Постанова Кабінету Міністрів України від 10 травня 2022 р. № 567 «Про затвердження Порядку надання органами місцевого самоврядування контролюючим органам в електронному вигляді інформації про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) на підставі рішень органу місцевого самоврядування» [61]	Визначає порядок надання земельних ділянок громадянам на місцевому рівні, включаючи оренду та передачу в приватну власність.
Постанова Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису)» [20]	Регулює організацію та проведення земельних аукціонів для надання земельних ділянок у користування або власність.

Отже, нормативно-правові засади управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування України грунтуються на комплексній, багаторівневій та узгодженій системі законодавчих і підзаконних актів, що охоплюють як національні, так і міжнародні стандарти. Конституція України становить фундамент, визначаючи землю та природні ресурси матеріальною основою місцевого самоврядування й закріплюючи повноваження територіальних громад у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. На базі конституційних норм формується система спеціального земельного законодавства, представленого Земельним кодексом України та низкою профільних законів – «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та ін.

Законодавча база забезпечує територіальним громадам широкі повноваження у сфері земельних відносин: від розпорядження землями та їхнього надання у власність чи користування – до контролю за їх цільовим використанням, здійснення землеустрою, організації земельних торгів та

реалізації заходів з охорони земель. Окреме значення мають делеговані повноваження, які забезпечують виконання державної політики в галузі земельних відносин на місцях.

Важливу роль у формуванні національного правового поля відіграють міжнародні норми та документи, серед яких Європейська хартія місцевого самоврядування, Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням, Декларація ООН про права корінних народів, Конвенція про біорізноманіття та Цілі сталого розвитку. Вони формують орієнтири для впровадження принципів сталого розвитку, екологічної безпеки, участі громад у прийнятті рішень та раціонального використання земель.

Підзаконні акти, постанови Кабінету Міністрів, накази та інструкції органів виконавчої влади забезпечують деталізацію й практичне застосування законів, визначаючи процедури ведення кадастру, проведення земельних торгів, надання земельних ділянок, передачу інформації та здійснення контролю. Саме ці документи створюють організаційно-процедурну основу, яка дозволяє органам місцевого самоврядування реалізовувати свої повноваження ефективно, прозоро та в інтересах громад.

Таким чином, система нормативно-правового регулювання управління земельними ресурсами є комплексною, ієрархічною та динамічною. Вона враховує як національні потреби, так і міжнародні стандарти, забезпечує правові механізми для сталого використання земель, гарантує права територіальних громад та сприяє розвитку ефективного місцевого самоврядування. З огляду на тривалу трансформацію земельних відносин в Україні та вплив аграрної реформи, подальше вдосконалення цієї системи залишається ключовою умовою для забезпечення збалансованого розвитку територій та зміцнення місцевої демократії.

2.2 Земельні ресурси як об’єкт управління в системі місцевого самоврядування

Земельні ресурси є одним із найважливіших компонентів природного середовища, що впливає на економічний розвиток, соціальну стабільність та екологічне благополуччя суспільства. Вони мають велике значення для забезпечення потреб населення, розвитку сільського господарства, будівництва, промисловості та інших галузей. В Україні, як і в багатьох інших країнах, земельні ресурси є об’єктом управління, яке здійснюється на різних рівнях – від центрального до місцевого.

Місцеве самоврядування, як система органів і структур, що безпосередньо взаємодіють із громадянами, відіграє важливу роль в ефективному управлінні земельними ресурсами. Право місцевих органів влади на управління землею включає в себе не лише функції регулювання використання земель, а й забезпечення справедливого розподілу земельних ресурсів серед населення, захист прав власників та орендарів, а також сприяння сталому розвитку територій.

Управління земельними ресурсами на рівні місцевих органів самоврядування потребує наявності чіткої правової бази, а також ефективних механізмів контролю та моніторингу за використанням земель. Важливим аспектом є також забезпечення доступу громадян до інформації про земельні ділянки, процеси розподілу та оформлення прав на землю.

Земельні ресурси як об’єкт управління в системі місцевого самоврядування мають низку характерних ознак, що визначають їх значення для функціонування територіальних громад. До таких ознак належать:

- унікальність земель як природного ресурсу, що охоплює поверхню суші;
- ключова роль у виробничій діяльності, що безпосередньо впливає на формування доходної частини місцевих бюджетів і забезпечення соціально-економічної стабільності;
- вплив на формування екологічного середовища, яке, у свою чергу,

визначає якість життя населення та інвестиційну привабливість території громади;

- базове призначення для розселення населення, задоволення його економічних і соціальних потреб, ведення особистого селянського господарства;
- зв’язок із використанням інших природних ресурсів, оскільки земля виступає основою для їхнього існування та експлуатації;
- склад земельних ресурсів формується з конкретних земельних ділянок, які є об’єктами оподаткування та джерелом надходжень до місцевого бюджету;
- обмеженість ресурсів територіальними межами, в межах яких здійснюється юрисдикція органів місцевого самоврядування.

Особливістю земельних ресурсів територіальних громад є їх різноманітність за категоріями цільового призначення, формами власності та господарською функцією. Відповідно до чинного законодавства, землі класифікуються за основним цільовим призначенням на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі оздоровчого призначення; землі водного фонду; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісогосподарського призначення; землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого функціонального призначення.

Крім того, у межах територіальних громад земельні ділянки розподіляються за формами власності – державною, комунальною та приватною, а також характеризуються за природною родючістю й просторовим розташуванням.

Земельні ресурси громади доцільно розглядати як земельні ділянки, що розташовані в її межах і перебувають у комунальній власності з чітко визначеним правовим режимом використання. Вони виступають об’єктами управління, що мають стратегічне значення для соціально-економічного розвитку громади. У більш широкому розумінні земельні ресурси територіальних громад - це

унікальні, частково відновлювані ресурси, які включають не лише безпосередньо земельну поверхню, але й територіальний простір, грунтові ресурси, зелені насадження, надра. Вони мають матеріальну форму, грошову оцінку та здатні приносити економічну вигоду. Ці ресурси можуть бути задіяні у виробництві аграрної або промислової продукції, використані для виконання робіт, надання послуг, та тим самим генерувати дохід для громади, більшістю у формі земельної ренти [6].

Для визначення складу земельних ресурсів територіальної громади як об'єкта публічного управління доцільно застосовувати два підходи - широкий і вузький. Широкий підхід передбачає врахування територіального принципу, тобто включення до складу земельних ресурсів громади всіх земель, розташованих у межах її території, незалежно від форми власності, цільового призначення, способу використання чи зонування.

У межах цього підходу всі землі, що знаходяться на території громади, розглядаються як її земельні ресурси, зокрема:

1) землі комунальної власності, в межах населених пунктів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування;

2) землі приватної власності;

3) землі державної власності, що не підлягають передачі до комунальної, але розташовані в межах громади;

4) землі з невизначеним правовим статусом (процес передачі яких із державної до комунальної власності ще не розпочатий, або не закінчений), що розташовані за межами населених пунктів.

Усі земельні ресурси громади можуть бути класифіковані відповідно до визначених критеріїв та ознак, що дозволяє забезпечити прозорість, облік та раціональне використання земельного фонду.

Земельні ресурси, що перебувають у комунальній власності в межах територіальних громад, є складовою матеріальної бази місцевого самоврядування. Управління цими ресурсами здійснюється органами місцевого самоврядування відповідно до наданих законодавством повноважень. Зокрема,

на них покладаються функції щодо забезпечення раціонального та ефективного використання природних ресурсів, у тому числі шляхом попереднього розгляду відповідних планів. Також вони готують пропозиції з розміщення, спеціалізації та розвитку підприємств і організацій незалежно від форми власності, діяльність яких пов'язана з використанням ресурсів на відповідній території.

Варто підкреслити, що плата за користування природними ресурсами є важливим джерелом наповнення місцевих бюджетів та сприяє зміцненню фінансової спроможності громад.

Питання ефективного використання земельних ресурсів громади стало особливо актуальним у контексті розвитку місцевого самоврядування, зокрема в умовах децентралізації, яка надала територіальним громадам реальні повноваження щодо управління власними активами та ресурсами. У цьому процесі земельні ресурси посідають ключове місце, адже є не лише об'єктом власності, а й базовою складовою економічного розвитку громад. Проблематика управління землею загострюється в умовах ринкової економіки, коли законодавчо закріплено різноманітні форми власності на землю та механізми господарювання, що потребує збалансованих управлінських рішень на місцевому рівні.

Для територіальних громад земельні ресурси мають подвійне значення. По-перше, це – невід'ємна частина навколишнього природного середовища та простір проживання населення. По-друге, земля виступає важливим економічним ресурсом, зокрема землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення, які можуть використовуватись для організації господарської діяльності або передачі в оренду з метою отримання доходу. З огляду на те, що земля, як і будь-який інший ресурс, є обмеженою і вичерпною, цей принцип лежить в основі державної політики регулювання земельних відносин у багатьох країнах світу. Відтак, державне управління земельними ресурсами базується на принципах раціонального, збалансованого та науково обґрунтованого використання землі - з урахуванням потреб сьогодення, економічного розвитку громад та необхідності збереження якісного

стану земель [79].

Згідно з Цивільним кодексом України земельні ділянки визнаються об’єктом нерухомого майна та включається до складу цивільного обігу. Водночас Конституція України визначає землю об’єктом права власності Українського народу, підкреслюючи, що від імені народу повноваження власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування – у межах, встановлених Основним Законом. Попри важливість цієї категорії, у Земельному кодексі України відсутнє визначення терміна «земельні ресурси», що з огляду на практичну важливість цього поняття в системі управління землею, викликає подив. Виходячи з наявної правової та фактичної ситуації, доцільно застосувати підхід фактичного визначення складу земельних ресурсів територіальної громади.

На думку В. В. Мамонової, доцільно закріпити у законодавстві визначення земельних ресурсів об’єднаної територіальної громади як усіх земель, розташованих у її межах, що слугують джерелом наповнення місцевого бюджету та перебувають у сфері управління і розпорядження відповідної ради громади. Дослідниця підкреслює, що запропоноване визначення одночасно охоплює, як просторову, так і управлінську складову, що є ключовими аспектами у системі місцевого самоврядування [42].

З урахуванням основних чинників і критеріїв, які визначають земельні ресурси, як об’єкт управління на рівні територіальної громади, їх доцільно трактувати як землі, розташовані в межах громади на правах комунальної власності, з чітко визначеними межами та правовим режимом використання. Крім того, розглядаючи земельні ресурси як джерело надходжень до місцевого бюджету, варто також зазначити, що вони становлять важливий інвестиційний потенціал громади. За умови ефективного управління та розпорядження, такі ресурси здатні забезпечити стале бюджетне наповнення та сприяти економічному розвитку території. У ринкових умовах, коли будь-який об’єкт нерухомості розглядається як товар, земельні ресурси набувають додаткової вартості, а питання інвестування в них стає ключовим елементом місцевої економічної

політики.

2.3. Міжнародний досвід управління земельними ресурсами у системі місцевого самоврядування

Управління земельними ресурсами є важливим елементом економічної, соціальної та екологічної стабільності будь-якої країни. В умовах глобалізації та інтеграції світових ринків, а також з огляду на загострення проблем сталого розвитку, управління землею набуває все більшої значущості на місцевому рівні. Міжнародний досвід у сфері управління земельними ресурсами дозволяє не лише вивчати кращі практики, але й адаптувати їх до специфічних умов окремих країн та територій.

Значний внесок у розвиток ефективних механізмів управління земельними ресурсами на місцевому рівні зробили розвинуті країни, що мають багатий досвід у сфері децентралізованого управління та ефективного використання земель. Вони пропонують різні моделі організації земельних відносин, системи розподілу та управління земельними ресурсами, а також підходи до інтеграції екологічних, соціальних та економічних аспектів використання земель.

Дослідження міжнародного досвіду дозволяє виявити найбільш успішні практики управління, спрямовані на забезпечення прав громадян на землю, прозорість у використанні земельних ресурсів, а також на стимулювання сталого розвитку територій.

Німеччина має одну з найбільш розвинених та ефективних моделей управління земельними ресурсами в Європі. Її особливість полягає в тому, що основні повноваження у сфері землекористування та просторового планування покладено на муніципалітети. Такий підхід випливає з принципу комунальної самоврядності, закріпленого у Основному законі ФРН. Це забезпечує високий рівень гнучкості, адаптивності та врахування локальних потреб при прийнятті рішень щодо використання землі. Одночасно система ґрунтується на суворих правових нормах, які гарантують збалансованість економічних інтересів,

охорону довкілля та раціональне використання територій.

Правова база управління земельними ресурсами Німеччини включає:

1. Будівельний кодекс Німеччини є основним нормативним актом, що визначає порядок планування територій та використання земель. Він регламентує:

– компетенцію муніципалітетів у сфері планування;

– процедуру розробки й затвердження планів;

– участь громадськості;

– екологічну оцінку планів;

– механізми забудови та контроль за нею [12].

BauGB встановлює дворівневу систему земельного планування на місцевому рівні – Bauleitplanung, що включає два базових документи:

– Flächennutzungsplan (FNP) – загальний план використання території. План землекористування – це документ, що визначає запланований розвиток території міста або муніципалітету. Його основна мета – організувати раціональне використання земельних ресурсів для сталого розвитку, збереження природних територій і задоволення потреб населення. План окреслює, де і як буде відбуватися забудова, які території залишатимуться природними або відкритими просторами, а також як буде організовано транспортне сполучення та інші важливі інфраструктурні об’єкти.

Основні елементи плану землекористування:

– зони забудови – це ділянки, призначені для житлової, комерційної та змішаної забудови. Також можуть бути спеціальні зони для інфраструктурних об’єктів;

– зони громадського користування – включають території для шкіл, лікарень, культурних установ, дитячих садків тощо;

– відкриті простори – зелені насадження, сільськогосподарські землі, ліси, водойми та інші природні зони;

– зони транспортного сполучення – це території для доріг, залізничних шляхів та інших важливих транспортних мереж;

– спеціальні зони – для об’єктів, таких як водоочисні станції, зони охорони природи та пам’яток.

План землекористування постійно адаптується до змін у соціальній, економічній та екологічній ситуації. Якщо виникає необхідність, вносяться зміни в план для покращення умов життя та розвитку інфраструктури. Також важливим елементом є екологічне обгрунтування плану, яке має враховувати вплив на навколишнє середовище та результати громадських консультацій.

Загалом, план землекористування – це стратегічний інструмент, який забезпечує збалансований розвиток міста, зберігаючи природні ресурси і підвищуючи якість життя мешканців [95].

– Bebauungsplan (B-Plan) – це містобудівний документ, який регулює деталі забудови на конкретних ділянках або зонах в межах міста. Він визначає, як саме можна будувати на певній території з точки зору доступу до будівель, їх розміру, висоти, форми, а також архітектурного дизайну. Містобудівне планування в межах міста є юридично обов’язковим і ґрунтується на вимогах Федерального будівельного кодексу Німеччини, що визначає правові основи створення таких планів.

Основні елементи плану забудови:

– тип і обсяг використання будівлі – визначає, для яких цілей буде використовуватися будівля (житлові, комерційні, промислові об’єкти тощо);

– зони руху – визначає, де можуть проходити дороги, пішохідні та велосипедні доріжки, інші транспортні інфраструктурні об’єкти;

– комунальні зони – зони для підключення будівель до комунальних мереж (водопостачання, каналізація, електрика, газ тощо);

– зелені зони та спортивні майданчики – визначають території для відпочинку, парки, садові зони, спортивні комплекси;

– висота будівель і форми дахів – план може регулювати, скільки поверхів має бути в будівлі, а також встановлювати вимоги до архітектурних особливостей, зокрема форм дахів.

Створення плану забудови регулюється Федеральним будівельним

кодексом, який вимагає, щоб такі плани були розроблені у найкоротші терміни і відповідно до потреб міського розвитку. Згідно з кодексом, план забудови має бути адаптований до конкретних умов кожної території, з урахуванням функціональних та екологічних потреб міста.

Процес створення плану забудови є регламентованим і зазвичай передбачає кілька етапів. Основні кроки включають:

- розробку проекту плану забудови;
- проведення громадських слухань і консультацій з зацікавленими сторонами;
- внесення коригувань до проекту плану;
- затвердження плану відповідними органами.

План забудови може бути переглянутий в Департаменті міського розвитку, планування та навколишнього середовища, де доступні як юридично обов'язкові, так і інші плани забудови.

План забезпечує організований та збалансований розвиток території, визначаючи, де можуть з'являтися нові будівлі та інфраструктурні об'єкти.

Не для всіх територій є кваліфіковані плани забудови. Для територій без конкретних планів забудови, як правило, будівельні проекти повинні відповідати стилю та характеру навколишньої забудови. Якщо територія розташована за межами міста (зовнішня зона), вона, як правило, не підлягає забудові, за винятком спеціальних випадків, визначених законодавством.

Саме на основі Bebauungsplan видаються дозволи на будівництво. Муніципалітети мають повну компетенцію формувати такі плани відповідно до локальних потреб [92].

2. Закон про захист від шкідливих змін ґрунту та про рекультивацію забруднених ділянок запроваджує вимоги щодо:

- запобігання деградації грунтів;
- рекультивації забруднених територій;
- обмежень на використання небезпечних земель.

Цей закон відіграє ключову роль у контролі за промисловими та

постіндустріальними ділянками, що особливо актуально в регіонах колишньої індустріальної зони [97].

Організаційна структура управління земельними ресурсами в Німеччині на рівні місцевого самоврядування є частиною більш широкої системи планування та управління територіями, яка включає федеральні, земельні та місцеві органи влади. Система місцевого самоврядування в Німеччині досить децентралізована, що дозволяє громадам мати значну автономію у прийнятті рішень щодо використання земельних ресурсів.

Загальні правові принципи встановлені на федеральному рівні через Федеральний будівельний кодекс. Цей кодекс визначає основні правила для розвитку територій та містобудівного планування в Німеччині.

Кожна з 16 земель Німеччини має власні законодавчі акти, що доповнюють федеральні норми, регулюючи питання землекористування, містобудівного планування та охорони природи. Це дозволяє адаптувати загальні принципи до специфічних потреб кожного регіону, враховуючи його екологічні, соціальні та економічні особливості.

Баварія має власний Закон про будівництво та планування землі, який регулює вимоги до забудови, інфраструктури та екологічних обмежень [5].

Північний Рейн-Вестфалія також має свої регіональні норми, такі як Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, що детально прописує правила забудови і міського планування в цьому густонаселеному регіоні [98].

У Бранденбурзі є Brandenburgisches Landesplanungsgesetz, що визначає принципи планування та розвитку земель, а також Brandenburgisches Naturschutzgesetz, що охоплює екологічні норми та регулює використання земель для збереження природних ресурсів [91].

Берлін, як столиця Німеччини, має свій спеціальний Berliner Bauordnung, який регулює забудову і архітектурні вимоги для столиці [90].

Ці та інші регіональні закони враховують місцеві особливості, такі як природні умови, демографічні фактори та потреби в розвитку інфраструктури. Законодавчі акти земель не тільки доповнюють, але й деталізують федеральні

норми, забезпечуючи більш точну регламентацію для розвитку та використання земель у конкретних регіонах Німеччини.

На рівні місцевих органів влади, території розподіляються за категоріями (житлові, комерційні, промислові, природоохоронні зони тощо) через плани землекористування та забудови. Важливу роль у розробці та впровадженні цих планів відіграють міські ради та адміністрації.

Управління земельними ресурсами є важливим елементом ефективного розвитку громади. З правильними інструментами управління можна забезпечити збалансоване використання земель, що сприяє сталому розвитку, збереженню природних ресурсів, а також покращенню якості життя мешканців. У громадах Німеччини та інших країнах існує ряд інструментів, які дозволяють органам місцевого самоврядування контролювати використання земель, забезпечувати розвиток інфраструктури та враховувати екологічні потреби.

Зокрема, ALKIS – сучасна єдина кадастрова система, яка містить:

- кадастрові межі;
- інформацію про власників;
- характеристики нерухомості;
- топографічні дані.

Інтеграція кадастру та геоінформаційних систем значно спрощує процес планування і контролю за використанням земель. Ці технології дозволяють місцевим органам влади ефективно управляти земельними ресурсами, забезпечуючи доступ до актуальної інформації про земельні ділянки, їх власників та функціональне призначення. Кадастрові системи, такі як Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem, дають змогу здійснювати детальний моніторинг земельних угідь, аналізувати їх використання, а також координувати різні аспекти містобудівного планування [88].

Закон про консолідацію земель є важливим інструментом для поліпшення управління земельними ресурсами в сільських районах. Цей закон спрямований на перерозподіл земельних ділянок для полегшення землекористування, підвищення ефективності сільськогосподарської діяльності та покращення

екологічного стану територій. Він:

– забезпечує можливість більш ефективного використання земель через перерозподіл ділянок, зменшуючи фрагментацію та створюючи умови для більш раціонального землекористування;

– сприяє розвитку інфраструктури, зокрема шляхів, водовідведення та енергомереж, що є важливими для покращення умов життя в сільських районах;

– оскільки процес включає оцінку екологічного впливу, він також орієнтований на збереження природних ресурсів, сприяючи розвитку екологічно сталих земельних господарств.

Даний закон є важливим інструментом для підвищення ефективності земельного управління, особливо в контексті сільськогосподарського виробництва та збереження природних ландшафтів [96].

Канада є федеральною державою, в якій значна частина повноважень щодо управління земельними ресурсами належить провінціям і територіям. Відповідно до Конституційного акту 1867 року, федеральний уряд має обмежену роль у питаннях земельних ресурсів, зокрема у сфері природних ресурсів, що належать до федерації. Однак більшість земельних питань регулюються на рівні провінцій, де кожен уряд має право ухвалювати закони щодо використання землі, зонування та природоохоронних заходів [102].

На місцевому рівні муніципалітети Канади відіграють важливу роль в управлінні земельними ресурсами. Вони мають відповідальність за планування землекористування, розробку стратегій розвитку, а також організацію зонування, що впливає на розподіл земель між різними типами використання (житлове будівництво, комерція, промисловість, рекреаційні зони).

Муніципальні органи використовують планування землекористування для організації житлової, комерційної, промислової та рекреаційної забудови. Це забезпечує структуру, в якій землі використовуються ефективно й екологічно, враховуючи потреби громади. Важливим інструментом є офіційний план міста, що розробляється для кожного міста чи громади, і включає карти зонування, визначення функцій землі, а також політику щодо розвитку і захисту

навколишнього середовища.

Наприклад, в місті Торонто існує Офіційний план розвитку, який зобов'язує уряд міста здійснювати планування з урахуванням екологічних аспектів, потреби в доступному житлі та охорони природних територій [94].

Одним з важливих аспектів канадської моделі управління земельними ресурсами є інтеграція принципів сталого розвитку в процеси планування та управління землею. Канадські муніципалітети активно працюють над впровадженням екологічного зонування, яке дозволяє обмежити забудову на територіях з високими природними цінностями (ліси, водно-болотні угіддя, заповідники).

Будь-які великі проекти, які можуть вплинути на навколишнє середовище, вимагають екологічної оцінки впливу. Це допомагає запобігти забрудненню довкілля та впливає на стратегії використання земель в межах міст і регіонів [100].

Особливість канадського підходу до управління земельними ресурсами полягає в тому, що корінні народи мають конституційно гарантовані права на землю, що визначаються через угоди та договорами між урядом Канади та корінними громадами. Це забезпечує активну участь корінних народів у процесах планування та розподілу земель, а також у визначенні політики щодо природних ресурсів.

Японія є країною, де ефективне управління земельними ресурсами має критичне значення через обмежену площу земель, густоту населення та високий рівень урбанізації. Земельне управління в Японії спирається на сильну інституційну базу, комплексне законодавство та інтеграцію екологічних аспектів у процеси планування та розвитку територій. У рамках місцевого самоврядування Японія демонструє високий рівень децентралізації, який дозволяє муніципалітетам приймати рішення на основі місцевих потреб, але з урахуванням загальнонаціональних стратегій розвитку.

Японія є унітарною державою з децентралізованою системою управління, де місцеві органи влади мають значні повноваження щодо управління

земельними ресурсами на рівні префектур і муніципалітетів. Вони відповідають за планування територій, регулювання забудови, збереження зелених зон та інші аспекти використання землі.

Основними законодавчими актами, що регулюють управління земельними ресурсами в Японії, є Закон про планування землекористування [89] та Основний земельний закон [89]. Ці закони передбачають різні режими використання земель, визначають вимоги до планування забудови, розвитку інфраструктури та охорони навколишнього середовища.

Муніципалітети в Японії здійснюють планування землекористування відповідно до національних стандартів, проте вони мають можливість адаптувати ці плани під місцеві потреби. Муніципальні органи влади розробляють плани використання земель, які включають детальні карти зонування для житлових, комерційних, промислових, сільськогосподарських та природоохоронних територій.

У Японії кожен муніципалітет розробляє план зонування, який визначає, де може бути збудоване житло, де повинна бути промислова зона, а де має бути збережена природа. Це допомагає забезпечити раціональне використання земель в умовах обмежених територій. Муніципалітети також відповідають за управління територіями, де є високий ризик природних катастроф, таких як землетруси чи повені.

Наприклад, у Токіо, найбільшому місті Японії, муніципалітет здійснює детальне планування забудови, де частини території визначені як зелена зона для забезпечення екологічної рівноваги, а також для розвитку інфраструктури, включаючи громадський транспорт і зони для відпочинку [103].

Японія активно інтегрує екологічні аспекти в управління земельними ресурсами. Планування землекористування обов’язково враховує охорону природних територій, таких як ліси, озера та річки, що є важливими для збереження біорізноманіття і запобігання природним катастрофам.

Важливим напрямом є розвиток сталого урбанізму, де інфраструктура і забудова адаптуються до природних умов, зокрема до умов високої сейсмічної

активності. Будівництво з урахуванням безпеки від землетрусів, а також використання відновлювальних джерел енергії в місті є важливими аспектами сталого розвитку [99].

Порівняння аспектів управління земельними ресурсами в Німеччині, Канаді та Японії представлено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Порівняння аспектів управління земельними ресурсами в Німеччині, Канаді та Японії

Країна	Модель управління	Повноваження на місцевому рівні
Німеччина	Децентралізоване управління з чітким правовим регулюванням	Муніципалітети мають високі повноваження щодо планування територій та зонування
Канада	Федеративна система з провінційним контролем	Муніципалітети розробляють плани землекористування на місцевому рівні
Японія	Унітарна держава з децентралізованим управлінням	Муніципалітети відповідають за планування територій та зонування

Можна стверджувати що Німеччина демонструє систему децентралізованого управління, де повноваження щодо планування та зонування земель надані муніципалітетам. Це дозволяє кожній місцевій громаді адаптувати рішення до своїх специфічних потреб, однак в межах чіткої правової структури, встановленої на федеральному рівні.

Канада має федеративну систему, в якій значна частина повноважень з управління земельними ресурсами належить провінціям, але на місцевому рівні муніципалітети також розробляють детальні плани землекористування. Це дозволяє враховувати як національні, так і місцеві інтереси в управлінні земельними ресурсами.

Японія спирається на децентралізоване управління на місцевому рівні, де муніципалітети мають значні повноваження щодо планування та зонування, але всі рішення повинні бути узгоджені з національними стратегіями розвитку.

Управління земельними ресурсами є ключовим елементом для сталого розвитку кожної країни, оскільки воно безпосередньо впливає на економічну стабільність, екологічну безпеку та соціальний розвиток територій. Розглянувши

міжнародний досвід таких країн, як Німеччина, Канада та Японія, можна виділити кілька важливих аспектів, які можуть бути корисними для України.

По-перше, важливим є розвиток децентралізованої системи управління земельними ресурсами. Німеччина демонструє ефективну модель, де муніципалітети мають значні повноваження щодо планування і зонування земель, що дозволяє враховувати місцеві потреби та специфіку територій. Для України важливим кроком є продовження процесу децентралізації, надаючи місцевим громадам більше автономії для ефективного управління земельними ресурсами. Це дозволить не лише оперативно реагувати на локальні виклики, але й сприятиме більш збалансованому розвитку територій.

По-друге, інтеграція екологічних аспектів у процес управління землею є надзвичайно важливою для збереження природних ресурсів і забезпечення сталого розвитку. Канадський досвід у впровадженні екологічного зонування та обов'язкової екологічної оцінки великих проектів може бути корисним для України. Це дозволить не лише зберегти навколишнє середовище, а й забезпечити сталий розвиток у межах національних і місцевих планів землекористування.

Таким чином, в Україні є можливість запозичити кращі практики управління земельними ресурсами з досвіду Німеччини, Канади та Японії, адаптуючи їх до своїх умов. Це дозволить не лише покращити ефективність використання земель, але й сприяти сталому розвитку, збереженню природних ресурсів і підвищенню якості життя громадян. Важливо, щоб ці практики були інтегровані в національну політику, з урахуванням специфічних соціально-економічних і природних умов України.

1. Система нормативно-правового регулювання управління земельними ресурсами є комплексною, ієрархічною та динамічною. Вона враховує як національні потреби, так і міжнародні стандарти, забезпечує правові механізми для сталого використання земель, гарантує права територіальних громад та сприяє розвитку ефективного місцевого самоврядування. З огляду на тривалу трансформацію земельних відносин в Україні та вплив аграрної реформи,

подальше вдосконалення цієї системи залишається ключовою умовою для забезпечення збалансованого розвитку територій та зміцнення місцевої демократії.

2. Управління земельними ресурсами на рівні місцевих органів самоврядування є важливим аспектом соціально-економічного розвитку територіальних громад. Земельні ресурси мають стратегічне значення, оскільки вони не лише забезпечують потреби громади в землі для розселення та ведення господарської діяльності, але й виступають важливим джерелом доходу для місцевих бюджетів. У контексті децентралізації, органи місцевого самоврядування отримали реальні повноваження щодо управління землями комунальної власності, що відкриває можливості для раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Проте, питання ефективного використання та раціонального розподілу земель залишається актуальним, зокрема через складну систему власності на землю та різноманітність її категорій за цільовим призначенням.

3. Україна має можливість запозичити кращі практики управління земельними ресурсами з досвіду Німеччини, Канади та Японії, адаптуючи їх до своїх умов. Це дозволить не лише покращити ефективність використання земель, але й сприяти сталому розвитку, збереженню природних ресурсів і підвищенню якості життя громадян. Важливо, щоб ці практики були інтегровані в національну політику, з урахуванням специфічних соціально-економічних і природних умов України.

РОЗДІЛ 3
ПРАКСЕОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СИСТЕМІ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

3.1. Сучасний стан управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування

Управління земельними ресурсами в Україні є важливою складовою державної та місцевої політики. У зв'язку з економічними і соціальними змінами, а також на фоні аграрної реформи, питання ефективного використання, розподілу і охорони земель стають все більш актуальними. Місцеве самоврядування в Україні відіграє ключову роль у цьому процесі, адже саме місцеві органи влади мають прямий доступ до земельних ресурсів та несуть відповідальність за їх ефективне використання.

Сучасний розвиток України тісно пов'язаний із реформою адміністративно-територіального устрою та децентралізацією, що триває з 2015 року. Одним із ключових наслідків цієї реформи стало підвищення ролі територіальних громад у сфері управління земельними ресурсами. Адже саме земля є базовою складовою економічного потенціалу громади та головним ресурсом її розвитку.

У процесі укрупнення громад і районів об'єднані територіальні громади отримали значно ширші повноваження у сфері земельних відносин. Однак разом із новими можливостями вони отримали й підвищену відповідальність за ефективне управління земельно-ресурсним потенціалом. Це особливо важливо, оскільки всі земельні ділянки – незалежно від форми власності чи цільового призначення – розташовані в межах конкретної громади, що робить саме місцевий рівень центральною ланкою земельного управління [30].

Розширення повноважень призвело до зростання кількості суб'єктів земельних відносин у межах громад: землекористувачів, орендарів, інвесторів,

фермерських господарств, комунальних установ. До цього переліку реформою децентралізації додано ще одного ключового гравця – територіальну громаду як повноцінного суб’єкта управління землями. Зростання кількості учасників земельних процесів, а також концентрація значної частини земельного фонду в управлінні громад актуалізують питання реформування, прозорості та раціональності землекористування.

Незважаючи на формальне розширення автономії, значна частина територіальних громад досі стикається з труднощами у виконанні нових функцій. Основними викликами залишаються брак фінансових ресурсів, недостатня розвиненість інфраструктури, відсутність сучасних геоінформаційних систем, а також нестача кваліфікованих спеціалістів із землевпорядкування. Як результат, в окремих громадах не ведеться повноцінний облік земель, втрачаються надходження до місцевих бюджетів, а земельний потенціал використовується нераціонально.

Таким чином, сучасний стан управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування можна охарактеризувати як перехідний: повноваження передані, але спроможність багатьох громад лише формується. Ефективність земельного управління нині залежить від того, наскільки громади зможуть поєднати нові інструменти децентралізації з системною організацією земельного обліку, прозорим прийняттям рішень та стратегічним баченням використання свого ресурсного потенціалу.

У сучасних соціально-економічних умовах України виникає об’єктивна потреба в комплексному переосмисленні не лише земельних, а й майнових відносин власності, а також у переході до інноваційних, ефективних форм господарювання. У цьому контексті земельні відносини набувають розширеного змісту, що вимагає глибшого наукового аналізу їх сутності, цільової спрямованості та ролі в структурі національної економіки.

Особливої уваги потребує управління земельними відносинами з боку органів місцевого самоврядування, яке слід розглядати як стратегічно важливу сферу суспільно-політичних та соціально-економічних відносин. Це управління

охоплює комплекс заходів політичного, правового, економічного, соціального та організаційного характеру, спрямованих на трансформацію сільського господарства та ефективне використання його основного ресурсу - землі. Земельний сектор економіки має бути переведений на сучасні, науково обґрунтовані та прогресивні засади функціонування і розвитку.

Окрім виконання безпосередньо управлінських функцій, земельні відносини відіграють визначальну роль у загальнодержавному процесі розвитку, формуванні інституцій державності, а також у забезпеченні продовольчої безпеки країни. У зв'язку з цим земельні ресурси посідають ключове місце у системі суспільно-виробничого розвитку територій та виступають основою для формування ефективної політики раціонального використання й охорони земель.

До ухвалення Закону України № 1423-IX від 27.05.2021 р. [55] згідно з яким, органи місцевого самоврядування отримали повноваження щодо управління земельними ресурсами за межами населених пунктів у межах своїх територіальних громад, всього 4% земель території України перебувало в розпорядженні територіальних громад, а 96% земельних ресурсів – у розпорядженні органів виконавчої влади. Цю систему потрібно було змінити, передавши основну частину земельних ресурсів органам місцевого самоврядування, дієздатним територіальним громадам, а решту – державі.

Питання децентралізації повноважень знайшло відображення в Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, затвердженій Розпорядженням Кабінету Міністрів України № 333-р від 1 квітня 2014 року [68]. У цьому документі підкреслюється одна з ключових проблем розвитку місцевого самоврядування - обмеженість його ролі у вирішенні питань земельних відносин.

Для вирішення цієї проблеми було запропоновано розширити повноваження органів місцевого самоврядування щодо забудови: надання земельних ділянок, видача дозволів на будівництво, введення в експлуатацію споруд. Крім того, Концепція визначала матеріальну основу місцевого самоврядування, зокрема право на володіння та розпорядження земельними

ресурсами територіальних громад. Важливим аспектом стала можливість об’єднання майна та ресурсів громад у рамках міжмуніципального співробітництва для реалізації спільних програм та ефективного надання публічних послуг.

Таким чином, реформування та децентралізація влади пов’язані зі зміною системи регулювання земельних відносин, вироблення нових підходів в унормуванні діяльності по вирішенню власника землі в Україні.

Враховуючи підхід, який запропоновано А. М. Мірошниченком, система органів, що здійснюють управління земельними ресурсами в Україні, включає чотири основні групи: органи загальної компетенції; органи міжгалузевої компетенції; органи галузевої компетенції; спеціально уповноважений орган з питань земельних ресурсів. [45]

До органів загальної компетенції, які здійснюють управління у сфері землекористування та охорони земель, належать:

1. Верховна Рада України [34] – реалізує законодавчу функцію у сфері регулювання земельних відносин, визначає основні напрями державної політики щодо використання та охорони земельних ресурсів;

2. Кабінет Міністрів України [62] – уповноважений розпоряджатися землями державної власності, впроваджує державну політику у сфері землекористування й охорони земель;

3. Органи місцевого самоврядування [63] –здійснюють розпорядження землями, що перебувають у власності територіальних громад, встановлюють і змінюють межі адміністративно-територіальних одиниць;

4. Місцеві органи виконавчої влади [64] – мають повноваження щодо розпорядження землями державної власності на відповідній території, беруть участь у реалізації загальнодержавних та регіональних програм з використання й охорони земель.

Повноваження цих органів визначаються їх загальним правовим статусом у системі публічної влади та включають організаційно-правові заходи, спрямовані на раціональне використання і захист земель, а також виконання

супутніх функцій, пов’язаних із соціально-економічним розвитком, національною безпекою тощо.

Органи міжгалузевої компетенції (їх діяльність поширюється на кілька галузей) охоплюють:

1. Міністерство економіки України [34] – відповідає за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин та ведення Державного земельного кадастру;

2. Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України [65] – формує державну політику щодо використання природних ресурсів, зокрема надр і та охорони земель;

3. Державне агентство України з управління зоною відчуження – затверджує схеми землеустрою, погоджує проєкти землеустрою в межах своєї компетенції;

4. Міністерство оборони України – здійснює управління земельними ділянками, що використовуються в інтересах оборони держави;

5. Міністерство культури та інформаційної політики України – має повноваження щодо використання територій земель історико – культурного призначення;

6. Фонд державного майна України – розпоряджається окремими земельними ділянками, що перебувають у державній власності.

7. Органи галузевої компетенції здійснюють повноваження у межах конкретної галузі, зокрема:

- Міністерство інфраструктури України – уповноважене на управління землями, що використовуються для цілей транспорту та зв’язку;
- Міністерство розвитку громад та територій України – реалізує повноваження у сфері містобудування, зокрема встановлює будівельні норми;
- Державне агентство водних ресурсів України – відповідає за управління меліоративними системами та використання земель водного фонду;
- Державне агентство лісових ресурсів України – здійснює управління лісовими землями та забезпечує їх раціональне використання.

Зокрема, за останні роки ухвалено низку законів і нормативних актів, спрямованих на підвищення ефективності використання земель, регламентацію публічного моніторингу земельних відносин та спрощення процедур оформлення прав на землю. Ці зміни мають на меті посилити прозорість ринку землі й контроль за використанням державних і комунальних земель.

27 липня 2023 року парламент ухвалив Закон № 3272-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності». Закон набрав чинності 3 вересня 2023 року. Він запроваджує суттєві зміни у підходах до управління державними (та комунальними) землями, особливо в аграрному секторі, спрямовані на оптимізацію, прозорість та раціональне використання земельних ресурсів.

Закон змінює порядок надання земельних ділянок для державних і комунальних сільськогосподарських підприємств: тепер землі можуть передаватися у постійне користування лише в обмежених випадках – для будівництва або обслуговування нерухомості, або за умов, передбачених Земельним Кодексом. Це означає звуження практики довічного користування землею без чіткої мети. Водночас державні і комунальні підприємства здобувають можливість орендувати земельні ділянки будь-якої форми власності, що дає їм гнучкіший механізм використовувати землю для господарської діяльності.

Якщо державне підприємство перетворюється у державне акціонерне товариство чи товариство з обмеженою відповідальністю (з 100 % участю держави), земельні ділянки, які раніше були у постійному користуванні, переводяться в оренду строком на 50 років з чітко визначеною мінімальною орендною платою (не менше 12 % від нормативної грошової оцінки).

Передача таких земель в оренду не відбувається автоматично – потрібно подати відповідне клопотання протягом року після реєстрації нового підприємства. Якщо цього не зроблено – право постійного користування припиняється, а ділянка виставляється на земельні торги.

Також змінено процедуру вилучення земельних ділянок: загалом вона передбачає згоду землекористувача або рішення суду і нотаріальне засвідчення, але Закон надає уряду право вилучати землі держсектору без згоди у разі передачі їх іншому державному підприємству.

Крім того, з 1 січня 2024 року передбачено можливість суборенди таких земель через торги – на 14 років (або до 25 років для багаторічних насаджень), що відкриває шлях до залучення приватного сектору.

Прийняття Закону означало перехід від моделі «постійного користування» – часто непрозорої і неефективної – до більш ринкової, прозорої і контрольованої моделі оренди. Це дає державі можливість:

– отримувати стабільні доходи від оренди земель;

– забезпечувати конкуренцію за право користування ділянками (через торги);

– контролювати перебіг процесів зміни землекористувачів та приватизації;

– стимулювати раціональне та ефективне використання земельного фонду.

Для агропідприємств і державних структур новий порядок створює більш чіткі правила і підзвітність у користуванні землею, зменшує корупційні ризики та «монопольне» прив’язування землі до окремих суб’єктів без належного контролю.

Цей Закон – це важливий крок у реформуванні земельних відносин в Україні, що відповідає викликам часу: потребі прозорості, раціонального управління ресурсами, ефективного розпорядження державними землями та стимулювання розвитку аграрного сектору [56].

15 травня 2023 року набрала чинності Постанова Кабінету Міністрів України № 474 від 12 травня 2023 року, якою затверджено Порядок проведення громадського моніторингу земельних відносин та моніторингу ринку земель у рамках Кодексу державного майна (Порядок). Постанова прийнята на реалізацію частини третьої статті 25 Закону України «Про оцінку земель» яка передбачає, що громадський моніторинг земельних відносин та моніторинг ринку земель у

рамках Кодексу державного майна здійснюється відповідно до Порядку, встановленого Кабінетом Міністрів України.

Порядок визначає спосіб моніторингу стану земельних відносин шляхом систематичного збору, зберігання, узагальнення та оприлюднення інформації про стан земельних відносин та стан ринку земель, у тому числі через автоматизовану систему громадського моніторингу земельних відносин з інформаційними системами інформаційної взаємодії (далі – електронна інформаційна взаємодія) та надання результатів моніторингу користувачам.

Порядок визначає спосіб проведення моніторингу стану земельних відносин шляхом систематичного збору, зберігання, узагальнення та оприлюднення інформації про стан земельних відносин та стан ринку земель, зокрема через автоматизовану систему громадського моніторингу земельних відносин з інформаційними системами інформаційної взаємодії (далі – електронна інформаційна взаємодія) та надання результатів моніторингу користувачам. Суб'єктами обміну даними щодо публічного моніторингу земельних відносин є Регіональний геокадастр, Міністерство юстиції, Регіональна служба статистики, Регіональна судова адміністрація, Регіональна податкова служба, Регіональне водне агентство, Регіональне агентство рибного господарства; Регіональне агентство лісового господарства, Міністерство інфраструктури та відповідні адміністратори інформаційних систем.

Об'єктами публічного моніторингу земельних відносин є дані, необхідні для публічного моніторингу земельних відносин, які передаються до автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин у формі електронного обміну даними. Об'єктами публічного моніторингу земельних відносин можуть бути набори даних, що підлягають публікації у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2015 року № 835 [59].

Порядок визначає перелік основних даних, необхідних для публічного моніторингу земельних відносин та контролю ринку землі в його складі, які передаються до автоматизованої системи публічного моніторингу земельних

відносин у формі електронного обміну даними.

Станом на сьогодні в Україні відсутня комплексна система збору та узагальнення даних щодо володіння, користування й розпорядження земельними ділянками, а також інформації про доходи, отримані від землекористування. Це ускладнює забезпечення прозорості земельних відносин і доступності відомостей про їхній стан та тенденції розвитку. Створення і впровадження такої системи у форматі моніторингу, передбаченого відповідним Порядком, дає змогу:

- забезпечити відкритість і доступність інформації про стан земельних відносин та надходження від землекористування;
- здійснювати постійне спостереження за динамікою розвитку земельних відносин, їх аналізом і прогнозуванням змін ключових показників;
- покращити якість надання послуг у сфері земельних відносин;
- підвищити рівень управління земельними ресурсами на державному, регіональному та місцевому рівнях;
- контролювати дотримання правового режиму використання земель;
- забезпечити прозорість функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;
- сприяти розвитку громадського контролю у зазначеній сфері;
- підвищити інвестиційну привабливість і покращити бізнес-клімат в Україні.

Отримані за допомогою автоматизованої системи моніторингу дані можуть дати органам місцевого самоврядування можливість вести точний облік земельних ресурсів, відстежувати тенденції у сфері землекористування та землеволодіння, аналізувати трансформацію угідь, стан і якість грунтів тощо. На основі результатів моніторингу громади зможуть більш ефективно забезпечувати дотримання правового режиму використання земель та, за необхідності, оперативно вносити зміни для раціонального й ефективного управління земельними ресурсами.

Оскільки інформація про користування та розпорядження земельними ділянками, а також про доходи від землекористування стає відкритою і

загальнодоступною, це сприятиме підвищенню якості управління земельними ресурсами на місцевому рівні та посилить інвестиційну привабливість територіальних громад [28].

Загалом, сучасний стан управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування в Україні є важливим етапом у реформуванні земельних відносин, що розпочався з децентралізації і триває до сьогодні. Хоча місцеві органи влади отримали нові повноваження у розпорядженні земельними ресурсами, існують серйозні виклики, які ускладнюють ефективне управління.

Основні проблеми, з якими стикаються територіальні громади, включають брак фінансування, недосконалу інфраструктуру, відсутність сучасних інформаційних систем та кваліфікованих кадрів. Це призводить до неефективного використання земельного потенціалу, втрат надходжень до місцевих бюджетів та нераціонального розподілу ресурсів. У зв’язку з цим важливими аспектами є вдосконалення механізмів земельного обліку, підвищення прозорості процесів землекористування, а також стратегічне планування розвитку територій на основі реальних даних.

Незважаючи на труднощі, територіальні громади мають значний потенціал для ефективного використання земельних ресурсів, якщо зможуть належно інтегрувати нові інструменти децентралізації, такі як електронні системи моніторингу та кадастри. Впровадження таких систем дозволяє здійснювати відкритий моніторинг земельних відносин, що сприяє підвищенню прозорості та ефективності у цій сфері. Крім того, нові законодавчі ініціативи, такі як реформа землекористування, передача земель сільськогосподарського призначення в оренду та створення Містобудівного кадастру, обіцяють значно покращити ситуацію в управлінні земельними ресурсами на місцевому рівні.

Отже, хоча на сьогодні українське місцеве самоврядування стикається з низкою труднощів у сфері управління земельними ресурсами, реформи, що здійснюються, дають надію на подальше покращення ситуації. Важливими чинниками успіху є інноваційні підходи, прозорість та участь громадян у процесах управління, що дозволить з часом забезпечити раціональне

використання земельних ресурсів та розвиток національної економіки.

3.2. Геоінформаційні системи (ГІС) як чинник оптимізації управління земельними відносинами у системі місцевого самоврядування

Управління земельними ресурсами є однією з найважливіших складових розвитку територіальних громад в Україні. В умовах постійних змін у правовій, економічній та соціальній сферах ефективне використання земельних ресурсів набуває особливої ваги для забезпечення сталого розвитку місцевих територій. Одним з основних інструментів, який сприяє оптимізації процесів управління земельними відносинами, є використання геоінформаційних систем (ГІС).

ГІС є потужним технологічним засобом, який дозволяє здійснювати комплексний моніторинг, обробку, зберігання та аналіз просторових даних. У контексті управління земельними ресурсами ГІС дають змогу не тільки створювати точні картографічні моделі, але й здійснювати оперативний контроль за використанням земель, сприяти прозорості ринку землі та покращувати ефективність прийняття управлінських рішень на місцевому рівні.

Впровадження геоінформаційних технологій в систему управління земельними ресурсами є важливим кроком до оптимізації управлінських процесів на місцевому рівні. Це дає можливість не лише значно поліпшити ефективність обліку земель, але й забезпечити високу точність даних, що має критичне значення для прийняття обґрунтованих рішень щодо використання та розподілу земельних ресурсів. Одним із сучасних рішень для вирішення проблеми обліку земельних ділянок на рівні територіальних громад є впровадження геоінформаційних систем.

ГІС дозволяє зберігати не лише просторову інформацію (розташування земельних ділянок, межі територій), але й атрибутивну – дані про права власності, цільове призначення земель, історію їх використання та багато іншого. Це створює цілісну картину земельних відносин у громаді, що значно полегшує роботу органів місцевого самоврядування, забезпечуючи їм доступ до

актуальних і детальних даних для прийняття ефективних рішень.

Інтеграція геоінформаційних систем у систему місцевого управління земельними ресурсами також дозволяє вдосконалити процеси планування територій, здійснення земельного кадастру та моніторингу використання земель. Оскільки ГІС дозволяє зв’язати географічну інформацію з описовими даними, місцеві органи влади отримують можливість приймати рішення на основі точних, актуальних та перевірених даних, що, у свою чергу, сприяє зменшенню адміністративних бар’єрів і покращує прозорість земельних відносин [15]



Рис. 3.1. Геоінформаційна система управління земельними ресурсами [35]

Важливою властивістю сучасних геоінформаційних систем є те, що вони забезпечують розробку та аналіз значної кількості варіантів проектних рішень, створення рекомендаційних та управлінських карт на регіони, що дає можливість віднайти найоптимальніше еколого-економічне обґрунтування системи заходів щодо організації території і охорони земель новостворених агроструктур, формування їх сталого землекористування, відтворення природних агроландшафтів, оперативного контролю використання земельних ресурсів,

прогнозування можливих ерозійних процесів, створення протиерозійної організації території. Накопичення інформації про деградовані і малопродуктивні землі забезпечує оперативне обґрунтування їх консервації [39].

Геоінформаційні системи (ГІС) виступають ключовим інструментом при формуванні комплексного плану просторового розвитку територій. Вони є завершальним елементом цього процесу, що дозволяє інтегрувати землевпорядну та містобудівну документацію в єдину інформаційну структуру. Такий підхід є найефективнішим шляхом розв'язання наявних проблем у сфері земельних відносин. З огляду на реформи, які нині активно впроваджуються в Україні - зокрема земельну, – постає потреба у постійному моніторингу земель, веденні обліку їхніх власників і користувачів, а також фіксації змін, пов'язаних з обігом земельних ділянок. Це зумовлює необхідність створення єдиної інформаційної системи, що міститиме актуальні дані про земельний фонд територіальних громад. Формування такого земельного банку має базуватися саме на геоінформаційних технологіях, які здатні забезпечити точність, оперативність та зручність доступу до просторових даних. Нагальною потребою сучасності є централізоване збирання та об'єднання інформації про всі землі, що перебувають у віданні громад, задля ефективного управління ресурсами на місцевому рівні [17].

Науковці працюють над розробленням та впровадженням геоінформаційних технологій. О. Петраковська практикує запровадження просторового планування в громадах, де і презентує програму навчання керівників, землевпорядників та архітекторів громад [52]. А. Мартин і Т. Євсюков досліджують необхідність формування нових видів документації із землеустрою в межах просторового планування [44].

Процес створення геоінформаційної системи даних у територіальних громадах наразі стикається з низкою викликів, зокрема частковою або повною відсутністю кадастрових і містобудівних даних. Майже жодна громада не володіє достовірною та актуальною інформацією про земельний фонд через динамічність цих даних та призупинення їх обліку.

Додатковою проблемою є недостатній рівень моніторингу земель усіх категорій та відсутність їх систематичного оновлення. Крім того, не здійснюється актуалізація ключових геодезичних і картографічних матеріалів, таких як нормативна грошова оцінка, генеральні плани та інвентаризація земель. Це ускладнює контроль за отриманням доходів від використання земельних ділянок власниками, орендарями та користувачами.

Особливої уваги потребує забудова на вільних земельних ділянках, які передаються інвесторам без урахування існуючої забудови, що часто призводить до їх нераціонального використання. Оптимальним вирішенням цих питань є впровадження геоінформаційної системи управління земельним банком, що сприятиме ефективному обліку та використанню земельних ресурсів у кожній територіальній громаді [17].

Можливості геоінформаційної системи запровадять територіальним громадам низку важливих функцій:

- візуалізація земельного фонду відповідно до достовірних параметрів, отриманих під час інвентаризації населеного пункту, території чи громади;
- інтеграція різних типів даних на одній карті, зокрема даних Державного земельного кадастру, речових прав на нерухоме майно, податкових реєстрів тощо;
- контроль сплати земельного податку за допомогою інструментів моніторингу;
- аналіз орендованих земельних ділянок із можливістю оцінки орендарів, термінів дії договорів оренди тощо. Завдяки доступу до Податкового кодексу України [53] можна отримати інформацію про землекористувачів, а ГІС дозволяє здійснювати фільтрацію даних за прізвищами власників, цільовим призначенням тощо;
- аналіз земельних ділянок з накладанням містобудівної документації на землевпорядну, включаючи детальні плани, схеми планування та генеральний план.

Також після внесення змін у законодавство України, які дають змогу

органам місцевого самоврядування ширше розпоряджатись земельним фондом, у межах населених пунктів та за їх межами, є тільки один варіант вирішення проблеми отримання повної об'єктивної бази даних стосовно земельного банку – це розроблення комплексного плану просторового розвитку. Для постійного оновлення і наявності у громаді завжди актуальної інформації потрібно завантажити базу геоінформаційної системи та працювати з нею [47]

Так як управління земельними ресурсами є однією з основних складових ефективної діяльності органів місцевого самоврядування, оскільки земля є базовим ресурсом для розвитку громади, визначаючи її економічний потенціал і можливості для соціального та інфраструктурного розвитку, геоінформаційні системи відіграють ключову роль в оптимізації управлінських процесів на місцевому рівні, забезпечуючи ефективний облік, контроль та планування використання земельних ресурсів.

ГІС є потужним інструментом для збору, обробки, зберігання та аналізу просторової і атрибутивної інформації, що дозволяє органам місцевого самоврядування отримувати точні й актуальні дані про земельні ділянки на території громади. Використовуючи ГІС, органи місцевої влади можуть створювати картографічні матеріали, що надають повну інформацію про розподіл земель, їхнє використання, правовий статус та інші характеристики.

Впровадження геоінформаційних технологій у систему управління земельними ресурсами дає змогу здійснювати більш точний земельний облік, відстежувати зміну прав власності, цільове призначення земель, а також виявляти порушення у використанні земельних ділянок. ГІС забезпечує інтеграцію даних про землю з іншими інформаційними ресурсами, що дозволяє ефективно поєднувати процеси земельного обліку, планування території, видачі дозволів та проведення інвентаризацій.

Одним із важливих аспектів використання ГІС є їхня здатність значно покращити прозорість земельних відносин. За допомогою ГІС громадяни та підприємства можуть отримати доступ до інформації про землі громади, що підвищує рівень довіри до органів місцевого самоврядування та зменшує

можливості для зловживань. Прозорість даних про земельні ресурси також сприяє розвитку інвестиційної привабливості територій, оскільки потенційні інвестори можуть легко отримати інформацію про наявність вільних земель, їхнє призначення та можливості для подальшого використання.

Завдяки інтеграції ГІС у місцеве самоврядування, управління земельними ресурсами стає більш ефективним, оперативним та інформованим. Це дозволяє не лише оптимізувати процеси управління земельними ділянками, а й зменшити адміністративні бар'єри, підвищити ефективність рішень, спрямованих на розвиток територіальної громади, та забезпечити належну охорону земель і раціональне їх використання.

Таким чином, геоінформаційні системи є важливим чинником оптимізації управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування, надаючи органам місцевої влади інструменти для точного, прозорого та ефективного управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

3.3. Шляхи оптимізації управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування

Оптимізація управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування є важливим завданням для забезпечення сталого розвитку територіальних громад, раціонального використання земельних ресурсів та підвищення ефективності місцевого управління. У сучасних умовах існує кілька підходів до вдосконалення земельної політики на місцевому рівні, і серед них особливе місце займають два основні шляхи: запровадження міжнародного досвіду та активне використання цифрових технологій.

Перший шлях передбачає адаптацію закордонного досвіду управління земельними ресурсами. У багатьох розвинених країнах вже впроваджено ефективні моделі земельного управління, засновані на прозорості, громадському контролі та використанні передових технологій. Перехід на ці моделі може сприяти підвищенню ефективності та прозорості земельних відносин в Україні,

а також допомогти знизити рівень корупції та неефективного використання земельних ресурсів.

Другий шлях полягає в активному використанні цифрових технологій, зокрема геоінформаційних систем, електронних земельних кадастрів та інших інструментів для автоматизації та оптимізації процесів управління землями. Впровадження таких технологій дозволяє значно зменшити бюрократичні бар'єри, забезпечити доступність і прозорість даних для громадян та підвищити ефективність земельного обліку, моніторингу та планування.

Поєднання обох цих підходів – адаптація передового досвіду з урахуванням місцевих реалій та активне використання цифрових інструментів – є важливим кроком до модернізації системи управління земельними відносинами на рівні місцевих органів влади. У цьому контексті оптимізація земельної політики стане важливим фактором не тільки для підвищення ефективності управління землями, але й для розвитку територіальних громад та забезпечення стійкості місцевих економік.

Розглядаючи міжнародний досвід, Німеччина є прикладом успішної децентралізованої системи управління земельними ресурсами, де великі повноваження щодо планування та зонування надані місцевим органам влади – муніципалітетам. Це дозволяє враховувати специфіку кожної території та забезпечувати ефективне землекористування на локальному рівні.

Місто Гамбург, яке використовує детальну стратегію земельного розвитку через план Flächennutzungsplan. Тут чітко визначено, які території є житловими, комерційними, природоохоронними тощо, а також правила забудови та інфраструктури. Муніципалітет постійно коригує цей план в залежності від змін у соціально-економічній ситуації. Завдяки гнучкості плану та участі громадян у процесі розробки, вдається знаходити баланс між розвитком міста та збереженням екологічних цінностей.

В Україні можна адаптувати практику децентралізації для надання більших повноважень місцевим громадам щодо планування земель, що дозволить більш оперативно реагувати на потреби місцевих мешканців. Проведення широких

громадських обговорень при розробці планів землекористування збільшить прозорість і забезпечить демократичний процес прийняття рішень.

Наприклад, Канада активно інтегрує екологічні аспекти в управління земельними ресурсами, зокрема через систему екологічного зонування та екологічної оцінки впливу на довкілля.

У провінції Онтаріо існує комплексний план Ontario Greenbelt Plan, який передбачає створення великої екологічної зони навколо Торонто. Це дає змогу зберегти природні території, обмежуючи забудову на важливих екосистемах та водно-болотних угіддях. Усі будівельні та інфраструктурні проекти в цій зоні підлягають детальній екологічній оцінці впливу на довкілля, що дозволяє забезпечити сталий розвиток і зберегти природні ресурси.

В Україні можна ввести подібні зони екологічного захисту, особливо для збереження лісових, водно-болотних та сільськогосподарських земель. Важливо створити механізм для обов’язкової екологічної оцінки великих інфраструктурних проектів, що допоможе зменшити ризики для довкілля.

Німеччина є одним з лідерів у використанні геоінформаційних систем та кадастрових систем для управління земельними ресурсами. Важливим елементом є система ALKIS, яка об’єднує всі дані про земельні ділянки: їхні межі, власників, функціональне призначення та інші характеристики.

Система ALKIS використовується в багатьох муніципалітетах Німеччини, дозволяючи забезпечити прозорість у земельних відносинах та надавати органам місцевого самоврядування точні дані для прийняття рішень. Ця система інтегрується з іншими державними базами даних і дозволяє моніторити зміни у використанні земель у реальному часі.

В Україні можна впровадити подібну систему кадастрових даних, яка дозволить ефективно управляти земельними ресурсами, надавати точну інформацію про землю громадянам та органам влади, а також зменшити корупційні ризики, пов’язані з несанкціонованими змінами у землекористуванні. Розробка єдиної кадастрової системи, інтегрованої з іншими державними реєстрами, дозволить покращити планування і контроль за використанням

земель.

Японія, через свою схильність до природних катастроф, активно інтегрує принципи сталого розвитку і безпеки в своєму земельному плануванні.

Місто Токіо має чітко визначену політику щодо планування забудови з урахуванням високого ризику землетрусів та інших стихійних лих. У місті створено зони, які є найбільш підготовленими до землетрусів: будівлі збудовані за спеціальними стандартами, а також передбачено сейсмічне зонування для кожної території, що дозволяє зменшити ризики катастрофічних наслідків.

В Україні також важливо враховувати ризики природних катастроф, особливо в прибережних зонах, сільськогосподарських регіонах та на територіях, де можливі паводки чи сильні вітри. Створення сейсмічного та інших видів зонування для територій, що піддаються ризику катастроф, дозволить збільшити безпеку та адаптованість інфраструктури.

Загалом, Україна має можливість покращити ефективність управління земельними ресурсами, адаптуючи кращі практики з досвіду Німеччини, Канади та Японії.

З огляду на поточний процес реформування земельних відносин в Україні та збільшення повноважень органів місцевого самоврядування, постає актуальне питання співпраці між місцевими органами та державними установами у контрольно-наглядовій діяльності. Наразі така взаємодія обмежується лише контролем за реалізацією делегованих повноважень, тоді як інші аспекти залишаються поза належним наглядом.

Варто зазначити, що в Україні досі не сформовано чітку систему взаємовідносин, яка б забезпечувала контроль та баланс інтересів між державними органами та місцевим самоврядуванням у сфері земельних відносин. Відсутність такої структури створює ризики корупційних проявів. Наприклад, на даний момент жоден орган державної влади не здійснює комплексний контроль законності рішень у сфері земельних відносин, ухвалених на місцевому рівні.

Окрім того, брак земельних структурних підрозділів у районних державних

адміністраціях унеможливлює повноцінний контроль за реалізацією загальнонаціональних планів розвитку земельної сфери. Єдиним державним органом, уповноваженим здійснювати контроль за дотриманням законодавчих норм щодо охорони земельних ресурсів, залишається Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Однак її можливостей недостатньо, зважаючи на територіальну специфіку кожної громади та значний обсяг оперативних завдань, покладених на цю установу [69].

Одним із ключових шляхів вирішення проблеми є розширення повноважень об'єднаних територіальних громад. Як показує досвід інших країн, місцеві органи влади краще розуміють особливості та потреби своїх територій, а тому здатні більш ефективно управляти земельними ресурсами. Проте для цього необхідно забезпечити:

– юридичну базу для передачі більшості функцій із контролю за земельними відносинами на рівень ОТГ. Це включає в себе можливість органам місцевого самоврядування контролювати земельне законодавство на місцях, включаючи проведення перевірок, прийняття рішень щодо використання земельних ділянок тощо;

– створення спеціальних структурних підрозділів, які б займалися землеустроєм, кадастром та землеохороною на місцях.

Незважаючи на те, що Держгеокадастр є основним органом, який контролює земельні ресурси на національному рівні, його можливості обмежені. Для поліпшення роботи цієї установи можна застосувати такі підходи:

– розширення функціоналу електронних реєстрів та кадастрових систем, щоб Держгеокадастр міг дистанційно здійснювати контроль за використанням земель по всій території країни. Це дозволить оперативно виявляти порушення та знижувати навантаження на органи, що здійснюють контроль;

– Держгеокадастр може співпрацювати з місцевими органами влади та громадами для реалізації планів охорони земель і контролю за землекористуванням. Можна створити місцеві інспекції, які працюватимуть під контролем центрального органу, але матимуть достатню автономію для

вирішення локальних проблем.

Замість того, щоб зосереджувати контроль в одному органі, можна розподілити функції між різними інституціями, що займаються управлінням земельними ресурсами. Для цього треба:

– створити чітку систему комунікації та спільного контролю, яка дозволить оперативно реагувати на порушення землекористування на місцях;

– обмінюватися даними між органами місцевого самоврядування, Держгеокадастром та іншими державними установами, полегшить процес перевірок і дозволить оперативно виявляти порушення.

Цифровізація є однією з основних тенденцій в управлінні земельними відносинами, яка здатна значно покращити ефективність і прозорість земельного управління на рівні місцевого самоврядування. В Україні за останні роки активно розвиваються електронні сервіси для земельного управління, і саме цифрові технології можуть стати ключовим інструментом для оптимізації цієї сфери.

Один із найбільш важливих елементів цифровізації – це створення єдиної земельної інформаційної системи, яка об’єднує дані про всі земельні ділянки країни, їх власників, правовий статус і використання. Це дозволить місцевим органам влади оперативно отримувати доступ до актуальної інформації, що значно покращить контроль за використанням земель.

Цифровізація також передбачає активне впровадження електронних послуг для громадян, що дозволить знизити адміністративний тиск на населення та покращити доступ до земельних ресурсів. Це зокрема включає в себе онлайн-заяви на реєстрацію прав на землю, отримання дозволів на зміни цільового використання, подачу запитів на землю тощо.

Портал Дія в Україні надає можливість громадянам через Інтернет отримувати доступ до різноманітних електронних послуг, серед яких моєливо було б додати земельні. Наприклад, через цей портал можна було б подати заявку на отримання землі в оренду чи розпочати процедуру приватизації земельної ділянки.

Місцеві органи влади також мають можливість інтегрувати свої послуги в

цей портал, що дозволяє громадянам отримувати актуальну інформацію та подавати заявки онлайн.

Штучний інтелект (ШІ) теж може значно підвищити ефективність управління земельними відносинами, особливо на рівні місцевого самоврядування, шляхом автоматизації, аналізу великих даних та покращення прийняття рішень. Впровадження технологій ШІ в земельному секторі дозволяє забезпечити більш ефективне використання земельних ресурсів, прискорити процеси реєстрації прав на землю, підвищити рівень прозорості та боротьби з корупцією, а також зменшити навантаження на органи місцевого самоврядування.

Штучний інтелект може бути застосований для моніторингу земельних ділянок і виявлення порушень земельного законодавства, таких як незаконне використання земель або порушення екологічних норм.

Зокрема, ШІ може обробляти супутникові знімки та знімки з дронів для виявлення змін у використанні земель. Наприклад, ШІ може автоматично виявляти незаконні забудови на землях, які мають статус сільськогосподарського призначення або природоохоронних територій.

Штучний інтелект може аналізувати дані з різних джерел (кадастрові дані, супутникові знімки, звіти екологів тощо) для автоматичного виявлення порушень земельних прав або перевищення лімітів використання земель.

Таким чином, оптимізація управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування є важливою складовою сталого розвитку територіальних громад та раціонального використання земельних ресурсів. Для досягнення цієї мети необхідно застосовувати комплексний підхід, який передбачає як адаптацію міжнародного досвіду, так і активне використання новітніх цифрових технологій.

Запровадження міжнародного досвіду дозволяє інтегрувати успішні моделі управління земельними ресурсами, зокрема через децентралізацію повноважень, екологічне зонування та використання сучасних кадастрових систем. Приклад Німеччини, де місцеві органи влади мають значні повноваження щодо

планування та землекористування, показує важливість врахування специфіки території та забезпечення ефективного контролю за земельними ресурсами на місцях. Інтеграція подібних підходів в Україні, зокрема через ширше делегування повноважень місцевим громадам, може значно покращити ситуацію в управлінні землями та підвищити рівень прозорості та ефективності земельної політики.

Одночасно, активне використання цифрових технологій, таких як геоінформаційні системи, електронні кадастрові системи, а також штучний інтелект, є ключовим для забезпечення оперативності та прозорості в управлінні земельними ресурсами. Створення єдиної земельної інформаційної системи, інтеграція її з іншими державними реєстрами та розвиток електронних послуг дозволять значно зменшити бюрократичні бар'єри та підвищити ефективність управлінських процесів на місцях. Впровадження ШІ, зокрема для моніторингу та виявлення порушень у використанні земель, може суттєво покращити контроль за землекористуванням та знизити ризики корупції.

Загалом, поєднання міжнародного досвіду та цифрових інновацій є важливим кроком до модернізації системи управління земельними відносинами в Україні. Це дозволить не тільки оптимізувати процеси на місцях, але й сприятиме сталому розвитку територіальних громад, забезпеченню екологічної безпеки та раціональному використанню земельних ресурсів.

Для подальшого покращення управління земельними відносинами в Україні необхідно продовжити реформу децентралізації, збільшити повноваження місцевих органів влади та зміцнити співпрацю між місцевими органами і державними установами. Важливою є також реалізація механізмів контролю та нагляду за дотриманням земельного законодавства, зокрема через розширення функцій існуючих органів, таких як Держгеокадастр, та запровадження нових структурних підрозділів на рівні місцевих громад.

Лише за умов комплексного підходу до управління земельними відносинами, що включає адаптацію міжнародного досвіду та активне впровадження цифрових інструментів, можна досягти значних успіхів у розвитку земельної політики на рівні місцевого самоврядування в Україні.

1. Сучасний стан управління земельними ресурсами в Україні, у контексті децентралізації, переживає важливі етапи реформування, однак місцеві органи влади стикаються з низкою проблем, таких як брак фінансування, недостатня інфраструктура та відсутність кваліфікованих кадрів. Це призводить до неефективного використання земельного потенціалу та втрат до місцевих бюджетів. Однак впровадження нових інструментів, таких як електронні системи моніторингу та кадастри, а також законодавчі ініціативи, зокрема реформа землекористування та створення Містобудівного кадастру, відкривають перспективи для покращення ситуації. Важливими факторами успіху є інноваційні підходи, прозорість управління та активна участь громадян, що дозволить забезпечити раціональне використання земель та сприятиме розвитку економіки.

2. Управління земельними ресурсами є ключовим елементом ефективної діяльності місцевих органів влади, оскільки земля визначає економічний потенціал та можливості розвитку громади. Геоінформаційні системи відіграють важливу роль в оптимізації управлінських процесів, забезпечуючи точний облік, контроль та планування використання земель. ГІС дозволяють створювати картографічні матеріали, відстежувати зміни прав власності, виявляти порушення та забезпечувати прозорість земельних відносин, що підвищує довіру до органів місцевого самоврядування і сприяє інвестиційній привабливості територій.

3. Оптимізація управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування є ключем до сталого розвитку територіальних громад і раціонального використання земельних ресурсів. Це вимагає застосування комплексного підходу, який включає адаптацію міжнародного досвіду, зокрема через децентралізацію повноважень, екологічне зонування та сучасні кадастрові системи, а також активне використання цифрових технологій, таких як геоінформаційні системи, електронні кадастри та штучний інтелект.

ВИСНОВКИ

1. Управління земельними ресурсами на місцевому рівні стало важливою темою в наукових дослідженнях, зокрема в контексті децентралізації, коли органи місцевого самоврядування отримали реальні інструменти для ефективного управління землями комунальної власності. Це створює умови для раціонального використання земельного фонду та прийняття обґрунтованих рішень, що відповідають соціально-економічним потребам громади. Проте, незважаючи на велику кількість досліджень, на сьогодні відсутня єдина концептуальна модель управління земельними ресурсами, а науково-методичне забезпечення цього процесу потребує удосконалення.

2. Земля як об’єкт земельних відносин є основним національним багатством і має особливе правове значення, що закріплено в Конституції та Земельному кодексі України. Земля є матеріальною основою існування суспільства, її використання та охорона потребують системного підходу. Управління земельними ресурсами виступає як процес цілеспрямованого впливу на об’єкти земельних відносин для забезпечення їх раціонального використання. Органи місцевого самоврядування відіграють важливу роль у земельному управлінні на місцевому рівні. Вони здійснюють контроль за використанням земельних ресурсів, а також забезпечують ефективне планування та розподіл земель. Конституція України надає органам місцевого самоврядування широкі повноваження для вирішення питань місцевого значення, включаючи земельні відносини.

Щодо земельних ресурсів, то вони є основним засобом виробництва в сільському господарстві, а також необхідною умовою для розвитку інших галузей економіки. Земельні відносини охоплюють сукупність прав та обов’язків, що виникають у процесі володіння, користування та розпорядження землею.

3. Дослідження управління земельними ресурсами в системі органів місцевого самоврядування показало важливість застосування основних принципів, таких як об’єктивність, системність, комплексність, єдність теорії та практики для ефективного функціонування земельних відносин. Для досягнення

глибокого розуміння процесів управління земельними ресурсами в системі місцевого самоврядування в дослідженні було використано низку методів наукового пізнання, серед яких структурно-функціональний аналіз, порівняльний аналіз, кейс-стаді, історико-правовий аналіз. Вони дозволили отримати всебічну оцінку ситуації, визначити ключові проблеми та шляхи їх вирішення.

4. Система нормативно-правового регулювання управління земельними ресурсами є комплексною, ієрархічною та динамічною. Вона враховує як національні потреби, так і міжнародні стандарти, забезпечує правові механізми для сталого використання земель, гарантує права територіальних громад та сприяє розвитку ефективного місцевого самоврядування. З огляду на тривалу трансформацію земельних відносин в Україні та вплив аграрної реформи, подальше вдосконалення цієї системи залишається ключовою умовою для забезпечення збалансованого розвитку територій та зміцнення місцевої демократії.

5. Управління земельними ресурсами на рівні місцевих органів самоврядування є важливим аспектом соціально-економічного розвитку територіальних громад. Земельні ресурси мають стратегічне значення, оскільки вони не лише забезпечують потреби громади в землі для розселення та ведення господарської діяльності, але й виступають важливим джерелом доходу для місцевих бюджетів. У контексті децентралізації, органи місцевого самоврядування отримали реальні повноваження щодо управління землями комунальної власності, що відкриває можливості для раціонального та ефективного використання земельних ресурсів. Проте, питання ефективного використання та раціонального розподілу земель залишається актуальним, зокрема через складну систему власності на землю та різноманітність її категорій за цільовим призначенням. Важливим фактором є забезпечення прозорості управління, належного контролю та створення правової бази для ефективного використання земель, що дозволяє громадам забезпечити сталий розвиток та покращити фінансову спроможність через раціональне управління земельними

активами.

6. Україна має можливість запозичити кращі практики управління земельними ресурсами з досвіду Німеччини, Канади та Японії, адаптуючи їх до своїх умов. Це дозволить не лише покращити ефективність використання земель, але й сприяти сталому розвитку, збереженню природних ресурсів і підвищенню якості життя громадян. Важливо, щоб ці практики були інтегровані в національну політику, з урахуванням специфічних соціально-економічних і природних умов України.

7. Сучасний стан управління земельними ресурсами в Україні, у контексті децентралізації, переживає важливі етапи реформування, однак місцеві органи влади стикаються з низкою проблем, таких як брак фінансування, недостатня інфраструктура та відсутність кваліфікованих кадрів. Це призводить до неефективного використання земельного потенціалу та втрат до місцевих бюджетів. Однак впровадження нових інструментів, таких як електронні системи моніторингу та кадастри, а також законодавчі ініціативи, зокрема реформа землекористування та створення Містобудівного кадастру, відкривають перспективи для покращення ситуації. Важливими факторами успіху є інноваційні підходи, прозорість управління та активна участь громадян, що дозволить забезпечити раціональне використання земель та сприятиме розвитку економіки.

8. Управління земельними ресурсами є ключовим елементом ефективної діяльності місцевих органів влади, оскільки земля визначає економічний потенціал та можливості розвитку громади. Геоінформаційні системи відіграють важливу роль в оптимізації управлінських процесів, забезпечуючи точний облік, контроль та планування використання земель. ГІС дозволяють створювати картографічні матеріали, відстежувати зміни прав власності, виявляти порушення та забезпечувати прозорість земельних відносин, що підвищує довіру до органів місцевого самоврядування і сприяє інвестиційній привабливості територій. Впровадження ГІС дозволяє зменшити адміністративні бар’єри, підвищити ефективність рішень і забезпечити раціональне використання

земельних ресурсів на місцевому рівні.

9. Оптимізація управління земельними відносинами в системі місцевого самоврядування є ключем до сталого розвитку територіальних громад і раціонального використання земельних ресурсів. Це вимагає застосування комплексного підходу, який включає адаптацію міжнародного досвіду, зокрема через децентралізацію повноважень, екологічне зонування та сучасні кадастрові системи, а також активне використання цифрових технологій, таких як геоінформаційні системи, електронні кадастри та штучний інтелект. Інтеграція цих інновацій дозволяє підвищити прозорість, зменшити бюрократичні бар'єри та ефективно контролювати використання земель. Реформа децентралізації та зміцнення співпраці між місцевими органами та державними установами сприятимуть покращенню земельної політики та сталому розвитку громад.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Андрейцев В. І. Земельна реформа: приватизація. Екологія. Право. Київ, 1997. 46 с.

2. Андрушків Б. М., Кузьмін О. Є. Основи менеджменту. Львів: Світ, 1955. 269 с.

3. Андрюшина К., Чечель А. Земельна політика сучасної держави України особливості та виклики реалізації. *Наукові перспективи*. 2022. № 2 (20). С. 22–32.

4. Бабайлов В. К., Левченко Я. С., Кулай О. О. Розробка парадигм управління. *Проблеми і перспективи розвитку підприємництва*: зб. наук. пр. Харків. нац. автомоб.-дор. ун-т. Харків, 2022. № 1 (28). С. 61–70.

5. Баварський будівельний кодекс (BayBO), опублікований 14 серпня 2007 року (GVBl. с. 588). URL: https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO (дата звернення: 10.11.2025).

6. Баранцов Б. В., Мартин А. Г. Аналіз концепції децентралізації в управлінні земельними ресурсами. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u169/%D0%9C%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D0%B8%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%84%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D1%96%D1%97_1.Pdf (дата звернення: 10.11.2025).

7. Бізікін С. В. Періодизація нормативно-правової бази регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування в Україні. *Актуальні проблеми державного управління*. 2015. № 1. С. 235–242.

8. Бізікін С. Регулювання земельних відносин органами місцевого самоврядування: інституціональний аспект. *Теорія та практика державного управління.* Вип. 2 (49). Вип. 2 (49). 2015. 5 с.

9. Бікулов Д. Т., Бутченко Т. І., Заїка О. В., Краснокутський, О. В., Осадча В. В., Приймак О. М., Приймак Ю. О. Публічне управління : навчальний посібник для здобувачів ступеня вищої освіти магістра спеціальності «Публічне

управління та адміністрування» освітньо-професійної програми «Публічне управління та адміністрування» за заг. ред. Т. І. Бутченка. Запоріжжя : ЗНУ, 2023. 167 с.

10. Бовсунівська І. В. Основні напрями підвищення ефективності використання земель комунальної власності в Україні. *Формування ринкових відносин в Україні.* 2012. № 6(133). С. 18–22.

11. Борщевський П. П. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону. Київ : Аграрна наука, 1998. 240 с.

12. Будівельний кодекс (BauGB). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html (дата звернення: 10.11.2025).

13. Бусел В. Т. Великий тлумачний словник сучасної української мови (з дод. і допов.). Київ. Ірпінь: ВТФ «Перун», 2005. 1728 с.

14. Бусько О. Управління землями територіальної громади міста, 2022 р. 254 с.

15. Бутко М. П., Бутко І. М., Мащенко В. П. Теорія прийняття рішень: Підручник. Київ: Центр учбової літератури, 2015. 360 с.

16. Вовк Ю. А. Природоресурсне право та правова охорона довкілля: Загальна частина. Київ, 2005. 35 с.

17. Музика Н. Геоінформаційні системи як управління земельним банком громад. Кафедра кадастру територій, Національний університет «Львівська політехніка», 2023. 89 с.

18. Гузій О. І. Механізми впливу органів місцевого самоврядування на аграрні відносини: автореф. дис. на здобуття наук. канд. наук з держ. упр.: спец. 25.00.04 «місцеве самоврядування». Х., 2010. 22 с.

19. Декларація Організації Об’єднаних Націй про права корінних народів. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_l56#Text (дата звернення: 16.11.2025).

20. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними

(оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 р. № 1013. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF#Text (дата звернення: 15.11.2025).

21. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні: Постанова Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 року № 909. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text (дата звернення: 10.11.2025).

22. Дробот І. О. Децентралізація державного управління земельними ресурсами територіальної громади. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Patp_2015_2_21 (дата звернення: 10.11.2025).

23. Європейська хартія місцевого самоврядування (ETS No 122). URL: https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list?module=treaty-detail&treatynum=122 (дата звернення: 10.11.2025).

24. Європейська хартія місцевого самоврядування від 15.10.1985 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/ laws/show/994_036#Text (дата звернення: 13.11.2025).

25. Єрмоленко В. М., Курило В. І., Кирилюк Т. С. Правове забезпечення охорони та раціонального використання земельних ресурсів : навч. посіб. Київ : Магістр. XXI ст., 2007. 248 с.

26. Жигалов В. Т., Шимановська Л. М. Основи менеджменту і управлінської діяльності. Київ : Вища шк., 1994. 223 с.

27. Жиленко К. М. Організація і ефективність використання землі в сільському господарстві регіону: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.07.02. Дніпропетровськ, 2005. 22 с.

28. Затверджено порядок здійснення публічного моніторингу земельних відносин. 2023. URL: https://decentralization.ua/news/16619 (дата звернення: 10.11.2025).

29. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 10.11.2025).

30. Кириченко Ю. М. Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського*. Серія: юридичні науки. Том 31 (70) № 4 2020. С. 134–140.

31. Колесник І. А. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК». Київ. 2002. 14 с.

32. Конвенція Організації Об'єднаних Націй про боротьбу з опустелюванням у тих країнах, що потерпають від серйозної посухи та/або опустелювання, особливо в Африці. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_120#Text (дата звернення: 10.11.2025).

33. Конвенція про охорону біологічного різноманіття від 1992 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_030#Text (дата звернення: 10.11.2025).

34. Конституція України № 254к/96-ВР, від 28.06.1996. URL: https: //zakon.rada.gov.ua/laws /show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80#Text (дата звернення: 10.11.2025).

35. Концепція геоінформаційної системи управління земельними ресурсами з використанням сучасних технологій для Міністерства агрополітики України: Проєкт. URL: https://www.spatio.in.ua/?p=550 (дата звернення: 10.11.2025).

36. Кравчук І., Ілляс Р. Ахметов Удосконалення державного регулювання раціонального використання земельних ресурсів. URL: 10.32752/1993-6788-2024-1-275-161-168 (дата звернення: 18.11.2025).

37. Крисак А. І. Регулювання земельних відносин на засадах сталого розвитку : дис. д.е.н. : 08.00.06 Луцьк, 2018. 679 с.

38. Кулинич П. Земельне законодавство України періоду земельної реформи: основні тенденції розвитку. *Право України*, 5, 2020. С. 63–75.

39. Лахоцький В. І., Лахоцька Е. Я. Застосування гістехнологій у сфері

землеустрою та земельного кадастру. *Наукові публікації кафедри землевпорядкування і кадастру УжНУ*. 2015. URL: https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/9029 (дата звернення: 19.11.2025).

40. Литвинець В. М. Здійснення територіальною громадою села управління землями в межах населеного пункту та землями комунальної власності URL: http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/10312/78-Litvinets.pdf (дата звернення: 10.10.2025).

41. Малоокій В. А. Становлення та розвиток системи управління земельними ресурсами територіальних громад в Україні : дис. канд. наук з державного управління, Запоріжжя, 2021. 219 с.

42. Мамонова В. В., Горбатенко О.С. Місцеві фінанси в умовах децентралізації влади: шляхи вдосконалення управління. *Теорія та практика державного управління.* 2016. Вип. 1. С. 154–159.

43. Мармаза О.І. Менеджмент освітньої організації. Харків: ТОВ «Щедра садиба», 2017. 126 с.

44. Мартин А., Євсюков Т. Реформа просторового планування у 2021–2022 роках: нові види документації із землеустрою. *Семінар*. 27.05.2022 р. URL: https: //mail.ukr.net/desktop#readmsg/16536498872929627368/f10003 (дата звернення: 10.11.2025).

45. Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

46. Мірошниченко О. С. Місце та роль державних органів у забезпеченні правової охорони земельних ресурсів. *Вісник Національного університету внутрішніх справ.* 2003. Вип. 23. С. 271–275.

47. Музика Н., Білявський М. Комплексний план просторового розвитку територіальних громад- завдання та шляхи вирішення. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*, Вип. II (44), 2022. С. 130–136.

48. Носік В. В. Земля як об’єкт права власності. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. *Юридичні науки*. Київ, 2000. № 38. 34 с.

49. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Київ : Юрінком Інтер. 2006. 496с.

50. Панейко Ю. Теоретичні основи самоврядування. Мюнхен, 1963. 178 с. URL: https://diasporiana.org.ua/wp-content/uploads/books/25298/file.pdf (дата звернення: 10.11.2025).

51. Паньків З. П. Земельні ресурси: навчальний посібник. Львів : Видавн. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. 272 с.

52. Петраковська О. Просторове планування в громадах: програма навчання керівників, землевпорядників та архітекторів громад. Семінар 27.05.2022 р. URL: https://mail.ukr.net/desktop#readmsg/16536498872929627368/f10003 (дата звернення: 10.11.2025).

53. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text (дата звернення: 10.11.2025).

54. Попов А. С. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. Миколаїв: МНАУ, 2022. 214 с.

55. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20 (дата звернення: 10.11.2025).

56. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності : Закон України від 27 липня 2023 року № 3272-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20 (дата звернення: 10.11.2025).

57. Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок с.-г. призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель Закон України : № 2698-IX від 19.10.2022 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text (дата звернення: 11.11.2025).

58. Про державний контроль за використанням та охороною земель:

Закон України № 963-IV від 19.06.2003 Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 39, ст. 350. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15 (дата звернення: 10.11.2025).

59. Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних: Постанова Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2015 року № 835. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2015-%D0%BF#Text (дата звернення: 10.11.2025).

60. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text (дата звернення: 10.11.2025).

61. Про затвердження Порядку надання органами місцевого самоврядування контролюючим органам в електронному вигляді інформації про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) на підставі рішень органу місцевого самоврядування: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 травня 2022 р. № 567. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/567-2022-%D0%BF#Text (дата звернення: 10.11.2025).

62. Про Кабінет Міністрів України: Закон України № 794-VII від 27.02.2014. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/794-18#Text (дата звернення: 10.11.2025).

63. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text (дата звернення: 10.11.2025).

64. Про місцеві державні адміністрації: Закон України № 586-XIV від 09.04.1999. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#Text (дата звернення: 10.09.2025).

65. Про охорону земель : Закон України 19.06.2003р. № 962-IV. Дата оновлення 10.07.22. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text. (дата звернення 28.09.2025).

66. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15 (дата звернення: 10.11.2025).

67. Про публічний моніторинг земельних відносин, якою затверджено порядок здійснення публічного моніторингу земельних відносин та моніторингу ринку земель у його складі : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року №474. URL: https://www.kmu.gov.ua/npas/pro-publichnyi-monitorynh-zemelnykh-vidnosyn-474-120523 (дата звернення: 10.11.2025).

68. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.04.2014 р. № 333-р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text/ (дата звернення: 10.11.2025).

69. Проніна О. В. Розширення повноважень обєднаних територіальних громад у сфері земельних відносин (на прикладі Херсонської області). *Теорія та практика державного управління і місцевого самоврядування.* 2019. № 1. С. 1–17.

70. Проніна О. В., Григор'єва Л. М. Земельна децентралізація в Україні: переваги і недоліки. *Public Administration and Regional Development*. 2021. № 4. С. 1022–1050.

71. Радзій В. Ф. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій. Луцьк : Вол. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2022. 130 с.

72. Ситник В. П. Трансформація АПК України в ринкові умови: монографія. Київ: ІАЕ, 2002. 518 с.

73. Стельмашук А. М. Державне регулювання економіки : навч. посіб. Тернопіль: ТАНТ, 2000. 315 с.

74. Строкань В. Діяльність органів місцевого самоврядування як суб'єкта земельних відносин в Україні. Дис. кан. наук з держ. упр., 2012 р. м. Дніпро. 245 с.

75. Титаренко Т. Г. Поняття державного регулювання і державного управління земельними відносинами. *Вісник Чернігівського державного технологічного університету*. Серія : Економічні науки. 2014. № 4. С. 72–78.

76. Титаренко Т. Г. Функціональна характеристика діяльності суб'єктів державного управління земельними відносинами. *Проблеми і перспективи економіки та управління*, 2015. 1. С. 222–234.

77. Толкованов В. В. Законодавче забезпечення розвитку служби в органах місцевого самоврядування в умовах реалізації адміністративної реформи. *Університетські наукові записки* : часопис Хмельниц. ун-ту упр. та права. Хмельницький : Вид-во ХУУП, 2011. Вип. 4. С. 417–424.

78. Третяк А. М. Концептуальні засади землевпорядного планування розвитку міського землекористування в умовах децентралізації. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Zemleustriy_2015_1_3 (дата звернення: 16.10.2025).

79. Третяк А. М., Третяк В. М., Дорош О. С. Концептуальні основи зонування земель для управління земельними ресурсами за межами населених пунктів. *Землевпорядний вісник.* 2008. № 4. С. 40–45.

80. Третяк А. М., Третяк В. М., Курильців Р. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О., Третяк Н. А. Управління земельними ресурсами та землекористуванням : навч. посіб. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 436 с.

81. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Третяк Н.А. Територіальне планування землекористування в контексті формування фінансової стійкості об'єднаних територіальних громад. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILA=&2_S21STR=Zemleustriy_2017_1_6 (дата звернення: 12.11.2025).

82. Третяк А., Третяк В., Прядка Т., Третяк Р., Капінос Н. Методологія державного управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*, 2021. С. 14–21.

83. Третяк Н. А. Актуальні проблеми управління земельними ресурсами і землекористуванням та шляхи їх подолання в умовах децентралізації влади.

Землевпорядний вісник. 2015. № 9. С. 36–40.

84. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь. *Економіка АПК*. 2009. № 3. С. 4–18

85. Чувпило В. В. Управління земельними ресурсами: зарубіжний досвід. В. В. Чувпило. *Науковий вісник Академії муніципального управління. Серія : Управління.* 2014. Вип. 3. С. 235–242.

86. Шапоренко О. І. Екологічна політика держави при реформуванні земельних відносин. *Вісник Нац. акад. держ. управління при Президентові України*. 2004. № 2. С. 277–282.

87. Шинкарук В. І. Філософський енциклопедичний словник. Київ, Абрис, 2002. 744 с.

88. Amtliches Liegenschaftskataster informations system. URL: https://www.geoportal.de/Metadata/4b4b6499-a473-44f3-baa8-864d426fce0d (дата звернення: 10.11.2025).

89. Basic Land Act. URL: https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/4452/en (дата звернення: 10.10.2025).

90. Bauordnung für Berlin (BauO Bln) Vom 29. September 2005. URL: https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BauOBE2005V8IVZ (дата звернення: 14.11.2025).

91. BbgLPlG – Brandenburgisches Landesplanungsgesetz Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg. URL: https://www.umwelt-online.de/recht/bau/laender/bbg/lplg_ges.htm (дата звернення: 10.11.2025).

92. Bebauungsplan. URL: https://www.heidenheim.de/leben/stadtentwicklung/bebauungsplan (дата звернення: 23.11.2025).

93. Blandy S., Bright S., Nield S. The Dynamics of Enduring Property Relationships in Land. *The Modern Law Review*. 2008. Vol. 81, Issue 1. P. 85–113.

94. City of Toronto. Official Plan. URL: https://www.toronto.ca/services-

payments/planning-development/official-plan (дата звернення: 10.11.2025).

95. Flächennutzungsplan. URL: https://www.recklinghausen.de/Inhalte/Startseite/Leben_Wohnen/Flaechennutzungsplan/index.asp (дата звернення: 10.11.2025).

96. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/flurbg/BJNR005910953.html (дата звернення: 12.11.2025).

97. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/ (дата звернення: 15.10.2025).

98. Landesbauordnung NRW im Bild, 7. Auflage. URL: https://www.baufachmedien.de/landesbauordnung-nrw-im-bild.html?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=2504_14_MKT.PERF_GoogleSEA_SE_26413&utm_id=22604328684&gad_source=1&gad_campaignid=22604329434&gbraid=0AAAAAD_i5i_RM_zaWp5TjSCmMM7CromLA&gclid=Cj0KCQiA0KrJBhCOARIsAGIy9wDEgXUKqplTit-sg6b-IDzNMMTHdCfWnw2E8b7yycu5FZg79yI8o1waAsWfEALw_wcB#buch-und-e-book (дата звернення: 10.11.2025).

99. Ministry of the Environment, Japan. Nature Conservation and Land Use. URL: https://www.env.go.jp (дата звернення: 10.10.2025).

100. Natural Resources Canada. Sustainable Development. URL: https://www.nrcan.gc.ca (дата звернення: 20.11.2025).

101. The 17 goals. URL: https://sdgs.un.org/goals (дата звернення: 10.11.2025).

102. The Constitution Acts 1867 to 1982. URL: https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/const/ (дата звернення: 15.11.2025).

103. Tokyo Metropolitan Government. Land Use and Zoning in Tokyo. URL: https://www.metro.tokyo.lg.jp (дата звернення: 10.11.2025).

Декларація
академічної доброчесності
здобувача ступеня вищої освіти ЗНУ

Я, Вологжаніна Ярослава Юріївна, магістрант 2 курсу магістратури, форма навчання заочна, факультет соціології та управління, спеціальність «публічне управління та адміністрування» освітньо-професійна програма «публічне управління та адміністрування», адреса електронної пошти 17051989.08@ukr.net,

– підтверджую, що написана мною кваліфікаційна робота на тему «Управління земельними ресурсами у системі органів місцевого самоврядування» відповідає вимогам академічної доброчесності та не містить порушень, що визначені у ст. 42 Закону України «Про освіту», зі змістом яких ознайомлений;

– заявляю, що надана мною для перевірки електронна версія роботи є ідентичною її друкованій версії;

– згоден на перевірку моєї роботи на відповідність критеріям академічної доброчесності у будь-який спосіб, у тому числі за допомогою інтернет-системи, а також на архівування моєї роботи в базі даних цієї системи.

Дата_____ Підпис_____ ПІБ (студент) Вологжаніна Я.Ю.

Дата_____ Підпис_____ ПІБ (науковий керівник) Бутченко Т.І.