



ДОРОШ О.С.

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ТА ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник

Київ
2025

УДК 332.2/.7:332.8(072)

П 38

*Рекомендовано до видання рішенням вченої ради
Національного університету біоресурсів і природокористування України
(Протокол № 4 від 22 жовтня 2025 року)*

Рецензенти:

Ібатуллін Ш.І., доктор економічних наук, професор, академік НААН, заступник директора Інституту землекористування НААН України, м. Київ.

Височанська М.Я., доктор економічних наук, старший дослідник, заступник директора з наукової роботи та інноваційного розвитку Інституту агроєкології і природокористування НААН, м. Київ.

Мединська Н.В., доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного кадастру Національного університету біоресурсів і природокористування України, м. Київ.

П 38 Управління землекористуванням та девелопмент нерухомості:
навчальний посібник / О.С. Дорош – Київ: НУБіП України, 2025. - 296 с.

ISBN

Зміст навчального посібника відповідає навчальній програмі дисципліни «Управління землекористуванням та девелопмент нерухомості».

Посібник буде корисний студентам, аспірантам та викладачам вищої освіти.

УДК 332.2/.7:332.8(072)



Дорош Ольга Степанівна

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри управління земельними ресурсами Національного університету біоресурсів і природокористування України. Викладає дисципліни Управління земельними ресурсами (ОС «Бакалавр»), Управління землекористуванням та девелопмент нерухомості, Моніторингові дослідження в геодезії та землеустрої (ОС «Магістр»), Управління екологічною політикою в умовах постконфліктного відновлення (третій освітньо-науковий рівень вищої освіти за освітньо-науковою програмою «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища»). Автор 228 наукових і навчально-методичних праць, серед яких 194 наукові публікації, зокрема 4 навчальні посібники (у співавторстві), 16 монографій (з них 2 одноосібні) та 34 навчально-методичні розробки, створені у співавторстві. Науковий доробок включає 23 публікації, індексовані у провідних наукометричних базах Scopus та Web of Science. Має 7 свідоцтв про реєстрацію авторського права на твори, створені у співавторстві.

Електронна адреса: dorosh_o@nubip.edu.ua

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА	7
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	
§ 1.1 Теоретичні основи управління землекористуванням	9
1.1.1. Сутність поняття «землекористування» і його структурно-функціональні характеристики	9
1.1.2. Складові системи управління землекористуванням, їх характеристика	15
1.1.3. Основні завдання та принципи управління землекористуванням в умовах сучасних викликів	24
1.1.4. Основні функції державного управління земельними ресурсами та землекористуванням	34
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	42
§ 1.2 Розвиток адміністрування землекористування в Україні та країнах ЄС	45
1.2.1. Становлення теорії адміністрування землекористування як основи управління земельними ресурсами	45
1.2.2. Роль адміністрування землекористування у забезпеченні суспільних пріоритетів сталого розвитку	50
1.2.3. Розвиток теорії адміністрування землекористування в країнах Європейського Союзу	54
1.2.4. Сутність сучасної теорії адміністрування землекористування	64
1.2.5. Цифрова трансформація земельного адміністрування	71
1.2.6. Інструментарій адміністрування землекористування: контроль та зонування земель	82
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	88
РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ	90
§ 2.1 Сутність і зміст адміністративно-правового та організаційного механізмів управління землекористуванням	90
2.1.1. Сутність і зміст інструментів нормативно-правового регулювання землекористування	90
2.1.2. Інституційне забезпечення та функціональне призначення механізмів регулювання землекористування	96

2.1.3	Характеристика адміністративно-контрольних важелів управління у системі землекористування	100
2.1.4	Зміст та роль дозвільних процедур як інструменту регулювання землекористування	109
	<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	119
§ 2.2	Сутність і зміст фінансово-економічного механізму управління землекористуванням	121
2.2.1	Сутність і зміст інструментів економічного стимулювання у сфері землекористування	121
2.2.2	Інструменти економічного гарантування сталого землекористування	127
2.2.3	Ринкові інструменти функціонування сфери землекористування	134
2.2.4	Кредитно-іпотечні інструменти фінансового забезпечення землекористування	143
2.2.5	Інноваційні інструменти осучаснення системи землекористування	152
	<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	160
РОЗДІЛ 3.	ОРГАНІЗАЦІЙНІ СТРУКТУРИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ	163
§ 3.1	Система органів, що здійснюють управління землекористуванням	163
3.1.1	Система органів, що формують політику в галузі земельних відносин	163
3.1.2	Система органів, що формують та реалізують політику в галузі земельних відносин на загальнодержавному рівні	177
3.1.3	Система органів управління, що реалізують політику в галузі земельних відносин на регіональному та місцевому рівнях	189
	<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	212
§ 3.2	Повноваження й організаційна структура центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин	213
3.2.1	Основні напрями діяльності центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин	213
3.2.2.	Структурні підрозділи центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин	221
	<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	223
§ 3.3	Управління у сфері містобудівної діяльності	225

3.3.1 Зміст управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельного контролю	225
3.3.2 Особливості регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності	230
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	233
РОЗДІЛ 4. ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ	235
§ 4.1 Сутність і зміст девелопменту нерухомості як виду підприємницької діяльності. Джерела та механізми фінансування девелоперських проектів	235
4.1.1 Теоретичні основи девелопменту нерухомості: поняття, сутність та еволюція розвитку	235
4.1.2 Основні категорії учасників девелоперського процесу та специфіка їх функціональних ролей у цьому процесі	237
4.1.3 Фінансування девелоперських проектів та його вплив на ефективність реалізації	246
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	252
§ 4.2 Управління ризиками в девелопменті нерухомості та етапи здійснення девелопменту нерухомості	253
4.2.1. Управління ризиками в девелопменті нерухомості	253
4.2.1.1 Ризики та виклики післявоєнного девелопменту	257
4.2.2 Девелопмент нерухомості як бізнес-процес	260
<i>Питання для обговорення та самоперевірки</i>	268
Список використаної літератури	269

ПЕРЕДМОВА

*«Ефективність землекористування
вимірюється не гектарами,
а якістю управлінських рішень»*

Йосип Дорош

Сучасна система управління землекористуванням та девелопментом нерухомості формується на перетині економічних, правових, екологічних та просторово-планувальних підходів. Ефективне управління землекористуванням у поєднанні з сучасними інструментами девелопменту нерухомості є передумовою формування конкурентоспроможної економіки, підвищення інвестиційної привабливості територій та збалансованого розвитку громад. В умовах трансформації економіки, земельних відносин, децентралізації влади, зростання урбанізаційного навантаження, розвитку ринку нерухомості, цифровізації земельних даних, воєнних викликів та відновлення територій актуалізується потреба у фахівцях, здатних приймати управлінські рішення на основі комплексного аналізу землекористування, оцінки соціальної стабільності та інвестиційного потенціалу територій.

У цьому контексті дисципліна **«Управління землекористуванням та девелопмент нерухомості»** спрямована на формування у здобувачів комплексу теоретичних знань та практичних навичок для ефективного управління землекористуванням: від стратегічного планування та оцінювання земельного потенціалу до реалізації девелоперських проєктів, а також відновлення та ревіталізації земель, порушених внаслідок антропогенного чи військового впливу.

Курс займає інтегруюче місце у системі професійної підготовки землепорядників, геодезистів, урбаністів, управлінців із земельних та інших природних ресурсів та девелоперів. Він логічно продовжує засвоєння здобутих знань при вивченні дисциплін «Управління земельними ресурсами», «Земельне право», «Земельний кадастр», «Землепорядне проектування», «Планування територій населених пунктів», Моніторингові дослідження в геодезії та землеустрої», «Екологія землекористування», «Раціональне використання та охорона земель» тощо. Завдяки поєднанню знань із різних галузей курс сприяє формуванню сучасного типу фахівця, здатного діяти на стику державного управління землекористуванням, бізнесу та просторового розвитку.

Вивчення дисципліни передбачає оволодіння здобувачами такими знаннями:

- розуміння сутності понять «землекористування», «управління землекористуванням», «девелопмент нерухомості», «девелопмерська діяльність»;
- формування системного уявлення про сутність, принципи, цілі та функції управління землекористуванням в контексті сталого розвитку територій;
- вивчення концептуальних засад інтегрованого та багатфункціонального підходу до управління землекористуванням;

- опанування процесами управління землекористуванням в Україні, зокрема в умовах війни, поширення деградаційних процесів та виконання євроінтеграційних зобов'язань;

- засвоєння правових, фінансово-економічних, організаційно-адміністративних та соціально-орієнтованих механізмів управління землекористуванням;

- розуміння сутності, мети та стратегічних напрямів реформи децентралізації у сфері землекористування;

- вмінням оцінювати значення та функціональну взаємодію органів державної влади та місцевого самоврядування різних рівнів у процесі управління земельними ресурсами та землекористуванням;

- вмінням аналізувати причини, передумови та наслідки процесів і рішень, що формуються в системі органів державної влади та місцевого самоврядування різних рівнів у сфері управління землекористуванням та визначати й оцінювати взаємозв'язок між діями цих органів та станом реалізації державної земельної політики;

- засвоєння структури та змісту нормативно-правової бази для регулювання відносин управління земельними ресурсами, землекористуванням, оцінювання земель та нерухомості, містобудування та девелопменту;

- формування знань та практичних умінь застосування геоінформаційних систем, кадастрових і картографічних баз даних, блокчейн технологій, штучного інтелекту для підтримки управлінських рішень у сфері управління земельними ресурсами, землекористуванням;

- виконання аналітичних, розрахункових та ситуаційних завдань, спрямованих на оцінку земельного потенціалу, планування використання територій та підготовку рішень щодо реалізації девелоперських проєктів;

- набуття спеціальних знань з управління девелоперським проєктом та вміння управляти ризиками в девелопменті нерухомості.

Засвоєння курсу сприятиме підготовці висококваліфікованих фахівців, здатних забезпечити ефективне, безпечне та інноваційне управління земельними ресурсами, землекористуванням та девелоперськими процесами.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

§ 1.1. Теоретичні основи управління землекористуванням

1.1.1. Сутність поняття «землекористування», його структурно-функціональні характеристики

В українському науковому просторі термін «землекористування» розглядається як складна система, що включає три підсистеми: суб'єктну, що охоплює землекористувачів, землевласників та державу); об'єктну, що стосується землі та земельних ділянок і технологічну, яка пов'язана безпосередньо із землекористуванням.

Це поняття розглядається як процес залучення земель, земельних ділянок до різних видів діяльності людини, включно з їх використанням, відтворенням і охороною. Така діяльність передбачає управління земельними ресурсами як ключовим виробничим і екологічним ресурсом, забезпечуючи ефективне функціонування різних сфер — аграрної, промислової, рекреаційної та інших.

У теорії та практиці слід розрізняти землекористування різнобічно [1; 2]:

- *землекористування як фізичний об'єкт* (у цьому розумінні землекористування розглядається як процес використання земельних ділянок у різних цілях, таких як сільськогосподарська діяльність, рекреаційне використання, будівництво чи промислове виробництво). Це передбачає раціональне управління фізичними характеристиками земельного ресурсу — зокрема ґрунтовим покривом, водними ресурсами й об'єктами інфраструктури — з метою забезпечення ефективного функціонування пріоритетних видів діяльності;

- *землекористування як правовий інститут* розглядається як система нормативно врегульованих суспільних відносин, що стосуються володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Його зміст визначається правовими нормами щодо встановлення прав та обов'язків власників і користувачів земель, а також зобов'язання щодо охорони та раціонального використання земельних ресурсів відповідно до законодавчих вимог;

- *землекористування як складова екологічного управління* розглядається як інструмент забезпечення збереження природного середовища шляхом раціонального та сталого використання земельних ресурсів. У цьому контексті основна увага приділяється мінімізації антропогенного навантаження на екосистеми, збереженню природних ресурсів та підтриманню екологічної рівноваги;

• *землекористування як економічний ресурс* (у цьому розумінні земля виступає як економічний актив, здатний генерувати ренту та формувати дохід. Земельна рента відіграє ключову роль у ціноутворенні та розвитку ринкових відносин у сфері землекористування, виступаючи важливим інструментом економічного зростання та стимулювання інвестицій).

Управління землекористуванням базується на інтеграції економічних, екологічних і правових складових, спрямованих на досягнення раціонального, сталого та ефективного використання земельних ресурсів. Цей процес охоплює планування, організацію, моніторинг і регулювання, що забезпечують оптимальне функціонування земель як виробничого ресурсу, екологічної цінності та важливого елементу соціально-економічного розвитку.

Поняття **землекористування** є складним і багатограним, що зумовлює його неоднозначне трактування в науковій та практичній літературі. Воно розглядається як [3-6]:

- система користування землею;
- процес використання інтегрального потенціалу території;
- частина земельного фонду та об'єкт права.

Система користування землею є регламентованою законодавством діяльністю, яка забезпечує раціональне використання, управління та охорону земельних ресурсів. Ця система охоплює всі категорії земель та їхніх власників і користувачів, забезпечуючи дотримання встановлених правових норм і порядку використання земельних ділянок.

Процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території являє собою комплексну діяльність, спрямовану на максимально ефективно залучення всіх природних, економічних, соціальних та екологічних ресурсів, що знаходяться на конкретній земельній ділянці, земельному масиві чи території. Інтегральний потенціал території включає такі взаємопов'язані елементи:

• природні ресурси (грунти, водні об'єкти, лісові масиви, біорізноманіття, корисні копалини, які використовуються для забезпечення виробничих, екологічних і соціальних потреб);

• економічні ресурси (земельні, природні та людські ресурси; інфраструктура та матеріально-технічні об'єкти, які підтримують діяльність у межах визначеної території);

• соціальні ресурси (населення, його культурний, історичний і професійний потенціал, а також особливості соціально-економічного розвитку громади чи регіону);

• екологічна складова (охоплює здатність території підтримувати екосистемні послуги, зокрема збереження водного балансу, регулювання клімату, очищення повітря і води, а також збереження флори і фауни);

• правова основа (передбачає регламентацію порядку використання ресурсів, що визначається земельним, природоохоронним та іншим законодавством, а також локальними правилами управління територіями).

Отже, процес використання інтегрального потенціалу території є складним і багаторівневим процесом, який сприяє сталому розвитку територій шляхом гармонізації природного, економічного та соціального капіталу з урахуванням екологічних і правових вимог.

Розглядаючи землекористування як **об'єкт управління**, можна визначити його багатовимірну структуру, яка інтегрує природні, соціально-економічні, територіальні та правові аспекти. До основних вимірів цього поняття належать:

1. *Земля як екосистема.* Землекористування охоплює функціонування природних та антропогенних ландшафтів, які формують основу екосистеми. Земля виступає не лише фізичною основою, але й частиною біоценозу, що забезпечує баланс природних процесів. Управління у цьому відношенні передбачає реалізацію заходів із збереження біорізноманіття, запобігання деградації земель, підтримання екологічної стабільності, створення природоохоронних територій і рекультивацію порушених земель.

2. *Землі України,* що складають земельний фонд території нашої держави незалежно від їхньої категорії та цільового призначення. Як об'єкт управління ця ланка передбачає стратегічне планування, розподіл земель між галузями економіки, забезпечення земельного балансу та нормативно-правове регулювання землекористування на загальнодержавному рівні. До його функцій, зокрема, належить розроблення національних програм із охорони земель.

3. *Територіальний ресурс.* Земля розглядається як просторовий ресурс у межах адміністративно-територіальних одиниць (областей, районів, міст тощо), що слугує основою для регулювання землекористування та його інтеграції в системи просторового планування, землевпорядкування, регіонального розвитку та містобудування. Управління цим ресурсом передбачає забезпечення ефективного використання земель шляхом розроблення генеральних планів населених пунктів, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, зонування територій тощо, — з метою узгодження землекористування з економічними, соціальними та екологічними потребами.

4. *Грунт як виробничий ресурс.* Грунт є ключовим компонентом земельного ресурсу, який забезпечує продуктивність сільського та лісового господарства, виступаючи основою для вирощування сільськогосподарських культур, підтримання біорізноманіття та стабільності екосистем. Ефективне управління ґрунтами в цьому аспекті спрямоване на їх раціональне використання, підвищення родючості, запобігання деградаційним процесам, зокрема ерозії, засоленню та забрудненню, а також на збереження ґрунтового покриву. Основними інструментами такого управління є впровадження науково-обґрунтованих сівозмін, застосування агротехнічних заходів для відновлення родючості, моніторингу стану ґрунтів для оцінки їх якісних характеристик, зменшення антропогенних навантажень та впровадження екологічно безпечних методів господарювання.

5. *Земельна ділянка як індивідуалізована частина «землі».* Це конкретизований об'єкт землекористування на мікрорівні, що має встановлені межі, визначений правовий статус і виступає основою для господарської діяльності та ресурсного використання. Вона поєднує природні компоненти, такі як ґрунтовий покрив, рослинність, водні ресурси, з майновими характеристиками, включаючи права власності, оренди чи користування. Земельна ділянка є об'єктом правовідносин і адміністративного обліку, що передбачає оформлення правовстановлюючих документів, регламентацію використання відповідно до цільового призначення, а також інтеграцію у процеси територіального планування, управління природними ресурсами та економічного розвитку. Її значення полягає в забезпеченні збалансованого використання природних і майнових ресурсів з урахуванням екологічних, соціальних і економічних інтересів.

Економічні інтереси держави, територіальних громад, власників землі і землекористувачів повинні реалізовуватися з урахуванням екологічних потреб. Такий підхід сприяє збереженню природних ресурсів, забезпечує стає функціонування екосистем і досягнення балансу між економічною доцільністю та екологічною безпекою.

Відповідно управління землекористуванням потрібно розглядати передусім через призму управління раціональним використанням та охороною земель. З огляду на екологічний аспект розрізняють такі види землекористування, як: **раціональне, ефективне, оптимальне, стає, екологозбалансоване, та екологобезпечне**, кожен з яких відображає специфічні пріоритети та критерії оцінки [7-17].

Раціональне землекористування. Це підхід до використання земельних ресурсів, який враховує ґрунтово-кліматичні умови території з метою досягнення максимальної економічної ефективності та стійкості. Основою такого землекористування є отримання найбільшої кількості якісної продукції з одиниці площі при мінімальних витратах трудових, фінансових та матеріальних ресурсів. Водночас цей підхід спрямований на задоволення потреб ринку, забезпечення конкурентоспроможності продукції та мінімізацію негативного впливу на навколишнє середовище. Реалізація раціонального землекористування передбачає використання сучасних агротехнічних методів, оптимізацію сівозмін, раціональне застосування добрив і засобів захисту рослин, а також впровадження інноваційних технологій управління земельними ресурсами. Ці заходи спрямовані на забезпечення збереження родючості ґрунтів та економічної вигоди [7-9].

Ефективне сільськогосподарське землекористування необхідно розглядати як комплексний процес раціональної організації використання земель сільськогосподарського призначення. Він спрямований на досягнення економічної вигоди при одночасному дотриманні принципів екологічної збалансованості, що реалізується за допомогою інтеграції економічних, екологічних, правових, організаційних та соціальних механізмів [10-11].

Оптимізація використання землі передбачає встановлення екологічно доцільних і економічно вигідних співвідношень між різними видами

сільськогосподарських угідь. На відміну від раціонального використання, оптимізація акцентує увагу на вилученні малопродуктивних, деградованих та сильно еродованих земель із активного обігу. Це дозволяє досягти урівноваження між антропогенними навантаженнями та природні екосистеми та збереження екологічної рівноваги територій [12].

В основу *сталого землекористування* закладено такий підхід до використання земель, який базується на довготривалому користуванні земельною ділянкою без зміни її цільового призначення та без погіршення її якісних характеристик. Це передбачає збереження або відновлення ґрунтів, мінімізацію антропогенного впливу та забезпечення виконання екологічних і соціально-економічних функцій території. Стале землекористування враховує довгострокові інтереси суспільства, зокрема екологічну безпеку, економічну ефективність і соціальну справедливість, і спрямоване на досягнення оптимального балансу між розвитком і збереженням природного потенціалу земель [13-14].

Екологозбалансоване використання земель передбачає забезпечення економічно доцільної продуктивності земель за умови, що інтенсивність їх використання не перевищує темпу їх природного відтворення. Це означає, що екологозбалансований підхід до землекористування спрямований на досягнення оптимального балансу між економічною вигодою та екологічною стійкістю, що є необхідною умовою забезпечення довготривалої продуктивності ґрунтів і цілісності природних екосистем. Його реалізація потребує інтеграції інституційних, регуляторних і наукових підходів для гармонізації економічних, екологічних і соціальних інтересів [15-16].

Екологічно безпечне землекористування розглядається як таке, що: 1) забезпечуватиме рівноважний еколого-економічний стан земельних ресурсів упродовж тривалого часу; 2) передбачатиме гарантії однакових можливостей для використання земель нинішнім і майбутнім поколінням, що є основоположним принципом сталого розвитку; 3) позитивно впливатиме на процеси використання земель завдяки впровадженню науково-обґрунтованих підходів, які сприяють підвищенню ефективності управління земельними ресурсами; 4) попереджатиме виникнення незворотних процесів, що призводять до погіршення якісного стану земельних ресурсів, а також опосередковано, через харчові продукти, впливатиме на здоров'я людей; 5) визначатиметься різними показниками, які змінюються залежно від етапу суспільного розвитку, проте залишаються прийнятними й релевантними в межах конкретного історичного періоду та соціально-економічних умов [17].

Досягнення мети раціонального, ефективного, оптимального, сталого, еколого-збалансованого та екологобезпечного землекористування має відбуватись через процес планування, організації, мотивації і контролю. Реалізація зазначених управлінських функцій потребує чіткого розуміння структури землекористування, його складових елементів та характерних ознак (табл. 1.1).

Таблиця 1.1.

Структурно-функціональні характеристики землекористування

Категорія	Підкатегорія	Характеристика
Складові системи	Суб'єктна підсистема	Власники землі, землекористувачі, територіальні громади, держава
	Об'єктна підсистема	Земельні ресурси — землі та земельні ділянки
	Технологічна підсистема	Система методів, інструментів і технологій ефективного землекористування
Аспект розгляду	Фізичний об'єкт	Управління ресурсами для виконання конкретних функцій
	Правовий інститут	Регулювання правовідносин у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами
	Екологічне управління	Сталий розвиток із збереженням екологічної стійкості
	Економічний ресурс	Ресурс, здатний генерувати ренту та формувати дохід
Управлінські підходи	Раціональне використання	Досягнення максимальної продуктивності за мінімальних витрат ресурсів
	Ефективне використання	Оптимізація землекористування з дотриманням екологічних стандартів
	Екологічно безпечне використання	Запобігання деградації та збереження екосистемної стабільності земель
	Сталий розвиток	Використання земель без втрати їхніх функціональних характеристик
	Екологізбалансоване управління	Узгодження інтенсивності використання земель із природними темпами відновлення
Багатофункціональність	Екосистемна функція	Збереження біорізноманіття та природних екологічних процесів
	Територіальний ресурс	Інтеграція землекористування у систему просторового планування та регіонального розвитку
	Грунтовий компонент	Раціональне використання та збереження родючості ґрунтів через агроекологічні заходи
	Індивідуальні ділянки	Установлення меж земельних ділянок і врегулювання правових відносин

Землекористування – це складна соціо-еколого-економічна система використання земельних ресурсів, що функціонує на основі законодавчо закріплених прав, обов’язків і обмежень щодо володіння, користування й розпорядження земельними ділянками, спрямована на збалансоване задоволення економічних, соціальних, екологічних і технологічних потреб та забезпечення сталого просторового розвитку.

Сучасні підходи вимагають розгляду землекористування не просто як поняття, а як системи пов’язаних елементів, що функціонують у єдності економічних, екологічних, соціальних та інституційних умов розвитку. Саме через призму системного підходу землекористування розглядається як багатофункціональний елемент ключових механізмів суспільного розвитку, зокрема [18–20]:

- інституціонально-поведінкового механізму національної, регіональної та місцевої економіки, що формує правила, норми та мотивації землекористувачів у межах певної територіальної юрисдикції;
- механізму інвестиційно-інноваційної діяльності, який забезпечує залучення фінансових та технологічних ресурсів у сферу використання земельних ресурсів;
- інструменту активізації природно-ресурсного потенціалу території, що сприяє їх сталому розвитку та ефективному освоєнню;
- соціально-екологічного механізму, покликаного забезпечити збалансованість між суспільними потребами та екологічними вимогами при використанні земель;
- організаційного та землевпорядно-правового механізму управління земельними і природними ресурсами та об’єктами земельно-майнових відносин;
- фінансово кредитного механізму, що створює умови для економічного стимулювання ефективного та відповідального землекористування.

Отже, багатофункціональна природа землекористування, яка реалізується через дію зазначених механізмів, обумовлює необхідність застосування комплексного підходу до формування та регулювання системи землекористування.

1.1.2. Складові системи управління землекористуванням, їх характеристика

Система управління землекористуванням є багаторівневою та комплексною, ґрунтується на застосуванні різних методів і включає такі складові [21–25]:

- політичну;
- адміністративно-управлінську;
- інституційну;
- економічну;
- наукову.

Політична складова суттєво впливає на формування ефективної системи управління землекористуванням, позаяк саме політичні рішення й визначають правила, нормативні вимоги та стратегічні орієнтири щодо використання, охорони й відновлення земельних ресурсів.

На основі цих рішень розробляються закони та нормативно-правові акти, що забезпечують відповідне функціонування інститутів землекористування. Значною мірою ефективність управління земельними ресурсами визначається чіткістю, узгодженістю та стабільністю законодавчої бази. Наприклад, детально визначені правила щодо прав власності, орендних відносин та використання земель сприяють зменшенню ризиків виникнення конфліктів між зацікавленими сторонами, забезпечують правову визначеність та сприяють реалізації принципів сталого розвитку у сфері землекористування.

Впливовим фактором запровадження ефективних і раціональних практик землекористування є наявність політичної волі. Саме урядові рішення здатні як стимулювати, так і перешкоджати раціональне використання земель. Водночас її відсутність чи спрямованість на вузькокорпоративні інтереси створюють бар'єри для ефективного управління. Це значно ускладнює прозорість процесів розподілу земельних ресурсів, їх використання та знижує рівень довіри в суспільстві до інституцій влади.

Політичні рішення також визначають можливості впровадження державних програм для підтримки фермерів, власників земель та інвесторів у сфері землекористування. Зокрема, фінансова підтримка у вигляді субсидій на застосування екологічно безпечних методів землеробства, відновлення деградованих земель чи застосування інноваційних технологій сприяє раціоналізації землекористування та збереженню довкілля.

Політичне середовище має суттєвий вплив на рівень участі громад у прийнятті рішень у сфері землекористування. Демократичні процеси забезпечують збалансованіше управління земельними ресурсами, бо враховують інтереси різних зацікавлених сторін, що сприяє зростанню довіри до органів влади. Інструменти громадського контролю підвищують спроможність громад активніше впливати на формування стратегій і програм із збереження земель і довкілля.

Міжнародне співробітництво забезпечує доступ до сучасних технологій, практик та інвестицій, що сприяє ефективнішому землекористуванню. Політичні рішення, оформлені через укладення міжнародних угод, зокрема такі як Паризька угода чи конвенції ООН з екологічної та кліматичної сфер відкривають можливості для впровадження інновацій, обміну досвідом, доступу до технологій, донорами підтримуваних програм та інвестицій. Це стимулює застосування екологічно безпечних методів землеробства, що допоможе призупинити процеси деградації ґрунтів, сприятиме збереженню біорізноманіття у контексті глобальної підтримки сталого розвитку [26].

Адміністративно-управлінська складова охоплює формування та функціонування системи органів державної влади й місцевого самоврядування відповідальних за управління земельними ресурсами та

організацію землекористування. Вона передбачає чіткий розподіл повноважень між рівнями управління для забезпечення координованого виконання функцій у цій сфері.

Від ефективності адміністративно-управлінської складової залежать організація, узгодженість і контроль процесів використання земель, що безпосередньо впливає на результативність управління землекористуванням.

Рівень ефективності землекористування залежить від того, наскільки якісно організована система управління. Тому важливо чітко розмежовувати функції і повноваження між різними органами управління, включаючи місцеві органи влади, державні агенції та приватні структури. Така система сприяє кращій координації дій, скорочує бюрократичні бар'єри та дозволяє оперативно ухвалювати рішення [27].

На адміністративно-управлінську складову покладено відповідальність за організацію контролю та моніторингу стану земельних ресурсів, що є надважливим інструментом запобігання їх деградації та боротьбі з незаконним використанням. Застосування сучасних систем моніторингу, як от геінформаційних систем (ГІС), забезпечує оперативне отримання достовірних і точних даних для прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Фахова підготовка кадрів, залучених до управління землекористуванням, є ключовим чинником ефективності цього процесу. Наявність висококваліфікованих спеціалістів, які володіють сучасними методами управління, аналітичними інструментами та відповідними технологіями, забезпечує якісне й результативне управління земельними ресурсами.

Адміністративно-управлінська діяльність спрямована на формування та розвиток інфраструктури, необхідної для ефективного функціонування системи землекористування. Йдеться про системи іригації, меліорації, транспортної доступності, та ринкової інфраструктури для аграрного сектору. Впровадження інноваційних рішень у сфері управління, зокрема використання дронів для моніторингу стану земель і цифрових кадастрових систем, сприяє оптимізації управлінських процесів, підвищує продуктивність землекористування та зміцнює його екологічну стійкість.

Залучення громадськості та забезпечення зворотного зв'язку є невід'ємною частиною ефективного управління землекористуванням, адже формують підґрунтя для конструктивної взаємодії між органами управління та землекористувачами – фермерами та місцевими громадами. Адміністративно-управлінська складова повинна забезпечувати дієві механізми зворотного зв'язку, що дозволяють адаптувати управлінські рішення до реальних соціально-економічних та екологічних умов.

Управління землекористуванням – це багатокомпонентна система в якій **інституційна складова** займає важливу роль у забезпеченні її ефективного функціонування. Ця складова охоплює такі аспекти: організаційно-правову структуру; адміністративно-управлінські органи; інститути власності та користування землею; систему прийняття рішень; науково-методичну підтримку; економічне забезпечення; міжнародне співробітництво та інтеграцію [28; 29].

Організаційно-правова структура управління землекористуванням формує основу для функціонування інституцій різного рівня – державних, муніципальних і приватних, відповідальних за управління земельними ресурсами. Основа цієї структури – розроблення законодавчих та нормативно-правових актів для регулювання порядку використання, охорони й відчуження земель, а також встановлення чітких регламентів для забезпечення взаємодії між центральними, регіональними та місцевими органами влади. Це забезпечує уніфікацію процедур адміністрування та сприяє підвищенню прозорості процесів ухвалення рішень [30].

Ефективне управління землекористуванням забезпечується взаємодією державних і місцевих органів влади, які забезпечують регулювання, контроль та координацію процесів землекористування на різних рівнях. За адміністрування земельних ресурсів відповідають органи місцевого самоврядування на підпорядкованих їм територіях, включаючи видачу дозволів, зміну цільового призначення земель та впровадження заходів на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів відповідно до потреб громад.

Інститути власності та користування землею спрямовані на регулювання різних форм власності (державної, комунальної та приватної), а також прав користування, включаючи оренду, емфітевзис і сервітути. У цьому контексті впровадження чітких механізмів передачі прав на землю, з врахуванням процедури їх оформлення, відчуження чи передачу в користування. Для легітимності та прозорості у правовідносинах у сфері землекористування ці права мають реєструватися в Державному реєстрі речових прав.

Система ухвалення рішень у сфері землекористування орієнтована на забезпечення відкритості та прозорості процедур, що стосуються розподілу й використання земель. Її невідомою складовою є впровадження сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи (ГІС), які покращують ефективність моніторингу, планування та прийняття управлінських рішень. Поєднання цих інструментів забезпечує обґрунтованість рішень і дозволяє комплексно враховувати екологічні, економічні й соціальні фактори землекористування [31].

Система управління землекористуванням формується як інтегрований механізм, що функціонує на взаємодії спеціалізованих інституцій, зокрема: землеустрій, державний земельний кадастр, оцінка земель, моніторинг стану земель, а також контроль за використанням і охороною. Ці інституції виконують чітко визначені функції в межах регламентованих процедур. Їхнє узгоджене функціонування забезпечує системність і передбачуваність управлінських рішень у сфері землекористування.

Так, наприклад, інститут землеустрою забезпечує встановлення обов'язкових правил використання земельних ділянок у межах відповідної функціональної зони та категорії земель. Ці регламенти визначають дозволені види використання, граничні розміри, а також обмеження у використанні земель (земельних ділянок) та заходи з їх охорони, ґрунтуючись на затвердженій землевпорядній документації. Узгоджене

застосування цих інструментів сприятиме подоланню наявних диспропорцій між державним і місцевим рівнями управління на виконання вимог сталого розвитку територіальних громад [32; 33].

Економічна складова має значний вплив на формування системи управління землекористуванням, оскільки саме вона визначає фінансові передумови, стимули та обмеження, що безпосередньо впливають на прийняття рішень щодо використання та охорони земельних ресурсів. Економічні чинники обумовлюють доступність капіталу, рівень інвестиційної привабливості, динаміку ринку земель, а також економічну доцільність упровадження тих чи інших форм землекористування. Основними напрямками реалізації економічної складової є: *механізми фінансування та залучення інвестицій; ринкові інструменти регулювання вартості землі та попиту; оцінка економічної ефективності землекористування та управління ризиками; соціально-економічний ефект* [34-36].

Фінансування та залучення інвестицій є визначальними передумовами для ефективного управління землекористуванням, забезпечуючи ресурсну основу для реалізації стратегій сталого розвитку. Стабільне фінансування сфери землекористування дозволяє системно реалізовувати заходи із охорони, раціонального використання земель та їх відновлення, а також підтримує інституційну спроможність органів управління на всіх рівнях. Активне залучення інвестицій – як державних, так і приватних – стимулює впровадження інноваційних технологій у сфері моніторингу, точного землеробства, цифровізації кадастрових систем тощо. Важливим напрямом є надання субсидій, доступ до пільгового кредитування фермерам і землекористувачам для запровадження еколого орієнтованих практик у господарській діяльності. Інвестиції виступають фінансовим джерелом і каталізатором структурної модернізації аграрної сфери, сприяючи підвищенню продуктивності, конкурентоспроможності сільських територій і екологічній стійкості землекористування в цілому.

Формування ринкової вартості земель є складним багатofакторним процесом, що відбувається під впливом низки факторів. Співвідношення попиту і пропозиції на ринку становлять основу ціноутворення. Важливу роль відіграє якісний стан земель, зокрема рівень родючості ґрунтів, що безпосередньо впливає на їх потенційну продуктивність. Локація земельної ділянки – її наближеність до інфраструктурних об'єктів, логістичних вузлів та ринків збуту є також значущим фактором. Крім того, на вартість земельної ділянки суттєво впливає правовий статус, зокрема, з одного боку – наявність обмежень, сервітутів, арештів, а з іншого – чистота правового титулу. Поточна кон'юнктура ринку визначає характер прийняття рішень пов'язаних із розподілом й використанням земель і, тим самим, стимулюючи або стримуючи окремі напрями землекористування. Наявність ефективних ринкових механізмів сприяє зростанню довіри до ринку, підвищенню його ліквідності та результативності [37-39].

Оцінка ефективності землекористування та управління супутніми ризиками є важливими елементами забезпечення сталого розвитку аграрного

сектору. Використання систем економічної оцінки землекористування дозволяє комплексно оцінювати рівень прибутковості, продуктивності та екологічної стабільності використання земельних ресурсів. Це дозволяє виявити найоптимальніші моделі землекористування, спрямовані на досягнення економічної вигоди, а також збереження родючості ґрунтів та екосистемних функцій.

Водночас важливого значення набуває побудова ефективної системи управління ризиками, що супроводжують аграрну діяльність. Одним із важливих інструментів у цій сфері є страхування аграрних ризиків, зокрема індексне, яке базується на аналізі об'єктивних агрокліматичних та супутникових індикаторів (таких як температура повітря, рівень опадів, вегетаційні індекси тощо). Цей механізм дозволяє оперативно компенсувати втрати сільськогосподарських виробників без необхідності індивідуальних оцінок збитків. Крім того, систематичне застосування методів економічного моделювання й моніторингу фінансових та ринкових загроз сприяє зниженню вразливості аграрного сектору до зовнішніх шоків, таких як коливання валютного курсу, зміни цін на продукцію та несприятливі погодні умови.

Соціально-економічний ефект землекористування охоплює широкий спектр впливів: на рівень доходів жителів сільської місцевості, зростання зайнятості, функціонування місцевих економік і загалом на якість життя в сільських громадах. Комплексна оцінка соціально-економічних наслідків землекористування є важливою передумовою формування соціально справедливої та екологічно відповідальної земельної політики. Такий підхід дозволяє збалансувати економічні інтереси, соціальні запити та вимоги екологічної безпеки, сприяючи сталому розвитку сільських територій і раціоналізації управлінських процесів у сфері землекористування.

Наукова складова з управління земельними ресурсами та землекористуванням охоплює значний спектр напрямів, які базуються на інноваціях, а саме: розробка науково обґрунтованих рекомендацій; інноваційні технології та методи; оцінка стану земель та екологічного впливу; моделювання та прогнозування; розробка нормативів та стандартів; освіта та підготовка кадрів; моніторинг та оцінка ефективності.

Розробка науково обґрунтованих рекомендацій – ключовий напрям у проведенні досліджень у сфері управління земельними ресурсами та землекористуванням, в основі яких закладено сучасні досягнення науки з урахуванням комплексного підходу до вирішення проблем землекористування.

Задля підвищення ефективності та стійкості сучасного землекористування застосовуються інноваційні технології та методи. Такий підхід дозволяє забезпечити баланс між виробничими потребами та екологічними пріоритетами для досягнення сталого розвитку аграрного сектора. До таких інноваційних технологій та методів належать: точне землеробство; використання дронів; автоматизовані системи зрошення; управління ґрунтовими ресурсами тощо. Точне землеробство, яке базується на використанні

сучасних технологій для збору та аналізу даних про стан земель і посівів є одним із перспективних напрямків. Це включає застосування датчиків, супутникових знімків, геоінформаційних систем і аналітичного програмного забезпечення для планування сільськогосподарських операцій. Завдяки цьому вдається оптимально дозувати добрива, насіння та засоби захисту рослин, зменшуючи витрати та мінімізуючи вплив на довкілля [40].

Використання дронів для моніторингу земель є значним досягненням завдяки якому дрони дозволяють оперативно отримувати високоточні дані про стан рослин, ґрунтів, зрошувальних систем і виявляти потенційні проблемні ділянки. Це не лише прискорює процеси аналізу, а й забезпечує ефективне планування заходів щодо покращення землекористування [41].

Автоматизовані системи зрошення стали важливим інструментом для раціонального використання водних ресурсів. Такі системи працюють на основі сенсорних даних, що дозволяє точно визначати потреби рослин у воді та зменшувати її надмірне використання. Це особливо актуально в умовах зміни клімату та дефіциту водних ресурсів.

Ще одним перспективним напрямом є впровадження інноваційних підходів до управління ґрунтовими ресурсами, зокрема використання біологічних препаратів для відновлення родючості ґрунтів, впровадження мульчування, сидерації та інших методів, що сприяють збереженню ґрунтів і підвищенню їхньої продуктивності.

Оцінка стану земель та екологічного впливу ґрунтується на використанні сучасних наукових підходів позаяк є важливою складовою ефективного управління землекористуванням. Методи, такі як агрохімічний аналіз ґрунтів, дистанційне зондування Землі (ДЗЗ), геоінформаційні системи та моніторинг за допомогою супутникових даних, забезпечують точне визначення стану земельних ресурсів. Також дозволяють виявляти деградовані, еродовані або забруднені ділянки й розробляти науково обґрунтовані рішення щодо їх відновлення та збереження.

Моделювання та прогнозування виступають важливими інструментами наукового обґрунтування управлінських рішень у сфері землекористування. Для аналізування поточних тенденцій, оцінювання потенційних ризиків та прогнозування наслідків при впровадженні різних сценаріїв управління землекористуванням використовуються різні моделі, зокрема просторові, екологічні й соціально-економічні. Моделі дозволяють оцінювати вплив зміни клімату, демографічні й урбанізаційні процеси, економічні коливання на просторову структуру землекористування. Це також сприяє формуванню адаптивних стратегій, які враховують довгострокові виклики для забезпечення сталого розвитку територій. Моделювання дає змогу визначати оптимальні напрями використання земель, здійснювати оцінку екосистемних послуг, а також підвищувати ефективність планування на регіональному й національному рівнях (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Моделювання та прогнозування в управлінні землекористуванням як інструменти підтримки сталого розвитку

Важливим напрямом наукового забезпечення ефективного управління землекористуванням є розроблення *нормативів і стандартів*. На основі результатів наукових досліджень, зокрема детального аналізу ґрунтів, кліматичних умов, особливостей ландшафтів тощо формуються науково-обґрунтовані норми й стандарти землекористування, що ґрунтуються на найкращих практиках. Нормативи та стандарти визначають допустимі рівні антропогенного навантаження, вимоги до охорони ґрунтів, оптимальні агротехнічні заходи. Такі нормативні документи стають практичними орієнтирами (правилами) для фермерів, землевласників аграрних підприємств та органів влади, забезпечуючи раціональне, безпечне та стале використання земельних ресурсів. Визначення чітких правил і вимог сприяє координації дій на всіх рівнях управління, мінімізує ризики деградації земель і забезпечує продуктивність і стабільність агросектору в умовах змін клімату та підвищеного навантаження на природні ресурси [42-44].

Важливим елементом наукового супроводу сфери управління землекористуванням є освіта та підготовка кадрів. Адже сучасні наукові знання, інноваційні технології та кращі міжнародні практики — основа підвищення рівня знань і компетентності спеціалістів. Професійне навчання дає змогу

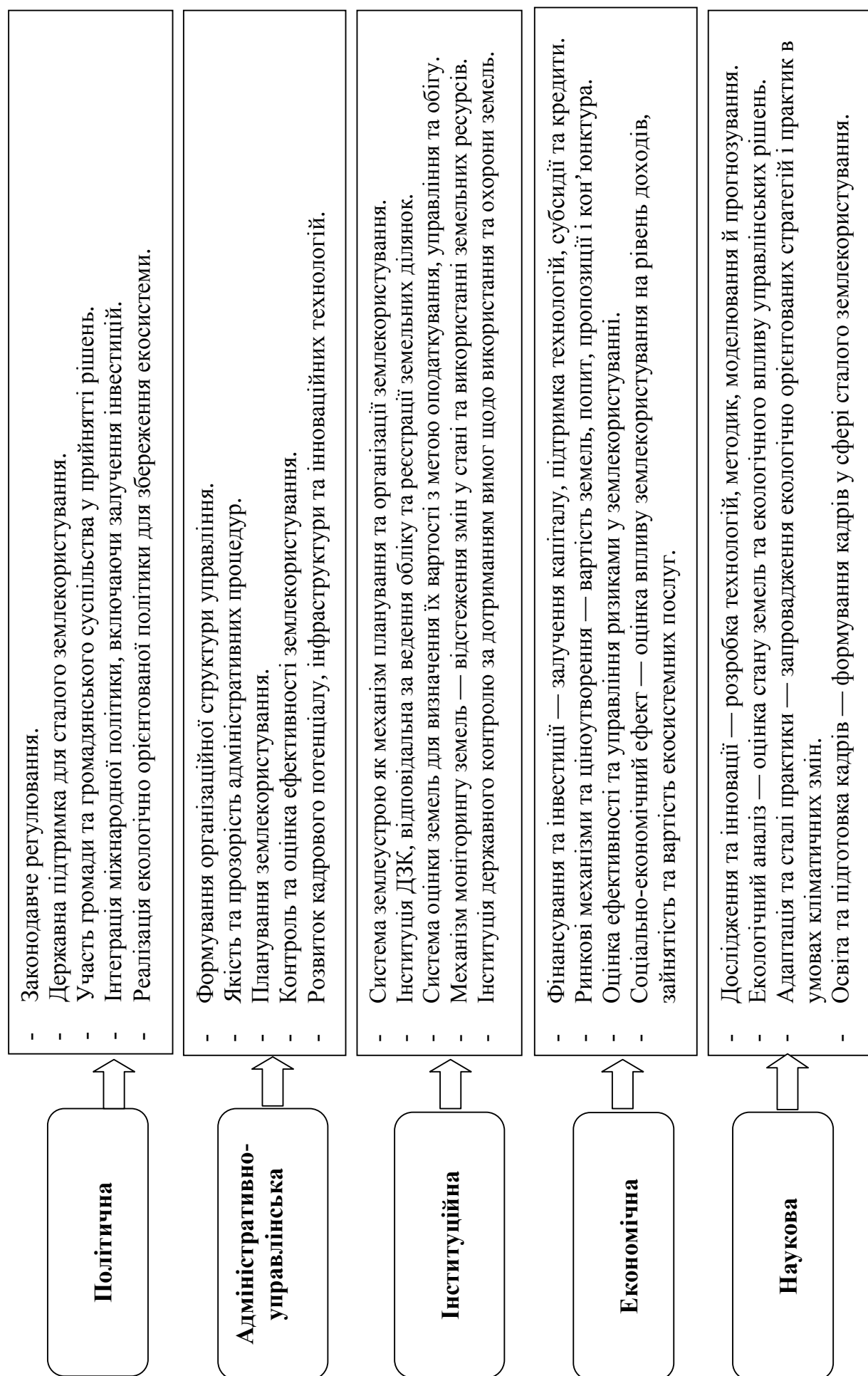


Рис. 1.2. Інституційно-організаційна модель управління землекористуванням: політичний, адміністративний та науковий виміри

спеціалістам опановувати новітні підходи, ефективно застосовувати науково обґрунтовані методи в управлінні земельними ресурсами, землекористуванням та впроваджувати інноваційні рішення в практичну діяльність. Це сприяє як покращенню якості управлінських процесів, так і підвищенню інституційної спроможності системи землекористування загалом [45].

Систематичний моніторинг і оцінювання ефективності управлінських рішень — важливі складові науково обґрунтованого підходу до управління землекористуванням. Застосування сучасних наукових методів — зокрема аналізу просторових даних, технологій дистанційного зондування, систем індикаторів сталого розвитку та геоінформаційних систем (ГІС) — дозволяє регулярно відстежувати стан земельних ресурсів та оцінювати результати впроваджених управлінських рішень у динаміці.

Узагальнення викладених положень дає підстави для формування цілісного бачення системи управління землекористуванням, що базується на взаємодії політичних, адміністративних і наукових інституцій. Структурну логіку цієї взаємодії подано на рис. 1.2.

Запровадження таких підходів забезпечує зворотний зв'язок, який необхідний для своєчасного виявлення неефективних чи проблемних аспектів у практиці землекористування. Це, своєю чергою, дозволяє своєчасно коригувати стратегії, адаптувати заходи до нових екологічних, соціальних або економічних умов, а також впроваджувати інноваційні рішення з урахуванням реальних потреб. Наявність ефективної системи моніторингу підвищує адаптивність управлінських механізмів, сприяє прийняттю обґрунтованих рішень і забезпечує раціональне використання земель у довгостроковій перспективі.

1.1.3 Основні завдання та принципи управління землекористуванням в умовах сучасних викликів

Кризовий стан земельних ресурсів в Україні, з тенденцією до загострення внаслідок повномасштабної збройної агресії, надзвичайних ситуацій та довготривалих деградаційних процесів, характеризується нераціональним використанням земельно-ресурсного потенціалу, погіршенням якісного стану ґрунтів, зниженням їх продуктивності, фрагментацією системи управління та відсутністю цілісного правового і інституційного забезпечення охорони земель. У відповідь на ці виклики, система державного управління землекористуванням повинна реалізовувати низку ключових завдань:

- 1) забезпечення інтегрованого та багатофункціонального підходу до організації землекористування;
- 2) підвищення стійкості землекористування до зовнішніх впливів і деградаційних процесів;
- 3) регулювання сільськогосподарської діяльності, націленої на вирощування екологічно чистої продукції;
- 4) актуалізація державної політики у сфері використання та охорони земель [46-48]:

Забезпечення інтегрованого та багатофункціонального підходу до організації землекористування передбачає реалізацію таких взаємодоповнюючих заходів:

- створення цілісної державної системи охорони земель з наявними відповідними регуляторними механізмами;
- встановлення пріоритетів у використанні земель з урахуванням екологічних, соціальних та економічних факторів;
- розроблення та імплементацію державних програм, інноваційних проєктів, спрямованих на збалансований розвиток земельного фонду та адаптацію землекористування до сучасних вимог;
- досягнення балансу між потребами різних суб'єктів землекористування в межах великих територіальних систем враховуючи локальні особливості землекористування та екосистемних функцій;
- запровадження просторового планування й функціонального зонування як інструментів для визначення найефективніших моделей землекористування для досягнення сталого розвитку.

Підвищення стійкості землекористування до зовнішніх впливів та деградаційних процесів набуває особливого значення в умовах збройного конфлікту в Україні. Майже 10 млн га сільськогосподарських угідь перебувають у зоні проведення активних бойових дій, тимчасової окупації або залишаються небезпечними для здійснення господарської діяльності. Значна частина земель зазнала пірогенних впливів — понад 170 тис. га вигорілих площ, що значно ускладнює відновлення природних функцій ґрунтів. Як наслідок, активізуються деградаційні процеси, зокрема механічне руйнування ґрунтового покриву, хімічне забруднення, засмічення та ерозія. Повернення цих земель до продуктивного використання вимагає розроблення комплексної державної програми з визначенням заходів з розмінування і вилучення вибухонебезпечних предметів, рекультивацію та видалення залишків військової та техногенної діяльності, а також відновлення родючості ґрунтів як основи для стійкого агровиробництва в постконфліктний період [49-50].

Завданням управління земельними ресурсами, землекористуванням є створення ефективних механізмів підвищення адаптаційної здатності як природних екосистем, так і сільських громад шляхом поєднання заходів охорони, раціонального використання та відновлення земель. Інструментарій у цьому процесі має включати практики кліматоадаптивного землеробства, впровадження екосистемного підходу до управління та застосування ризик-орієнтованого планування.

На тлі трансформації глобального агропродовольчого ринку, де зростає конкуренція між традиційною, органічною та генетично модифікованою продукцією, для України актуальним є посилення присутності у секторі органічного землеробства. Незважаючи на значний земельно-ресурсний потенціал, сьогодні лише 1% сільськогосподарських угідь (близько 471 тис. га у стані сертифікованого органічного виробництва) мають статус органічних [51]. Ця частка у 2023 році становила приблизно 1,1% від загальної площі сільськогосподарських земель [52].

Органічне землекористування ефективно поєднує продовольчі, екологічні та соціальні функції, сприяючи формуванню стійких агросистем, збереженню ґрунтового потенціалу та задоволенню попиту на органічну продукцію. А отже, важливим завданням є стимулювання переведення традиційного агровиробництва в органічну площину через підтримку інноваційних практик, що орієнтовані на відновлення екосистемних послуг і підвищення ефективності управління земельним капіталом та інтеграції в міжнародні ринки органічної продукції. Такий перехід передбачає не лише зміну технологій виробництва, а й формування належної просторової та інституційної основи, що забезпечується, зокрема, шляхом землепорядного проєктування, адаптованого до вимог органічного землекористування.

Землепорядне проєктування в органічному сільському господарстві має враховувати комплекс специфічних вимог, пов'язаних із вибором земельних ділянок, плануванням функціонального використання території, розробленням агротехнологічних заходів та системи охорони земель. Реалізація таких підходів потребує застосування інструментів екологічної експертизи, геоінформаційних технологій (ГІС), систем екологічного моніторингу та узгодження із міжнародними стандартами сертифікації.

Складові землепорядного проєктування, орієнтовані на розвиток органічного сільського господарства, систематизовано в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Складові землепорядного проєктування для органічного сільського господарства, їх зміст та приклади застосування [53]

Складові землепорядного проєктування	Зміст	Приклади застосування
Вибір земельної ділянки	Комплексна оцінка земельної ділянки за показниками екологічної безпечності, зокрема шляхом виявлення відсутності забруднень агрохімікатами, важкими металами та радіоактивними елементами	Використання екологічного аудиту та GIS-технологій для ідентифікації земельних ділянок, які відповідають критеріям придатності для органічного виробництва,
Функціональне зонування території	Виокремлення виробничих, буферних зон, територій рекреаційного та природо-охоронного значення. Визначення переважних напрямків вітру та поверхневого стоку для мінімізації ризиків поширення забруднення	Створення буферних зон між органічними та традиційними полями (зокрема у вигляді лісо-смуг, трав'яних меж або інших природних бар'єрів)

Закінчення табл. 1.2

Проектування агротехнологічних заходів	Розробка схеми сівозмін, використання сидератів та багаторічних трав, визначення оптимальної структури посівних площ	Сівозміни в зоні Лісостепу з чергуванням зернових, бобових і сидератів сприяють збагаченню ґрунтів азотом та зменшенню використання пестицидів
Оцінка та моніторинг якісного стану ґрунтів	Систематичний контроль рівня гумусу, кислотності, вмісту макро- і мікроелементів, наявності забруднювачів	Використання мобільних лабораторій та GIS-систем для оцінки родючості та стану ґрунтів
Формування системи заходів із охорони земель	Планування захисних лісоструг, впровадження терасування на схилах, мінімізація обробітку ґрунту	Терасування полів у Карпатському регіоні для запобігання ерозії ґрунтів
Організація просторової структури господарства	Планування території з урахуванням розміщення об'єктів виробництва, переробки, логістики	Оптимізація місць розташування складів, місць зберігання органічної сировини відповідно до вимог сертифікації
Розробка проектної документації	Розроблення землепорядної документації, адаптованої до органічного землекористування, із врахуванням міжнародних стандартів сертифікації	Використання картографічного моделювання для розробки інтегрованих схем органічного землеробства
Процес сертифікації	Запровадження системи відстеження органічної продукції, аудит відповідності вимогам екологічних стандартів	Практика німецьких фермерів із використанням GIS для відстеження продукції. Впровадження блокчейн-технологій для фіксації походження та якості продукції

Таким чином, системний підхід до землепорядного проектування в органічному землекористуванні забезпечує збалансоване планування агровиробничої діяльності, сприяє охороні довкілля та відповідає міжнародним критеріям екологічної сертифікації.

У відповідь на сучасні виклики, пов'язані з воєнними діями, надзвичайними ситуаціями, виникає потреба в актуалізації законодавчої та нормативно-методичної бази у сфері використання та охорони земель, що стосується насамперед:

- адаптації нормативів у сфері землеустрою, охорони земель та збереження родючості ґрунтів з урахуванням факторів деградації, спричинених конфліктами;

- запровадження механізмів класифікації земель за ступенем ураження та деградації для подальшого визначення відповідного правового статусу;
- розроблення спеціалізованих процедур для тимчасового вилучення, консервації чи цільового використання пошкоджених територій;
- посилення ролі екологічного моніторингу як основи для прийняття обґрунтованих рішень у сфері управління землекористуванням.

Системне впровадження цих завдань сприятиме підвищенню ефективності ведення державної політики у сфері землекористування, збереженню продуктивного потенціалу та екосистемних функцій земель, а також дозволить закласти основу для відновлення та розвитку постконфліктних територій.

Ці завдання є фундаментальними позаяк охоплюють базові напрями управління землекористуванням в Україні, особливо в умовах війни, поширення деградаційних процесів та виконання євроінтеграційних зобов'язань. Водночас, для формування ефективної системи стратегічного управління, доцільно їх деталізувати, зокрема через:

- цифровізацію процесів управління землекористуванням;
- посилення інституційної взаємодії та управлінської спроможності громад;
- розширення участі громадськості та зацікавлених сторін у прийнятті рішень;
- впровадження фінансово-економічних механізмів, що стимулюють ефективне та стале землекористування;
- інтеграцію кліматичних і екосистемних ризиків у просторове та стратегічне планування.

Цифровізація процесів управління землекористуванням спрямована на створення інтегрованих геоінформаційних систем (ГІС), сучасних кадастрових платформ для ведення обліку земель, а також цифрових інструментів для просторового планування та моніторингу стану земель. Це сприятиме підвищенню прозорості, оперативності та ефективності управлінських рішень, а також покращить доступ органів влади, громадян та інвесторів до актуальної інформації про земельні ресурси.

Посилення інституційної взаємодії та спроможності громад сприятиме підвищенню рівня підготовки кадрів у сфері землекористування, забезпеченню відповідної ресурсної та нормативної основи, розвитку міжмуніципального співробітництва, а також налагодження комунікації між органами місцевого самоврядування та центральними органами виконавчої влади.

Розширення участі громадськості та зацікавлених сторін до процесу прийняття рішень ґрунтується на засадах відкритого врядування, яке передбачає проведення публічних консультацій з представниками місцевих громад, агровиробників, наукового середовища та громадських організацій під час розроблення землевпорядної документації та стратегічного планування. Йдеться про дотримання принципів прозорості, законності, відповідальності, інклюзивності тощо) [54].

Впровадження фінансово-економічних механізмів, спрямованих на стимулювання ефективного та сталого землекористування, передбачає запровадження екологічних податкових пільг, розвиток систем земельного страхування, надання компенсацій за впровадження ґрунтозахисних заходів, створення цільових фондів підтримки відновлення деградованих земель, а також залучення інвестиційних ресурсів у екологічно орієнтовані проекти, спрямовані на підвищення родючості ґрунтів і збереження біорізноманіття.

Інтеграція кліматичних і екосистемних ризиків у просторове та стратегічне планування передбачає урахування сценаріїв зміни клімату, деградації земель, ерозійних процесів, водного дефіциту, ризиків пожеж тощо при прийнятті управлінських рішень. Це передбачає розробку адаптаційних стратегій, застосування екосистемного підходу, зонування територій за ступенем вразливості та впровадження природоорієнтованих рішень.

Для ефективного вирішення завдань у сфері управління землекористуванням в умовах воєнних викликів та зростаючих деградаційних процесів необхідне виконання низки умов, зокрема [56-58]:

По-перше, особливо важливим є проведення повної інвентаризації земель, земельних ділянок з метою отримання достовірної інформації про їх сучасний стан, межі, правовий статус, якісні та кількісні характеристики для прийняття зважених управлінських рішень в аграрній сфері в умовах динамічної трансформації структури землекористування. Проведення інвентаризації передбачене статтею 35 Закону України «Про землеустрій» [13], має забезпечити ідентифікацію земельних ділянок, які використовуються неефективно або неправомірно, виявлення деградованих, забруднених чи не придатних до використання, а також створити основу для оновлення даних Державного земельного кадастру та прийняття обґрунтованих рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

По-друге, актуальним є запровадження системи класифікації земель за типом і ступенем ураження (зокрема, механічне руйнування, хімічне забруднення, пірогенні впливи тощо). Такий підхід дозволить обґрунтувати доцільність подальшого використання цих земель у сільськогосподарському виробництві, чи необхідність їх рекультивації, консервації або ж зміни цільового призначення, а також визначити зміст та склад відновлювальних заходів [55].

По-третьє, необхідно здійснити оцінку втрат та збитків сільськогосподарських землекористувачів, з врахуванням недоотриманого прибутку, витрат на відновлення продуктивності (родючості) земель, компенсаційних виплат тощо. Оцінка має охоплювати матеріальні та екосистемні втрати й слугувати основою для розроблення механізмів державної підтримки та міжнародної допомоги [56].

По-четверте, важливим напрямом у післявоєнному відновленні є проведення рекультивації земель, що зазнали деградації внаслідок бойових дій. Цей процес включає реалізацію комплексу організаційних, біотехнологічних, агротехнічних та інженерно-технічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, продуктивності земель, а також поліпшення екологічного стану постраждалих територій та їх відновлення [57]. Здійс-

нення рекультивації земель має базуватись на вимогах статті 166 Земельного кодексу України та передбачати розроблення робочих проєктів землеустрою адаптованих як до воєнного, так і післявоєнного періоду [58].

По-п'яте, проведення консервації деградованих і небезпечних для обробітку земель для територій, що зазнали значного забруднення чи руйнування. Консервація здійснюється через тимчасове вилучення з господарського обігу таких земель із подальшим впровадженням заходів із залуження, заліснення або ренатуралізації, відповідно до статті 172 Земельного кодексу України та Постанови Кабінету Міністрів України №35 від 19 січня 2022 р. «Про затвердження Порядку консервації земель» [58-59]. Наразі чинна нормативна база потребує уточнення й доповнення конкретними критеріями оцінки ступеня деградації та забруднення земель для ефективнішого планування відновлювальних заходів. Консервація деградованих земель згідно з чинним земельним законодавством України має здійснюватись відповідно до робочих проєктів землеустрою, зміст яких має враховувати виклики сьогодення.

По-шосте, всі відновлювальні заходи та заходи з охорони земель мають реалізовуватися на основі відповідної документації із землеустрою (проєктів землеустрою) з врахуванням змін у структурі посівів і землекористування, необхідністю запровадження науково обґрунтованих сівозмін тощо. Відновлення обов'язковості застосування проєктів землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, є критично важливим для відновлення сільськогосподарського землекористування. Такі проєкти мають бути адаптивними до ринкових умов і водночас чутливими до викликів, спричинених війною.

По-сьоме, доцільним є створення ефективної, децентралізованої системи управління земельними ресурсами, яка забезпечуватиме вертикальну (від національного до місцевого рівня) і горизонтальну (між секторами, органами влади та зацікавленими сторонами) координацію. Ключовими характеристиками цієї системи мають бути інституційна спроможність, наявність законодавчо закріплених повноважень для прийняття управлінських рішень, а також ресурсне забезпечення для реалізації повного циклу управління: від збору інформації, оцінки стану земельних ресурсів, стратегічного й просторового планування — до реалізації управлінських заходів, їх моніторингу й контролю [57].

Окреслені завдання управління землекористуванням формують підґрунтя для визначення базових принципів, на яких має будуватися система управління земельними ресурсами.

Принципи управління — це науково обґрунтовані правила управлінської поведінки, які базуються на потребах суб'єкта управління та формуються на основі наукових знань, слугуючи інструментом для досягнення визначеної мети [4].

У контексті землекористування принципи є основою для ефективного використання, охорони та відновлення земельних ресурсів. Вони сприяють забезпеченню збалансованого розвитку територій, сталого управління

земельними ресурсами та гармонізації інтересів суспільства, економіки й екології, що робить їх ключовими в сучасних умовах управлінської діяльності. До таких принципів належать [25; 48; 58; 60-67]:

Принцип пріоритетності конституційних прав і обов'язків. Права й обов'язки, закріплені Конституцією України та Земельним Кодексом України, мають найвищу юридичну силу та є обов'язковими для всіх суб'єктів земельних відносин у процесі володіння, користування та розпорядження земельними ділянками).

Принцип сприяння державою раціональному використанню, покращенню якості та охорони земельних ресурсів. Визначає основи для розроблення політичних, економічних, та організаційних заходів, які спрямовані на захист земель та запобігання їх деградації. Цей принцип має стати орієнтиром при формуванні державних стратегій, програм та ініціатив, спрямованих на ефективне управління та збереження земельних ресурсів.

Принцип відкритості та забезпечення доступу до інформації про стан земель є фундаментальним для ефективного управління землекористуванням, оскільки забезпечує достовірність, своєчасність та повноту даних, необхідних для прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Реалізація цього принципу сприяє прозорості земельних відносин, розширенню можливостей громадського контролю, залученню інвесторів та захисту екологічних інтересів. Відкритий доступ до інформації мінімізує виникнення корупційних ризиків, формує довіру між усіма учасниками земельних відносин забезпечуючи відповідність міжнародним стандартам управління та створює передумови для своєчасно реагування на процеси деградації земель. Зрештою, це сприяє досягненню цілей сталого розвитку країни.

Принцип різноманітності та рівності всіх форм власності, землеволодіння та землекористування. Цей принцип є стрижневим елементом земельної політики, оскільки забезпечує рівні права для всіх учасників земельних відносин незалежно від форми власності чи господарювання. Сприяє створенню умов для ефективного використання земель, стимулює конкуренцію та розвиток різних моделей управління, забезпечуючи баланс інтересів держави, громади та приватного сектору.

Принцип використання земель відповідно до їх цільового призначення передбачає обов'язок усіх суб'єктів земельних відносин використовувати земельні ділянки відповідно до їх правового статусу та функціонального призначення, визначеного категоріями земель відповідно до положень Земельного кодексу України. Цей принцип є фундаментальним для формування ефективної системи землекористування, бо забезпечує правову визначеність, просторову впорядкованість, збереження продуктивності земель та захист від незаконної зміни їх функціонального призначення. Його дотримання дозволяє уникнути нецільового чи нераціонального використання земель.

Принцип пріоритетності екологічної складової у землекористуванні. Суть в тому, що в процесі використання земель пріоритет надається тим формам і способам господарювання, які забезпечують мінімізацію шкоди для

довкілля, навіть за умови якщо це супроводжується певними економічними втратами або недоотриманням прибутку. Екологічна вигода, яка сприяє збереженню природних ресурсів, біорізноманіття та підтриманню екологічного балансу, має бути домінуючим фактором у прийнятті рішень щодо землекористування. Такий підхід сприяє формуванню екологічно орієнтованого суспільства, де принцип охорони довкілля є орієнтиром для всіх суб'єктів землекористування.

Принцип ринкових відносин полягає в тому, що раціональне використання землі не може знаходити своє відображення поза земельним ринком, поза системою іпотеки, кредитування, проведення земельних аукціонів, які мають здійснюватися в умовах прозорих і конкурентних ринкових механізмів. Саме через ринкові відносини забезпечується оптимальний розподіл земельних ресурсів між суб'єктами господарювання, стимулюється інвестиційна активність, підвищується ефективність землекористування та створюються умови для раціонального управління землями.

Принцип правового захисту і відповідальності. Гарантує, що права суб'єктів земельних відносин на володіння, користування та розпорядження земельними ділянками захищені законом, а будь яке втручання в їхню господарську діяльність або примусове припинення прав допускається лише у випадках, чітко передбачених законодавством. Цей принцип забезпечує правову стабільність і передбачуваність у земельних відносинах, сприяє формуванню довіри до системи управління земельними ресурсами. Одночасно ним встановлюються межі відповідальності суб'єктів за наслідки їхніх рішень і дій, включаючи соціальні, економічні та екологічні аспекти. Завдяки цьому принципу забезпечується баланс між захистом прав землекористувачів та їхньою відповідальністю за негативні наслідки діяльності, що дозволяє гармонізувати інтереси суспільства, економіки та навколишнього середовища.

Принцип державного протекціонізму та регулювання господарської діяльності відображає прагнення держави у підтримці вітчизняних товаровиробників через створення сприятливих умов для їхньої діяльності та захисту від недобросовісної конкуренції, зокрема на міжнародних ринках. Реалізується через комплекс заходів державної підтримки, серед яких – пільгове кредитування, надання дотацій, субсидій, страхування ризиків, пов'язаних зі стихійними лихами, а також запровадження регуляторних інструментів, спрямованих на підвищення конкурентоспроможності національної продукції. Такий підхід сприяє збереженню економічної стабільності, стимулює розвиток пріоритетних секторів економіки, зокрема аграрного, підвищенню рівня зайнятості населення та формуванню основ для стійкого соціально-економічного розвитку. Державне регулювання в цьому контексті виконує роль гаранта досягнення балансу між відкритістю ринку та захистом національних інтересів.

Принцип врахування історичного досвіду господарювання на землі. Ґрунтується на необхідності використовувати напрацьовані поколіннями знання та практики ефективного землекористування для формування сучас-

них підходів до управління земельними ресурсами. Передбачає глибоке вивчення та аналіз традиційних методів ведення господарства, що зарекомендували себе як екологічно стійкі, продуктивні та адаптовані до природних умов певних регіонів. Врахування історичного досвіду дає змогу уникати помилок минулого, інтегрувати успішні практики в сучасну аграрну політику та адаптувати їх до сучасних технологій і умов ринку.

Принцип системності у землекористуванні. Передбачає комплексний підхід до використання земельних ресурсів, який враховує їхню багатофункціональність. З одного боку, земля виступає як виробничий ресурс, необхідний для економічної діяльності, зокрема сільськогосподарського, промислового чи іншого виробничого призначення. З іншого боку, вона є важливим компонентом навколишнього середовища, що формує умови життя людини і слугує основою для взаємодії елементів системи «природа – суспільство – виробництво». Такий підхід сприяє гармонізації екологічних, економічних та соціальних інтересів у процесі землекористування. Найбільш ефективним інструментом реалізації цього принципу є заходи із землеустрою, які включають раціональне планування територій, організацію землеволодінь і землекористувань, збереження природних ландшафтів та збереження сталого розвитку територій.

Принцип регіонального підходу в управлінні землекористуванням. Ґрунтується на необхідності врахування особливостей кожного регіону України, оскільки країна характеризується значною неоднорідністю природно-кліматичних умов, рівня економічного розвитку, соціальних та культурно-історичних особливостей регіону, традицій землекористування. Цей принцип передбачає адаптацію стратегій, методів і інструментів використання земель до умов конкретних територій, зокрема, відмінностей між степовими, лісовими чи гірськими зонами. Такий підхід дозволяє ефективно враховувати екологічні ризики, рівень родючості ґрунтів, потребу у збереженні біорізноманіття, місцеві природні обмеження та домінуючі форми господарювання.

Принцип інклюзивного розвитку землекористування. Ґрунтується на забезпеченні рівного доступу до земельних ресурсів та участі всіх зацікавлених сторін до процесів управління землекористуванням на засадах соціальної справедливості, економічної ефективності та екологічної стійкості. Його реалізація передбачає врахування інтересів різних груп учасників, зокрема місцевих громад, фермерів, підприємців, а також соціально вразливих груп населення – жінок, молоді, осіб з обмеженими можливостями. Інклюзивний підхід сприяє створенню умов для покращення якості життя людей і забезпеченню сталого розвитку територій. Практична реалізація цього принципу можлива шляхом створення прозорих механізмів розподілу земель, підтримки локальних ініціатив, публічності прийняття рішень, а також залучення громад до процесів планування, моніторингу й контролю за використанням земель.

Принцип етичності у землекористуванні. Передбачає ставлення до землі як до живого організму, що вимагає дбайливого та відповідального підходу.

Це означає впровадження ресурсозберігаючих технологій та біологічного землеробства, спрямованих на зупинення деградації ґрунтів, підтримання бездефіцитного балансу гумусу, оптимізацію використання мінеральних добрив і пестицидів, зниження кислотності та засоленості, а також запобігання ущільненню ґрунтів. Крім того, важливо не допускати забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами, важкими металами та іншими хімічними елементами, уникати необґрунтованого вилучення сільськогосподарських земель для інших цілей та забезпечувати обмежений режим використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико – культурного призначення.

Принцип економічного регулювання раціонального землекористування. Передбачає застосування економічних інструментів для стимулювання ефективного та екологічно відповідального використання земельних ресурсів. Це включає надання фінансової підтримки власникам землі і землекористувачам для компенсації витрат, спрямованих на підвищення родючості ґрунтів, запобігання негативних явищ у землекористуванні, виробництво екологічно чистої продукції та впровадження ресурсозберігаючих технологій. Важливими аспектами також є встановлення справедливої плати за землю або орендної плати, що відображає реальну вартість користування земельними ресурсами, а також розробка сприятливої фінансової та податкової політики, яка включає дотації, субвенції та інші форми підтримки.

Системне впровадження вказаних принципів забезпечить цілісність, послідовність, узгодженість та ефективність прийняття управлінських рішень у сфері землекористування. Це сприятиме досягненню цілей сталого розвитку, збереженню природно-ресурсного потенціалу територій та забезпеченню балансу між економічними, екологічними та соціальними інтересами.

1.1.4 Основні функції державного управління земельними ресурсами та землекористуванням

Принципи виступають концептуальними орієнтирами для прийняття ефективних управлінських рішень та реалізації політики сталого землекористування. Водночас їх практичне втілення потребує чіткого розуміння і реалізації функціональних завдань державного управління у цій сфері.

До основних функцій державного управління землекористуванням належать: **нормативно-правова; інформаційна; облікова, організаційно-планова, розподільно-перерозподільна; контрольна** (рис. 1.3).

Ці функції виступають визначальними інструментами реалізації стратегічних цілей державної політики щодо раціонального використання та охорони земель, забезпечуючи системний підхід до моніторингу, планування, розподілу, контролю й відновлення земельного фонду країни. Розглянемо зміст і значення кожної з цих функцій у контексті сучасних викликів та нормативно-правового забезпечення.

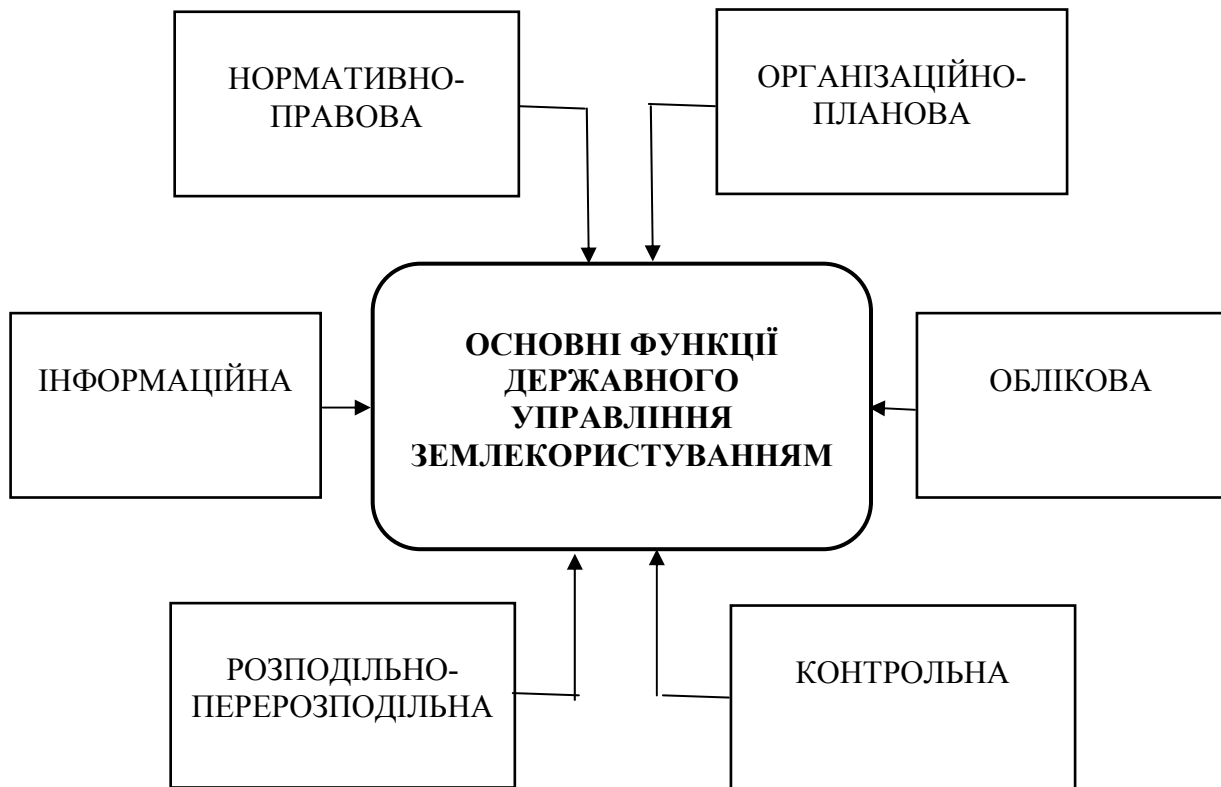


Рис. 1.3. Система базових функцій державного управління землекористуванням [25].

Нормативно-правова функція державного управління землекористуванням спрямована на виконання базової ролі у формуванні правових засад регулювання земельних відносин. Її зміст полягає у розробці, прийнятті, вдосконаленні законодавчих і нормативно-правових актів, які визначають правовий режим земель, встановлюють порядок їх використання, охорони, відчуження, а також закріплює права й обов’язки суб’єктів землекористування. Реалізація цієї функції забезпечує правову визначеність і стабільність у сфері землекористування, що мінімізує ризики виникнення правових спорів і зловживань щодо землі, забезпечує прозорість земельних відносин, а також підвищує інвестиційну привабливість завдяки чітко визначеним нормам і процедурам.

Земельний кодекс України складає основу нормативного регулювання у цій сфері, який визначає правовий режим земель, класифікує землі за категоріями та регламентує порядок зміни цільового призначення земельних ділянок. Окремі аспекти землекористування регулюються законами України, зокрема «Про охорону земель», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оцінку земель», які формують цілісну правову основу у сфері землекористування. Важливу роль у нормативному забезпеченні відіграють і підзаконні акти Кабінету Міністрів України, накази профільних міністерств (зокрема Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України тощо), а також методичні рекомендації, що регламен-

тують технічні, організаційні та процедурні аспекти реалізації державної політики у сфері землекористування.

Реалізацію цієї функції забезпечують такі інституції, як Верховна Рада України (Комітет з питань аграрної та земельної політики), Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України, а також Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), що беруть участь у підготовці та впровадженні відповідних нормативних актів. Змістовне наповнення цієї функції потребує постійної адаптації до сучасних викликів, таких як цифрова трансформація, вплив кліматичних змін, поглиблення децентралізації та інтеграція в європейський правовий простір — як передумова формування ефективної системи управління земельними ресурсами.

Інформаційна функція є основоположною складовою системи управління земельними ресурсами та землекористуванням, позаяк якість управлінських рішень цілком залежить від повноти, достовірності та своєчасності інформації. Відомий вислів «хто володіє інформацією — той володіє світом» набуває особливого значення в умовах війни та відновлення територій. На теперішній час інформація про земельні та інші природні ресурси залишається розпорошеною між різними відомствами та фрагментованою, що ускладнює комплексне бачення стану земельного фонду. Для розв’язання цієї проблеми та забезпечення інтеграції просторових, статистичних, адміністративних та кадастрових даних створено Національну інфраструктуру геопросторових даних (НІГД) відповідно до Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [68].

Цей інструмент призначений забезпечити онлайн-доступ до актуальної інформації, підтримку прийняття рішень, створення електронних сервісів для органів державної влади та місцевого самоврядування, інвесторів, науковців, проєктантів і громадян.

У умовах сучасних викликів НІГД набуває стратегічного значення для:

- фіксації збитків та втрат земель унаслідок воєнних дій;
- оцінки ризиків мінної небезпеки, забруднення та деградації ґрунтів;
- контролю за змінами у землекористуванні на тимчасово окупованих та звільнених територіях;
- моніторингу ефективності реалізації проєктів з відновлення та рекультивації земель;
- підвищення прозорості у питаннях володіння, користування та розпорядження землею.

Водночас, одним із пріоритетних завдань є розширення функціональних можливостей Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД), її інтеграція з іншими державними реєстрами — зокрема Державним земельним кадастром, Реєстром пошкодженого майна, Екоплатформою тощо), а також цифровізація процесів відновлення земельного потенціалу. Надання відкритого доступу до геопросторової інформації підвищує рівень довіри до державного управління, сприяє залученню інвестицій і створює основу для сталого розвитку в умовах післявоєнного відновлення.

Реалізацію інформаційної функції у сфері державного управління землекористуванням забезпечують низка інституцій, серед яких провідна роль належить Державній службі з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), що здійснює ведення та оновлення відомостей у Державному земельному кадастрі. У цьому контексті важливим інструментом є Публічна кадастрова карта, яка забезпечує відкритий доступ до базової інформації про земельні ділянки. Функцію інформаційного забезпечення виконують також Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України та органи місцевого самоврядування, які адмініструють місцеві земельні реєстри та здійснюють ведення документації з просторового планування. Важливу роль відіграє й Національна інфраструктура геопросторових даних (НІГД) для забезпечення взаємодії між відомчими інформаційними ресурсами у цифровому форматі.

Облікова функція державного управління землекористуванням є ключовим інструментом створення достовірної, актуальної та повноцінної бази даних про стан і структуру земельного фонду України. Вона забезпечує інформаційне підґрунтя для стратегічного планування, моніторингу, оподаткування, контролю, а також підтримує законність у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками.

Для інформаційної підтримки облікової функції на рівні державного управління ведеться Державний земельний кадастр і моніторинг земель, об'єктом яких є всі землі України — незалежно від форми власності на землю, цільового призначення чи характеру використання. Державний земельний кадастр є основною державною інформаційною системою для збирання, зберігання, систематизації, оновлення та надання даних про земельні ділянки. До інструментів реалізації облікової функції належать: ведення обліку меж земельних ділянок, форм власності, користувачів; ідентифікація цільового призначення земель; визначення якісних та кількісних характеристик земель; геодезичне та картографічне забезпечення. Геодезичне та картографічне забезпечення є важливим складником цієї системи.

Важливу роль для ефективного функціонування ДЗК відіграють супровідні цифрові інструменти:

- автоматизована система ДЗК;
- взаємодія з Національною інфраструктурою геопросторових даних;
- земельно-інформаційні системи (ЗІС) на місцевому рівні.

Особливого значення облікова функція набуває в умовах воєнного стану та деокупації території, в час, коли виникає потреба в оновленні кадастрової інформації. Оновлення цієї інформації потребує врахування:

- масштабних пошкоджень і деградації земель;
- замінування, забруднення військовими відходами та хімічними речовинами;
- тимчасової втрати контролю над ділянками, що потребують обліку;
- фіксації змін у формах власності та землекористуванні, включаючи факти втрати правовстановлюючих документів чи самовільного зайняття земельних ділянок;

- фіксації втрат та формування офіційної бази даних для надання компенсацій.

Ці виклики потребують поглиблення інтеграції ДЗК з іншими державними реєстрами та НІГД. Необхідно також провести повторну інвентаризацію земель, розробити мобільні додатки для оперативного збору та оновлення облікових даних на місцях та запровадити спеціалізовані реєстри втрат і пошкоджень земельного фонду.

Зазначені заходи мають реалізовуватися Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру в межах визначених законодавством повноважень. Їй підпорядковується Державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», яке виконує функції з ведення, супроводу та забезпечення ведення Державного земельного кадастру. До реалізації цієї функції також залучено Міністерство юстиції України, через діяльність Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, в якому фіксуються права власності та інші речові права на землю. Реалізація заходів передбачає також активне залучення органів місцевого самоврядування, військових адміністрацій, громадських структур і міжнародних партнерів. Скоординована робота цих інституцій забезпечує юридичну визначеність, відкритість і надійність облікової інформації, що є основою для ефективного планування, оподаткування та моніторингу використання земельних ресурсів.

Організаційно-планова функція у сфері управління землекористуванням реалізується з метою визначення довгострокової перспективи розвитку та інтегрованого підходу до використання і охорони земельних ресурсів. Вона передбачає узгоджене використання нормативно-правової, програмної та методичної бази, що охоплює такі компоненти: концептуальні засади; програмне забезпечення; нормативно-правові акти; нормативи, стандарти та методичне забезпечення; проектно-планувальну документацію. Змістове наповнення складових організаційно-планової функції у сфері управління землекористуванням наведено в табл. 1.3.

У рамках реалізації організаційно-планової функції, відповідно до статей 177–180 Земельного кодексу України, планування використання та охорони земель здійснюється шляхом виконання таких робіт [58]:

- розроблення загальнодержавних програм використанн та охорони земель;

- розроблення регіональних програм використанн та охорони земель;

- проведення природно-сільськогосподарського районування земель;

- проведення зонування земель в межах територій територіальних громад.

Розподільно-перерозподільна функція держави у сфері управління земельними ресурсами та землекористуванням полягає у регулюванні низки процесів, зокрема первинного надання, перерозподілу, вилучення та транс-

Таблиця 1.3

Структурні компоненти організаційно-планової функції у системі управління землекористуванням та адаптація до умов війни та післявоєнного відновлення

№ з/п	Складові організаційно-планової функції	Змістове наповнення	Змістове наповнення з урахуванням воєнних викликів
1	Концептуальні засади	Формування довгострокової перспективи розвитку системи землекористування на засадах концепції сталого розвитку з урахуванням кліматичних змін, принципів екосистемного підходу та методів ландшафтного планування	Переорієнтація стратегій відновлення та забезпечення безпеки землекористування з урахуванням впливу бойових дій, мінної небезпеки та процесів деградації земель для подальшої реінтеграції пошкоджених земель до господарського обігу
2	Програмне забезпечення	Реалізація державних, галузевих і регіональних програм у сферах охорони земель, родючості ґрунтів, формування спеціальних земельних фондів, адаптації до змін клімату тощо	Актуалізація програм з розмінування, відновлення ґрунтів, облаштування тимчасових зон безпечного використання земель, резервування земель для відбудови
3	Нормативно-правові акти	Земельний кодекс України (ст. 177–180), спеціальні закони, постанови КМУ, розпорядження та інші нормативно-правові акти, що регулюють планування та охорону земель	Правове регулювання тимчасового вилучення земель для потреб оборони, обмежень використання пошкоджених територій, регулювання обігу пошкоджених або забруднених земель, спеціальні положення воєнного періоду.
4	Нормативи, стандарти та методичне забезпечення	Методики, порядки, технічні умови, нормативи та стандарти, регламенти, що визначають режими землекористування, екологічні обмеження, допустимі навантаження, зони особливого використання тощо.	Встановлення нормативів щодо зон обмеженого використання (заміновані території, території з екологічною шкодою), методик і критеріїв оцінки ушкоджень.
5	Проектно-планувальна документація	Документація із землеустрою (схеми, плани, проекти), містобудівна і природоохоронна документація, що регламентують просторову організацію території і забезпечують узгоджене землекористування.	Розробка схем відновлення землекористування, оновлення документації з урахуванням безпекових та соціальних потреб.

формації прав на землю відповідно до вимог законодавства, суспільних інтересів і соціально-економічних пріоритетів. Ця функція реалізується через такі механізми:

1. Надання земельних ділянок у власність або користування фізичним та юридичним особам, зокрема державним органам влади, органам місцевого самоврядування, військовим адміністраціям — з урахуванням цільового призначення земель, пріоритетів державної політики та просторового планування. Цей механізм реалізується відповідно до Земельного кодексу України (статті 116–123) [58].

2. Вилучення земельних ділянок, використовуваних з порушенням земельного законодавства, з подальшим перерозподілом їх на користь інших користувачів або ж для суспільно важливих потреб. Цей механізм реалізується відповідно до Земельного кодексу України (статті 116–123) [58].

3. Вилучення або примусовий викуп земельних ділянок для державних і суспільних потреб відповідно до закону (для реалізації інфраструктурних проєктів, потреб національної безпеки, будівництва об'єктів соціального призначення тощо). Цей механізм реалізується відповідно до Земельного кодексу України (статті 146–150) [60] та Закону України «Про відчуження земельних ділянок та інших об'єктів, що на них розміщені, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності» [70].

4. Формування земель резерву та спеціальних фондів, що забезпечують гнучкість у реалізації політики відновлення територій, розселення внутрішньо переміщених осіб, облаштування тимчасових поселень та зони безпечного проживання в умовах або після закінчення воєнного конфлікту. Цей механізм реалізується відповідно до Земельного кодексу України [58] та Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» [71].

5. Забезпечення публічного контролю, прозорості процедур та захисту прав власників землі та землекористувачів, що є важливою умовою легітимності державного втручання в земельні відносини. Цей механізм реалізується відповідно до Земельного кодексу України [58] та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [72].

Функція розподілу та перерозподілу земель у системі державного управління відіграє суттєву роль у забезпеченні ефективного, правового та соціально справедливого управління земельним фондом. Ця функція спрямована на задоволення стратегічних потреб (загальнонаціональних і регіональних), захист суспільних інтересів та оптимізацію структури землекористування з урахуванням цілей збалансованого просторового розвитку.

Контрольна функція держави у сфері землекористування є визначальним інструментом забезпечення законності, збереження родючості ґрунтів та охорони земель як національного багатства, що відповідно до статті 14 Конституції України перебуває під особливою охороною держави [73]. Закріплення в законодавстві принципу відповідального землекористування покладає на власників і користувачів земель обов'язок дбайливо ставитися до землі та дотримуватись вимог екологічної безпеки.

Окрім Конституції України нормативно-правову основу здійснення державного контролю за використанням та охороною земель становлять такі акти:

- Земельний кодекс України – регламентує обов’язки землевласників і землекористувачів, підстави для притягнення до відповідальності, а також механізми контролю [58];

- Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» – визначає повноваження контрольних органів, порядок проведення перевірок, склад правопорушень, форми реагування та інструменти усунення порушень [69];

- Кодекс України про адміністративні правопорушення – встановлює адміністративну відповідальність за порушення земельного законодавства [74];

- Закон України «Про охорону земель» – закріплює правові, економічні та екологічні основи охорони земель, а також визначає типи деградаційних процесів та відповідальність за їх спричинення [75].

Недотримання вимог земельного законодавства, зокрема самовільне зайняття земельних ділянок, їх нецільове використання, зняття родючого шару ґрунту без дозвільних документів, забруднення земель, а також ухилення від здійснення рекультиваційних чи консерваційних заходів на деградованих землях, кваліфікуються як правопорушення, що завдають шкоди державним та суспільним інтересам. Такі дії потребують своєчасного реагування з боку органів державної влади, позаяк призводять до погіршення екологічного стану територій та втрати продуктивного потенціалу земель.

Здійснення державного (нагляду) контролю за додержанням земельного законодавства покладається на уповноважені органи — передусім на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), яка контролює використання та охорону земель усіх категорій і форм власності, а також на Державну екологічну інспекцію України (Держекоінспекцію) у частині дотримання екологічних вимог щодо використання земель. У межах визначених законодавством повноважень зазначені органи проводять планові й позапланові перевірки, здійснюють адміністративні заходи впливу, застосовують адміністративні санкції, ініціюють відшкодування заподіяної шкоди та направляють матеріали до судових органів. До участі в здійсненні нагляду залучаються також органи прокуратури й органами місцевого самоврядування, дії яких спрямовані на захист прав громад та забезпечення законності у сфері землекористування.

Розбудова прозорої, ефективної та превентивно орієнтованої системи державного земельного контролю — необхідна умова реалізації політики сталого землекористування, що має ґрунтуватися на принципах екологічної безпеки, сталого землекористування, відповідальності власників землі та землекористувачів перед суспільством і державою.

Висновок

Опанування матеріалу за темою «**Теоретичні основи управління землекористуванням**» дасть можливість студенту засвоїти:

1. Сутність, зміст та наукові підходи до визначення поняття «землекористування».
2. Класифікаційні підходи до типології землекористування.
3. Сутність багатовимірної структури землекористування як об'єкту управління, яка інтегрує природні, соціально-економічні, територіальні та правові аспекти.
4. Екологічні типи землекористування та їх роль у забезпеченні сталого розвитку через процес планування, організації, мотивації і контролю.
5. Структурно-функціональні характеристики землекористування (суб'єктна, об'єктна та технологічна підсистеми; типи інтерпретації; управлінські підходи; багатофункціональність).
6. Концептуальні засади інтегрованого та багатофункціонального підходу до управління землекористуванням
7. Завдання управління землекористуванням в Україні, зокрема в умовах війни, поширення деградаційних процесів та виконання євроінтеграційних зобов'язань.
8. Функцій державного управління землекористуванням (нормативно-правова; інформаційна, облікова, організаційно-планова, розподільно-перерозподільна; контрольна).
9. Базові принципи, на яких має будуватися система управління.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Розкрийте сутність поняття «землекористування».
2. У чому полягає суть землекористування як фізичного об'єкта та правового інституту?
3. Чому земля розглядається як економічний ресурс?
4. У чому полягає суть екологозбалансованого використання земель?
5. Охарактеризуйте співвідношення поняття землекористування з управлінням земельними ресурсами в різних сферах діяльності.
6. Розкрийте сутність відмінностей між землекористуванням як фізичним об'єктом, правовим інститутом, економічним ресурсом й елементом екологічного управління.
7. Яким чином екологічні інтереси інтегруються в економічну діяльність у сфері землекористування, забезпечуючи баланс між вигодою та екологічною безпекою?
8. Перелічіть складові системи управління землекористуванням у забезпеченні ефективного управління земельними ресурсами.
9. Яку роль відіграє політична складова у системі управління землекористуванням для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами?

10. Охарактеризуйте адміністративно-управлінську складову системи управління землекористуванням та її значення у забезпеченні ефективного використання і охорони земельних ресурсів.

11. Яку роль відіграє інституційна складова у системі управління землекористуванням для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами?

12. Поясніть вплив економічної складової на прийняття управлінських рішень у сфері землекористування?

13. Охарактеризуйте роль наукової складової в системі управління землекористуванням для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами.

14. Чому управління землекористуванням є складно організованою системою і якими методами забезпечується узгодженість її політичної, адміністративно-управлінської, інституційної, економічної та наукової складових?

15. Які завдання має реалізовувати система державного управління землекористуванням в умовах кризового стану земельних ресурсів та воєнних викликів в Україні?

16. Які заходи передбачає інтегрований та багатофункціональний підхід до організації землекористування в умовах сучасних викликів?

17. Яке значення має цифровізація у процесах управління землекористуванням?

18. Яке значення відіграють принципи управління в системі землекористування?

19. У чому полягає сутність принципу інклюзивного розвитку землекористування?

20. Обґрунтуйте важливість принципу відкритості та доступу до інформації про стан земель для ефективного управління землекористуванням

21. Назвіть основні функції державного управління у сфері земельних відносин.

22. У чому полягає зміст нормативно-правової функції державного управління земельними ресурсами, землекористуванням.

23. Розкрийте зміст і значення інформаційної функції державного управління земельними ресурсами, землекористуванням.

24. Охарактеризуйте інституційне забезпечення інформаційної функції державного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

25. У чому полягає зміст облікової функції державного управління земельними ресурсами, землекористуванням?

26. Які інституції забезпечують реалізацію облікової функції державного управління у сфері земельних ресурсів та землекористування?

27. Розкрийте сутність організаційно-планової функції державного управління земельними ресурсами, землекористуванням.

28. Охарактеризуйте інституційне забезпечення організаційно-планової функції державного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

29. Розкрийте зміст і значення розподільно-перерозподільної функції державного управління земельними ресурсами, землекористуванням.

30. Які інституції забезпечують реалізацію облікової функції державного управління у сфері земельних ресурсів та землекористування?

31. Охарактеризуйте зміст, завдання та значення контрольної функції в системі державного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

32. Охарактеризуйте інституційне забезпечення контрольної функції державного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

§ 1.2. Розвиток адміністрування землекористування в Україні та країнах ЄС

1.2.1. Становлення теорії адміністрування землекористування як основи управління земельними ресурсами

Глобальні загрози, зокрема зміна клімату, надмірна урбанізація та погіршення рівня життя, тісно пов'язані з антропогенними чинниками, насамперед з нераціональними підходами до використання земель. Сьогодні, коли збільшується площа малопродуктивних, деградованих та техногенно забруднених земель (понад 10,5 млн га, з яких близько 500 тис га потребують консервації) [76-77], виникає потреба у створенні ефективної системи, що запобігатиме як екологічно небезпечному використанню земель, так і сприятиме переходу до науково обґрунтованого, сталого землекористування. У цьому контексті саме адміністрування землекористування є важливим інструментом управління земельними ресурсами, який охоплює правові, інституційні, економічні та технічні заходи, спрямовані на їх раціональне використання, охорону та відновлення.

В Україні процесу розвитку системи адміністрування землекористування притаманний власний еволюційний шлях, зумовлений низкою інституційних трансформацій та правових змін, що супроводжували становлення системи адміністрування землекористування в Україні. У цьому зв'язку доцільним є аналіз основних етапів становлення системи, що відображають еволюцію земельних відносин, зміну інституційної структури та підходів до управління земельними ресурсами. Кожен етап відображає трансформацію підходів щодо використання землі як особливо цінного ресурсу, який відіграє визначальну роль у соціально-економічному розвитку держави, до яких належать [25; 78-79].

Етап 1. Для 1990-х років характерним є формування правових основ землекористування після проголошення Україною незалежності (1991). З цього моменту розпочалась трансформація земельних відносин, яка супроводжувалась переходом від адміністративно-командної системи до ринкової моделі управління земельними ресурсами. Із прийняттям у 2001 році Земельного кодексу України запроваджено приватну власність на землю. Конституцією України (1996) закріплено положення про землю як об'єкт права власності. Було ініційовано проведення земельної реформи, спрямованої на роздержавлення земель, формування інституту приватної власності та створення нових організаційно-правових форм землеволодіння. Але на цьому етапі процеси адміністрування землекористування відбувались фрагментарно, із переважанням ручного управління та характеризувалися відсутністю інтегрованої системи обліку, моніторингу та контролю за використанням земельних ресурсів.

Етап 2. Інституційне та нормативно-правове становлення сучасної системи земельного адміністрування (2000–2010 рр.). Упродовж цих років відбувся якісний стрибок у становленні основоположних елементів сучасної

моделі земельного адміністрування, що супроводжувався формуванням інституційних і нормативних засад у сфері управління земельними ресурсами. Визначальним законодавчим актом цього етапу стала нова редакція Земельного кодексу України (2001 р.), яка закріпила основи функціонування ринку земель та визначила правові механізми реалізації права власності на землю.

Із прийняттям Законів України «Про землеустрій» (2003 р.) [59], «Про Державний земельний кадастр» (2007 р.) [90] було посилено інституційне підґрунтя адміністрування землекористування. Прийняття Закону України «Про землеустрій» [59] унормувало процеси планування, організації та впорядкування землекористування, заклавши правову основу для розроблення відповідної документації. Закон України «Про Державний земельний кадастр» [90] визначив єдині правила кадастрової ідентифікації земельних ділянок, регламентував процедури технічної інвентаризації та забезпечив ведення просторово координованих записів про їхні якісні та кількісні характеристики. У межах цього етапу відбулося інституційне зміцнення системи земельного адміністрування через створення спеціалізованих державних органів для виконання координаційно-управлінських функцій у сфері земельних відносин, зокрема Державного комітету України із земельних ресурсів (Держкомзему) [81].

Особливої ваги набуло започаткування процесів цифровізації земельних відносин — впровадження електронних реєстрів земельних ділянок, що стало основою для розвитку автоматизованих кадастрово-реєстраційних систем. Такий перехід від фрагментарного документального обліку до інтегрованого управління земельною інформацією забезпечив підвищення достовірності, прозорості та ефективності прийняття управлінських рішень у сфері землекористування.

Етап 3. Цифровізація земельного адміністрування та децентралізація повноважень у сфері землекористування (2011–2020 рр.). У 2011–2020 роках система адміністрування землекористування в Україні увійшла до етапу цифрової трансформації та інституційної децентралізації, що істотно змінило механізми управління земельними ресурсами, надання адміністративних послуг та доступу до просторової інформації. Запровадження електронних сервісів у сфері земельних відносин стало важливим інструментом підвищення прозорості, підзвітності та ефективності у сфері землекористування.

Важливим досягненням стало створення та запуск у 2011 році Публічної кадастрової карти України — інтерактивного вебресурсу для забезпечення відкритого онлайн-доступу до інформації про земельні ділянки (зокрема кадастрові номери, займані площі, цільове призначення та форму власності). Це стало важливим кроком у напрямі відкритості, підзвітності та ефективності у сфері землекористування, зниження корупційних ризиків та посилення громадського контролю за розпорядженням землями [82].

Процес стандартизації процедур у сфері надання земельно-кадастрових послуг започатковано із прийняттям Закону України «Про адміністративні послуги» у 2012 році, що посприяло спрощенню, уніфікації адміністративних

процесів і покращенню якості взаємодії між органами державної влади, органами місцевого самоврядування та громадянами [83].

Водночас в межах реформи децентралізації, яка активно впроваджувалася з 2014 року, відбулася передача до об'єднаних територіальних громад (ОТГ) значної кількості повноважень що стосуються розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності. Це дозволило наблизити прийняття управлінських рішень на місцевий рівень, посприяло зростанню фінансової самодостатності громад і формуванню місцевої земельної політики. Разом із тим, такий підхід породив низку викликів, зокрема — дефіцит кваліфікованих фахівців із землепорядкування на місцях, інституційну слабкість новостворених громад та обмеженість технічних ресурсів, що істотно уповільнювало ефективну реалізацію делегованих повноважень у сфері землекористування.

Загалом, цей етап характеризується переходом до інтегрованої моделі адміністрування землекористування, що поєднує принципи цифрової орієнтації, децентралізації та прозорості. Основними її пріоритетами стали відкритість даних, наближення адміністративних послуг до користувача та посилення ролі місцевого самоврядування у процесах управління земельними ресурсами.

Етап 4. Відкриття ринку земель і інтеграція геопросторових даних у систему стратегічного управління територіями (з 2020 року і дотепер). Починаючи з 2020 року, в Україні розпочався якісно новий етап трансформації земельних відносин, який став переломним з огляду на інституційні основи та функціональну спрямованість системи адміністрування землекористування. Центральною подією цього періоду стало набуття чинності 1 липня 2021 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [84], яким було скасовано мораторій на відчуження сільськогосподарських земель. Це рішення стало основою до повноцінного функціонування ринку сільськогосподарських земель, що вимагало суттєвого посилення системи адміністрування землекористування в умовах зростання правових, економічних та соціальних ризиків.

У цьому контексті пріоритетними завданнями державної політики стали:

- забезпечення актуальності, повноти та точності кадастрової інформації;
- гарантування відкритості та доступності інформації щодо правочинів із земельними ділянками;
- здійснення моніторингу динаміки обігу земель і запобігання спекулятивним процесам;
- розширення інструментів публічного контролю за трансакціями і змінами у структурі землеволодіння.

У цей період було реалізовано ще одну важливу реформу — створення Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД), що ґрунтується на положеннях Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних». Це заклало підґрунтя для інтеграції просторових даних — кадастрових, топографічних, земельно-оціночних, планувальних тощо — у

єдину інформаційну систему, а також дозволило перейти до комплексного управління територіальним розвитком [68].

Просторове планування набуло інституційного статусу як обов'язковий елемент стратегічного управління територіями громад. Це зумовило необхідність інтеграції інструментів землеустрою, містобудування й регіонального планування на базі єдиних цифрових платформ. Відповідно, акцент управління було зміщено на комплексне планування використання територій з урахуванням природно-ресурсного потенціалу, соціально-економічних цілей та екологічних обмежень.

У підсумку, цей етап характеризується значною трансформацією управлінських підходів — від жорстко регламентованої адміністративної моделі до відкритої, ринково орієнтованої та технологічно інтегрованої системи адміністрування землекористування.

Етап 5. Адміністрування землекористування в умовах війни та післявоєнного відновлення (з 2022 року і дотепер). Повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації в Україну у 2022 році спричинило кризу у сфері землекористування та поставило перед державою низку безпрецедентних викликів в адмініструванні земельних ресурсів. Значна частина території країни була охоплена бойовими діями, зазнала тимчасової окупації, мінного забруднення, пошкодження або знищення інженерної інфраструктури, а також втрати правовстановлюючих документів, що унеможливило функціонування повноцінної системи кадастрового, облікового та контрольного забезпечення. Крім того, було істотно обмежено доступ до достовірної інформації щодо правового режиму земель, їх меж, цільового призначення та форм власності.

У відповідь на ці загрози система адміністрування землекористування проходить етап адаптації інструментів управління до умов воєнного часу та потреб післявоєнного відновлення. Пріоритетними напрямками стали:

- розроблення спеціалізованих геоінформаційних систем, спрямованих на ідентифікацію пошкоджених, забруднених, замінованих і деградованих земель;
- впровадження методик оцінки шкоди та збитків, зокрема в аграрному секторі, з використанням супутникових даних, аерофотозйомки, польових обстежень та дистанційного моніторингу;
- розроблення та запуск механізмів державної підтримки для відновлення сільськогосподарського виробництва, включаючи компенсаційні програми, страхування, грантове фінансування та залучення ресурсів міжнародної допомоги.

В умовах війни в системі адміністрування землекористування зростає значущість екологічного та соціального вимірів. Поряд із правовими й технічними аспектами пріоритетним завданням стає виявлення екологічно небезпечних чи непридатних для обробітку територій та їх картування, що постраждали внаслідок ведення бойових дій, забруднення важкими металами, токсичними речовинами чи вибухонебезпечними об'єктами. Такий підхід покликаний як на збереження життя і здоров'я громадян, так і на

забезпечення обґрунтованої стратегії відновлення сільськогосподарського виробництва, орієнтованої на принципи безпеки, екологічної збалансованості та забезпечення продовольчої безпеки держави.

Важливу роль у нормативно-правовому супроводі цього етапу мають нещодавно ухвалені нормативно-правові акти, зокрема:

- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації» (2022), що визначає підходи до управління пошкодженими землями та встановлює механізми фіксації завданих збитків, класифікації типів пошкоджень та створює підґрунтя для подальшого планування відновлення та інтеграції таких територій у систему сталого землекористування [56];

- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності» (2023), що заклав правові основи для здійснення заходів з відновлення деградованих, забруднених та пошкоджених унаслідок бойових дій земель [85];

- у межах Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року (2024), Стратегії продовольчої безпеки України на період до 2027 року (2024), Плану відновлення України (Ukraine Recovery Plan, 2024-2027), а також Плану відновлення сільського господарства (Blueprint for an Agricultural Recovery Plan for Ukraine, 2025) акцент зроблено на ідентифікації пошкоджених земель, проведенні заходів з рекультивації, відновлення родючості ґрунтів, зменшення забруднення та формування екологічно безпечних умов для сільськогосподарського виробництва [86-89].

Цей етап розвитку системи адміністрування землекористування характеризується як кризовий, однак водночас закладає основу для створення інноваційної моделі управління земельними ресурсами, що ґрунтується на принципах ризик-орієнтованості (передбачає переорієнтацію управлінської діяльності від стрімкого реагування на загрози до превентивного виявлення та нейтралізації ризиків у сфері землекористування, включаючи екологічні, правові, техногенні й ризики пов'язані з війною), адаптивності (забезпечує здатність системи гнучко реагувати на динамічні зміни ззовні, коригувати механізми управління відповідно до нових умов функціонування) та стійкості (орієнтований на збереження функціональної цілісності системи навіть за умов критичних навантажень, забезпечення її дієздатності та здатності до відновлення), передбачаючи використання сучасних цифрових технологій, забезпечення екологічної безпеки та дотримання принципів соціальної відповідальності.

Для цілісного оцінювання еволюції функцій та інструментів адміністрування землекористування на різних етапах їх розвитку необхідно розглядати цей процес у його динаміці та взаємообумовленості. З огляду на це, основні характеристики, виклики та здобутки кожного з етапів систематизовано та представлено у табл. 1.4.

Таблиця 1.4

Етапи розвитку адміністрування землекористування в Україні

Етап розвитку	Характеристика	Ключові напрями
1990-ті роки	Формування правових засад землекористування	- Визнання приватної власності на землю - Початок земельної реформи
2000-2010	Інституційне становлення кадастрової системи та землеустрою	- Прийняття законів «Про Державний земельний кадастр», «Про землустрій» - Створення електронних реєстрів
2011–2020	Цифровізація кадастру, публічність, децентралізація	- Запуск Публічної кадастрової карти - Передача повноважень громадам
Після 2020 року	Відкриття ринку земельних ділянок, цифрові сервіси, просторове планування	- Лібералізація ринку земель - Запровадження НІГД та просторового планування - Діджиталізація послуг
Із 2022 – дотепер (етап воєнних і поствоєнних викликів)	Адаптація системи до умов війни, відновлення, екологічна та соціальна стійкість	- Виявлення пошкоджених чи замінованих земель - Розробка ГІС-платформ для координації відновлення - Посилення безпеки власності - Екологічна ревіталізація - Комплексна модель управління із залученням військових, держорганів і громад

Узагальнення ключових етапів розвитку адміністрування землекористування дозволяє виявити закономірності трансформації інституційних механізмів, еволюцію нормативно-правового забезпечення, зміни пріоритетів у сфері просторового управління та реакцію системи на зовнішні виклики.

1.2.2. Роль адміністрування землекористування у забезпеченні суспільних пріоритетів сталого розвитку

Роль адміністрування землекористування у задоволенні потреб суспільства реалізується через створення ефективної системи управління земельними ресурсами, яка забезпечує їх раціональне використання, охорону та відтворення. Земля є фундаментальною основою соціального, економічного та екологічного розвитку, тому ефективне адміністрування земле-

користування є важливим інструментом задоволення сучасних потреб суспільства.

Адміністрування землекористування спрямоване на задоволення суспільних потреб, які охоплюють такі сфери [90-91]:

- сприяння економічному розвитку;
- забезпечення продовольчої безпеки;
- ефективне управління земельними ресурсами;
- розвиток системи послуг;
- підвищення рівня добробуту людства;
- гарантування прав власності та безпечного володіння землею;
- утвердження соціальної справедливості та гендерної рівності;
- збереження та охорона довкілля.

Система адміністрування землекористування сприяє зростанню *національної економіки* завдяки забезпеченню продуктивного та ефективного використання земель, що стимулює економічне зростання на різних рівнях. Ця система створює базову інфраструктуру для реалізації земельної політики щодо безпеки земельної власності, забезпечення соціальної справедливості та збереження довкілля. Також забезпечує розвиток і моніторинг ринку земель та земельних ділянок, ефективне їх оподаткування та об'єктивну оцінку, безпеку кредитів, що є важливими факторами економічного піднесення та стабільного розвитку суспільства.

Досвід Нідерландів демонструє результативну модель адміністрування землекористування, засновану на інтеграції функцій земельного кадастру, реєстрації прав власності та системи оцінки земель. Це сприяє гарантуванню правової та економічної безпеки для громадян та інвесторів, розвитку ринку землі, сприяє доступу до кредитування під заставу земельних ділянок, а також стимулює соціальну справедливість, економічний розвиток та охорону довкілля. У сільськогосподарському секторі земельні ділянки оцінюються для оподаткування з урахуванням їх продуктивності та екологічного стану. Це не лише гарантує справедливе оподаткування, але й мотивує землевласників до раціонального використання ресурсів. Регулярний моніторинг земельного ринку та екологічний контроль сприяють розробці стратегій сталого розвитку, забезпечуючи довгострокову стабільність і ефективність управління земельними ресурсами [92].

Ефективне адміністрування землекористування є ключовим фактором забезпечення *продовольчої безпеки* та зменшення рівня бідності. Воно надає особам, які ухвалюють рішення, доступ до достовірної інформації про землекористування та права власності. Раціональне управління земельними ресурсами сприяє стабільному виробництву якісних та безпечних продуктів харчування завдяки обліку, моніторингу сільськогосподарських угідь, оптимізації їх використання та впровадженню заходів для запобігання деградації земель.

У Німеччині, для прикладу, система адміністрування слугує важливим інструментом забезпечення продовольчої безпеки. Завдяки використанню сучасних геоінформаційних систем (GIS), кадастрових даних, даних

супутникового моніторингу (Sentinel-1/2), а також Land Parcel Identification System (LPIS), органи управління здійснюють ефективний моніторинг сільськогосподарських земель і контролюють їх стан, а також оцінюють продуктивність земель та їх екологічну стійкість. Регулярний моніторинг за сільськогосподарськими землями дає змогу оптимізувати їх використання, впроваджувати заходи протидії деградації ґрунтів і підвищенню врожайності. Це забезпечує стабільне виробництво якісних продуктів харчування, задовольняючи потреби населення та сприяє зміцненню продовольчої стабільності країни [93].

Ефективне управління земельними ресурсами базується на кількох фундаментальних засадах у системі адміністрування землекористування. Йдеться про: комплексну інформацію про земельні ресурси як основу ефективного управління; вплив невизначеності прав на землю на ефективність управління; транспарентність як складова ефективного адміністрування землекористування; вирішення земельних спорів як соціальна необхідність ефективного адміністрування. Вони забезпечують справедливість, прозорість та функціональність у системі адміністрування землекористування [94-96].

Надання публічних послуг у сфері управління земельними ресурсами та регулювання землекористування є важливою компонентою результативного адміністрування у цій галузі. Сучасні виклики у цій сфері потребують впровадження комплексного підходу, що включає: забезпечення якісної інформаційної підтримки, доступність до даних, а також використання інноваційних цифрових рішень для підвищення ефективності надання послуг. До основних складових у цьому контексті належать:

- інформаційне забезпечення щодо прав на землю та земельно-адміністративних послуг;
- забезпечення доступу до просторових даних;
- впровадження е-управління у сфері земельних ресурсів.

Повноцінна та достовірна інформація щодо прав власності, оренди чи користування земельними ділянками є основою для досягнення прозорості у сфері земельних відносин, правового захисту громадян і суб'єктів господарювання. Надання відповідних адміністративних послуг включає такі складові: реєстрацію прав на землю; надання офіційних витягів із державних реєстрів; надання консультацій з юридичних і адміністративних питань землекористування.

Система надання послуг з адміністрування земельних ресурсів має бути орієнтована на забезпечення громадян, бізнес-структур та державних установ оперативним і зручним доступом до інформації. Важливо інтегрувати ці послуги у єдині електронні платформи для спрощення процедур, зниженню адміністративного навантаження і підвищенню рівня сервісу [97-98].

В системі надання адміністративних послуг важливою складовою є забезпечення зручного доступу до просторових даних, що становлять основу для прийняття ефективних управлінських рішень у сфері землекористування.

Просторово-геоінформаційні ресурси відіграють суттєву роль для ефективнішого адміністрування земельних ресурсів, зокрема шляхом:

- забезпечення науково обґрунтованого планування землекористування;
- здійснення моніторингу екологічного стану земель та земельних ділянок;
- здійснення контролю за дотриманням правового режиму землекористування;
- підвищення інвестиційної привабливості територій через прозорість і доступність даних.

Використання сучасних технологій, таких як геоінформаційні системи (ГІС), відкриті геопортали та платформи для візуалізації просторових даних, забезпечують прозорість процесів управління земельними ресурсами. Принцип «відкритих даних» забезпечує участь громадськості та бізнес-структур до процесів планування, моніторингу та контролю за землекористуванням, що формує довіру до державної земельної політики.

Впровадження електронного управління (е-управління) у сфері земельних ресурсів виступає важливим інструментом цифрової трансформації в наданні адміністративних послуг у сфері землекористування. Його впровадження передбачає застосування інформаційно-комунікаційних технологій (ІКТ), що є важливим кроком для автоматизації надання адміністративних послуг, підвищення доступності публічних сервісів і покращення взаємодії між державними органами, бізнесом і громадянами. До основних функцій е-управління у сфері земельних відносин належать:

- забезпечення електронної реєстрації прав на землю та їх обмежень;
- надання онлайн-доступу до кадастрової інформації;
- автоматизація погодження дозвільних процедур у сфері землекористування;
- організація цифрової взаємодії між органами державної влади, органами місцевого самоврядування та землекористувачами.

Інструменти е-урядування в інтеграції з відкритими просторовими даними та інфраструктурою геоінформаційних систем дозволяють забезпечити оперативність, прозорість і підзвітність управлінських рішень у сфері земельних відносин. При цьому досягається зниження рівня корупції, скорочення строків надання послуг та зниження фінансових витрат для користувачів [80; 68; 99-100].

Підвищення рівня *добробуту людства* в значній мірі залежить від ефективного адміністрування землекористування, оскільки земля є базовим ресурсом основою для задоволення життєвих потреб суспільства та підтримки його економічної стабільності. Раціональне управління земельними ресурсами стимулює економічний розвиток, сприяє надходженню інвестицій у сільське господарство, інфраструктуру та промисловість, а також підвищує продуктивність земель. Раціональний розподіл і використання земельних угідь становлять основу продовольчої безпеки, забезпечуючи зростання обсягів та якості сільськогосподарської продукції в умовах демографічного зростання. Чітко визначені права власності та

забезпечення справедливого доступу до землі допомагають знижувати рівень бідності, створюючи можливості для підприємництва, покращення добробуту населення та поліпшення умов життя. Адміністрування землекористування, орієнтоване на інтереси громади, сприяє створенню нових робочих місць і посилює розвиток місцевих економік. Усе це формує фундамент для гармонійного розвитку суспільства та забезпечення довгострокового добробуту людства.

До основних складових гарантування прав власності та безпеки володіння землею належать: захист прав власності; безпека володіння; формалізація прав власності; екологічна відповідальність. Ці складові формують основу ефективного функціонування системи адміністрування землекористування.

Ефективна система адміністрування землекористування формує надійне інституційне середовище для гарантованого права власності на землю, що є передумовою економічного розвитку. Це дозволяє органам управління земельними ресурсами ефективніше ними управляти, а також забезпечувати впровадження прозорих, доступних і юридично обґрунтованих процедур реєстрації та визнання прав власності як для міських, так і для сільських громад.

Офіційне визнання та реєстрація прав на землю є невід'ємним елементом забезпечення соціальної справедливості. Цей процес сприяє зміцненню правової визначеності, покращує доступ до ресурсів і послуг, а також сприяє подоланню нерівності, зокрема у контексті гендерної рівності, що залишається важливим соціальним викликом для багатьох громад у цій сфері.

Таким чином, формалізація прав на землю та забезпечення соціальної справедливості у сфері землекористування мають не лише локальне, а й глобальне значення.

1.2.3. Розвиток теорії адміністрування землекористування в країнах Європейського Союзу

Розвиток теорії адміністрування землекористування припадає на початок 1990-х років як відповідь на системні трансформації у низці країн Східної та Центральної Європи, пов'язані з переходом до ринкової моделі економічних відносин. У цей період Європейська економічна комісія ООН (UNECE) ініціювала заходи, спрямовані на зміцнення інституційного потенціалу систем управління землекористуванням в країнах із перехідною економікою. У період із 1995 по 2001 роки було організовано низку робочих нарад у таких країнах, як Австрія, Швейцарія, Великобританія, Чехія, Норвегія, Хорватія, Нідерланди, Данія та інших з питань адміністрування землекористування. Ці заходи мали на меті узагальнити та поширити кращі практики управління землекористуванням у регіоні UNECE. Ці заходи отримали офіційну назву «Робочі наради експертів з адміністрування землекористування» (MOLA) та проводилися під егідою Комітету з

населених пунктів UNECE. У 1996 році MOLA опублікувала «Настанови з адміністрування землекористування» (Land Administration Guidelines), які визначали адміністрування землекористування основою управління земельними ресурсами та забезпечення сталого розвитку. У документі викладено соціальні, правові, економічні та технічні норми, які повинні враховувати фахівці з метою ефективного управління земельними ресурсами [101].

Офіційне визначення земельного адміністрування (land administration) було вперше представлене в 1996 році в базовому документі Європейської економічної комісії ООН (UNECE) «Керівні принципи земельного адміністрування: з особливою увагою на країни з перехідною економікою» в якому зазначено, що «земельне адміністрування охоплює процеси запису та поширення інформації про права власності, вартість і використання земель, спрямовані на впровадження політики в галузі земельного менеджменту» [102].

Земельне адміністрування також розглядається як комплекс процесів, пов'язаних із управлінням земельною власністю, оцінкою вартості земель, використанням земель та їх розвитком, які здійснюються державними органами або установами громадського чи приватного сектору. У контексті сталого розвитку акцентується увага на необхідності інтеграції ключових функцій (зокрема, володіння землею; оцінювання землі; використання землі; розвиток землі) як основи для створення прозорої, дієвої та ефективної системи земельного адміністрування, яка сприяє раціональному використанню земель та їх охороні як стратегічного ресурсу [103-104].

Термін «земельне адміністрування» асоціюється з такими видами діяльності: – формування об'єктів нерухомості з метою їхньої ідентифікації; – реєстрація прав на нерухомість, обтяжень цих прав; – ведення кадастру нерухомості; – збір, накопичення та поширення економічної інформації про нерухомість, зокрема шляхом її оцінки; – використання і розвиток землі у міській та сільській місцевостях, створення земельних ринків [103; 105].

Одним із ключових процесів земельного адміністрування вважається формування об'єктів нерухомості для їх ідентифікації. Це забезпечує правову, економічну та технічну основу для ефективного управління земельними ресурсами та землекористуванням. Завдяки реалізації цього процесу можливе досягнення кількох важливих цілей:

- забезпечення правової визначеності;
- підтримка кадастрової системи;
- забезпечення раціонального землекористування;
- сприяння економічному розвитку;
- забезпечення екологічної та соціальної сталості.

Ідентифікація об'єктів нерухомості слугує основою для юридичного визначення меж земельних ділянок, нерухомого майна та прав, що на них поширюються. Вона забезпечує визначеність правового статусу кожного об'єкта й унеможливорює подвійне використання або виникнення спорів щодо права власності. Точна фіксація меж земельної ділянки та об'єкта нерухомості є обов'язковою умовою для внесення даних до Державного реєстру

речових прав на нерухоме майно, що становить основу захисту прав власності. Формування юридично визначених меж земельних ділянок і нерухомості сприяє запобіганню конфліктів між землекористувачами чи зацікавленими сторонами, а також дотриманню вимог територіального планування.

Ідентифікація об'єктів нерухомості є невід'ємною складовою кадастрової системи, оскільки забезпечує кожному об'єкту нерухомості унікальний кадастровий номер. Це дозволяє ефективніше вести облік, аналіз та моніторинг за земельними ресурсами. Формування об'єктів нерухомості забезпечує їх відображення на кадастровій карті, що дозволяє відображати їх місцезнаходження, межі та просторові характеристики. Ідентифікація об'єктів також створює передумови для впровадження сучасних геоінформаційних систем (ГІС), які забезпечують ефективний облік, моніторинг і управління земельними ресурсами.

Ідентифікація об'єктів створює основу для просторового планування територій, зонування територій та їх поділу за функціональним призначенням, зокрема виділення сільськогосподарських, житлових, комерційних, рекреаційних зон тощо.

Ідентифікація земельних ділянок відкриває можливості для їх участі в ринкових операціях, включаючи продаж, оренду чи заставу. Це сприяє прозорому ринку нерухомості, підвищує інвестиційний потенціал території. Крім того, вона стає підґрунтям для об'єктивної оцінки вартості земельних ділянок і нерухомості, необхідної для оподаткування, фінансових угод та інвестиційної діяльності.

Також ідентифікація земельних ділянок дає змогу проводити регулярний моніторинг екологічного стану територій, оцінювати ефективність використання земель, виявляти порушення у сфері землекористування та оперативно реагувати на них. Йдеться про здійснення ефективного контролю за дотриманням вимог та правил землекористування, враховуючи екологічні норми та обмеження.

Чітка ідентифікація об'єктів нерухомості дозволяє створювати інфраструктуру, яка забезпечує рівномірний доступ до ресурсів, як-от транспортні шляхи, парки та громадські простори. В умовах міст це дозволяє раціонально планувати розміщення забудови, розвиток транспортної інфраструктури та облаштування зон загального користування. Ідентифікація земельних ділянок у сільській місцевості сприяє раціональному використанню сільськогосподарських угідь, забезпеченню контролю над поширенням ерозійних процесів в ґрунтах та збереженню їх родючості.

Процесуально-правові норми у сфері адміністрування землекористування мають реалізовуватись через ефективні системи й процеси щодо володіння, оцінки та використання земель. Їх структура має включати: – розподіл прав на землю, визначення меж земельних ділянок, оформлення переходу прав власності через продаж, оренду, позику, дарування, спадкування, а також вирішення пов'язаних з цим спорів; – контроль за використанням земель, розробку планів землекористування, забезпечення їх виконання та врегулювання конфліктів, які можуть виникнути в цьому контексті;

– оцінку земель, що передбачає визначення вартості, стягнення відповідних платежів та податків, а також вирішення спорів, пов'язаних з оцінкою та оподаткуванням [106].

Згодом, у 1999 році була ухвалена Басортська декларація ООН, яка стала ключовим міжнародним документом, що наголошує на неможливості досягнення сталого розвитку без впровадження ефективних систем адміністрування землекористування. У декларації акцентовано на важливості взаємозв'язку між земельною інформацією, земельною політикою й адмініструванням землекористування, підкреслюючи їхню роль як фундаментальних складових для забезпечення ефективного та раціонального використання земельних ресурсів. В цьому документі зазначається, що ефективне управління земельними ресурсами можливе лише за умови тісної інтеграції систем збору, аналізу, обробки та поширення земельної інформації з політикою землекористування. У цьому контексті адміністрування землекористування розглядається як стратегічний інструмент для розв'язання викликів сучасного землекористування (рис. 1.4).

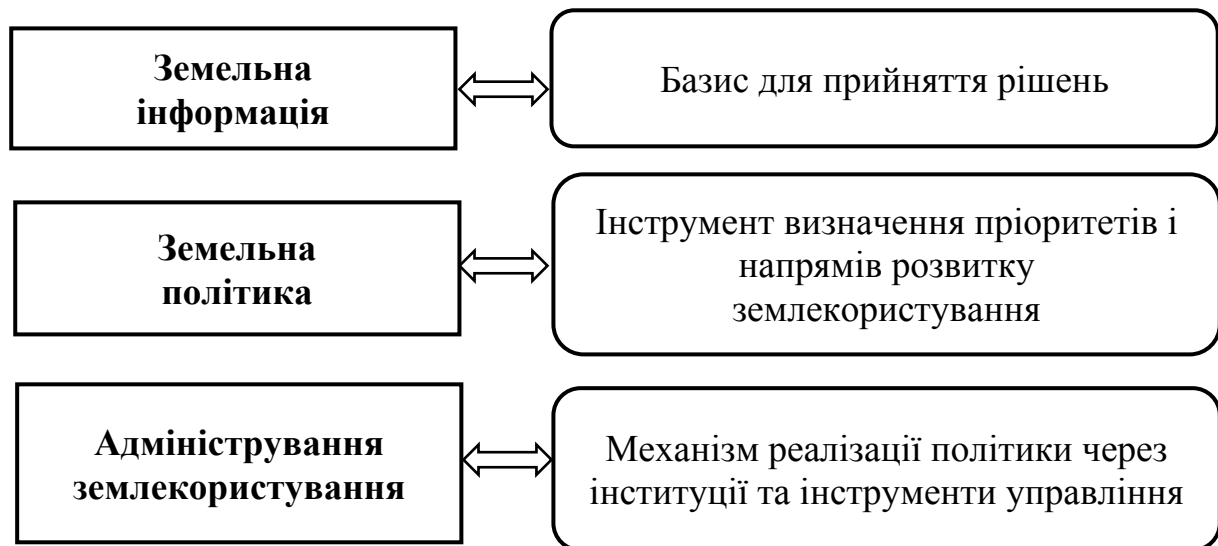


Рис. 1.4. Системна взаємодія елементів ефективного землекористування [107].

Іншим важливим аспектом цієї декларації є необхідність розбудови інституційної системи адміністрування землекористування. Йдеться про створення чітких «правил гри», які визначають правові, організаційні та технічні основи управління земельними ресурсами. Інституціональна база має ефективно реагувати на глобальні виклики, зокрема на такі як урбанізація, кліматичні зміни, продовольча безпека та екологічні ризики.

Басортська декларація ООН акцентує увагу на необхідності системних змін задля створення ефективної інфраструктури адміністрування землекористування. Йдеться про: розбудову інформаційної інфраструктури; проведення організаційної реформи; впровадження сучасних технологій; управління процесами впровадження змін. Ця декларація стала платформою для переосмислення підходів до адміністрування землекористування на

глобальному рівні. Її рекомендації орієнтовані на створення адаптивних, прозорих і ефективних систем, які відповідають принципам сталого розвитку, забезпечують справедливий доступ до земельних ресурсів та сприяють економічному зростанню.

Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) визначає адміністрування землекористуванням як процес, що встановлює та впроваджує правила землеволодіння й управління земельними ресурсами. Цей процес охоплює комплекс взаємопов'язаних систем і механізмів, спрямованих на забезпечення правової, економічної та соціальної ефективності у сфері використання земельних ресурсів. У рамках цієї концепції виокремлюють три ключові аспекти, що формують основу сучасного адміністрування землекористування [108]:

- земельні права;
- регулювання землекористування;
- визначення вартості й оподатковування землі.

Адміністрування земельних прав охоплює процеси регулювання доступу до земельних ресурсів та встановлення їх правового статусу. Основними процесами в цьому напрямі є: розподіл прав на землю (визначення та документування прав власності, користування або оренди земельних ділянок між суб'єктами); визначення меж земельних ділянок, на які розподілені права (встановлення меж із використанням сучасних геоінформаційних систем); передача прав на землю (оформлення транзакцій, що включають продаж, оренду, дарування чи спадкування земель, із забезпеченням юридичної прозорості й легітимності); розв'язання спорів (правове врегулювання суперечок, пов'язаних із правами на землю та межами земельних ділянок, що забезпечує стабільність земельних відносин).

Такий аспект адміністрування землекористування як регулювання землекористування спрямований на управління та планування використання земель із врахуванням економічних, соціальних і екологічних чинників. Йдеться про: розроблення стратегій та планів просторового розвитку, які визначають оптимальні способи використання земель за функціональним призначенням; забезпечення контролю за дотриманням правил землекористування та запобігання незаконному або неефективному застосуванню; правове розв'язання спорів пов'язаних із землекористуванням, зокрема щодо меж, цільового призначення та умов використання.

Ефективне адміністрування землекористування передбачає наявність механізмів оцінки вартості земельних ресурсів і справляння відповідних податків. Ці інструменти відіграють важливу роль у забезпеченні економічної стабільності та фінансуванні управлінської функції у сфері землекористування. Основна увага приділяється: визначенню ринкової та нормативної вартості земельних ділянок, що є основою для оподаткування, продажу та фінансових операцій; адмініструванню системи оподаткування землі, що охоплює процедури оцінювання вартості земель, нарахування та стягнення податкових платежів; правовому врегулюванню спорів, пов'язаних

із оцінкою вартості земельних ділянок або обґрунтованістю розміру оподаткування.

ФАО підкреслює, що ефективне адміністрування землекористування повинно базуватися на інтегрованому підході, який охоплює вище зазначені аспекти. Застосування такого підходу сприятиме: підтриманню стабільності земельних відносин; забезпеченню сталого використання земель; підвищенню ефективності ринку земель і активному залученню інвестицій; створенню фінансового підґрунтя для розвитку територій.

Спільне видання Міжнародної федерації землевпорядників (FIG) та Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН (ФАО) під назвою «Організаційна оцінка адміністрування землекористування» визначає ключові функціональні складові адміністрування землекористування, які включають управління земельними правами, оцінкою земель, оподаткуванням, а також регулюванням поточного та перспективного землекористування. На їхню думку, система адміністрування землекористування охоплює соціальні, правові, економічні та технічні норми, які застосовуються фахівцями у сфері управління земельними ресурсами та адміністраторами в ході здійснення відповідних управлінських функцій. Це відкриває можливості для створення дієвих систем управління земельними ресурсами, які сприяють сталому розвитку, збереженню природних ресурсів і сприяють досягненню соціально-економічної рівноваги. Сформована FIG і ФАО концепція адміністрування землекористування відображає складність і багатогранність цього процесу [109].

Положення Маракеської декларації присвячені покращенню зв'язків між міськими та сільськими територіями, акцентує увагу на нерозривному зв'язку між земельною політикою та адмініструванням землекористування. В декларації визначено основні передумови для результативного формування та реалізації національної земельної політики, здатної забезпечити сталий розвиток територій. Її основні положення розглядаються крізь призму інституційної, технічної та соціальної розбудови системи адміністрування землекористування [106].

Декларація підкреслює важливість проведення інституційних реформ та вдосконалення управлінських механізмів як основи для ефективного управління земельними ресурсами. У цьому контексті основними завданнями визначаються: реформування державних інституцій; налагодження міжсекторальної координації, а також врегулювання правових питань. Декларація підкреслює на необхідності створення та постійного вдосконалення інфраструктури адміністрування землекористування, що сприятиме ефективнішому управлінню земельними ресурсами. Йдеться про: контроль за земельною власністю (актуальність і повноцінність кадастрових даних для забезпечення юридичної визначеності щодо власності та меж земельних ділянок); управління вартістю земель (впровадження механізмів оцінки ринкової та нормативної вартості земель для забезпечення прозорості в оподаткуванні, купівлі-продажу та оренді); контроль за використанням земель (моніторинг

дотримання правил землекористування, забезпечення відповідності земель їх цільовому призначенню та екологічним вимогам).

Маракесьька декларація також акцентує увагу на важливості використання інструментів, які сприяють розвитку на різних рівнях – соціальному, організаційному та індивідуальному. У напрямі розвитку соціальних механізмів акцент робиться на активному залученні громад до процесів планування землекористування, підвищенні рівня обізнаності населення щодо їхніх прав на землю та можливостей використання земельних ресурсів. Організаційне вдосконалення передбачає формування ефективних інституційних структур, здатних якісно виконувати функції управління земельним ресурсом, зокрема через автоматизацію процесів та впровадження сучасних технологій. Для індивідуума характерно підвищення фахової підготовки працівників у сфері адміністрування землекористування, навчання сучасним методам управління земельними ресурсами.

Міжнародна практика адміністрування земельних ресурсів характеризує систему адміністрування землекористування як ключову інфраструктуру для реалізації земельної політики та стратегії управління землекористуванням, спрямовану на досягнення цілей сталого розвитку. Ця система слугує основою для ефективного розподілу, раціонального використання та управління земельними ресурсами, враховуючи економічні, соціальні та екологічні аспекти. Система адміністрування землекористування визначається як багатокомпонентна інфраструктура, яка об'єднує інституційне середовище, нормативно-правову базу, процеси та стандарти, інформацію про землю, а також технології та системи, необхідні для підтримки розподілу земель, функціонування ринку земель, оцінки вартості ділянок, контролю за їх використанням і управління земельними інтересами [110-111].

Серед основних функцій цієї системи — регулювання прав власності та користування землею, забезпечення прозорості функціонування ринку земель, здійснення економічної оцінки земельних ресурсів, моніторинг відповідності цільовому призначенню та дотримання екологічних норм, а також врегулювання земельних відносин. Інтегруючи юридичні, технічні, економічні та соціальні аспекти, система адміністрування землекористування сприяє економічному розвитку, зміцненню соціальної справедливості та екологічній рівновазі, забезпечуючи ефективне управління земельними ресурсами.

Для побудови дієвої системи адміністрування землекористування доцільно орієнтуватися на **принципи**, які дозволять впроваджувати сучасні підходи у сферу адміністрування землекористування [105; 112-114].

Перший принцип. Система адміністрування землекористуванням забезпечує основу для реалізації земельної політики та стратегій управління земельними ресурсами задля досягнення сталого розвитку. Вона включає інституціональні структури, правові основи, робочі процеси, стандарти, дані про землю, системи управління та обміну інформацією, технологічні засоби, що забезпечують регулювання доступу до земель, функціонування ринку

нерухомості, оцінку майна, контроль за використанням земель і підтримку розвитку у сфері землекористування.

Другий принцип. Система адміністрування землекористування інтегрує користувачів у комплексне соціально-інституціональне середовище, орієнтоване на їхні потреби. Вона базується на принципах ефективного управління, інституційного розвитку, соціальної взаємодії та пріоритетності інтересів користувачів над функціоналом постачальників послуг. Для забезпечення відповідності потребам громадян, держави та бізнесу система потребує адаптації та структурної реорганізації. Її основою є взаємодія з суспільством, що забезпечує гармонійні відносини між людьми та землею. Це досягається через реалізацію зважених управлінських рішень, розширення повноважень відповідальних осіб та організацій, а також залучення громадськості до процесів прийняття рішень для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами.

Третій принцип. Система адміністрування землекористування виступає інструментом для концептуалізації прав, обмежень і зобов'язань, які стосуються земельної політики, місцеположення та взаємодії з людиною. Правові аспекти та обмеження відображають специфіку регулювання території, тоді як зобов'язання здебільшого базуються на соціальних, етичних або екологічних вимогах. Вони мають розроблятися за потребами кожної країни зокрема й забезпечувати гармонійний розподіл повноважень між місцевими та національними рівнями управління.

Четвертий принцип. Кадастр є основою для системи управління землекористуванням, забезпечуючи просторову цілісність і точну ідентифікацію кожної земельної ділянки. Він слугує масштабованою моделлю, що відображає поділ території суспільством на окремі земельні ділянки. Більшість кадастрових систем гарантують облік прав на землю та нерухомість у відповідних реєстрах. Просторова цілісність кадастру підтримується за рахунок ведення та системного оновлення кадастрової карти. Кадастровий номер слугує ключовим ідентифікатором, який забезпечує взаємозв'язок між картою, реєстрами й іншими інформаційними шарами системи управління землекористуванням. Кадастр має охоплювати всі земельні ділянки в межах певної юрисдикції — незалежно від форми власності, включаючи державні, приватні та інші види земель.

П'ятий принцип. Динаміка системи адміністрування землекористування проявляється у чотирьох ключових напрямках: 1) трансформації земельних відносин зумовленій соціально-економічними та екологічними змінами; 2) інтеграції глобалізаційних процесів та сучасних інформаційних технологій, які формують нову архітектуру системи; 3) внутрішній динаміці кадастрових даних у системі, зокрема змін у формах власності, межах земельних ділянок, їх цільового призначення та оцінки; 4) еволюцію способів використання земельної інформації, яка адаптується до суспільних потреб.

Шостий принцип. Система управління землекористуванням базується на сукупності процесів, спрямованих на регулювання змін у структурі та статусі земель. Серед ключових процесів виділяються: передача прав на землю,

поділ та об'єднання земельних ділянок, розподіл прав та інтересів, оцінка й освоєння територій. Ці процеси й становлять функціональну основу системи, забезпечуючи її прозорість, порівнюваність даних та потенціал для вдосконалення. Окремі елементи — інституції, законодавство, технології та специфічна діяльність (формування об'єктів нерухомості, ведення реєстру земель, впровадження спеціальних законів чи використання технологій кадастрової зйомки) — безумовно важливі, однак центральну роль відіграють процеси. Саме вони визначають механізм роботи системи та забезпечують її ефективність і адаптивність.

Сьомий принцип. Сучасні технології відкривають нові перспективи для підвищення ефективності системи адміністрування землекористування та просторового вирішення земельних питань. Їхній потенціал значно перевищує можливості, доступні сьогоdnішнім інституціям. Завдяки технологіям стає можливим удосконалення процесів збору, обробки, зберігання та розповсюдження інформації про землю. Розвиток інформаційно-комунікаційних технологій, зокрема, сприяє вирішенню земельних питань у просторовому вимірі, забезпечуючи точність і фіксованість меж земельних ділянок як об'єктів організації людської діяльності.

Восьмий принцип. Ефективна система адміністрування землекористування є важливим інструментом підтримки концепції сталого розвитку, базуючись на інфраструктурі просторових даних (ІПД). ІПД створює платформу для інтеграції людини з інформаційними ресурсами, забезпечуючи об'єднання природних (переважно топографічних) і створених людиною (кадастрових) даних про навколишнє середовище. Така інтеграція є ключовою передумовою для досягнення цілей сталого розвитку. Крім того, ІПД уможливорює збір і узагальнення інформації на різних рівнях — від місцевого до національного.

Дев'ятий принцип. Ефективність системи адміністрування землекористування визначається здатністю забезпечувати управління земельними ресурсами простим, результативним і економічно ефективним способом. Успіх цієї системи визначається не складністю правових норм чи технологічних рішень, а здатністю впроваджувати відповідні законодавчі акти, інституційні механізми, управлінські процеси та технології, адаптовані до потреб конкретної країни чи регіону.

За умови повного застосування визначених принципів система може забезпечити якісне управління землекористуванням і сприяти сталому розвитку. Ці принципи втілюють сучасний управлінський досвід, є гнучкими та адаптивними, що дозволяє їм змінюватися, доповнюватися чи трансформуватися відповідно до етапу розвитку суспільства.

Функціональна складова системи адміністрування землекористування являє собою комплекс взаємопов'язаних завдань, спрямованих на реалізацію цілей інтегрованої політики. Її основою є земельно-інформаційна інфраструктура, що охоплює кадастрові й топографічні дані та забезпечує зв'язок між правовими аспектами регулювання земельних відносин і питаннями збереження природного середовища й ресурсів. Дейл та Маклафлін визначають

чотири ключові функції системи адміністрування землекористування: юридичну, регуляторну, фіскальну та інформаційно-управлінську. Ці функції є фундаментальними складовими управлінського процесу, і відсутність хоча б однієї з них може призвести до дестабілізації всієї системи адміністрування (рис. 1.5).

Юридична функція забезпечує чітке визначення, реєстрацію та захист прав на землю, охоплюючи процеси початкового встановлення прав, їх передачі чи підтвердження в судовому порядку. До таких процесів належать:

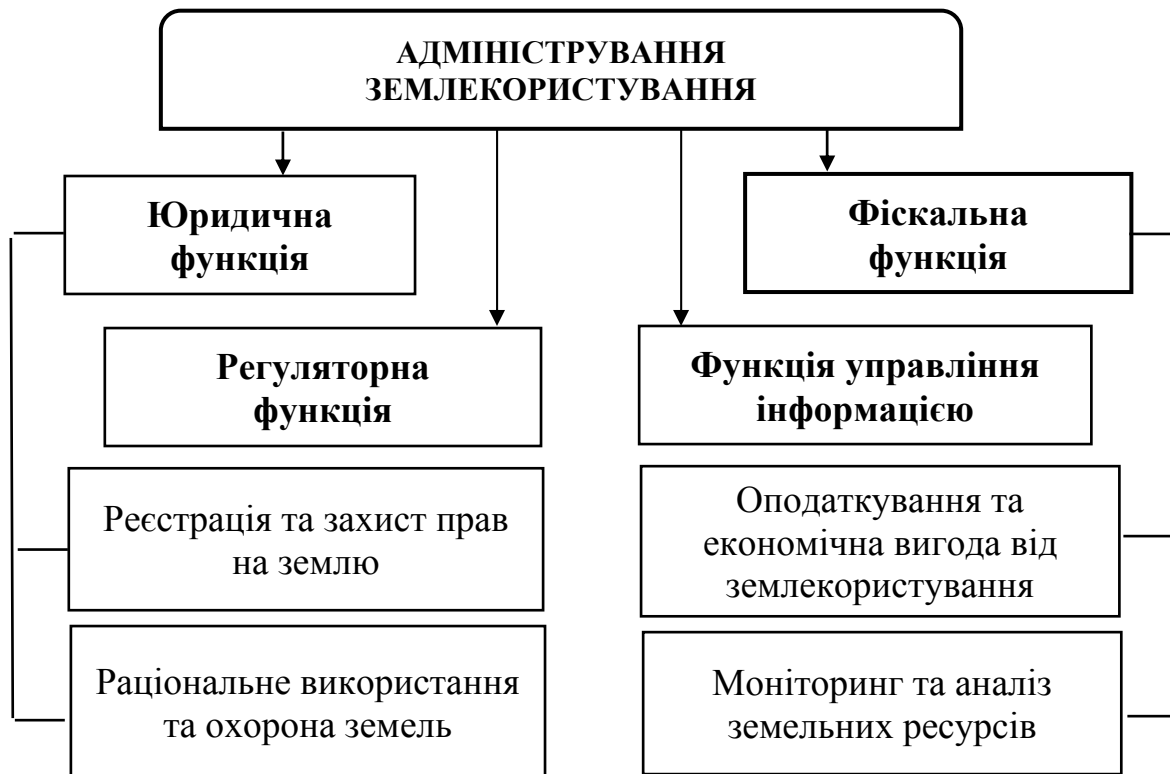


Рис.1.5. Логічно-змістовна модель сутності адміністрування землекористування [115].

надання земельних ділянок, перехід прав, набуття прав за набувальною давністю, примусове відчуження (експропріація). Вона також включає визначення меж земельних ділянок, їх фіксацію в графічній, цифровій або текстовій формі, що є основою для гарантування прав власників і користувачів. Ця функція підтримує законність і прозорість земельних відносин, мінімізуючи конфлікти та забезпечуючи стабільність. Наприклад, у Нідерландах правові дії щодо земельних ділянок відображаються в єдиній системі, яка об'єднує кадастрові, реєстраційні та картографічні дані. Інтегрована система дає змогу в режимі реального часу перевірити статус власності, обтяження чи історію трансакцій, що значно підвищує рівень довіри до земельного ринку та запобігає правовим спорам.

Фіскальна функція акцентує увагу на економічному вимірі адміністрування землекористування, спрямована на максимізацію доходів від використання земель через механізми оподаткування, проведення норма-

тивної грошової оцінки та стимулювання економічно ефективного землекористування. Крім того, ця функція створює фінансові стимули для консолідації земель, їх перерозподілу або залучення до пріоритетних напрямів, — зокрема, інфраструктурного розвитку чи природоохоронних заходів. В Україні, наприклад, плата за землю (йдеться про земельний податок і орендну плату за державні та комунальні землі) стала основним джерелом наповнення місцевих бюджетів. За інформацією Державної податкової служби, місцеві бюджети в січні-лютому 2025 року отримали понад 6,6 млрд грн, що на 13 % більше, ніж за аналогічний період попереднього року [116].

Регуляторна функція визначає рамки для раціонального використання й охорони земельних ресурсів, сприяючи сталому розвитку територій. У її межах реалізуються заходи з упорядкування землекористування, зокрема освоєння земель, функціональне зонування, встановлення обмежень щодо використання та визначення земель із особливим правовим режимом (землі історико-культурної спадщини, природно-заповідного фонду, екологічно вразливих екосистем. Застосування цієї функції забезпечує поєднання екологічних потреб з економічною доцільністю.

Для прикладу, на землях Карпатського біосферного заповідника, інших об'єктах ПЗФ встановлено особливий режим охорони. У заповідних зонах обмежується господарська діяльність, зокрема, розорення ґрунтів, випасання худоби, будь-яке будівництво чи рубки у межах заповідної зони регуляції. Такі обмеження діють незалежно від форми власності або цільового призначення земельних ділянок, що передбачено у Земельному кодексі та Законі України «Про природно-заповідний фонд України» [58; 117].

Функція управління інформацією є інтеграційною складовою всієї системи адміністрування землекористування. Інформаційні системи, зокрема земельний кадастр, фіскальні кадастри та системи зонування, забезпечують збирання, обробку та аналіз даних, необхідних для ефективного управління. Вони підтримують юридичну реєстрацію, фінансове адміністрування та регуляторні процеси, створюючи єдину інформаційну основу для планування землекористування та дотримання законодавства.

Цілісність цих функцій є критично важливою для ефективного управління земельними ресурсами. Порушення або відсутність будь-якого з елементів може призвести до дисбалансу в системі, що негативно вплине на її здатність задовольняти потреби суспільства, забезпечуючи стале використання ресурсів і досягати економічних цілей.

1.2.4. Сутність сучасної теорії адміністрування землекористування

Сучасна теорія земельного адміністрування передбачає комплексний загальнодержавний підхід при регулюванні земельних відносин. Земельне адміністрування має забезпечувати єдність управління правами, обмеженнями, обов'язками і ризиками щодо власності, землі і природних ресурсів. Права власності, обмеження та обов'язки повинні регулюватися спільно.

Міжнародний стандарт ISO 19152:2012 LADM (Land Administration Domain Model) визначає ключові поняття для адміністрування прав на землю, включаючи права, обмеження та обов'язки. «Право» – це дія, вид діяльності або клас дій, які особа або організація має право здійснювати щодо певного ресурсу. Йдеться про право власності, оренди, володіння, звичаєве право чи неофіційне право. Права можуть перетинатися або бути неузгодженими між собою. «Обмеження» – це формальне або неформальне зобов'язання утримуватися від певних дій. Типовими прикладами є сервітут чи іпотека. «Обов'язок» – це формальне або неформальне зобов'язання виконувати певні дії [118].

Адміністрування відносин власності на землю є важливим елементом системи адміністрування землекористування, оскільки саме через встановлення, реєстрацію та захист прав власності забезпечується баланс інтересів держави, суспільства та окремих осіб. Ефективна організація цих процесів створює правову основу для раціонального використання земель, підтримує економічний розвиток та сприяє сталому розвитку територій. В умовах трансформацій та сучасних викликів, таких як урбанізація, екологічні загрози чи зміни в земельному законодавстві, адміністрування власності на землю стає важливим інструментом для забезпечення прозорості, соціальної справедливості та оптимального використання земельних ресурсів.

Розвиток системи адміністрування землекористування в значній мірі залежить від створення інститутів, які регулюють використання земель через впровадження обмежень, зумовлених екологічними, соціальними та економічними потребами, а також встановленням відповідальності за порушення норм і правил землекористування.

Сутність адміністрування землекористування як складової управління земельними ресурсами приведено на рис.1.6.



Рис. 1.6. Логічно-смысловая схема сутності адміністрування землекористування як складової управління земельними ресурсами [91].

Відповідальність (правова), як основоположний принцип взаємодії в суспільстві, охоплює широкий спектр аспектів, які забезпечують гармонійний розвиток соціальних, правових і економічних відносин. Її багатомірність полягає у комплексному поєднанні правової відповідальності,

дотримання стандартів, норм і правил, а також виконання соціальних та етичних зобов'язань.

Правова відповідальність є основою всього правового регулювання, бо визначає зобов'язання фізичних чи юридичних осіб діяти в межах законодавства. Її призначення — забезпечення дотримання норм щодо раціонального землекористування, охорони навколишнього середовища, своєчасної сплати податків і збереження природних ресурсів.

Наприклад: фермер, який використовує в господарській діяльності заборонені пестициди, притягується до відповідальності за екологічну шкоду; орендар земельної ділянки, який порушує умови договору (зокрема, своєчасно не сплачує орендну плату або погіршує якісний стан ґрунтів), може бути притягнутий до відповідальності в судовому порядку; фізична чи юридична особа, що використовує земельну ділянку без правовстановлюючих документів, підлягає штрафним санкціям згідно із законодавством.

Дотримання встановлених стандартів, норм і правил забезпечує правову визначеність, стабільність і передбачуваність у функціонуванні різних сфер суспільного життя. Ці інструменти у своїй сутності виконують регуляторну функцію, встановлюють базові вимоги до діяльності господарюючих суб'єктів. У сфері управління земельними ресурсами таке регулювання охоплює нормативи якості ґрунтів, вимоги екологічної безпеки, принципи раціонального землекористування та параметри планування. Прикладом практичного застосування є внесення добрив у межах агрохімічних норм для збереження родючості ґрунтів і екологічної безпеки (норми внесення азотних добрив — не більше 170 кг N/га на рік; норма ГДК шкідливих речовин у ґрунтах — кадмію — 0,7 мг/кг, свинцю — 32 мг/кг) [119-120].

Соціальна відповідальність охоплює моральні, етичні, культурні та інші аспекти, що впливають на формування суспільної поведінки. Цей вид відповідальності вимагає від суб'єктів виконання зобов'язань на задоволення потреб суспільства, таких як збереження культурної спадщини, підтримка екологічних ініціатив, сприяння соціальній справедливості та відкритості у прийнятті рішень. Прикладом цієї відповідальності є: інвестування підприємством у розвиток місцевої інфраструктури (зокрема будівництво доріг чи дитячих майданчиків); реалізація навчальних програм із впровадження екологічно безпечних методів господарювання для місцевих фермерів; коригування забудовником містобудівного проєкту у зоні історичної спадщини для збереження археологічних та культурних об'єктів.

Поведінка суб'єктів у суспільстві визначається й моральними принципами і цінностями, що закладені в основу етичної відповідальності. Вона сприяє формуванню довіри між сторонами взаємодії, забезпечує добровільне виконання обов'язків, які не регламентуються законодавством. Етична відповідальність відіграє важливу роль у вирішенні питань корпоративної соціальної відповідальності, екологічного управління та концепції сталого розвитку. Прикладом її прояву є: добровільна відмова фермера від використання хімічних засобів на користь органічного землеробства, навіть за відсут-

ності законодавчих обмежень; публікація компанією екологічних аудитів власної діяльності у відкритому доступі, для інформування громадськості.

Відповідальність — це комплексне явище, що охоплює не лише дотримання формальних вимог законодавства, а й утвердження морально-етичних принципів у поведінці суб'єктів. Такий підхід сприяє формуванню основи для свідомого землекористування, у межах якого ключову роль відіграють встановлені законодавством обмеження.

Відповідно до статей 111-115 Земельного кодексу України, встановлені обмеження у використанні земель стосуються правового режиму землекористування та не є обмеженням чи позбавленням прав на земельні ділянки [58].

Обмеження у використанні земель розглядаються як визначення меж і умов використання земель (земельних ділянок) та інших природних ресурсів (режиму землекористування) в суспільно значущих інтересах (суспільної користі й безпеки, охорони довкілля та історико-культурних цінностей, створення необхідних умов для здійснення інших державних потреб). Такі обмеження формуються на основі документації із землеустрою, яка затверджується відповідними рішеннями органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, або постановами суду.

Територіальні обмеження у використанні земель класифікуються за типами, до яких належать: природоохоронний; еколого-технологічний; містобудівний; спеціальний; санітарний (рис. 1.7) [121].

У зв'язку з веденням повномасштабних воєнних дій на території України виникла необхідність доповнення існуючих підходів до класифікації порушених земель з урахуванням поширення нових типів деградації. Відповідно виникла потреба в розширенні класифікації порушених земель. Запропонована класифікація охоплює п'ять груп, що відображають ступінь і характер ураження, а саме: *фізично порушені землі; засмічені землі; забруднені землі; заміновані землі; землі зі змішаним типом забруднення та засмічення* [122].

Фізично порушені землі — території, де внаслідок воєнних дій суттєвих змін зазнав рельєф чи структура ґрунтового покриву (вибухи боєприпасів, бомб, ракет тощо, а також створення фортифікаційних споруд). *Засмічені землі* — ділянки, на яких накопичено залишки бойових дій, що ускладнюють або виключають можливість ведення сільськогосподарської чи іншої господарської діяльності. *Забруднені землі* — охоплюють ділянки з фіксованим хімічним, паливно-мастильним, токсичним чи іншим видом техногенного забруднення. *Заміновані землі* — території з наявними вибухо-небезпечними предметами (касетними боєприпасами, мінами чи снарядами), що створюють небезпеку життю та унеможливають безпечне використання земель. *Землі зі змішаним типом забруднення та засмічення* — території, що характеризуються поєднанням кількох типів ураження (хімічне забруднення, техногенне засмічення, наявність вибухонебезпечних об'єктів та змінена геоморфологія), що порушує функціональну придатність земель [122]. Такі земельні ділянки є одними з найскладніших для відновлення до первинного цільового призначення. Реінтеграція таких ділянок у господарський обіг потребує науково обґрунтованого підходу до рекультивації.

**КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ
ЗЕМЕЛЬ ЗА ТИПАМИ**

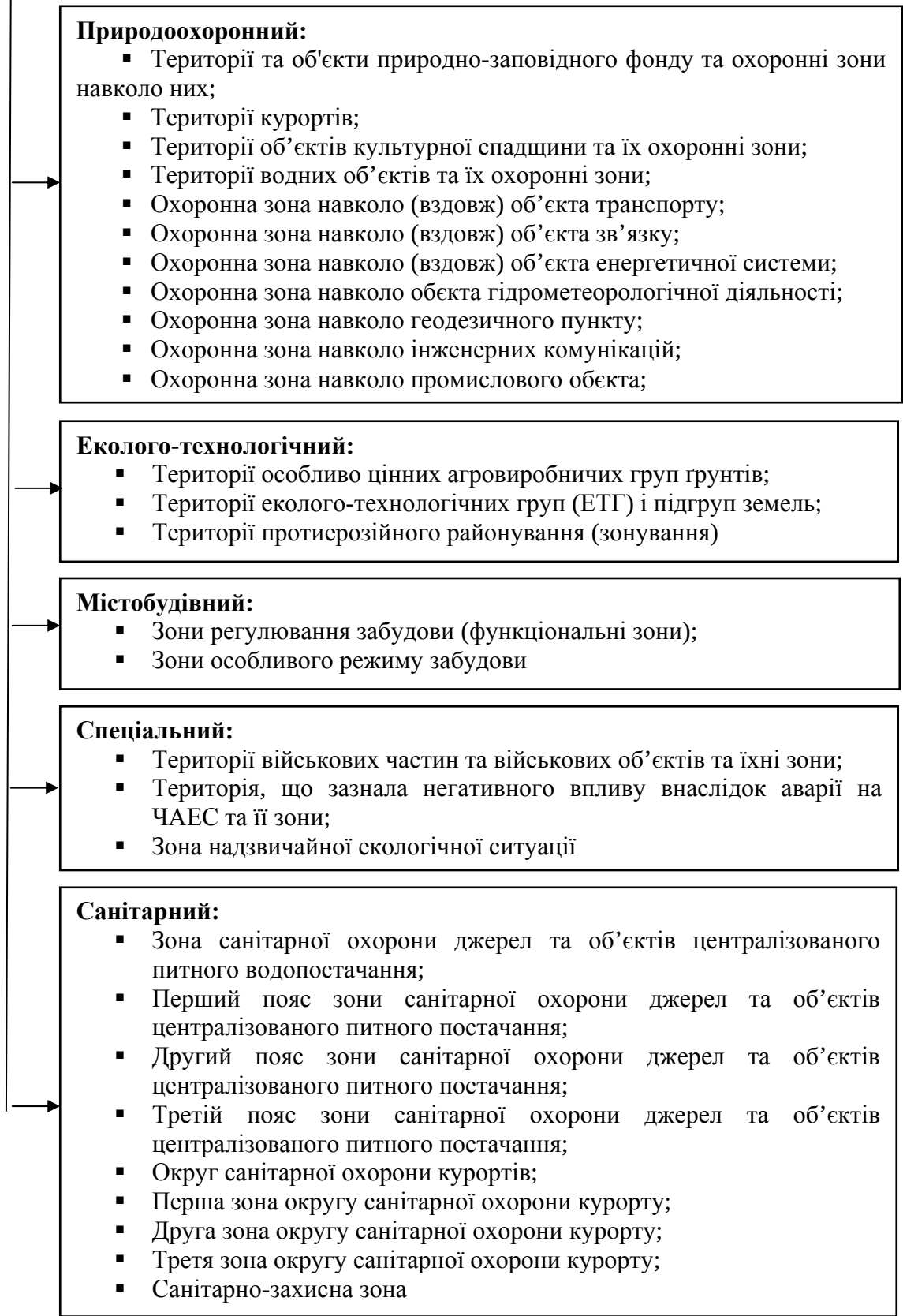


Рис. 1.7. Класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами

Запропонована класифікація порушених земель деталізується також на відповідні підгрупи. Це дозволяє побудувати ієрархічну модель класифікації порушених земель, яка слугує ефективним інструментом для забезпечення системності у зборі та обробці кадастрової інформації, підвищення точності оцінки завданої шкоди, обґрунтування розрахунків збитків, встановлення обмежень у землекористуванні, а також розроблення проєктів рекультивації як важливого інструменту планування та реалізації заходів з відновлення порушених земель (рис. 1.8).

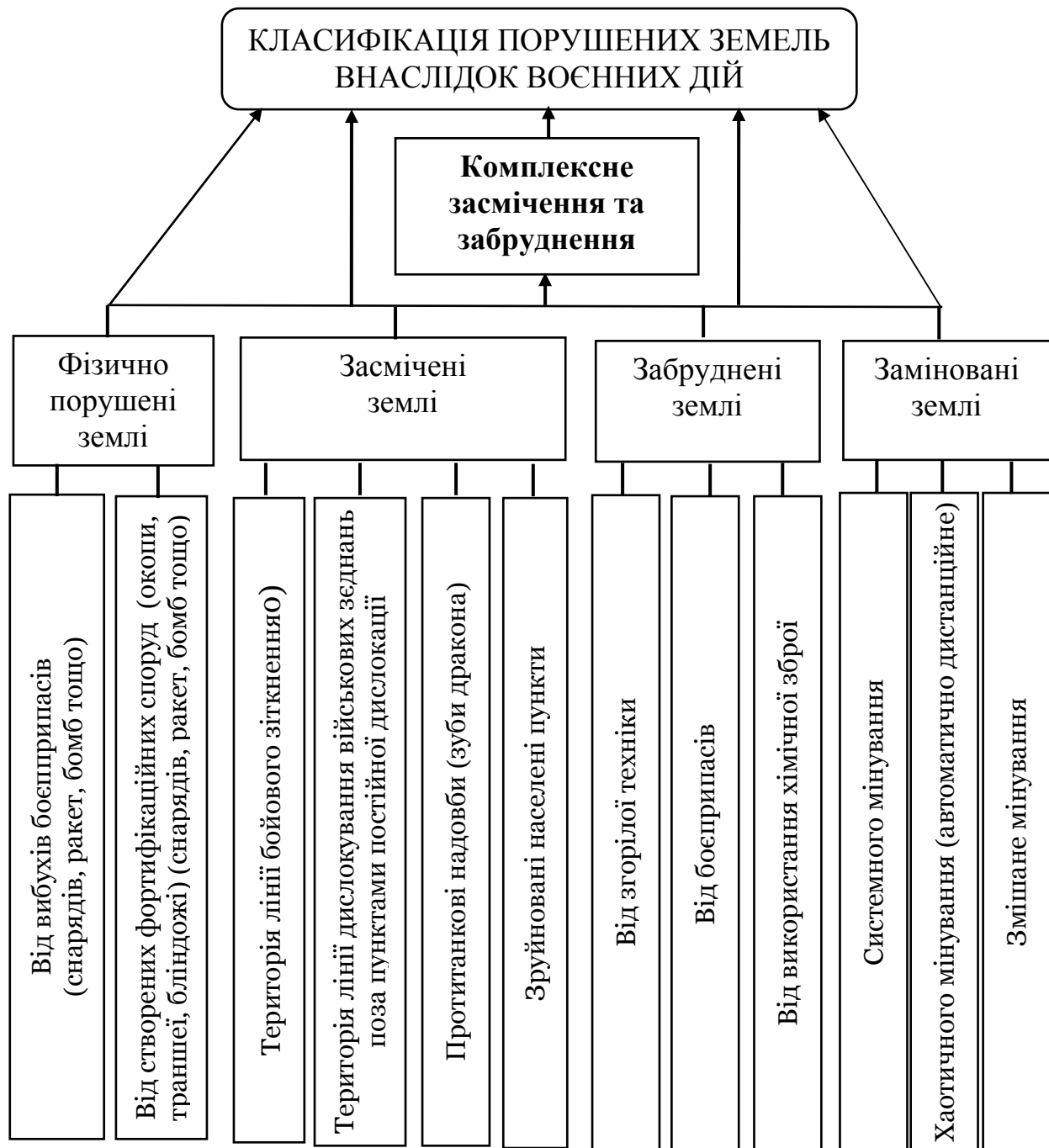


Рис. 1.8. Логічно-смысловая схема класифікації порушених земель внаслідок воєнних дій [122].

У процесі адміністрування землекористування держава формує вимоги для власників землі та землекористувачів, зокрема орендарів, у формі обов'язків через визначення їхніх прав, а також встановлення обмежень щодо їхньої діяльності та здійснення контролю за виконання цих зобов'язань. Це дозволяє визначити міру відповідальності за правопорушення чи впроваджувати стимули для добросовісних господарюючих суб'єктів.

Вимоги до суб'єктів господарювання врегульовані чинним законодавством України. Зокрема, стаття 35 Закону України «Про охорону земель» зобов'язує власників та користувачів земельних ділянок дотримуватися екологічних і правових норм, серед яких [75]:

- виконання вимог земельного та природоохоронного законодавства;
- ведення господарської діяльності з використанням екологічно безпечних технологій, що не погіршують стан земель і сприяють збереженню та підвищенню родючості ґрунтів;
- дотримання нормативів при здійсненні протиерозійних, меліоративних, агротехнічних, агрохімічних та інших заходів;
- інформування органів виконавчої влади та місцевого самоврядування про використання пестицидів, агрохімікатів, що впливають на стан земель, їх деградацію чи забруднення;
- сприяння в проведенні вишукувальних, обстежувальних, розвідувальних робіт за станом земель, динамікою родючості ґрунтів;
- додержання встановленого законодавством режиму використання земель, що підлягають особливій охороні;
- забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням та у відповідності до встановлених обмежень (обтяжень);
- захист земель від пожеж, ерозії, виснаження, забруднення, засмічення та інших негативних факторів;
- впровадження заходів для запобігання екологічно небезпечним впливам та усунення їх наслідків.

Таким чином, система адміністрування землекористування виступає як «тріада» оптимальних взаємозв'язків між правом, відповідальністю та обмеженнями. Ця система покликана забезпечити ефективне управління державними, приватними та громадськими інтересами у сфері землекористування як об'єкта права, сприяти соціально та екологічно орієнтованому розвитку земельних відносин, а також здійснювати землевпорядну, організаційну та економіко-правову регламентацію використання та охорони земель в умовах ринкової економіки.

На стан земель і природних ресурсів впливають як дії самих землевласників і землекористувачів, так і діяльність інших суб'єктів, включаючи органи державної влади та місцевого самоврядування. Водночас саме державні інституції відіграють провідну роль у забезпеченні відповідності землекористування вимогам сталого розвитку, екологічної безпеки та суспільним інтересам. Крім того, державні інституції є гарантом узгодження інтересів різних груп землекористувачів із загальнонаціональними пріоритетами розвитку.

1.2.5. Цифрова трансформація земельного адміністрування

Цифрова трансформація публічних послуг є важливим інструментом підвищення їхньої ефективності, доступності та якості, а також сприяє поширенню етичних практик у публічному секторі та зменшенню ризиків корупції. Розвиток цифрових публічних послуг має відбуватись із залученням інноваційних технологій із дотриманням таких принципів — відкритості, прозорості, повторного використання даних, технологічної нейтральності, інклюзивності, доступності, безпечності та конфіденційності.

Цифрові послуги мають відповідати потребам громадян і забезпечувати їхню інтеграцію до єдиної цифрової екосистеми. Пріоритетними напрямами є вдосконалення публічних електронних реєстрів, підвищення якості даних, розвиток електронної взаємодії та впровадження ефективної системи електронної ідентифікації.

Європейські стандарти оцінювання якості надання адміністративних послуг базуються на комплексі принципів, норм формування та впровадження, а також вимог до державного службовця. Це створює основу для наближення до загальновизнаного світом стандарту, що сприяє реалізації впровадження концепції «сервісної держави».

Поняття «сервісної держави» узагальнює різні концептуальні підходи й визначається як особлива політична форма організації публічної влади. Вона передбачає наявність спеціального апарату управління, спрямованого на надання публічних послуг громадянам, а також забезпечення системи соціально-правових гарантій, які забезпечують гідний рівень життя, захист прав і свобод людини. Дотримання цих стандартів виведе Україну на новий рівень взаємодії держави та громадян, а також надання якісних адміністративних послуг [123].

Формування урядової політики цифрової трансформації має відбуватись на основі довгострокових стратегій, як це практикується в більшості європейських країн, де діють стратегії розвитку цифрового уряду та цифрової трансформації. Розробка такої стратегії в Україні має відбуватися із залученням представників громадянського суспільства та базуватися на принципах відкритої публічної комунікації, що сприятиме прозорості та ефективності впровадження цифрових змін.

Одним з основних документів, що формує стратегічне бачення розвитку електронних публічних послуг в Україні, була Стратегія реформування державного управління на 2022-2025 роки, затверджена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 21 липня 2021 р. № 831-р. (станом на 2026 рік готується нова Стратегія на період 2026-2030 років). У цій стратегії розкрито ключові напрями реформування, серед яких [124]:

1. Запровадження цифрових платформ для публічних послуг, що забезпечують їх оперативність, зручність та інтеграцію.
2. Забезпечення прозорості адміністративних процесів через використання сучасних цифрових інструментів.

3. Створення єдиного цифрового середовища як основи взаємодії органів державної влади, громадянського суспільства та бізнесу.

4. Підвищення рівня безпеки та конфіденційності даних у системах електронного уряду.

5. Інтеграція українських цифрових платформ до міжнародних систем інтероперабельності, що забезпечить сумісність і доступ до глобальних ринків послуг.

Цією стратегією визначені й ключові принципи державної політики у сфері надання адміністративних послуг, зокрема:

- дотримання верховенства права, включно із законністю та юридичною визначеністю;

- забезпечення стабільності правових норм;
- гарантія рівності всіх осіб перед законом;
- відкритість і прозорість адміністративних процедур;
- оперативність і своєчасність у наданні послуг;
- доступності інформації про надання адміністративних послуг;
- захист персональних даних користувачів послуг;
- раціоналізація шляхом мінімізації кількості збору необхідних документів і виконання процедур для отримання адміністративних послуг;
- неупередженість і справедливість у процесі надання послуг;
- доступність і зручність для всіх суб'єктів звернень.

Впровадження ініціатив цифрового уряду є одним із пріоритетних напрямів розвитку України, що реалізуються через такі ключові аспекти: 1) розвиток цифрових процедур і послуг, що забезпечують функціонування віртуального уряду; 2) застосування цифрових технологій для своєчасної та ефективної комунікації з громадянами; 3) реалізація публічного адміністрування на основі принципів партнерства, відкритості та інклюзивності, які стають можливими завдяки цифровим інструментам [125-127].

Законодавче регулювання у сфері надання адміністративних послуг здійснюється на основі Конституції України, яка визначає основні засади функціонування держави, забезпечення прав і свобод людини, а також принципи діяльності органів влади. Крім того, ця сфера регулюється низкою спеціальних нормативно-правових актів, з-поміж яких ключову роль відіграє Закон України «Про адміністративні послуги» [83], який встановлює порядок їх надання. Надання адміністративних послуг здійснюється відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених законами, які регулюють суспільні відносини у відповідних сферах, зокрема «Про ліцензування видів господарської діяльності» [128], «Про адміністративну процедуру» [129], «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності» [130] та інші нормативно-правові акти, що визначають вимоги до якості та доступності надання публічних послуг.

Правові засади реалізації прав, свобод і законних інтересів громадян та юридичних осіб у сфері адміністративних послуг регулює Закон України «Про адміністративні послуги», основними перевагами якого стали [83]:

- чітке визначення поняття «адміністративна послуга», що забезпечує однозначність його трактування;

- введення поняття «адміністративний збір» як єдиного платежу за надання послуг, що замінив державне мито, реєстраційні та ліцензійні збори;

- створення центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП), які сприяють зручності та доступності взаємодії громадян із владою;

- надання адміністративних послуг виключно на рівні законодавчих актів, зокрема: встановлення переліку послуг, порядку та умов їх отримання, переліку необхідних документів, розміру плати чи безоплатності послуги, граничних строків її надання, а також чітко визначених підстав для відмови у наданні [131];

- зарахування плати за адміністративні послуги виключно до Державного чи відповідного місцевого бюджету;

- заборона надання додаткових платних послуг не пов'язаних із адміністративними (наприклад, ксерокопіювання чи консультування), суб'єктами надання адміністративних послуг;

- обмеження делегування повноважень з надання адміністративних послуг приватним суб'єктам господарювання;

- заборона вимагати від заявників документи чи інформацію, наявну у розпорядженні органів, відповідальних за надання послуг, або може бути отримана ними самостійно;

- запровадження можливості електронного подання документів та отримання адміністративних послуг онлайн.

Адміністративні послуги у сфері земельних відносин класифікуються на: консультативно-дорадчі, проектно-технічні, контрольно-правові та дозвільні. Консультаційні послуги є результатом діяльності посадових осіб державних та муніципальних органів, які спрямовані на задоволення звернень громадян та юридичних осіб. Їхня мета – надати допомогу в реалізації прав на землю, вирішенні земельних спорів, а також роз'яснення положень чинного земельного законодавства. Проектно-технічні послуги – це результат діяльності суб'єктів господарювання, які мають у штаті сертифікованих інженерів-землевпорядників (сертифікат видає Держгеокадастр). Ці послуги охоплюють роботи з оцінювання земель та землеустрою, спрямовані на виготовлення технічної, проектної та іншої документації. Контрольно-правові послуги виконуються посадовими особами органів, які здійснюють контроль за використанням та охороною земель. Вони спрямовані на забезпечення захисту прав власників землі та землекористувачів, а також на відшкодування завданої шкоди у випадку порушень земельного законодавства іншими особами. Дозвільні послуги реалізуються посадовими особами органів виконавчої влади, які відповідають за реалізацію державної політики у сфері регулювання земельних відносин і здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель [132].

Дослідження сутності адміністративних послуг у сфері земельних відносин, дозволило класифікувати такі послуги за двома основними критеріями: суб'єктом надання та сферою застосування. Суб'єкт надання –

визначає, хто саме відповідає за надання відповідної послуги (державні органи, органи місцевого самоврядування, інші уповноважені установи). Сфера застосування – конкретний напрям земельних відносин, як-от надання консультацій, реєстрація прав, видача дозволів тощо.

Суб'єктами надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин згідно із Законом України «Про адміністративні послуги» є:

- центральний орган виконавчої влади, відповідальний за формування державної політики у сфері земельних відносин (Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру);
- органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи);
- центри надання адміністративних послуг (ЦНАП);
- інші уповноважені суб'єкти відповідно до законодавства; приватні та державні нотаріуси; сертифіковані інженери-землевпорядники (при наданні послуг з розроблення документації із землеустрою (рис. 1.9.).

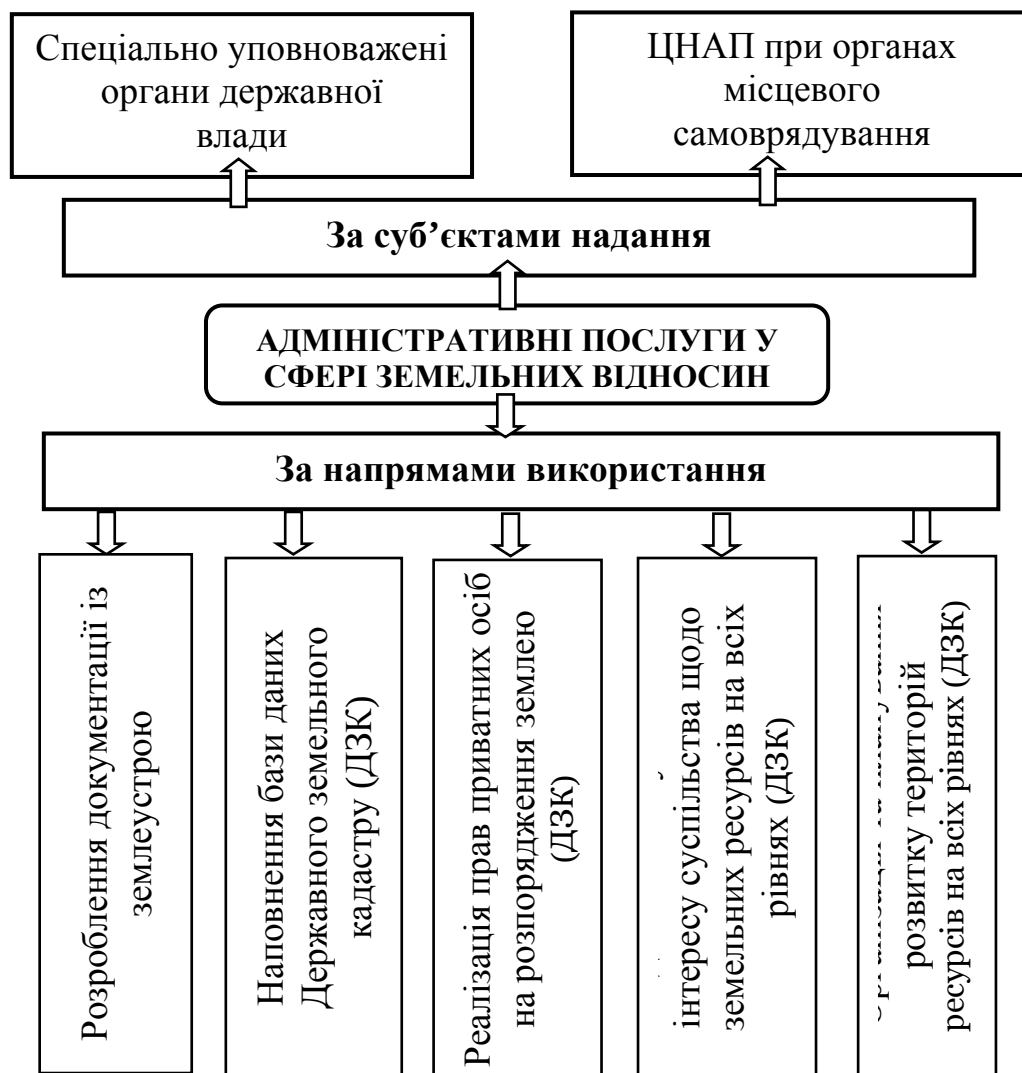


Рис. 1.9. Класифікація адміністративних послуг у сфері земельних відносин [142].

Отже, суб'єктами надання адміністративних послуг в сфері земельних відносин є:

- спеціально уповноважені органи державної влади, що відповідають за внесення даних до Державного земельного кадастру, а також за ведення державного фонду документації із землеустрою на всіх рівнях;

- центри надання адміністративних послуг (ЦНАП) при органах місцевого самоврядування, які займаються розпорядженням земельними ресурсами та видачею відповідних довідок.

За напрямками використання розрізняють такі адміністративні послуги у сфері земельних відносин:

- розроблення документації із землеустрою, що включає проекти відведення, технічну документацію, а також обґрунтування обтяжень та обмежень у використанні земельних ділянок;

- наповнення та оновлення даних Державного земельного кадастру, зокрема відомостями про сформовані земельні ділянки, їх фізичні характеристики, а також виправлення технічних помилок

- реалізація прав приватних осіб на розпорядження землями, включаючи (купівлю, продаж, оренду, обмін земельних ділянок та використання земельних ділянок на умовах сервітуту тощо);

- задоволення суспільного інтересу щодо земельних ресурсів, що стосується класифікації земель за формами власності, категоріями використання, обігу земель та їх розпорядження;

- планування та організація розвитку територій, яке передбачає розміщення та будівництво нових об'єктів та встановлення земельних обмежень.

Класифікація адміністративних послуг у сфері земельних відносин дозволяє:

- 1) чітко визначити доцільність застосування конкретних послуг;

- 2) конкретизувати методи та механізми їх надання;

- 3) підвищити ефективність та обґрунтованість їх надання.

Це дозволяє змінити ідеологію відносин між владою та громадянином, створює умови для запровадження центрів надання адміністративних послуг (ЦНАП).

Підставою для надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин є **документація із землеустрою**. Зокрема, розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок необхідне для:

- внесення земельної ділянки до Державного земельного кадастру з метою реєстрації;

- отримання витягу з кадастрової бази даних;

- оформлення права власності або користування земельною ділянкою.

Технічна документація із землеустрою застосовується для:

- встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості).

- підтвердження меж земельної ділянки при реєстрації права власності.

Взаємодія з адміністративними органами передбачає подання документації органам виконавчої влади або місцевого самоврядування для затвер-

дження проєктів землеустрою, зміни цільового призначення земельної ділянки чи отримання дозволів на виконання робіт із землеустрою, а також погодження цієї документації із відповідними установами, такими як Держгеокадастр чи екологічні служби, в рамках встановлених процедур адміністративного регулювання.

Підготовка до реєстрації земельної ділянки передбачає розроблення документації із землеустрою, яка є обов'язковою умовою для внесення інформації до Державного земельного кадастру (ДЗК). Це включає присвоєння кадастрового номера ділянки, а також фіксацію її меж, площі, цільового призначення та правового статусу.

Надання адміністративних послуг на основі документації із землеустрою здійснюється органами влади та включає реєстрацію права власності чи оренди, видачу дозволів на зміну цільового призначення земельних ділянок, а також оформлення витягів із кадастру для укладання правочинів із землею.

Забезпечення відповідності законодавству передбачає, що документація із землеустрою визначає правомірність використання земельних ділянок, яка перевіряється під час надання адміністративних послуг. Належно підготовлена документація є обов'язковою умовою для запобігання відмовам у наданні таких послуг.

Спрощення процесу надання адміністративних послуг досягається завдяки належно підготовленій документації, що забезпечує швидке й безперешкодне отримання необхідних послуг. Використання електронної форми документації та її інтеграція з базою даних ДЗК оптимізують процедури отримання витягів, дозволів та реєстрації земельних ділянок.

Документація із землеустрою є важливим інструментом, що поєднує професійну діяльність землевпорядників із адміністративними функціями органів державної влади у сфері адміністративних послуг. Ця документація забезпечує інформаційну та правову основу для прийняття управлінських рішень, здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки та забезпечення прозорих земельних відносин, сприяючи ефективному адмініструванню землекористування.

Наповнення бази даних Державного земельного кадастру (ДЗК) є важливим етапом для забезпечення прозорості та ефективності системи адміністративних послуг у сфері земельних відносин. Цей процес включає організацію, збір, обробку та внесення інформації про земельні ділянки до єдиної електронної системи, що сприяє якісному управлінню земельними ресурсами [80].

Основна мета наповнення бази ДЗК полягає у забезпеченні достовірності й актуальності даних про земельні ділянки, спрощенні доступу до цієї інформації для громадян та юридичних осіб, підвищенні прозорості земельних відносин, а також інтеграції кадастрових даних з іншими реєстрами, що полегшує співпрацю між органами влади.

Джерела наповнення бази ДЗК включають відомості про земельні ділянки, зібрані під час проведення землеустрою, технічної та загальної інвентаризації земель і земельних ділянок, архівні матеріали (зокрема плани,

кадастрові карти та державні акти на право власності), результати геодезичних та картографічних робіт, а також інформацію з інших державних реєстрів (Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань тощо).

Процес наповнення бази ДЗК включає: 1) збір вихідної інформації (отримання документації із землеустрою, даних від органів місцевого самоврядування та державних установ); 2) обробку даних (перевірка достовірності документів, уніфікація інформації для відповідності стандартам кадастру); 3) внесення даних до бази (реєстрація земельних ділянок із присвоєнням кадастрового номера та внесення відомостей про площу, цільове призначення, правовий статус, власників чи користувачів); 4) оновлення та коригування даних (регулярна актуалізація бази відповідно до змін у правовому статусі земель або інших характеристик).

ДЗК відіграє ключову роль у наданні адміністративних послуг, забезпечуючи державну реєстрацію земельних ділянок, видачу витягів для підтвердження права власності або користування, підтримку процедур зміни цільового призначення земельних ділянок, інформаційне забезпечення угод із землею, а також моніторинг використання земель для їх раціонального управління.

Наповнення бази ДЗК має низку переваг, зокрема централізоване зберігання інформації, що усуває дублювання даних і забезпечує швидкий доступ до неї для надання адміністративних послуг. Інтеграція з електронними сервісами дозволяє надавати послуги онлайн, а прозорість земельних відносин сприяє зниженню корупційних ризиків.

Контроль якості даних у ДЗК включає перевірку їх відповідності реальним характеристикам земельних ділянок, перевірку документації із землеустрою, підготовленої сертифікованими інженерами-землевпорядниками, а також встановлення відповідальності за подання недостовірної інформації.

Надання адміністративних послуг при реалізації прав приватних осіб на розпорядження землею забезпечує законність і прозорість операцій із земельними ділянками, включаючи:

- державну реєстрацію прав на земельні ділянки;
- видачу дозволів на зміну цільового призначення земельних ділянок; документації;
- підготовку та видачу витягів із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав;
- інформаційно-консультаційну підтримку угод із землею;
- інформування про обмеження та обтяження земельних ділянок.

Реєстрація прав охоплює оформлення права власності, користування (оренда, емфітевзис, суперфіцій, сервітут) та інших речових прав на земельні ділянки із внесенням відповідної інформації до Державного реєстру прав на нерухоме майно. Видача дозволів на зміну цільового призначення земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 20 Земельного кодексу України із дотриманням встановлених процедур. Надання витягів із Державного земель-

ного кадастру (в тому числі в електронній формі через Електронний кабінет) забезпечує підтвердження актуальної інформації про земельні ділянки, їх цільове призначення, площу, обмеження у використанні та обтяження. Інформаційно-консультаційний супровід угод із землею передбачає надання інформації про правовий статус земельних ділянок, наявність обмежень та обтяжень для укладання договорів купівлі-продажу, оренди, міни чи дарування. Ці адміністративні послуги спрямовані на захист прав власників і користувачів земельних ділянок, забезпечення правомірності операцій із землею та раціональне використання земельних ресурсів.

Реалізація адміністративних послуг сприяє:

- забезпеченню доступності та оперативності отримання земельних послуг для громадян і бізнесу;
- підвищенню прозорості земельних відносин;
- гармонізації приватних, суспільних та екологічних інтересів у використанні земель;
- створенню умов для сталого розвитку територій завдяки ефективному управлінню земельними ресурсами.

Надання адміністративних послуг безпосередньо пов'язане з процесами просторового розвитку територій, оскільки формує нормативно-правову, технічну та інформаційну основу для впорядкування територій та реалізації планувальних заходів. Цей взаємозв'язок включає: реєстрацію земельних ділянок і оформлення прав власності, оренди чи користування, що є основою для встановлення правомірності використання територій; надання витягів із кадастру та іншої просторової інформації необхідної для створення генеральних планів і схем планування територій; контроль за дотриманням затвердженої планувальної документації через моніторинг і перевірку цільового використання земель; підготовку та узгодження документації, зокрема проєктів землеустрою, дозволів на зміну цільового призначення, поділ або об'єднання ділянок; підтримку публічного інтересу через прозорість у прийнятті рішень, залучення громадськості до планувальних процесів і врахування екологічних, соціальних та економічних потреб.

Відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги» та Земельного кодексу України громадянам та юридичним особам надається широкий спектр послуг у сфері земельних відносин [83].

1. Адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються на підставі **Земельного кодексу України** [58].

1.1. Послуги щодо надання земельних ділянок:

- прийняття рішення про передачу у власність, надання у користування та оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності;
- надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- безоплатна передача у власність земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

1.2. Послуги щодо зміни цільового призначення земельних ділянок:

- погодження та затвердження документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки;
- затвердження проєкту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки;
- прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки;

1.3. Послуги щодо припинення прав на землю:

- прийняття рішення про припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника;
- припинення права постійного користування земельною ділянкою;
- припинення права оренди земельної ділянки або її частини у разі добровільної відмови орендаря;

1.4. Послуги щодо продажу земельних ділянок:

- продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, без проведення електронних торгів;
- продаж земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах (аукціонах).

2. Адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються на підставі **Закону України «Про Державний земельний кадастр»** [80].

2.1. Послуги щодо державної реєстрації в Державному земельному кадастрі:

- державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з ДЗК;
- внесення до ДЗК відомостей (змін до них) про земельну ділянку з видачею витягу;
- внесення до ДЗК відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, з видачею витягу;
- внесення до ДЗК відомостей (змін до них) про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць з видачею витягу;
- державна реєстрація обмежень у використанні земель з видачею витягу;
- внесення до ДЗК відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

2.2. Інформаційні послуги:

- надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі витягу про земельну ділянку;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі витягу про обмеження у використанні земель;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території);

- надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі вкопійовань з кадастрової карти (плану);
- надання довідки про наявність та розмір земельної частки (паю);
- надання довідки про наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення.

2.2. Технічні послуги:

- виправлення технічної помилки у відомостях ДЗК, допущеної органом, що здійснює його ведення, з видачею витягу;
- виправлення технічної помилки у відомостях ДЗК, не з вини органу, що здійснює його ведення.

3. Адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються на підставі **Закону України «Про оцінку земель»** [133]:

- затвердження технічної документації з бонітування ґрунтів;
- затвердження технічної документації з економічної оцінки земель;
- затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;

4. Адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються на підставі **Закону України «Про землеустрій»** [13]:

- надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для послідувального продажу;
- погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках передбачених законом);
- затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- затвердження проєкту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- надання відомостей з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою.

5. Адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються на підставі **Закону України «Про оренду земель»** [134]:

- надання згоди на передачу в суборенду земельної ділянки державної або комунальної власності;
- прийняття рішення про надання права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови (суперфіцій);
- прийняття рішення про надання права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

6. Адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються на підставі **Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** [135]:

- надання витягу з ДЗК про земельну ділянку з відомостями про речові права та їх обтяження (отримуються в порядку інформаційної взаємодії з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно);

- державну реєстрацію речових прав на земельні ділянки здійснюють нотаріуси як суб'єкти державної реєстрації прав.

7. Інформаційні послуги у сфері земельних відносин, що використовуються для цілей оподаткування відповідно до **Податкового кодексу України** [136]:

- видача довідки про наявність у фізичної особи земельних ділянок у власності та/або користуванні.

Перелік послуг у сфері земельних відносин, що надаються **органами Держгеокадастру**. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру є розпорядником великого обсягу інформації у сфері земельних відносин. Значну кількість правочинів громадяни можуть здійснити спираючись виключно на відомості, які надаються Держгеокадастром. Тому одним з важливих пріоритетів діяльності відомства є надання якісних адміністративних послуг.

Держгеокадастр та його територіальні органи надають платні та безоплатні адміністративні послуги за трьома основними напрямками:

- 1) внесення інформації до бази даних Державного земельного кадастру (державна реєстрація земельних ділянок, реєстрація обмежень у використанні земель; внесення відомостей про нормативну грошову оцінку земель; реєстрація земельних ділянок сільськогосподарського призначення через Електронний кабінет; виправлення технічних помилок у відомостях ДЗК, допущених не з вини органу; внесення змін до відомостей ДЗК про земельну ділянку);

- 2) надання інформації з Державного земельного кадастру (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку; витяг про обмеження у використанні земель; витяг про землі в межах адміністративно-територіальної одиниці; довідка, що містить узагальнену інформацію про землі; викопіювання з кадастрової карти (плану); копії документів, що зберігаються у справах ДЗК; витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок; довідка про коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель);

- 3) інші послуги [137].

Електронні адміністративні послуги у сфері земельних відносин, що надаються в електронній формі через:

- Публічну кадастрову карту України (map.land.gov.ua);
- Портал «Дія» (diia.gov.ua);
- Електронний кабінет Держгеокадастру (e.land.gov.ua);
- Систему електронної взаємодії органів державної влади (Trembita).

Таким чином, адміністративні послуги виступають важливим інструментом організації та планування розвитку територій, забезпечуючи правову та інформаційну основу, контроль за дотриманням планувальної

документації та узгодження дій усіх учасників процесу управління територіями.

1.2.6. Інструментарій адміністрування землекористування: контроль та зонування земель

Важливими інструментами адміністрування землекористування є: *державний контроль за використанням та охороною земель; зонування земель як механізм просторового планування* [69; 138-139].

Згідно зі статтею 2 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» основними завданнями контролю є:

- забезпечення дотримання земельного законодавства всіма суб'єктами;
- реалізація державної політики у сфері земельних відносин;
- виявлення, запобігання та реагування на порушення вимог щодо використання та охорони земель;
- дотримання екологічних стандартів і нормативів раціонального землекористування [69].

Забезпечення виконання вимог земельного законодавства України всіма суб'єктами — органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами — є передумовою уніфікованого, правомірного та ефективного підходу до використання земель відповідно до встановлених законодавчих норм.

Державний контроль є інструментом реалізації державної політики у сфері землекористування та охорони земель, яка базується на принципах раціонального використання та збереження земель як невідновлюваного ресурсу. Це передбачає моніторинг заходів із підвищення родючості ґрунтів, мінімізації деградаційних процесів, забезпечення екологічної безпеки та охорони природних ресурсів.

Важливим аспектом контролю є превентивна діяльність, спрямована на запобігання потенційним загрозам у сфері використання земель і природним ресурсам. Крім того, завданням є оперативне виявлення фактів недотримання законодавства, оцінка їх наслідків та реалізація заходів з усунення цих порушень.

Контроль включає перевірку відповідної діяльності землевласників і землекористувачів нормативам у сфері охорони земель. Це охоплює заходи щодо запобігання забрудненню земель, зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану природних ресурсів, таких як рослинний і тваринний світ, водні об'єкти та інші екосистеми.

Державний контроль є не лише наглядовою функцією, а й інструментом комплексного управління земельними ресурсами, землекористуванням, що поєднує правовий, екологічний, соціальний та економічний аспекти. Його ефективність впливає на такі сфери як екологічна безпека (захист земель від негативного впливу антропогенної діяльності), сталий розвиток (забезпечення раціонального використання земель у довгостроковій перспективі), розвиток місцевого самоврядування (надання органам місцевої влади

інструментів для ефективного управління земельними ресурсами, землекористуванням).

Державний контроль за використанням та охороною земель реалізується через чітко визначену систему взаємодії центральних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють: Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру (контроль за використанням та охороною земель, веденням ДЗК, забезпечує ведення моніторингу земель), Державна екологічна інспекція України (екологічний контроль), Державна служба України з питань праці (контролює виконання вимог щодо рекультивації порушених земель).

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад здійснюють контроль за використанням та охороною земель комунальної власності у межах повноважень, передбачених законодавством.

Державний контроль за використанням та охороною земель регулюється Земельним кодексом України (статті 187-191), Законом України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», Кодексом України про адміністративні правопорушення та іншими нормативно-правовими актами. Ці акти визначають процедури контролю, права та обов'язки суб'єктів, механізми відповідальності за порушення земельного законодавства, а також засади моніторингу земель [58; 69; 74; 140].

Інститут охорони ґрунтів, який перебуває у підпорядкуванні Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства виконує функцію надзвичайної ваги – моніторингу та оцінки стану ґрунтів, а також агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення.

Моніторинг родючості ґрунтів і агрохімічна паспортизація земель сільськогосподарського призначення є інструментами оцінки стану земель. Вони дозволяють ідентифікувати фактори деградації ґрунтів і своєчасно впроваджувати заходи щодо відновлення та підвищення їх родючості.

Ефективний державний контроль у сфері землекористування спрямований на досягнення кількох стратегічних цілей: 1) екологічна стійкість через мінімізацію негативного впливу антропогенної діяльності на земельні ресурси; 2) соціальна відповідальність через забезпечення прозорості в управлінні земельними ресурсами на всіх рівнях; 3) економічна ефективність шляхом підвищення продуктивності земель при збереженні їхніх природних властивостей.

Громадський контроль у сфері використанням та охорони земель є важливим інструментом управління земельними ресурсами. Його мета полягає в залученні громадськості до моніторингу дотримання земельного та екологічного законодавства, а також у сприянні прозорості та ефективності управлінських рішень.

Проведення громадського контролю в Україні регулюється Законом України «Про охорону земель». Згідно статті 21 Закону суб'єктами громадського контролю є громадські інспектори, які:

- призначаються органами місцевого самоврядування, що забезпечує участь громади у вирішенні питань використання земель на відповідних територіях;

- уповноважуються центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин, що дозволяє інтегрувати громадський контроль у систему управління земельними ресурсами, землекористуванням;

- уповноважуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує політику державного нагляду (контролю) у сфері охорони навко-лишнього природного середовища, що забезпечує екологічну спрямованість контролю [75].

Громадські інспектори виконують такі завдання: 1) спостереження за дотриманням земельного законодавства землевласниками, землекористувачами та іншими суб'єктами; 2) фіксація фактів незаконного використання земель, деградації ґрунтів, забруднення земель чи порушення екологічних норм; 3) подання відповідних звітів і пропозицій органам виконавчої влади чи органам місцевого самоврядування для реагування на порушення; 4) проведення інформаційної роботи серед населення щодо правил землекористування та екологічної безпеки [141].

Контроль у системі адміністрування землекористування є багатоаспектним явищем, яке інтегрує правові, управлінські та економічні підходи для забезпечення ефективного використання та охорони земель. Це поняття можна розглядати у трьох аспектах [142-143]:

- контроль як засіб перевірки дотримання законодавства;
- контроль як підсумковий етап управлінського процесу;
- контроль як частина управлінського циклу.

У системі адміністрування землекористування контроль виступає механізмом систематичного аналізу і перевірки того, наскільки органи виконавчої влади та місцевого самоврядування дотримуються вимог земельного законодавства у процесі регулювання земельних відносин. Його мета – забезпечення законності у сфері управління земельними ресурсами, зокрема моніторинг відповідності дій суб'єктів законодавчим нормам, попередження та усунення порушень.

Як підсумковий етап управлінського процесу контроль є завершальною фазою управління, що базується на механізмі зворотного зв'язку. Він дозволяє оцінювати результати впливу управлінських рішень на землевласників та землекористувачів. Зворотний зв'язок забезпечує можливість коригування управлінських рішень з урахуванням їхньої ефективності та впливу на екологічну та економічну складові землекористування.

Як частина управлінського циклу контроль є інтегрованою складовою процесу планування, розробки, прийняття та реалізації управлінських рішень. Він включає оцінку та аналіз діяльності землевласників та землекористувачів, оперативне втручання в їхню господарську діяльність для внесення коригувань або впровадження стимулюючих заходів. Цей підхід дозволяє не лише виявляти проблеми, а й формувати стратегії їх усунення або адаптації.

Контроль як складова системи державного адміністрування, слугуватиме інструментом непрямого впливу на власників земельних ділянок та землекористувачів. Він забезпечуватиме економічне стимулювання охорони земель або застосування фінансових санкцій за порушення у господарській діяльності.

Водночас він виконуватиме регулюючу функцію щодо посадових осіб у системі державного адміністрування землекористування, через механізми громадського нагляду. Ці заходи будуть спрямовані на попередження порушень земельного і природоохоронного законодавства з боку органів державної влади та місцевого самоврядування.

Контроль в адмініструванні землекористування також слід розглядати як інструмент узгодження еколого-економічних інтересів держави та суспільства. Він забезпечує баланс між економічною вигодою від використання земель та необхідністю їх охорони і збереження для майбутніх поколінь.

Ключовим інструментом регуляторного впливу у сфері землекористування є *зонування земель*.

Зонування земель – це процес територіального поділу земель відповідно до їхнього функціонального призначення та можливостей використання. Цей процес дозволяє органам управління визначати та встановлювати правові режими використання земельних ділянок залежно від їхніх природних, соціально-економічних та екологічних особливостей [58; 139; 144-145].

Цей інструмент визначає допустимі види використання земельних ділянок, встановлює обмеження, сприяє збалансуванню економічних, соціальних і екологічних інтересів у землекористуванні. Завдяки зонуванню створюється основа для ефективного планування територій територіальних громад, мінімізуються конфлікти між різними категоріями землекористувачів, а природні ресурси отримують належний захист.

До основних цілей зонування належать:

- забезпечення найбільш ефективного та доцільного використання земельних ділянок;
- врегулювання відносин між землекористувачами шляхом встановлення чітких обмежень і дозволених видів діяльності;
- збереження природних ресурсів шляхом встановлення зон охорони земельних, лісових та водних ресурсів, а також зон, що підлягають особливій охороні через їхню екологічну цінність;
- забезпечення соціально-економічного розвитку (визначення зон для забудови, промислового, сільськогосподарського та рекреаційного використання);
- забезпечення оборони і безпеки держави передбачаючи виділення зон для розміщення військових об'єктів, зон обмеженого доступу, прикордонних зон, а також важливих для національної безпеки [58; 139; 146-148].

Зонування здійснюється відповідно до законодавства України, зокрема Земельного кодексу та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [58; 72]. Результатом зонування є затвердження містобудівної документації, зокрема генеральних планів населених пунктів та детальних

планів територій, які визначають зони з різним функціональним призначенням.

Раціональне використання земель та правовий захист у сфері землекористування безпосередньо пов'язані із землеустроєм, який, відповідно до статті 20 Закону України «Про землеустрій», є обов'язковим на землях усіх категорій незалежно від форми власності у таких випадках [13]:

1) розробка документації із землеустрою для організації раціонального використання та охорони земель;

2) встановлення чи зміна меж об'єктів землеустрою, що сприяє впорядкуванню територій;

3) надання, вилучення (викуп), або відчуження земельних ділянок, що забезпечує правову прозорість таких процесів;

4) встановлення меж земельних ділянок на місцевості, зокрема тих, що обмежені у використанні або обтяжені правами інших осіб (земельні сервітути);

5) організація нових чи впорядкування існуючих об'єктів землеустрою для оптимізації землекористування;

6) виявлення порушених земель та тих, що зазнають негативних впливів, а також реалізація заходів з їх відновлення, консервації, рекультивації, землювання малопродуктивних угідь та захисту від деградації (ерозії, підтоплення, заболочення, забруднення промисловими відходами та інших негативних явищ);

7) розробка комплексного плану території територіальної громади, генерального плану населеного пункту або детального плану території, які є основою для стратегічного планування та управління територіями.

Зонування та землеустрій у поєднанні забезпечують цілісну систему управління землекористуванням, спрямовану на досягнення сталого розвитку територій, їх ефективне використання та збереження природних ресурсів.

Згідно з положеннями статті 22 Закону України «Про охорону земель» заходи щодо збереження та раціонального використання земель охоплюють:

- функціонування державної комплексної системи спостережень (моніторингу) за станом земель;

- підготовку загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, а також розроблення документації із землеустрою у сфері охорони земель;

- формування екологічної мережі;

- здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;

- запровадження економічних механізмів для стимулювання впровадження заходів із раціонального використання земель, їх охорони та підвищення продуктивності;

- нормування (встановлення нормативів для забезпечення сталого землекористування) [75].

Відповідно до статті 24 Закону України «Про землеустрій» норми та правила у сфері землеустрою визначають систему якісних та кількісних

показників та параметрів, що регламентують процес розроблення документації із землеустрою та її реалізацію з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов. Розробляються і затверджуються норми і правила у сфері землеустрою у порядку визначеному цим законом [13]. Йдеться про правила землекористування, які передбачають встановлення територіальних функціональних зон поза межами населених пунктів та функціональне зонування територій у межах населених пунктів [149].

Територіальні функціональні зони підлягають внесенню до Державного земельного кадастру як територіальні зони, що належать до групи об'єктів кадастру. Їх перелік визначено у додатку 2 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

Перелік територіальних зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру [150])

Код	Назви територіальних зон (груп об'єктів)
001	Межі адміністративно-територіальних утворень
002	Зони розподілу земель за їх цільовим призначенням
003	Економіко-планувальні зони
004	Зони агровиробничих груп ґрунтів
005	Зони дії земельних сервітутів
006	Зони дії обмежень використання земель
007	Зони регулювання забудови (функціональні зони)
008	Зони санітарної охорони
009	Охоронні зони
010	Зони особливого режиму використання земель
011	Водоохоронні зони
012	Прибережні захисні смуги
013	Природно-сільськогосподарські зони
014	Еколого-економічні зони
015	Зони протиерозійного районування (зонування)
016	Ключові території екомережі
017	Сполучні території екомережі
018	Буферні зони екомережі
019	Відновлювані території екомережі
020	Земельні угіддя
021	Інші територіальні зони

У структурі просторового планування територіальні зони виступають важливим елементом адміністрування землекористування та характеризуються такими складовими:

- зонами розподілу земель за основним цільовим призначенням,
- зонами дії встановлених обмежень у використанні земель,
- зонами регулювання забудови (функціональні зони),

■зонами особливого режиму використання земель, які іменуються як територіальні обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів.

Територіальні зони (групи об'єктів Державного земельного кадастру) є інструментом адміністрування шляхом землепорядного проектування та ведення земельного кадастру.

Територіальні обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів (природоохоронні, містобудівні, санітарні, еколого-технологічні, спеціальні) є інструментом адміністрування шляхом землепорядного проектування та ведення земельного кадастру.

Такий підхід формує цілісну систему управління землекористуванням, яка забезпечує прозорість у прийнятті управлінських рішень, сприяє мінімізації конфліктів між землекористувачами, гарантує правову захищеність і екологічну стабільність та економічну ефективність землекористування.

Розвиток системи адміністрування землекористування в Україні є поступальним процесом, що відповідає викликам часу. Сучасний етап визначається не лише технологічною модернізацією, а й зростаючою потребою в інтеграції екологічних, безпекових, соціальних та відновлювальних функцій управління. Це зумовлює перехід до моделі управління земельними ресурсами, орієнтованої на принципи сталості, адаптивності та стійкості до кризових ситуацій.

Висновки

Опанування матеріалу за темою **«Розвиток адміністрування землекористування в Україні та ЄС»** дасть можливість студенту засвоїти:

1. Етапи становлення теорії адміністрування землекористування в Україні як основи управління земельними ресурсами та регулювання землекористування.
2. Еволюцію розвитку теорії адміністрування землекористування в країнах Європейського Союзу з акцентом на становлення сучасної системи.
3. Базові принципи, на яких має будуватися сучасна система адміністрування землекористування.
4. Роль адміністрування землекористування у забезпеченні суспільних пріоритетів сталого розвитку.
5. Сутність сучасної теорії адміністрування землекористування як інструменту досягнення стратегічних цілей державної політики.
6. Адміністративні послуги, які надаються в земельному адмініструванні.
7. Інструментарій адміністрування землекористування.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Назвіть етапи становлення системи адміністрування землекористування в Україні, охарактеризуйте їх.
2. Яким чином адміністрування землекористування сприяє задоволенню потреб суспільства в контексті забезпечення економічного розвитку?

3. У який спосіб система адміністрування землекористування забезпечує задоволення суспільних потреб у сфері продовольчої безпеки?

4. Яким чином адміністрування землекористування сприяє реалізації екологічної складової суспільного розвитку?

5. Яким чином адміністративне управління у сфері землекористування сприяє гарантуванню прав власності на землю?

6. Які ініціативи Європейської економічної комісії ООН у 1990-х роках посприяли становленню теорії адміністрування землекористування в країнах із перехідною економікою?

7. Який вплив MOLA та «Land Administration Guidelines» на формування підходів до адміністрування землекористування?

8. Яким чином процеси управління земельною власністю, оцінки земель впливають на результативність системи земельного адміністрування?

9. На які базові принципи має спиратися система адміністрування землекористування у відповідності до сучасних викликів?

10. Поясніть чому юридична, регуляторна, фінансова та інформаційно-управлінська функції вважаються основою ефективної системи адміністрування землекористування?

11. Як відсутність чи порушення реалізації однієї з ключових функцій земельного адміністрування (за Дейлом і Маклафліном) позначається на результативності процесів у сфері землекористування?

12. Чому важлива єдність управління правами, обмеженнями та обов'язками щодо земель за стандартом ISO 19152:2012?

13. Яким чином міжнародний стандарт LADM сприяє побудові цілісної системи земельного адміністрування в умовах сучасного управління?

14. Яка роль концепції «сервісної держави» у формуванні системи надання якісних адміністративних послуг?

15. Назвіть ключові принципи державної політики у сфері надання адміністративних послуг.

16. Який вид землеволодіння є підставою для надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин, обґрунтуйте.

17. Назвіть основні напрямки за якими Держгеокадастр та його територіальні органи надають платні та безоплатні адміністративні послуги.

18. Розкрийте зміст природоохоронних, еколого-технологічних, містобудівних, спеціальних і санітарних обмежень у використанні земель?

19. Розкрийте роль державного контролю в запобіганні деградації земель і забезпеченні екологічної безпеки в системі землекористування?

20. Яку роль відіграє процес зонування земель у забезпеченні раціонального землекористування?

РОЗДІЛ 2. МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ

§ 2.1. Сутність і зміст адміністративно-правового та організаційного механізмів управління землекористуванням

2.1.1 Сутність і зміст інструментів нормативно-правового регулювання землекористування

Ефективне управління землекористуванням, яке виступає ключовою передумовою раціонального використання природних ресурсів і забезпечення сталого розвитку територій, можливе лише за умови структурованого, прозорого та результативного управлінського процесу.

В умовах адміністративно-територіальної реформи в Україні акценти в системі управління землекористуванням зазнають змін, що потребує оновлення підходів, методів та інструментів управлінського впливу.

У цьому контексті управління землекористуванням має інтегрувати інструменти та методи **адміністративно-правового, фінансово-економічного та соціально-поведінкового механізмів** для забезпечення його сталого (збалансованого) розвитку в єдиній системі економічного, екологічного та соціального вимірів (рис. 2.1) [151-154]:



Рис. 2.1. Схема інтеграції механізмів управління землекористуванням

Основне призначення **адміністративно-правового механізму** управління землекористуванням полягає в регламентації, координації та контролі правовідносин у сфері землекористування. Цей механізм забезпечує:

- реалізацію державної політики у сфері використання та охорони земель;
- встановлення правового режиму землекористування, зокрема через закони, підзаконні акти, регламенти, положення та інструкції;
- розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування;
- захист прав власників і користувачів земель, а також запобігання правопорушенням;
- застосування адміністративного впливу у разі порушення вимог земельного законодавства (накази, приписи, штрафи, припинення прав тощо).

Адміністративно-правовий механізм управління землекористуванням охоплює сукупність інструментів прямого регулювання суспільних відносин у сфері володіння, розпорядження, використання, охорони та відтворення земель, які включають: **нормативно-правові; інституційні; адміністративно-контрольні та дозвільні інструменти** (рис. 2.2).

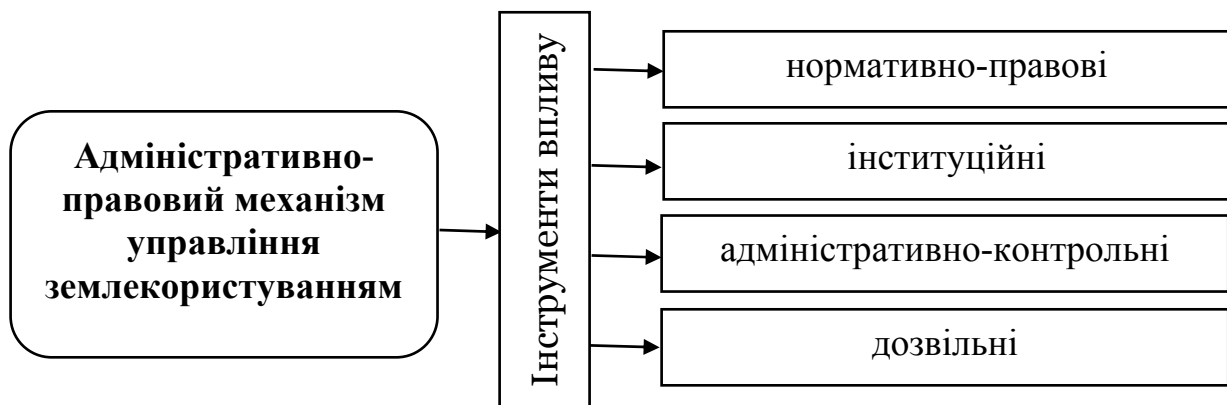


Рис. 2.2. Інструменти адміністративно-правового механізму управління землекористуванням

Нормативно-правові інструменти регулювання землекористуванням є обов'язковими для виконання та забезпечують особливий правовий вплив на поведінку учасників земельних відносин. Вони спрямовані на закріплення прав власності на землю, визначення їх змісту та механізмів реалізації, раціональне використання, охорону й відтворення земельних ресурсів, захист навколишнього середовища, а також гарантування екологічних прав і інтересів суспільства та суб'єктів господарювання.

У цій відповідності мають прийматися та реалізовуватися суспільні імперативи у так званому послідовному ланцюжку: «концепція — програма — закони — підзаконні акти — стандарти — проєкти землеустрою» [155].

Наразі в Україні діє «Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель», затверджена Кабінетом Міністрів України

від 19 січня 2022 року № 70-р. Концепція визначає стратегічні напрями та комплекс заходів спрямованих на реформування земельних відносин, раціональне використання земельних ресурсів, а також забезпечення сталого розвитку територій. Документ охоплює питання земельної політики, землеустрою, землекористування та охорони земель, слугуючи основою для формування цілісної стратегії сталого розвитку [156]. Ухвалено й Державну стратегію регіонального розвитку на 2021-2027 роки (супроводжується планом заходів для реалізації визначених стратегічних цілей) [157].

Аналогічно, у країнах ЄС розробляються Дорожні карти — стратегічні інфраструктурні документи, які включають аналіз ситуації, ідентифікацію ключових викликів, визначення завдань та конкретних кроків для створення найбільш сприятливого середовища, зокрема для розвитку громадянського суспільства. Наприклад, Європейський Союз у лютому 2025 року з урядом України затвердив Дорожні карти по кластеру 1 «Основи процесу вступу до ЄС» у таких сферах: верховенства права, реформування державного управління, функціонування демократичних інститутів для взаємодії з громадянським суспільством України. Розроблялися дорожні карти за участі представників громадських організацій і Єврокомісії. Ці документи визначають довгострокові пріоритети співробітництва та координації у цих сферах [158].

Нормативно-правові інструменти регулювання землекористування охоплюють широкий спектр законодавчих актів земельного, екологічного та ресурсного спрямування, які формують основу інтегрованого правового регулювання земельних відносин, враховуючи приватні та публічні інтереси у сфері землекористування.

Принципові положення регулювання землекористування закладені в Конституції України, якою земля визначена як основне національне багатство, що перебуває під охороною держави (с. 14) [73], та Земельному кодексі України, який деталізує правовий режим земель, порядок набуття прав на землю, їх обмеження, а також встановлює вимоги до раціонального використання земельних ділянок відповідно до цільового призначення [58].

Правове регулювання землекористування доповнюється положеннями Кодексу України про адміністративні правопорушення [74], зокрема у частині притягнення до відповідальності за порушення законодавства у сфері землекористування та охорони земель, а також через низку спеціальних нормативно-правових актів, що регламентують окремі аспекти управління земельними ресурсами, серед яких:

- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» – визначає принципи екологічної безпеки та інтегрує вимоги щодо охорони земель у систему природоохоронного законодавства [159];

- Закон України «Про охорону земель» – містить правові, економічні та організаційні засади охорони ґрунтів від деградації, забруднення та виснаження [75];

- Закон України «Про землеустрій» регламентує процедури планування використання земель, формування раціональної структури угідь, визначення правового статусу територій [13];

▪ Закон України «Про Державний земельний кадастр» – забезпечує правову визначеність та прозорість інформації про земельні ділянки, їх характеристики, форму власності та обмеження [80];

▪ Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» – встановлює механізми перевірки дотримання вимог земельного законодавства, реагування на порушення та притягнення до відповідальності [69].

Окрім законів, правове регулювання землекористування забезпечується **підзаконними актами** (постановами Кабінету Міністрів України, наказами міністерств і відомств, інструкціями, методиками та іншими нормативними документами), що конкретизують та деталізують законодавчі положення, забезпечуючи їх практичне застосування.

Наприклад, Постанова КМУ від 14.01.2015 № 15, якою затверджено Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, яка визначає основні завдання, функції, повноваження, права та обов'язки цього органу у сфері управління землекористуванням [160]. Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 21 червня 2019 року № 177 «Про внесення змін до Інструкції з діловодства у Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру» [161]. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 8 листопада 2022 року № 876 «Про затвердження Інструкції з діловодства за зверненнями громадян та роботи «гарячої лінії» у Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру». Ця Інструкція регламентує порядок опрацювання звернень громадян та забезпечення функціонування «гарячої лінії» у Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру [162].

Норми, правила та стандарти у сфері земельних відносин є важливим інструментарієм правового регулювання у забезпеченні раціонального використання, відновлення та охорони земельних ресурсів. Їх обов'язкове дотримання ґрунтується на вимогах Земельного кодексу України, Законів України «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів, які формують правову основу реалізації принципів сталого землекористування.

Наприклад, Земельний кодекс України встановлює норми щодо визначення цільового призначення земель, передбачаючи їх поділ за видами використання (сільськогосподарське, житлове, промислове тощо) та регламентує порядок зміни цього призначення (ст. 18, 20, 21) [58].

Згідно зі статтями 16-19 Закону України «Про оцінку земель» бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, нормативна грошова оцінка земельних ділянок і експертна грошова оцінка земельних ділянок виконуються відповідно до встановлених державних стандартів, норм і правил та інших нормативно-правових актів [133].

Відповідно до статей 28 і 29 Закону України «Про охорону земель» стандартизація та нормування у сфері охорони земель спрямовані на гарантування екологічної та санітарно-гігієнічної безпеки. Вони визначають

вимоги щодо якості земель, родючості ґрунтів, допустимих рівнів антропогенного навантаження і принципів господарського освоєння земельних ресурсів [75].

Норми у сфері земельних відносин визначають правові рамки та регулюють вимоги до раціонального використання земельних ресурсів. Вони охоплюють мінімальні розміри орендної плати, методи охорони земель та обмеження на використання земель із певним рівнем забруднення. Обов'язковість дотримання цих норм гарантує використання земель в інтересах суспільства й держави, сприяючи збалансуванню екологічних і економічних потреб [75; 136].

Правила деталізують порядок реалізації норм, забезпечуючи їх ефективне впровадження. Наприклад, правила ведення земельного кадастру визначають процедури збору, зберігання й використання даних про земельні ділянки. Крім того, існують правила оцінки земель, що регламентують порядок проведення грошової оцінки, встановлюючи методiku та критерії оцінювання.

Завдяки уніфікованим правилам створюється єдиний порядок регулювання земельних відносин, що спрощує правове регулювання та посилює контроль. Наприклад, стандартизовані правила обліку земель сприяють точності та прозорості кадастрових даних [152; 163].

Стандарти – це встановлені технічні та якісні параметри, які застосовуються під час проведення геодезичних, агрономічних та екологічних досліджень земель. Вони регламентують методи аналізу ґрунтів, зокрема оцінку забруднень, визначення рівня родючості та стійкості до ерозії. Наприклад, державні стандарти встановлюють правила відбору проб ґрунту — глибину, частоту та обсяг зразків, що гарантує об'єктивність і точність при ідентифікації забруднень, таких як важкі метали чи пестициди. Вони також застосовуються для стандартизації методик інспектування, моніторингу та оцінювання стану земель [164-166].

У сукупності з нормами та правилами стандарти забезпечують комплексний підхід до управління й охорони земельних ресурсів. Норми визначають обов'язкові вимоги до землекористувачів, правила деталізують процеси виконання цих вимог, стандарти формують технічну основу для якісного виконання робіт. Така взаємодія сприяє сталому розвитку земельних відносин, екологічній безпеці та забезпеченню соціально-економічних інтересів України.

Згідно із Законом України «Про землеустрій», стандарти, норми і правила розроблення проєктів землеустрою є важливим елементом забезпечення якості, узгодженості та ефективності процесів, пов'язаних із використанням, охороною й управлінням земельними ресурсами. Наведемо основні аргументи, що обґрунтовують необхідність регулювання у сфері землеустрою [13]:

1. Процеси землеустрою охоплюють складні процедури – від аналізу екологічного стану землекористування до економічного обґрунтування використання земель. Стандарти, норми й правила забезпечують єдині

вимоги до проєктів, що сприяє прозорості, уніфікації та порівнянності документації серед усіх суб'єктів землеустрою.

2. Стандарти визначають чіткі технічні вимоги до виконання польових, картографічних, геодезичних та інших робіт, які є складовою частиною проєктів землеустрою. Це забезпечує високу точність і достовірність отриманих даних, що використовуються для прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Наприклад, стандартизовані методи оцінки земель гарантують надійність результатів та їх придатність для порівняльного аналізу.

3. Норми та правила деталізують порядок виконання кожного етапу проєктування – від планування територій до встановлення меж природоохоронних зон. Це мінімізує ризики помилок і недоліків у проєктах. Наприклад, встановлені правила враховують аспекти охорони земель, боротьби з ерозією та збереження родючості ґрунтів.

4. Землеустрій тісно пов'язаний із питаннями охорони довкілля. Норми регулюють встановлення санітарних зон, обмежень використання земель, що мають спеціальний статус. Це дозволяє забезпечити баланс між економічною ефективністю та екологічною безпекою.

5. Стандарти та правила у сфері землеустрою допомагають ідентифікувати ризики, пов'язані із забудовою, ерозією чи підтопленням, і запроваджувати заходи для їх мінімізації. Наприклад, визначення обмежень у використанні земель, встановлення зон ризику (можливих зсувів, підтоплень) сприяє зниженню негативних наслідків і відповідає національним та міжнародним стандартам.

6. Стандарти, норми та правила в проєктах землеустрою сприяють встановленню правового порядку та захисту інтересів землевласників, орендарів та інших землекористувачів. Чітке визначення меж, обмежень і цільового призначення земельних ділянок мінімізує ризики виникнення конфліктів, забезпечує прозорість і дотримання законності в процесі використання земельних ресурсів.

Таким чином, впровадження стандартів, норм і правил у землеустрої - важливий чинник формування ефективної системи землекористування. Це гарантує дотримання екологічних і правових вимог, сприяє сталому розвитку і збереженню природного потенціалу земель в інтересах суспільства.

Отже, стандартизація та нормування, передбачені законодавством України, спрямовані на впровадження комплексу обов'язкових норм, правил і вимог для раціонального використання та охорони земель, а також забезпечення екологічної безпеки в землекористуванні. У сучасних умовах особливо важливою є осучаснення чинних нормативних актів і розроблення нових документів, які враховують регіональні особливості землекористування та відповідають вимогам міжнародного законодавства.

На жаль, подальший розвиток стандартів, норм і правил у сфері землекористування, що регулюють функціонування Державного земельного кадастру, геодезії, картографії, геоінформаційних систем, а також процесів використання та охорони земель — стикається зі значними труднощами. Однією з основних проблем є відсутність профільного технічного комітету

при Держгеокадастрі, що унеможливило процедуру затвердження державних стандартів, критично важливих для регламентації землекористування. Ситуацію ускладнює також недостатність бюджетного фінансування та відсутність затвердженої галузевої програми стандартизації, що суттєво стримує розвиток цієї сфери.

Важливим інструментом нормативно-правового регулювання у системі управління землекористуванням є **статистична звітність**. Проте, маємо із цим проблему: відміна щорічної статистичної звітності за формами 6-зем, ба-зем, 6б-зем, 2-зем із 2016 року завдала негативний відбиток на ефективність прийняття управлінських рішень у сфері землекористування. Адже за цими формами звітності визначався розподіл наявних земель за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності тощо.

2.1.2 Інституційне забезпечення та функціональне призначення механізмів регулювання землекористування

Адміністративно-правовий механізм управління землекористуванням охоплює **інституційні інструменти**, спрямовані на створення ефективних інститутів та інституцій регулювання у сфері землекористування. У науковій літературі спостерігається різноманіття підходів до визначення поняття «інститути» [167-169]:

- 1) інститути розглядаються як «правила гри», що структурують поведінку організацій та окремих осіб в економіці;
- 2) інститути трактують як культурні норми, вірування, менталітет;
- 3) інститути можуть бути організаційними структурами, такими як банки чи кредитні установи;
- 4) інститут може позначати особу або конкретну посаду (наприклад, інститут президентства).

Неоінституціональна економічна теорія використовує визначення, запропоноване Дугласом Нортон, лауреатом Нобелівської премії 1993 року за дослідження в галузі нової економічної історії — кліометрії. За його словами, інститути є «правилами гри» в суспільстві, або, у більш формальному розумінні, створеними людиною обмежувальними рамками, які організовують політичні, економічні та соціальні взаємовідносини. Інститути охоплюють як неформальні обмеження (зокрема санкції, табу, традиції та соціально визначені норми поведінки), так і формальні правила (конституційні положення, закони, норми права власності). До їх складу входять також механізми контролю і примусу, що забезпечують дотримання визначених правил [170].

Створення ефективних інститутів та інституцій у сфері управління землекористуванням спрямоване на забезпечення сталого розвитку, раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та відновлення. Ефективне управління землекористуванням є ключовою умовою для вирішення екологічних, економічних, соціальних та правових проблем,

пов'язаних із землею. Визначальні напрями створення ефективних інституцій у системі управління землекористуванням узагальнено в табл. 2.1.

Таблиця 2.1.

Напрями створення ефективних інституцій у системі управління землекористуванням

Напрямок	Пріоритетні заходи	Очікувані результати
Законодавче врегулювання	- Розроблення та впровадження цілісної системи нормативно-правового забезпечення; - Визначення прав та обов'язків власників землі та землекористувачів	Сприяння сталому використанню земель, мінімізація виникнення конфліктів
Система інституційного забезпечення управління землекористуванням	- Органи державної влади та місцевого самоврядування; - Органи державного нагляду та моніторингу	Чіткий розподіл повноважень, ефективне управління
Кадастрово-реєстраційна система	- Системне оновлення земельного кадастру; - Автоматизована система реєстрації	Гарантування прозорості даних, забезпечення їх актуальності, мінімізація ризиків помилок і проявів корупції
Економічні механізми стимулювання раціонального землекористування	- Запровадження податкових стимулів; - Формування прозорого та регульованого ринку земельних ділянок	Раціональне землекористування, підтримання родючості
Інститут громадського контролю та участі	- Громадські організації та участь населення; - Залучення громадськості до планування	Прозорість процесів використання земель та участь громади у прийнятті рішень
Механізми екологічного моніторингу та охорони земель	- Екологічний моніторинг; - Захист земель від деградації	Контроль екологічного стану земель, попередження деградації
Розроблення стандартів, норм і правил, що регулюють процеси планування землекористування	- Актуалізація стандартів, норм і правил; - Контроль за дотриманням і впровадженням норм і правил	Забезпечення нормативного підґрунтя для планування землекористування
Освіта та просвітницька діяльність	- Підготовка спеціалістів; - Просвітницька робота	Підвищення кваліфікації фахівців та екологічної обізнаності населення

Механізм інституційного забезпечення екологічної безпеки у системі землекористування передбачає встановлення правил взаємодії суб'єктів господарювання, а також регламентацію процесів використання, охорони й відновлення земель сільськогосподарського призначення. У його структурі важливо виділити **організаційну** складову, що охоплює діяльність державних і приватних інституцій, та інституційний аспект, орієнтований на розвиток інститутів власності, обмежень і обтяжень через правові норми.

Формування інституційної системи регулювання землекористування має базуватися на існуючих економічних, соціальних та екологічних інститутах. Для вирішення актуальних завдань необхідно інтегрувати різні інституційні механізми, здатні забезпечити ефективність заходів раціонального використання земельних ресурсів.

Ефективність регулювання землекористування забезпечується через функціонування таких економічних інститутів — власності, фінансово-кредитної системи, ринкової інфраструктури, організаційних структур, державного управління та оцінки — у взаємодії з такими інституціями: органами центральної виконавчої влади (Мінекономіки, Держгеокадастр, Держекоінспекція); фінансово-контрольними органами (державні податкова, митна та аудиторська служби), судово-правовими інституціями (органи юстиції, нотаріат, державні реєстратори прав на нерухоме майно), проектно-вишукувальними установами, інститутами громадянського суспільства, що забезпечує комплексне регулювання землекористування.

Ефективність регулювання землекористування забезпечується й через взаємодію соціальних інститутів (сім'ї, праці, освіти, традицій і звичаїв) та інституційних суб'єктів: органів місцевого самоврядування, судових органів, нотаріату, суб'єктів земельного ринку (ріелторських компаній, агентств нерухомості, девелоперських компаній), фінансових установ (банків, інвестиційних та страхових компаній), професійних організацій (сертифікованих інженерів-землевпорядників, оцінювачів), органів державної реєстрації (Держгеокадастр, реєстратори прав), а також виробничих структур (агровиробників, водогосподарських підприємств, лісгоспів). Скоординована діяльність цих інституцій сприяє підвищенню ефективності заходів із регулювання землекористування.

Інституційну основу регулювання земельних відносин становить взаємодія органів державного управління, науково-освітніх закладів, громадських організацій та служб екологічного контролю. Спираючись на інститути екологічної безпеки, екологічного права та обмежень у землекористуванні, ці суб'єкти формують механізми охорони земельних ресурсів через поєднання регуляторних обмежень та економічних стимулів, що спрямовані на забезпечення раціонального та екологічно збалансованого землекористування.

Інституційні інструменти формують систему розподілу **повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування** у виконанні управлінських і контрольних функцій. В Україні сформована комплексна система органів державної влади, відповідальних за управ-

ління земельними ресурсами, регулювання землекористування та розвиток земельних відносин (рис. 2.3).



Рис. 2.3. Ієрархічна організаційна структура державного управління землекористуванням в Україні.

Приведена структура складається з таких основних елементів:

1. Державне управління у сфері землекористування структурується на дві підсистеми — суб'єктну та об'єктну. Суб'єктна підсистема включає органи, що виконують управлінські, контрольні та координаційні функції, тоді як об'єктна охоплює процеси безпосереднього використання, охорони й відновлення земельних ресурсів.

2. Кабінет Міністрів України як вищий орган виконавчої влади забезпечує координацію діяльності різних міністерств та державних органів, відповідальних за реалізацію державної політики у сфері землекористування.

3. Міністерства та підпорядковані їм органи виконують у сфері землекористування функції різного спрямування. Міністерство

економіки, довкілля та сільського господарства здійснює екологічний нагляд у цій сфері через Державну екологічну інспекцію України, яка контролює дотримання екологічних стандартів щодо земель. Управління землями сільськогосподарського призначення, ведення Державного земельного кадастру та регулювання земельних відносин забезпечує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), діяльність якої координується через це міністерство. Міністерство розвитку громад та територій України є відповідальним за просторове планування та територіальний розвиток через Державну архітектурно-будівельну інспекцію, яка контролює дотримання будівельних норм та правил. Міністерство юстиції України здійснює правове регулювання землекористування через Державну реєстраційну службу України, яка здійснює державну реєстрацію прав на земельні ділянки, обмежень цих прав та інших речових прав на землю.

4. Інші міністерства беруть участь у системі управління залежно від їхньої компетенції, зокрема в питаннях економіки, соціального розвитку, екології та просторового планування.

Схема відображає взаємодію суб'єктів державного управління різних рівнів, що спрямована на забезпечення ефективного та раціонального землекористування. Основний акцент зроблено на гармонізації функцій управління, екологічного контролю та правового регулювання для досягнення сталого розвитку у сфері землекористування.

2.1.3 Характеристика адміністративно-контрольних важелів управління у системі землекористування

Адміністративно-контрольні інструменти. Адміністративно-контрольні інструменти управління землекористуванням відіграють ключову роль у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні екологічної рівноваги та захисті прав власників землі та землекористувачів. Їх застосування дозволяє державним органам здійснювати нагляд за землекористуванням та запобігати порушенням. До таких інструментів належать:

- державний контроль за використанням та охороною земель;
- правовий захист земельних ресурсів;
- земельний кадастр та реєстрація прав власності й користування;
- інституційний нагляд та управління;
- землевпорядкування і територіальне планування;
- інформаційні та освітні заходи;
- система звітності й аналітики;
- примусові заходи і санкції.

Державний контроль за використанням і охороною земель є одним із ключових адміністративно-контрольних інструментів у системі управління землекористуванням.

До органів державного управління що здійснюють контроль у сфері земельних відносин, охорони довкілля та використання природних ресурсів належать:

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, — Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) [160]. Ця установа виконує важливу роль у реалізації та контролі державної політики у сфері землекористування та охорони земель. До основних повноважень Держгеокадастру відносяться: розпорядження землями державної власності, їх передача у власність чи користування; реалізація державної політики у сфері земельних відносин та земле-устрою, впровадження сучасних кадастрових систем; здійснення моніто-рингу стану земельних ресурсів і реалізація заходів щодо попередження їх деградації.

Центральний орган виконавчої влади, що здійснює державний нагляд у сфері охорони довкілля, раціонального використання, відновлення та збереження природних ресурсів — Державна екологічна інспекція України (Держекоінспекція). Ця установа забезпечує впровадження екологічної політики та контролює дотримання природоохоронного законодавства. Основні завдання установи: контроль за раціональним використанням природних ресурсів, включаючи водні, лісові та земельні ресурси; проведення екологічного моніторингу та оцінки впливу господарської діяльності на навколишнє середовище; запобігання екологічним порушенням і вжиття заходів для їх ліквідації; сприяння сталому використанню природних ресурсів і збереженню екологічного балансу [171].

Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад здійснюють контрольні функції за використанням та охороною земель комунальної власності відповідно до передбачених законодавством повноважень, зокрема: контроль за дотриманням умов договорів оренди земельних ділянок; виявлення випадків самовільного зайняття земельних ділянок і порушення земельного та екологічного законодавства; перевірку цільового використання земельних ділянок; контроль за своєчасністю сплати земельного податку та орендної плати тощо.

Ефективність здійснення контролю забезпечується координацією дій органів місцевого самоврядування з Мінекономіки, Держгеокадастром та Держекоінспекцією у межах їхніх повноважень, забезпечуючи що сприяє впровадженню державної політики на рівні територіальних громад [172].

Правовий захист земельних ресурсів забезпечується через систему нормативного регулювання, зокрема встановлення правових норм, режимів та обмежень, що регулюють використання земель та земельних ділянок. Наприклад, встановлення санітарно-захисних зон (встановлюються навколо об'єктів, які можуть негативно впливати на здоров'я людей чи стан довкілля), встановлення природоохоронних обмежень (передбачають визначені заборони або обмеження певних видів господарської діяльності у межах територій із особливим екологічним статусом

(заповідники, заказники, національні парки), а також землі водного, лісового та іншого спеціального призначення) [58; 73; 117; 159; 173-174].

Ліцензування та дозвільні процедури є інструментами регулювання певних видів землекористування, зокрема у сферах сільськогосподарського виробництва, видобутку корисних копалин, використання земель у межах територій природно-заповідного фонду тощо. Ліцензування є механізмом державного контролю за здійсненням окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням земельних ресурсів. Дозвільна система охоплює дозволи на зміну цільового призначення земельних ділянок, проведення будівельних робіт, використання земель під об'єкти інфраструктури [58; 73; 128; 159; 175; 176].

Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» (2015) визначає перелік видів діяльності, які підлягають ліцензуванню, регламентує порядок видачі, переоформлення та скасування ліцензій, передбачає відповідальність суб'єктів господарювання та органів ліцензування за порушення умов ліцензування [128].

Санкції за порушення земельного законодавства включають накладання штрафів та застосування примусових заходів. Штрафи накладаються за незаконну зміну цільового призначення земельної ділянки, забруднення чи втрату якісних характеристик ґрунтового покриву, самовільне зайняття земельних ділянок. До суб'єктів господарювання, які порушують земельне законодавство, можуть застосовуватися примусові заходи, зокрема: скасування дозволів чи ліцензій (наприклад, у разі порушення умов використання земель природоохоронного призначення); примусове зобов'язання усунути наслідки порушення шляхом рекультивації земель або відновлення ґрунтового покриву [58; 74-75; 177].

Земельний кадастр та реєстрація прав як адміністративно-контрольні інструменти управління землекористуванням є важливими складовими ефективного управління земельними ресурсами. Застосування цих інструментів сприяє забезпеченню прозорості процедур, ефективного контролю, правовій визначеності та захисту прав власності й користування земельними ділянками.

Державний земельний кадастр — це інформаційна система, що веде облік земельних ресурсів, сприяє прозорості землекористування та контролю за використанням територій. Він містить дані про земельні ділянки, їхні межі, власників, обмеження та права користування. Для роботи з кадастром застосовуються сучасні інструменти, зокрема геоінформаційні системи (ГІС), які забезпечують збір, аналіз та візуалізацію даних про земельні ресурси, а також Публічна кадастрова карта — онлайн-платформа, яка надає доступ до інформації про земельні ділянки для громадян та організацій [74; 80; 82; 150; 178].

Основні функції кадастру як інструменту управління:

- інформаційне забезпечення органів державної влади для розробки та реалізації політики у сфері землекористування;
- підтримка процесів просторового планування та зонування територій;

■забезпечення моніторингу стану земель і стимулювання їх раціонального використання.

Окремим завданням кадастру є обов'язкова реєстрація прав власності та користування земельними ділянками, що гарантує правову визначеність і контроль над їх використанням.

Основні аспекти реєстрації земельних прав включають: юридичне закріплення прав (фіксація прав власності на земельні ділянки у державному реєстрі сприяє уникненню правових конфліктів і запобігає шахрайським діям); контроль за землекористуванням (зареєстровані права дозволяють державі ефективно відслідковувати використання земельних ресурсів, забезпечувати надходження податків та впроваджувати економічні механізми управління); обов'язковість реєстрації (законодавство України зобов'язує реєструвати зміни прав власності та користування земельними ділянками, що гарантує правову визначеність у сфері землекористування) [135].

Дані земельного кадастру та реєстру прав тісно взаємопов'язані, створюючи комплексну систему для отримання повної інформації про земельні ресурси. Публічна кадастрова карта забезпечує відкритий доступ до відомостей про кадастрові номери, межі ділянок та права власності, сприяючи прозорості та доступності інформації, що забезпечує відкритість і прозорість. Реєстрація прав запобігає самовільному захопленню земель, незаконній зміні їх цільового призначення тощо.

Інституційний нагляд та управління як адміністративно-контрольні інструменти у сфері землекористування є важливими складовими у забезпеченні правової, екологічної та економічної стабільності в процесі використання земельних ресурсів.

Місцеві органи влади, реалізуючи наглядові функції, здійснюють контроль за цільовим використанням земель, встановлюють та контролюють дотримання місцевих правил землекористування, забезпечують відповідність землевпорядних рішень планам територіального розвитку та виконання норм і правил землекористування.

Центральні органи виконавчої влади забезпечують загальний контроль за дотриманням норм земельного законодавства, виконують методичне керівництво та координують діяльність органів місцевого рівня. Наприклад, Міністерство розвитку громад та територій України відповідає за контроль у сфері територіального планування та встановлення режимів використання територій через інструменти зонування.

Екологічний контроль є важливою правовою мірою забезпечення раціонального землекористування та захисту довкілля від шкідливих впливів. Він є важливою функцією державного управління та правовим інститутом у сфері охорони навколишнього середовища.

Інститути екологічного контролю у сфері землекористування відповідають за забезпечення дотримання екологічних норм і вимог, здійснюючи моніторинг за використанням природних ресурсів і збереження екологічного балансу. Ці інститути представлені спеціалізованими органами, такими як Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України,

Державна екологічна інспекція України, а також органами місцевого самоврядування. Вони відіграють важливу роль у регулюванні екологічних аспектів землекористування через перевірки, моніторинг і забезпечення відповідності діяльності нормативним вимогам.

Інституційний нагляд та управління у сфері землекористування сприяє раціональному використанню земель, попередженню виникнення конфліктів, охороні довкілля та збереженню природних ресурсів, підтримці сталого розвитку місцевих громад, а також зміцненню екологічної безпеки.

Землевпорядкування та територіальне планування — ключові адміністративно-контрольні інструменти регулювання землекористування, які забезпечують ефективне, раціональне та екологічнобезпечне використання земельних ресурсів.

У цьому контексті землеустрій слугує практичним інструментом реалізації завдань територіального планування, позаяк проекти землеустрою є основним адміністративним інструментом, що передбачає розробку й впровадження комплексних заходів щодо раціонального використання, відновлення та охорони земель. Отже, інтеграція землеустрою в систему планування сприяє впорядкуванню землекористування відповідно до правових, екологічних і функціональних вимог [13; 58; 178-179].

Функціональне призначення землеустрою полягає у розмежуванні земель за категоріями (зокрема, сільськогосподарські, промислові, рекреаційні, природоохоронні тощо), визначенні їх правового статусу та цільового використання, а також у плануванні та реалізації заходів, спрямованих на захист земель від деградації, забруднення й нераціонального використання, забезпечуючи їх ефективне й екологічно безпечне використання.

Територіальне планування — це цілісний процес визначення просторової організації використання земель у межах визначеної території, спрямований на забезпечення гармонійного розвитку населених пунктів, збереження природних ресурсів і задоволення соціальних, економічних і екологічних потреб суспільства [58; 72; 180].

Територіальне зонування є адміністративно-правовим механізмом, що передбачає поділ земель на сільськогосподарські, промислові, рекреаційні, природоохоронні, житлові та громадські зони відповідно до їх цільового призначення. Його мета полягає у забезпеченні контрольованого використання земельних ресурсів для досягнення балансу між економічними, соціальними та екологічними інтересами. Зонування сприяє правовій визначеності використання територій, зменшенню конфліктів між суб'єктами господарювання, стимулюванню економічного розвитку через раціональне використання земель, а також збереженню екологічного балансу шляхом обмеження забудови в природоохоронних зонах. Прикладами реалізації є розробка генеральних планів населених пунктів із чітким розподілом функціональних зон та створення заповідників чи національних парків для збереження природної спадщини [58].

Землеустрій і територіальне планування працюють у тісному взаємозв'язку, доповнюючи один одного. Землеустрій забезпечує детальне регулю-

вання земельних відносин на локальному рівні, тоді як територіальне планування охоплює масштабніший підхід до просторової організації. Разом ці інструменти створюють умови для сталого розвитку, збереження земельних ресурсів і збалансованого використання територій.

Інформаційні та освітні інструменти як адміністративно-контрольні інструменти управління землекористуванням відіграють важливу роль для ефективного функціонування системи управління землекористуванням та спрямовані на підвищення рівня обізнаності та відповідальності серед населення, власників та користувачів земельних ділянок. Вони слугують засобом реалізації адміністративно-контрольної політики, спрямованої на формування культури відповідального ставлення до землі як національного ресурсу. Одним із ключових напрямів є інформування громадян про їхні права та обов'язки у сфері землекористування, а також про чинні правила й вимоги до використання земельних ресурсів. Громадська обізнаність сприяє зниженню ризиків порушення законодавства, підвищенню відповідальності за екологічно безпечне використання земель та залученню громад до процесів прийняття управлінських рішень щодо просторового розвитку.

Прикладом таких заходів є організація щорічних тренінгів, семінарів та інформаційних кампаній для фермерів і землекористувачів, які проводять державні органи, наукові установи чи громадські організації. Тематика інформаційно-освітніх заходів у сфері землекористування може охоплювати питання пов'язані з екологічними нормами, вимогами щодо правил дотримання сівозмін, методами збереження і відновлення родючості ґрунтів, а також інформацію про програми державної підтримки аграрного сектору.

Зокрема, це можуть бути спеціалізовані навчальні програми для фермерів щодо застосування інноваційних технологій у сільському господарстві, таких як точне землеробство або органічне землекористування чи організація інструктажів для власників землі та землекористувачів з питань запобігання ерозії ґрунтів та раціонального використання захисних лісонасаджень.

Інформаційні та освітні інструменти відіграють важливу роль у землекористуванні, сприяючи: зменшенню кількості правових порушень завдяки інформуванню населення та навчанню землекористувачів для кращого розуміння законодавства; формуванню екологічної свідомості серед населення та власників землі й землекористувачів (проведення громадських та освітніх заходів допомагає сформувати усвідомлення важливості охорони земельних ресурсів і природного балансу); стимулюванню сталого розвитку (забезпечення знань і практичних навичок користувачів дозволяє ефективніше впроваджувати методи раціонального використання земель, що сприяє економічному зростанню та екологічній безпеці); активізації громадської участі у прийнятті рішень, що забезпечує прозоре й ефективне управління територіями.

Система звітності й аналізу як адміністративно-контрольний інструмент управління землекористуванням є важливим інструментом для забезпечення ефективного моніторингу, оцінки та прийняття обґрунтованих рішень щодо раціонального використання земельних ресурсів.

Обов'язкова звітність землекористувачів сприяє регулярному отриманню актуальної інформації про стан і використання земель. Звіти включають дані про агрохімічні показники ґрунтів, структуру посівних площ, дотримання екологічних стандартів та обсяги внесення добрив. Завдяки систематичній звітності контролюючі органи мають змогу оперативно виявляти порушення, а також оцінювати ефективність використання земель з урахуванням економічних та екологічних аспектів.

Отримані звіти та результати моніторингових заходів проходять ретельний аналіз, що дозволяє оцінити стан земельних ресурсів, рівень їх деградації, відповідність цільовому призначенню, а також ефективність адміністративного контролю. Регулярне опрацювання цих даних сприяє прогнозуванню тенденції у використанні земель, ідентифікації зон ризику та плануванню заходів для їх відновлення чи збереження.

Примусові заходи та санкції як адміністративно-контрольні інструменти управління землекористуванням є важливим елементом забезпечення дотримання законодавства, попередження порушень та відновлення земельних ресурсів. Вони забезпечують відповідальність землекористувачів і сприяють захисту земельних прав та екологічних інтересів. До основних інструментів належать штрафи, адміністративні стягнення, заходи з відновлення порушених земель і судові позови.

Накладення штрафів на порушників земельного законодавства — фізичних чи юридичних осіб, є дієвим механізмом запобігання повторним порушенням та стимулює землекористувачів дотримуватись встановлених правил та екологічних норм у сфері землекористування.

Користувачі, які спричинили деградацію чи забруднення земель, зобов'язані відновити їх до первісного стану або провести рекультиваційні заходи. До таких заходів належать очищення ґрунтів від забруднюючих речовин, відновлення родючості або створення захисних екосистем.

За наявності значних порушень земельного законодавства або невиконання встановлених зобов'язань контролюючі органи чи постраждалі сторони мають право звертатися до суду. Судові інстанції забезпечують захист прав на землю, відшкодування збитків та дотримання екологічних вимог. У разі необхідності суд може застосовувати примусові заходи, такі як стягнення штрафів або зобов'язання щодо рекультивації земельних ресурсів.

Згідно зі статтею 211 Земельного кодексу України, за порушення земельного законодавства громадяни та юридичні особи притягуються до *цивільної, адміністративної або кримінальної* відповідальності. Підставами для притягнення є [58; 74-75; 177]:

- а) укладення угод, що порушують вимоги земельного законодавства;
- б) самовільне захоплення земельних ділянок;
- в) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, а також їх забруднення хімічними чи радіоактивними речовинами, стічними водами або засмічення відходами;
- г) будівництво, проектування, введення в експлуатацію об'єктів, що завдають шкоди стану земель;

- г) використання земель не за цільовим призначенням;
- д) порушення термінів повернення тимчасово займаних земель або їх невідновлення до стану, придатного для подальшого використання;
- е) знищення межових знаків чи пошкодження геодезичних пунктів;
- є) приховування від обліку та реєстрації даних про стан земель, їх розміри чи кількість, а також перекручення інформації;
- ж) невиконання рекультивації порушених земель;
- з) пошкодження чи знищення протиерозійних, гідротехнічних споруд чи захисних насаджень;
- и) порушення вимог щодо зняття, збереження та використання родючого шару ґрунту;
- і) відхилення від затверджених проєктів землеустрою;
- ї) ухилення від реєстрації земельних ділянок або подання неправдивих даних про них;
- й) невчасний розгляд заяв щодо надання земельних ділянок.

Ці порушення створюють підстави для застосування відповідних санкцій з боку держави.

Цивільно-правова відповідальність застосовується у випадках порушення майнових прав учасників земельних правовідносин. Вона передбачає настання несприятливих наслідків для порушника, визначених договором або законом, з метою відшкодування шкоди та захисту інтересів потерпілої сторони.

Відповідно до статті 210 Земельного кодексу України, правочини, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави чи обміну земельних ділянок, можуть бути визнані недійсними за рішенням суду. Таким чином, ця стаття пов'язує земельні правовідносини з нормами цивільного права, що регулюють укладання договорів, їх юридичні наслідки та відповідальність за недотримання законодавчих вимог є [58].

Адміністративна відповідальність є найпоширенішою формою юридичної відповідальності за порушення в сфері земельних відносин і спрямована на швидке реагування та запобігання правопорушенням. Цей вид відповідальності реалізується через накладення штрафів, розмір яких залежить від характеру та ступеня порушення. Стягнення здійснюється компетентними органами державної влади та місцевого самоврядування відповідно до встановленого порядку.

До порушень, що призводять до адміністративної відповідальності, належать:

- використання земельних ділянок не за цільовим призначенням;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- порушення правил охорони земель;
- псування або забруднення ґрунтів;
- недотримання умов договорів оренди земельних ділянок;
- невиконання вимог щодо рекультивації земель;
- інші порушення, передбачені чинним законодавством.

Адміністративна відповідальність виконує превентивну, каральну та виховну функції, спрямовані на відновлення правопорядку, запобігання повторних порушень і формування відповідального ставлення громадян та посадових осіб до використання й охорони земельних ресурсів.

Здійснення контролю за дотриманням земельного законодавства та застосування відповідних адміністративних санкцій покладено на уповноважені органи, серед яких — Державна інспекція з контролю за використанням та охороною земель, органи місцевого самоврядування та інші компетентні інституції, наділені відповідними повноваженнями.

Штрафи є основним видом адміністративного стягнення. Їх розмір визначається з урахуванням тяжкості правопорушення, його наслідків та категорії порушника (громадянин чи посадова особа). Наприклад, штрафи за самовільне зайняття земельних ділянок можуть бути значно більшими у разі завдання шкоди екології або інтересам територіальної громади. Суб'єктами відповідальності виступають як громадяни, так і посадові особи.

Кримінальна відповідальність є найсуворішою формою юридичної відповідальності за порушення норм земельного законодавства. Їй характерний каральний характер і застосовується у випадках вчинення суспільно небезпечних діянь, які кваліфікуються як кримінальні правопорушення (злочини чи кримінальні проступки) згідно з Кримінальним кодексом України, зокрема його розділом VIII, що регулює злочини у сфері охорони довкілля [177].

Цей вид відповідальності передбачає покарання за дії, які завдають суттєвої шкоди земельним ресурсам і порушують баланс екологічної системи, а також правам та інтересам громадян або держави. Такі діяння передбачені у розділі VIII Кримінального кодексу України, що регулює злочини у сфері охорони довкілля.

До злочинів, пов'язаних із земельними правопорушеннями, належать:

- незаконне захоплення земельних ділянок;
- навмисне псування або забруднення ґрунтів, яке створює небезпеку для здоров'я населення чи екосистеми;
- самовільне використання особливо цінних земель;
- порушення правил землекористування, що спричиняють деградацію ґрунтів або зниження їхньої родючості;
- незаконна зміна цільового призначення земель, що перебувають під особливою охороною;
- приховування злочинів, пов'язаних зі знищенням чи руйнуванням земельних ресурсів.

У разі визнання особи винною у вчиненні земельного злочину, суд може призначити один або кілька видів покарань, зокрема:

- штрафи — значні суми, розмір яких залежить від тяжкості правопорушення;
- позбавлення права обіймати певні посади чи займатися визначеною діяльністю — на встановлений строк;

- обмеження волі – перебування під наглядом у спеціальних умовах без ізоляції від суспільства;

- позбавлення волі – ізоляція особи на визначений строк залежно від ступеня тяжкості злочину.

Кримінальна відповідальність має на меті забезпечення невідворотності покарання за суспільно небезпечні діяння, захист земельних ресурсів від знищення чи шкоди, відновлення порушених прав і компенсацію завданих збитків. Вона також сприяє формуванню правосвідомості громадян і посадових осіб, підвищуючи відповідальність за злочини проти довкілля.

Притягнення до кримінальної відповідальності здійснюється виключно за рішенням суду після доведення вини особи у вчиненні злочину. Необхідною умовою є підтвердження, що діяння було вчинене умисно або через грубу необережність, що спричинило значну шкоду земельним ресурсам або екологічній безпеці.

Приклади земельних правопорушень із відповідними видами юридичної відповідальності та розмірами штрафних санкцій наведено в табл. 2.2.

Аналіз видів земельних правопорушень, форм юридичної відповідальності за їх здійснення, а також розмірів штрафних санкцій, доводить, що адміністративна відповідальність у формі грошових стягнень є найбільш поширеною як у відношенні до громадян, так і до посадових осіб. Однак чинні норми юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства демонструють недосконалість штрафних санкцій. Розмір штрафів повинен відповідати обсягу заподіяних збитків або шкоди, проте це не забезпечується на практиці. Нормативні акти визначають розміри штрафів без урахування площі земель чи обсягу спричинених порушенням збитків. Крім того, чинні законодавчі норми щодо компенсації втрат від псування земель не враховують їх продуктивності, тобто якісний стан, виражений у відповідних оціночних показниках.

Отже, адміністративно-контрольні інструменти управління землекористуванням забезпечують основу комплексного підходу до моніторингу, нагляду, правового регулювання, примусового впливу та стимулювання, спрямованого на дотримання принципів раціонального, правомірного та екологічно збалансованого використання земельних ресурсів.

2.1.4 Зміст та роль дозвільних процедур як інструменту регулювання землекористування

Дозвільні інструменти адміністративно-правового механізму управління землекористуванням покликані регулювати доступ до земельних ресурсів, забезпечувати контроль за їх цільовим використанням і охороною. Вони регламентують порядок отримання дозволів, ліцензій та інших дозвільних документів, необхідних для законного використання земельних ділянок.

До основних дозвільних інструментів у сфері управління землекористуванням належать [58; 128; 175-176; 181-182]:

Вид земельного правопорушення, види відповідальності та розмір штрафу [74; 177]

Вид земельного правопорушення	Види відповідальності та розмір штрафу		
	юридичні або посадові особи	громадяни	посадові особи та громадяни як суб'єкти підприємницької діяльності
Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель		<i>Адміністративна:</i> штраф від 20 до 80 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	<i>Адміністративна:</i> штраф від 50 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян
Використання земель не за цільовим призначенням	<i>Адміністративна:</i> штраф від 15 до 30 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	<i>Адміністративна:</i> штраф від 5 до 25 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	
Самовільне зайняття земельної ділянки	<i>Адміністративна:</i> штраф від 20 до 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	<i>Адміністративна:</i> штраф від 10 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	
Забруднення або псування земель речовинами, відходами тощо, що створило небезпеку для життя, здоров'я людей або довкілля	<i>Адміністративна:</i> штраф від 1 до 4000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до 3 років		
Забруднення або псування земель речовинами, відходами тощо, що спричинили загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки	<i>Кримінальна:</i> обмеженням волі на строк від 2 до 5 років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до 3 років або без такого		
Незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи для довкілля	<i>Адміністративна:</i> штраф від 1000 до 3000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян; <i>Кримінальна:</i> обмеження волі до 3 років, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до 3 років.		

- 1) дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки (землі державної та комунальної власності);
- 2) дозвіл на відведення земельної ділянки для будівництва або інших цілей;
- 3) ліцензія на видобуток корисних копалин;
- 4) дозвіл на вирубку лісу чи зміну категорії лісових земель;
- 5) дозвіл на проведення меліоративних робіт;
- 6) дозвіл на використання земель водного фонду;
- 7) дозволи на користування природоохоронними територіями;
- 8) дозвіл на застосування хімічних засобів на сільськогоспо-дарських землях.

Дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки надається, коли власник або користувач планує використовувати земельну ділянку для цілей, відмінних від тих, що зазначені в Державному земельному кадастрі. Наприклад, це може стосуватися переведення земельної ділянки з сільськогосподарського призначення у комерційне, зміни лісових земель на промислові або перетворення їх на території для житлової забудови.

Такий дозвіл є важливим інструментом державного контролю за використанням земельних ресурсів. Він сприяє збалансованому територіальному плануванню та запобігає нераціональному чи хаотичному використанню земель. Незаконна зміна цільового призначення може мати серйозні наслідки: втрату родючих земель, неконтрольовану забудову, зменшення природоохоронних територій, а також економічну й соціальну дестабілізацію.

При зміні цільового призначення земельної ділянки акцент робиться на проведенні належного екологічного контролю, який передбачає збереження родючості ґрунтів, захист природоохоронних зон і мінімізацію негативних наслідків для довкілля. Водночас враховуються економічні аспекти, такі як підвищення продуктивності та раціональності використання земельних ресурсів. Окрім цього, розглядаються й соціальні аспекти, зокрема вплив на інфраструктуру, створення нових робочих місць і покращення якості життя місцевих громад.

Сучасний стан інституційного середовища регулювання зміни цільового призначення земель потребує комплексної модернізації за кількома напрямками:

- цифровізація адміністративних процедур (впровадження інтегрованих електронних платформ для прозорого подання та розгляду клопотань про зміну цільового призначення земель);
- формалізація критеріїв оцінювання (розробка науково-обґрунтованих критеріїв екологічної та економічної доцільності зміни цільового призначення земель);
- диференціація економічних механізмів (запровадження диференційованої системи плати за зміну цільового призначення земель, що враховує категорію земель, цінність для суспільства та масштаб екологічних і соціальних втрат від зміни функціонального призначення).

Дозвіл на відведення земельної ділянки видається для забезпечення правового використання земельних ділянок під конкретні цілі, такі як будівництво, облаштування промислових об'єктів чи реалізація інших спеціальних цілей. Це обов'язковий етап, який визначає відповідність запланованої діяльності цільовому призначенню ділянки.

Наприклад, підприємство, яке планує збудувати завод, повинно отримати дозвіл на відведення земельної ділянки для промислового використання від органів місцевого самоврядування. Подібним чином, забудовник багатоповерхового житлового комплексу має отримати дозвіл, що забезпечує дотримання норм територіального планування та регулювання.

Такий дозвіл виконує функцію державного регулювання, яка дозволяє забезпечити:

- оцінку впливу діяльності на довкілля з урахуванням ризиків для ґрунтів, водних ресурсів, повітря та екосистем;

- врахування інтересів громади та запобігання перевантаженню інфраструктури, зокрема доріг, систем водопостачання, електромереж тощо;

- сприяння збалансованому розвитку територій і ефективному використанню земельного фонду;

- недопущення незаконного використання земельних ділянок, зокрема порушення меж природоохоронних територій чи зон зі спеціальним статусом.

Ліцензія на видобуток корисних копалин є офіційним дозволом, який надає право компаніям або землекористувачам здійснювати розробку надр у межах визначеної території. Вона регулює порядок, обсяги та умови видобутку, забезпечуючи дотримання екологічних, економічних і правових вимог.

Отримання ліцензії є підставою для організації видобувної діяльності та виконує низку важливих функцій:

- ліцензування дозволяє регулювати обсяги видобутку, попереджувати незаконне використання надр і забезпечувати раціональне використання природних ресурсів;

- наявність ліцензії зобов'язує видобувні компанії мінімізувати вплив на довкілля, дотримуватися екологічних стандартів та проводити рекультивацію земель після завершення видобутку;

- через рентні платежі та збори ліцензування забезпечує наповнення державного бюджету, що спрямовується на заходи з охорони довкілля та розвиток регіонів;

- процедура ліцензування враховує довгострокові інтереси суспільства, спрямовані на збереження невідновлюваних ресурсів і підтримку сталого розвитку.

Механізм ліцензування видобутку корисних копалин виконує подвійну роль — стимулює економічний розвиток і водночас захищає природні ресурси. Він забезпечує правову визначеність і прозорість діяльності у видобувній галузі, сприяє дотриманню вимог законодавства та запобігає

незаконній експлуатації надр. Завдяки цьому досягається баланс між економічною вигодою та екологічною безпекою, що формує основу для раціонального й відповідального управління мінерально-сировинною базою.

Дозвіл на вирубку лісів чи зміну лісових земель. Вирубка лісів чи зміна цільового призначення лісових земель здійснюється виключно за наявності спеціального дозволу. Цей механізм спрямований на забезпечення збереження природних ресурсів, раціональне управління лісовими угіддями та недопущення їх деградації та виснаження. Дозвіл є обов'язковою вимогою для фізичних та юридичних осіб, які планують використовувати лісові землі для альтернативних потреб, зокрема для сільського господарства чи промисловості.

Процедура отримання дозволу передбачає кілька етапів:

1) зацікавлена особа звертається до відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування з обґрунтуванням необхідності вирубки або зміни цільового призначення земель;

2) проводиться оцінка впливу на довкілля (ОВД), яка дозволяє визначити можливі екологічні ризики та наслідки;

3) уповноважені органи перевіряють подані матеріали на відповідність чинному законодавству, екологічним стандартам та даним земельного кадастру;

4) на основі результатів перевірки видається дозвіл або аргументована відмова.

Видача дозволів на вирубку лісів чи зміну їхнього цільового призначення має важливе значення для: збереження екосистем; запобігання неконтрольованій вирубці; раціонального їх використання; захисту природоохоронних зон.

Ліси виконують важливу екологічну роль, забезпечуючи регуляцію клімату, захист ґрунтів від ерозії та збереження біорізноманіття. Процедура отримання дозволу на вирубку або зміну цільового призначення лісових земель спрямована на запобігання хаотичній та незаконній вирубці, що може призвести до деградації та виснаження лісових ресурсів. Отримання дозволу гарантує, що зміна призначення лісових земель можлива лише за належного обґрунтування та з урахуванням екологічних, економічних і соціальних наслідків. Особливий пріоритет надається захисту лісів, що входять до складу природоохоронного фонду, щоб мінімізувати антропогенний вплив на заповідні екосистеми та об'єкти природоохоронного призначення.

Дозвільна процедура для проведення меліоративних робіт. Меліоративні роботи, такі як зрошення, осушення чи інші заходи, спрямовані на покращення стану сільськогосподарських земель та потребують отримання спеціального дозволу. Цей документ визначає умови та порядок виконання таких робіт, сприяючи раціональному використанню природних ресурсів і зменшенню екологічних ризиків.

Дозвіл на проведення меліоративних робіт надають уповноважені органи виконавчої влади та/або органи місцевого самоврядування відповідно до чинного законодавства та залежно від виду меліоративних робіт.

Отримання дозволу на проведення цих робіт гарантує врахування екологічних факторів, зокрема: підтримання балансу ґрунтових вод, попередження деградації земель, захист біорізноманіття, збереження природних екосистем. Регулювання меліоративних робіт сприяє ефективному використанню водних і земельних ресурсів, підвищенню їхньої продуктивності, а також досягненню сталого розвитку аграрного сектору без завдання шкоди екосистемам та місцевим громадам.

Процедура отримання дозволу передбачає кілька етапів:

1) заявник готує проєкт меліоративних робіт із технічними розрахунками, екологічною оцінкою та економічним обґрунтуванням;

2) проєкт разом із заявою на отримання дозволу подається до уповноваженого органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування;

3) проєкт перевіряється на відповідність екологічним, технічним і нормативним вимогам;

4) за результатами експертизи видається дозвіл або надається обґрунтована відмова.

Такий підхід забезпечує контроль над виконанням меліоративних робіт і сприяє їх виконанню з дотриманням екологічних вимог.

Дозвіл на використання земель водного фонду. Використання земель водного фонду, розташованих уздовж водойм, для рибництва, рекреації, господарських чи інших цілей, можливе лише за наявності спеціального дозволу. Цей документ визначає порядок використання земель поблизу водойм, забезпечуючи їх раціональне використання, охорону та збереження екосистем.

Отримання дозволу передбачає досягнення кількох важливих цілей:

■ запобігання неконтрольованій забудові берегової лінії від порушень гідрологічного балансу та забруднення вод;

■ регулювання використання таких земель, що сприяє збереженню екосистем і забезпеченню природоохоронного статусу територій;

■ гарантування доступу громадян до рекреаційних зон, їх збереження як екологічно та естетично значущих територій;

■ встановлення умов для господарської діяльності (рибництво, рекреація тощо) з мінімальним впливом на довкілля.

Дозвільна система на використання земель водного фонду сприяє збереженню водних ресурсів і прибережних зон уздовж водойм, запобігаючи їх незаконній забудові та знищенню екосистем. Вона сприяє раціональному використанню земель водного фонду, враховуючи екологічні, економічні та соціальні чинники. Окрім того, забезпечує збереження рекреаційних зон та водних ресурсів, задовольняючи суспільні й природоохоронні потреби.

Спеціальні дозволи на використання земель природно-заповідного фонду (ПЗФ). Діяльність на землях із природоохоронним статусом, таких як заповідники, національні парки, заказники чи інші об'єкти ПЗФ, потребує отримання спеціальних дозволів. Такі дозволи регламентують проведення певних видів діяльності, зокрема туризму, наукових досліджень та організації рекреаційних зон, забезпечуючи раціональне використання цих територій, а також охорону їх унікальних екосистем.

Спеціальні дозволи на використання земель ПЗФ виконують кілька важливих функцій:

- гарантують збереження біорізноманіття, природних ландшафтів та ресурсів, що є критично важливим в умовах екологічних викликів;
- дозволяють контролювати види діяльності на цих землях, запобігаючи негативному впливу на довкілля;
- регулюють кількість відвідувачів, що мінімізує антропогенне навантаження та сприяє збереженню природного середовища;
- сприяють розвитку регіонів через екологічно відповідальний туризм і рекреацію, забезпечуючи економічні переваги без шкоди для довкілля.

Таким чином, спеціальні дозволи на користування землями природно-заповідного фонду гарантують збереження природних екосистем і біорізноманіття, регулюючи туристичну, наукову та рекреаційну діяльність для мінімізації негативного впливу на довкілля. Вони забезпечують раціональне використання природних ресурсів із урахуванням екологічних, економічних і соціальних пріоритетів, сприяючи розвитку екологічного туризму, як інструменту підтримки місцевих громад і джерела фінансування природоохоронних ініціатив.

Дозвіл на застосування хімічних засобів на сільськогосподарських землях. Використання хімічних засобів на сільськогосподарських землях, зокрема добрив, пестицидів та гербіцидів, підлягає обов'язковому контролю. Це особливо характерно для ділянок, що межують із природоохоронними зонами, водними об'єктами населених пунктів чи земель із підвищеним екологічним ризиком. Дозвільна система визначає умови внесення агрохімікатів, спрямовані на зменшення екологічних ризиків і захист здоров'я населення, запобігаючи забрудненню ґрунтів, водних ресурсів і біорізноманіття.

Процедура отримання дозволу передбачає кілька етапів:

- 1) заявник готує детальний план, у якому вказує типи агрохімікатів, методи їх внесення, обсяги використання та обґрунтуванням необхідності застосування;
- 2) пакет документів передається до уповноваженого органу, що контролює екологічну безпеку та агрохімічну діяльність (наприклад, Державна екологічна інспекція або органи місцевого самоврядування);
- 3) фахівці аналізують потенційний вплив агрохімікатів на ґрунти, водні ресурси та прилеглі екосистеми, оцінюючи екологічні ризики;
- 4) на основі експертної оцінки уповноважений орган видає дозвіл із зазначенням умов використання або надає обґрунтовану відмову.

Отримання дозволу на застосування агрохімікатів відіграє важливу роль у захисті довкілля, оскільки регламентація їх використання допомагає запобігти забрудненню ґрунтів, водних ресурсів та повітря, особливо в екологічно вразливих районах. Це також сприяє охороні здоров'я населення, знижуючи ризики інтоксикації, накопичення токсичних речовин у продуктах харчування та їх негативного впливу на місцеві громади. Крім того, дозвільна система забезпечує раціональне використання ресурсів, оптимізуючи використання агрохімікатів, зберігаючи родючість земель і запобігаючи їх деградації. Контроль за еколо-гічними ризиками через систему дозволів дає можливість стежити за використанням хімікатів і вчасно вживати заходів для уникнення еколо-гічних загроз.

Дозвільні інструменти в адміністративно-правовому механізмі управління землекористуванням відіграють ключову роль у контролі та регулюванні використання земельних ресурсів. Вони спрямовані на забезпечення екологічної безпеки, раціональне управління ресурсами та захист державних і суспільних інтересів. Завдяки цим інструментам держава ефективно регламентує доступ до земель, сприяючи гармонійному поєднанню економічного розвитку з охороною природних ресурсів України.

Оцінка впливу на довкілля (ОВД) — це процедура, спрямована на визначення характеру, інтенсивності та ступеня небезпеки впливу планованої господарської діяльності на довкілля та здоров'я населення, яка регламентується Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» [183].

У процесі оцінки впливу на довкілля беруть участь різні суб'єкти, серед яких:

- суб'єкти господарювання — як ініціатори планованої діяльності;
- органи державної влади та органи місцевого самоврядування — як замовники планованої діяльності і прирівнюються до суб'єктів господарювання для цілей цього Закону;
- уповноважений центральний орган виконавчої влади у сфері охорони навколишнього середовища та його територіальні органи;
- інші органи виконавчої влади, а також Верховна Рада та Рада міністрів Автономної Республіки Крим;
- громадськість, яка бере участь у процедурі шляхом проведення громадських обговорень;
- держава походження та зачеплена держава — у випадках транскордонного впливу (ст. 14 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»).

Оцінці впливу на довкілля підлягають [184]:

- підприємства нафтопереробної та газопереробної промисловості;
- будівництво аеропортів і аеродромів, якщо основна злітно-посадкова смуга має довжину 2100 метрів і більше;
- будівництво автомагістралей;
- будівництво магістральних залізничних ліній загального користування та інших аналогічних інфраструктурних об'єктів;

▪ сільськогосподарське та лісогосподарське освоєння, включаючи рекультивацію та меліорацію земель (управління водними ресурсами для сільськогосподарських потреб, у тому числі зрошення та осушення), якщо такі роботи здійснюються: 1) на ділянках площею 20 гектарів і більше; 2) у межах територій або об'єктів природно-заповідного фонду чи їхніх охоронних зон на площі 5 гектарів і більше; 3) будівництво меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем (п. 1 ст. 3 Закону).

Діяльність, що не підлягає оцінці впливу на довкілля [184]]:

- планована діяльність виключно в інтересах оборони держави;
- роботи з ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій;
- ліквідація наслідків воєнного стану впродовж його дії згідно з встановленими критеріями;
- зміна цільового призначення особливо цінних земель, а також інша діяльність, пов'язана з розміщенням Національного військового меморіального кладовища.

Процедура оцінки впливу на довкілля (ОВД) передбачає: підготовку відповідного звіту, організацію громадських обговорень, розгляд отриманих зауважень і пропозицій, а також ухвалення рішення уповноваженим органом щодо допустимості планованої діяльності. Це сприяє врахуванню екологічних факторів при ухваленні рішень щодо реалізації проєктів і підтримує принципи сталого розвитку.

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО). Стратегічна екологічна оцінка (далі – СЕО) з 2001 року впроваджується в обов'язковому порядку всіма країнами-членами Європейського Союзу. Здійснення СЕО країнами-членами ЄС регулюється Директивою 2001/42/ЄС «Про оцінку впливу окремих планів і програм на навколишнє середовище». Її метою є забезпечення охорони довкілля на найвищому рівні та сприяння впровадженню екологічних факторів, як складову розробки та прийняття планів і програм державного планування, маючи на меті сприяння збалансованому розвитку за рахунок проведення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування, адже передбачені ними заходи можуть мати значний вплив на довкілля [185].

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) — це комплексна процедура аналізу та прогнозування екологічних наслідків реалізації документів державного планування, зокрема їхнього впливу на довкілля та здоров'я населення. Вона охоплює дослідження альтернативних рішень, розробку заходів для запобігання або зменшення потенційних негативних наслідків, а також включає такі етапи: 1) визначення обсягу оцінки; 2) підготовку відповідного звіту; 3) організацію громадських обговорень і консультацій (у разі потреби — транскордонних), врахування отриманих висновків у кінцевому документі та офіційне оприлюднення його затвердження. Процедура здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» [185].

Суб'єктами цього процесу є:

1) ініціатор оцінки — замовник проєкту чи документа державного планування;

2) уповноважені органи — державні інституції, відповідальні за екологічну політику та охорону здоров'я, включаючи профільні міністерства, обласні адміністрації, органи місцевого самоврядування та відповідні структури Автономної Республіки Крим;

3) органи виконавчої влади, що забезпечують реалізацію екологічної та санітарної політики;

4) органи місцевого самоврядування, що беруть участь у процесі оцінки на регіональному рівні;

5) громадськість — зацікавлені особи та організації, які беруть участь у громадських обговореннях і консультаціях;

6) країна-ініціатор — держава, на території якої здійснюється оцінка;

7) зачеплена держава — країна, яка може зазнати впливу внаслідок реалізації запланованої діяльності.

Стратегічній екологічній оцінці (СЕО) підлягає така документація:

- Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

- Комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани території.

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» регулює відносини в сфері оцінки наслідків для довкілля та здоров'я населення, які можуть виникнути внаслідок реалізації документів державного планування. Дія даного Закону поширюється на документи державного планування розроблені для: сільського господарства, рибного господарства, лісового господарства, енергетики, транспорту, промисловості, поводження з відходами, охорони довкілля, телекомунікацій, використання водних ресурсів, туризму, містобудування або землеустрою (схеми).

Обов'язковість проведення СЕО встановлюється виключно для документів, які: 1) передбачають види діяльності або об'єкти, що підлягають оцінці впливу на довкілля згідно з законодавством; 2) можуть спричинити ймовірні наслідки для територій та об'єктів екологічної мережі або природно-заповідного фонду. Виняток становлять документи, якими планується створення або розширення територій та об'єктів ПЗФ.

Зокрема, відповідно до частини першої статті 186 Земельного кодексу України, «схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць підлягають процедурі стратегічної екологічної оцінки (СЕО)» [58].

З урахуванням викладених норм законодавства, під дію СЕО підпадають проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок на території, яка оголошена відповідно до законодавства об'єктом природно-заповідного фонду чи інших територій із природоохоронним статусом для цільових призначень, які не пов'язані з природоохоронною або заповідною діяльністю. Відповідно передача таких ділянок у власність чи користування може потенційно вплинути на стан довкілля та екосистем,

тому вимагає обов'язкового проходження процедури СЕО відповідно до чинного законодавства.

Комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, детальні плани територій, генеральні плани населених пунктів та інші види документації, які законодавець позиціонує як одночасно містобудівну документацію на місцевому рівні та землевпорядну документацію, що формалізує принципові планувальні рішення щодо розвитку населеного пункту чи територіальної громади також підлягають СЕО. У зв'язку з цим перелік документації із землеустрою, яка підлягає такій оцінці, потребує розширення та деталізації (рис. 2.4).

Отже, дозвільні процедури є невід'ємним елементом механізму регулювання землекористування, оскільки забезпечують правову визначеність у процесі набуття, зміни та реалізації прав на землю. Вони сприяють упорядкуванню землекористування відповідно до цільового призначення, екологічних вимог та інтересів держави, запобігаючи самовільному, нераціональному й екологічно небезпечному використанню земельних ресурсів.

Висновки

В результаті опанування теми «Сутність і зміст адміністративно-правового механізму управління землекористуванням» студент має:

1. Розуміти призначення адміністративно-правового механізму управління землекористуванням.
2. Розуміти сутність і зміст інструментів нормативно-правового регулювання землекористування.
3. Оцінювати роль інститутів і інституцій у формуванні ефективної системи управління землекористуванням.
4. Ідентифікувати основні бар'єри консолідації інституцій у сфері управління землекористуванням.
5. Характеризувати адміністративно-контрольні важелі управління землекористуванням.
6. Пояснювати зміст і роль дозвільних процедур як інструменту регулювання землекористування.
7. Аналізувати причини та наслідки порушення адміністративно-правових норм, надавати пропозиції щодо удосконалення дозвільної системи.
8. Формувати рекомендації для застосування інструментів адміністративно-правового механізму управління землекористуванням.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Основне призначення адміністративно-правового механізму управління землекористуванням.
2. Назвіть інструменти реалізації адміністративно-правового механізму управління землекористуванням.

3. Які основні виклики існують у правовому регулюванні землекористування в Україні?

4. Яка роль інститутів і інституцій у формуванні ефективної системи управління землекористуванням?

5. Обґрунтуйте роль інституційного механізму екологічної безпеки у раціональному землекористуванні та відновленні земельних ресурсів за сучасних екологічних викликів?

6. Які основні бар'єри перешкоджають консолідації різних інституцій у сфері землекористування?

7. Назвіть інституційні механізми, які сприятимуть посиленню контролю за дотриманням екологічних обмежень у землекористуванні.

8. Розкрийте зміст адміністративно-контрольних інструментів управління землекористуванням та умови їх ефективного застосування.

9. Охарактеризуйте дозвільні інструменти управління землекористуванням та їх роль у контролі за раціональним використанням земель.

10. Обґрунтуйте необхідність застосування спеціальних дозволів на використання природоохоронних територій?

11. Розкрийте механізм видачі дозволів на використання природоохоронних територій та контроль за дотриманням режиму використання?

12. Які стратегічні цілі реалізуються через механізм надання дозволу на використання земель водного фонду.

13. Яка роль ліцензування видобутку корисних копалин у забезпеченні сталого розвитку природних ресурсів, і як це регулюється законодавством?

14. Які екологічні ризики можуть виникнути внаслідок неналежного контролю за видачею дозволів на вирубку лісів або зміну цільового призначення лісових земель?

15. Яке правове значення має дозвіл на використання земель водного фонду, і як він сприяє збереженню водних екосистем?

16. Як регулюється застосування хімічних засобів на сільськогосподарських землях та які механізми забезпечують екологічну безпеку?

17. Призначення оцінки впливу на довкілля (ОВД).

18. Які етапи включає процедура оцінки впливу на довкілля (ОВД) та в якій послідовності вона здійснюється?

19. Які види документації із землеустрою підлягають стратегічній екологічній оцінці (СЕО).

20. Які основні розбіжності між ОВД і СЕО?

§ 2.2 Сутність і зміст фінансово-економічного механізму управління землекористуванням

2.2.1 Сутність і зміст інструментів економічного стимулювання у сфері землекористування

Попри те, що Україна займає 41-те місце у Всесвітньому екологічному рейтингу серед 180 країн світу та демонструє певні зрушення у сфері екологічної політики, фактичний стан землекористування свідчить про серйозні проблеми. За оцінками, близько 33% сільськогосподарських земель країни перебувають у стадії суттєвої деградації, що ще до початку війни зумовило значні економічні втрати на рівні 40 млрд грн щорічно. Під час активних бойових дій збитки завдані довкіллю зросли до понад 200 млрд грн, що свідчить про загострення екологічної кризи [187].

Водночас екологічна криза у землекористуванні значною мірою обумовлена недоліками в урядовій політиці. Декларуючи збалансоване природокористування, держава на практиці часто підтримує інтереси великих агрохолдингів, які отримують основну частину дотацій з державного бюджету. Ці підприємства, орієнтуючись на максимізацію економічного прибутку, ігнорують екологічні аспекти своєї діяльності, що сприяє поглибленню деградації ґрунтів, забрудненню водних ресурсів та зниженню біорізноманіття. Натомість розвиток малого та середнього бізнесу, який потенційно міг би впроваджувати екологічно збалансовані практики, залишається недостатньо підтриманим. Тому держава має працювати на випередження — вести належну соціальну політику для попередження загроз для навколишнього природного середовища.

Такі прогалини в державній політиці підкреслюють важливість **фінансово-економічного механізму** управління землекористуванням, орієнтованого на створення економічних стимулів для збереження природних ресурсів. Впровадження системи екологічного моніторингу, дотаційної підтримки сільськогосподарських підприємств, які інтегрують екологічні стандарти у свою діяльність, та податкових пільг для сталого землекористування є критично важливим для подолання екологічної кризи та забезпечення довгострокового розвитку аграрного сектору.

Наявні диспропорції можна врегулювати завдяки впливу сукупності універсального інструментарію та методів фінансово-економічного впливу на суб'єкти земельних відносин для поступового переведення землекористування на модель сталого розвитку. До таких інструментів належать: 1) *інструменти економічного стимулювання*; 2) *інструменти економічного гарантування*; 3) *ринкові інструменти*; 4) *кредитно-іпотечні*; 5) *інноваційні* (рис. 2.5).

Інструменти економічного стимулювання відіграють ключову роль у мотивуванні землекористувачів до раціонального використання та збереження земельних ресурсів.

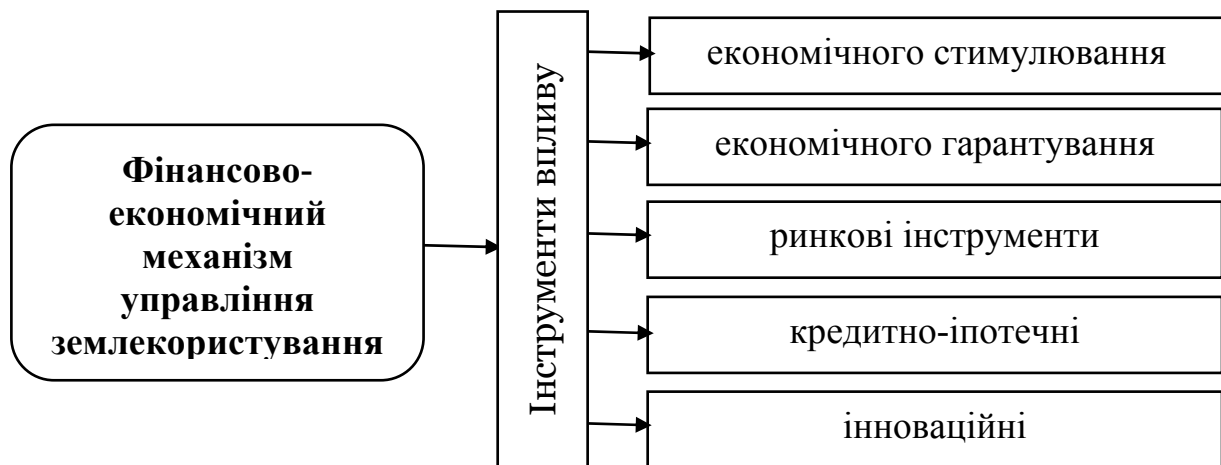


Рис. 2.5. Інструменти фінансово-економічного механізму управління землекористуванням

У контексті погіршення екологічної ситуації в землекористуванні особливо важливо залучати міжнародні фонди та інвестиції, спрямовані на відновлення та поліпшення якісного стану земель, а також підвищення родючості ґрунтів. Ці ресурси можуть слугувати важливим джерелом підтримки заходів з раціонального використання та відтворення земель.

В Україні активно залучаються міжнародні фонди та інвестиції, спрямовані на покращення стану земель і підвищення їх родючості. Зокрема, однією з ключових ініціатив є співпраця державних органів влади з Європейською комісією в межах програми «Soil Deal for Europe», («Ґрунтова угода для Європи»), що передбачає фінансування в розмірі 9 млрд євро для відновлення ґрунтів. Україна заявила про готовність приєднатися до цієї програми, сподіваючись отримати не лише фінансову, але й експертну підтримку для проведення моніторингу й відновлення ґрунтів на територіях, які постраждали внаслідок бойових дій [188].

Окрім цього, такі міжнародні організації, як Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO), забезпечують Україну технічною та фінансовою допомогою, спрямованою на впровадження сталих сільськогосподарських практик для збереження й відновлення родючості ґрунтів. Таким чином, міжнародна спільнота відіграє важливу роль у підтримці України на шляху до відновлення та поліпшення стану її земельних ресурсів. Наприклад, у межах програми План реагування на надзвичайні ситуації та раннього відновлення (Emergency and Early Recovery Response Plan (2025–2026)) FAO планує надати Україні 150 млн USD, спрямованих на підтримку понад 500 тис. уразливих осіб, зокрема аграріїв у зоні бойових дій [189].

В Україні *інвестиційні фонди*, які є інститутами спільного інвестування (ICI), наразі активно розвиваються. Ці фонди об'єднують капітал приватних інвесторів і передають його в професійне управління. Участь у таких фондах дає змогу приватним інвесторам отримувати дохід, що перевищує рівень банківських депозитів з контрольованим рівнем

ризик. Активи цих фондів належать його учасникам на правах спільної власності. За даними Української асоціації інвестиційного бізнесу (УАІБ), упродовж 1-го кварталу 2025 року зареєстровано 18 нових ІСІ, більшість з яких — корпоративні та венчурні фонди, а загальна кількість фондів з активами, що відповідають нормативу, склала 1853 фонди, більшість із яких — венчурні [190-192].

У світовій практиці розроблено надійні фінансові механізми, які дозволяють залучати ресурси фондового ринку для забезпечення потреб сільськогосподарських підприємств у фінансуванні на необхідному рівні. Інтеграція успішних світових моделей залучення ресурсів через фондовий ринок в Україні потребує вдосконалення законодавства та підвищення фінансової грамотності серед аграріїв. Крім того, міжнародний валютний фонд (МВФ) зобов'язав Україну підготувати «дорожню карту» для вдосконалення структури ІСІ, щоб врахувати кращі міжнародні практики та фінансові наслідки [193].

Відповідно до Закону України «Про аграрні ноти» № 3586-IX від 22 лютого 2024 року, запроваджено новий фінансовий інструмент — неемісійний цінний папір «аграрна нота» для фінансування сільськогосподарського виробництва. Аграрні ноти видаватимуться в електронній формі під контролем Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР). Закон спрямований на забезпечення аграріям спрощеного доступу до інвестиційних ресурсів через фондовий ринок [194].

Для забезпечення раціонального використання та охорони земель важливу роль відіграють інструменти державного стимулювання, серед яких *субсидії, дотації, субвенції, податкові пільги та державні інвестиційні фонди*. Цим інструментам надається провідне місце, оскільки включають комплекс економічних заходів — від застосування податків і штрафів за порушення екологічних вимог до надання податкових пільг і фінансової підтримки за впровадження земле- та природоохоронних заходів.

Особливе місце серед інструментів економічного стимулювання займають державні субсидії, дотації та субвенції, які спрямовані на фінансування проєктів з охорони земель та відновлення ґрунтів. Дотації, як одна з форм цільових субсидій, забезпечують додаткове фінансування з державного бюджету задля вирівнювання фінансових дисбалансів нижчих рівнів чи підтримки окремих екологічних ініціатив. Поряд із цим, запровадження податкових пільг через фіксований відсоток відрахувань на природоохоронні заходи або застосування диференційованих ставок оподаткування може значно стимулювати землекористувачів впроваджувати ресурсоощадні технології.

Законом України «Про Державний бюджет України на 2025 рік» Міністерству аграрної політики та продовольства України безпосередньо для підтримки аграріїв, за рахунок загального та спеціального фондів державного бюджету, передбачено кошти в обсязі 6011,0 млн грн (137,7 млн євро), що на 4930,0 млн грн більше у порівнянні з попереднім роком.

Наприклад, у 2025 році за програмою КПКВК 2801500 «Підтримка фермерських господарств та інших виробників сільськогосподарської продукції», за рахунок коштів спеціального фонду державного бюджету, передбачено 4796,0 млн грн [195].

Ці ресурси буде спрямовано на пріоритетні напрямки підтримки аграрного сектору, зокрема:

- надання бюджетної субсидії на 1 гектар оброблюваних угідь сільськогосподарського призначення для провадження сільськогосподарської діяльності;

- виплату спеціальної бюджетної дотації за утримання великої рогатої худоби (корів) усіх напрямів продуктивності;

- виплату спеціальної бюджетної дотації за утримання маточного поголів'я кіз та/або овець;

- надання окремої бюджетної субсидії на 1 гектар оброблюваних угідь сільськогосподарського призначення для провадження сільськогосподарської діяльності на територіях, де завершено бойові дії, а також на територіях, звільнених від тимчасової окупації [196].

Податкова пільга — це звільнення платника податків від обов'язку нарахування та сплати податку або зменшення його розміру, передбачене Податковим кодексом України (п. 30.1 ст. 30 ПКУ) [136].

Наприклад, пільга застосовується до земельних ділянок, на яких розташовувалися об'єкти житлової чи нежитлової нерухомості, знищені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій чи збройної агресії РФ (п. 69.22 підрозд. 10 розд. XX ПКУ).

Критерії, що обмежують право на таку пільгу з плати за землю щодо ділянок під знищеними об'єктами нерухомості, приведено в табл. 2.3.

Важливу роль у збереженні земельних ресурсів відіграють інструменти *економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель*, закріплені в Земельному кодексі України (ст. 205). Йдеться про податкові та кредитні пільги, фінансування відновлення земель, звільнення від плати за землю та компенсацію за консервацію земель [58].

Громадяни та юридичні особи, які за власний кошт реалізують заходи з поліпшення стану земель, передбачені загальнодержавними чи регіональними програмами їх використання та охорони, мають право на отримання податкових і кредитних пільг. Проте в чинному Податковому кодексі України наразі відсутні конкретні пільги стимулювання таких дій. В якості прикладів таких пільг можна розглянути: 1) податкові канікули для тих фермерських господарств, які переходять на органічне виробництво (3-5 років); 2) звільнення від сплати земельного податку для власників і землекористувачів, які фінансують заходи з відновлення родючості ґрунтів або впроваджують екологічні проекти; 3) пільгові кредитні програми державних банків спрямовані на впровадження систем зрошення, біологічного захисту рослин та інших технологій, що покращують якісний стан земель.

Таблиця 2.3

Обмежувальні критерії застосування пільги з плати за землю для ділянок під знищеними об'єктами нерухомості [136].

Розташування земельної ділянки	Земельна ділянка під об'єктом	
	житлової нерухомості	нежитлової нерухомості
Для платників - фізичних осіб		
Земельні ділянки розташовані в селах	до 0,25 га	100 % площі земельної ділянки, якщо площа знищеного об'єкта $\geq 1/3$ загальної площі земельної ділянки 50 % площі земельної ділянки, якщо знищений об'єкт займає $< 1/3$ загальної площі земельної ділянки)
Земельні ділянки розташовані в селищах	до 0,15 га	
Земельні ділянки розташовані в містах	до 0,10 га	
Для платників - юридичних осіб		
Незалежно від місця розташування	100 % площі земельної ділянки, якщо площа знищеного об'єкта $\geq 1/3$ загальної площі земельної ділянки 50 % площі земельної ділянки, якщо знищений об'єкт займає $< 1/3$ загальної площі земельної ділянки)	

Примітка: пільга застосовується до завершення чи скасування воєнного стану.

Щодо фінансування заходів із відновлення земель, то в якості прикладу можна розглянути ділянки, порушені внаслідок прокладання нафтопроводів, ведення бойових дій чи стихійних лих. Прикладом таких ініціатив можуть слугувати: створення системи стимулів для заходів з охорони й консервації земель, зокрема тих, що постраждали через військову агресію; проекти з відновлення від наслідків війни, які передбачають заходи з рекультивациі земель, їх охорону та повернення в ефективне господарське використання; створення Фонду відновлення довкілля з метою цільового та прозорого використання коштів екологічного податку на локальні природоохоронні заходи.

Від сплати земельного податку звільняються власники землі та землекористувачі за земельні ділянки, що перебувають у консервації або у стадії сільськогосподарського освоєння (підпункт 283.1.2 статті 283 Податкового кодексу України). [136]. Податок не стягується протягом періоду перебування земельної ділянки у такому стані, що підтверджується відомостями Державного земельного кадастру.

Компенсація за консервацію земель передбачена пунктом «г» статті 205 Земельного кодексу України як компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини. Наразі механізм реалізації цієї норми не встановлено (не затверджено

методику розрахунку компенсацій; не визначено процедуру подання заяв та документів, не встановлено строків виплат компенсацій). Отже, власники землі та землекористувачі позбавлені можливості отримати таку компенсацію [58-59].

Для стимулювання власників землі та землекористувачів до здійснення заходів з охорони земель пропонуються такі методи економічного стимулювання (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Методи економічного стимулювання за здійснення заходів із охорони земель власниками землі та землекористувачами

Назва землеохоронного заходу	Методи стимулювання
Консервація сильнодеградованих і малопродуктивних орних земель шляхом залуження	■ щорічне відшкодування частини недоодержаного доходу ■ компенсація вартості насіння трав та витрат на їх посів
Консервація сильнодеградованих і малопродуктивних орних земель та інших сільськогосподарських угідь способом заліснення	■ щорічні рентні виплати за консервацію деградованих земель ■ компенсація вартості посадкового лісоматеріалу та витрат на посадку рослин і догляд за ними до змикання крон
Протиерозійний обробіток ґрунту	■ надання субсидії на придбання ґрунтозахисної техніки ■ погектарні виплати за проведення протиерозійних агротехнічних заходів на сільськогосподарських угіддях
Створення полезахисних лісосмуг	■ щорічне відшкодування недоодержаного доходу з площ угідь, зайнятих насадженнями ■ компенсація витрат на створення та догляд за насадженнями до змикання крон
Створення насаджень по берегах річок, водойм, в ярах і балках	■ компенсація витрат на створення насаджень
Будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд	■ відшкодування витрат на будівництво споруд ■ щорічні компенсації неодержаного доходу з площ угідь, зайнятих спорудами
Засипка і виположування ярів	■ компенсація витрат на проведення робіт
Терасування крутих схилів	■ відшкодування витрат на проведення робіт

Окультурення природних кормових угідь	▪ компенсація витрат на придбання насіння та проведення культуртехнічних робіт
Проведення хімічної меліорації ґрунтів	▪ відшкодування витрат на придбання меліорантів (вапно- та гіпсовмісних матеріалів) та виконання меліоративних робіт
Підвищення родючості земель	▪ періодичні виплати за приріст родючості ґрунтів
Відновлення земель, пошкоджених унаслідок воєнних дій (мінне забруднення; ущільнення технікою, ерозійні процеси)	▪ компенсація витрат на очищення територій від вибухонебезпечних предметів і небезпечних матеріалів; ▪ відшкодування витрат на рекультивацію ґрунтів і відновлення родючого шару; ▪ гранти або цільові субсидії на відновлення інфраструктури зрошення чи дренажу; щорічні компенсації недоодержаного доходу з пошкоджених площ до завершення відновлювальних робіт

2.2.2 Інструменти економічного гарантування сталого землекористування

Важливу роль у реалізації фінансово-економічного механізму раціоналізації землекористування відіграють **інструменти економічного гарантування**, серед яких: *екологічні фонди; страхування екологічних ризиків, компенсація збитків і втрат при вилученні земель або знятті родючого шару ґрунту, рекультивація земель, а також компенсаційні виплати при консервації земель.*

Ці інструменти спрямовані на акумулювання та ефективний розподіл фінансових ресурсів для подолання наслідків екологічного дисбалансу, спричиненого природними чи антропогенними факторами. Зокрема, *екологічні фонди* відіграють важливу роль у підтримці екологічної стабільності в системі землекористування.

Глобальний екологічний фонд (ГЕФ) є незалежним міжнародним фінансовим механізмом, який функціонує за підтримки Програми розвитку ООН, Програми охорони навколишнього середовища ООН та Світового банку. ГЕФ є найбільшим розпорядником фінансових ресурсів, спрямованих на реалізацію екологічних проєктів. Його діяльність охоплює ключові напрями: збереження біорізноманіття, протидію зміні клімату, захист міжнародних вод, боротьбу з деградацією земель, охорону озонового шару та управління стійкими органічними забруднювачами.

З моменту заснування у 1991 році ГЕФ профінансував понад 5000 проєктів у більш ніж 170 країнах, що розвиваються, і країнах із перехідною

економікою. Станом на 2025 рік загальна сума склала 27 мільярдів доларів США, сприяючи глобальному покращенню екологічного стану [197].

У період 1992 по 2020 роки в Україні функціонував Державний фонд охорони навколишнього природного середовища, основними джерелами формування якого були екологічні збори, платежі за спеціальне використання природних ресурсів та штрафні санкції за порушення природоохоронного законодавства. Згідно із Законом України № 907-IX від 17 вересня 2020 року «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України» функціонування цього фонду було припинено з 1 січня 2021 року, а екологічні надходження інтегровано до загального фонду Державного бюджету України [198-199].

Водночас місцеві екологічні фонди продовжують свою діяльність у структурі місцевих бюджетів згідно зі статтею 47 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища». Фінансові ресурси цих фондів спрямовуються на здійснення природоохоронних заходів локального рівня, зокрема реалізацію проєктів з охорони ґрунтів, відтворення природних ресурсів, здійснення моніторингу стану земельних ресурсів та забезпечення контролю за їх раціональним використанням.

Співпраця з міжнародними екологічними фондами є важливим кроком для України у напрямку забезпечення сталого землекористування та відновлення екосистем. У період післявоєнного відновлення та поглиблення євроінтеграції актуалізується потреба у формуванні спеціалізованих механізмів цільового фінансування природоохоронної діяльності.

Пріоритетними напрямками є: відновлення деградованих земель на деокупованих територіях; проведення розмінування та рекультивації сільськогосподарських угідь; забезпечення компенсаційних виплат землекористувачам від воєнних дій; фінансова підтримка програм консервації земель та розвитку сталого землеробства; систематичний моніторинг екологічного стану земельних ресурсів.

Створення ефективної системи екологічного фінансування на національному рівні у взаємодії з міжнародними механізмами підтримки створюють основу для сталого розвитку землекористування в Україні та гарантування екологічної безпеки земельних ресурсів.

Екологічне страхування є одним із дієвих інструментів екологічної політики та гарантій безпеки життєдіяльності. Важливість цього інструменту обумовлена тим, що державні резерви не можуть залишатися єдиним джерелом покриття збитків, спричинених техногенними аваріями та катастрофами, зокрема шкоди життю та здоров'ю громадян, майну фізичних і юридичних осіб, а також стану довкілля.

Питання екологічного страхування та гарантій відшкодування шкоди, завданої діяльністю, яка створює підвищену екологічну небезпеку регулюються такими нормативно-правовими актами: Конституцією України [73], Цивільним кодексом України [200], Господарським кодексом України [201], Законами України «Про охорону навколишнього природного середовища»

[159], «Про екологічний аудит» [202], «Про страхування» [203] та іншими нормативно-правовими актами.

Запровадження системи страхування цивільної відповідальності суб'єктів господарювання, особливо на об'єктах підвищеної небезпеки, сприяє підвищенню відповідальності цих суб'єктів за можливі негативні наслідки їхньої діяльності. Це також дозволяє мінімізувати ризики та забезпечити компенсацію завданих збитків. Для підприємств таке страхування також є вигідним, оскільки у разі техногенних аварій вони не завжди здатні самостійно відшкодувати збитки постраждалим сторонам.

Для громадян екологічне страхування забезпечує додатковий захист власного майна, а в разі настання страхової події гарантує відновлення їхніх прав. Страховики, своєю чергою, зацікавлені в організації страхування таким чином, щоб витрати на попередження страхових випадків та виплати не перевищували зібрані страхові премії.

До основних переваг екологічного страхування відносяться:

- захист землекористувачів від збитків, пов'язаних з екологічними ризиками, такими як деградація ґрунтів, посухи, повені, що сприяє мінімізації фінансових втрат та підтримці сталого використання земельних ресурсів;

- впровадження страхування відповідальності за шкоду, заподіяну довкіллю внаслідок порушення екологічних норм у процесі використання земель, що стимулює дотримання екологічних стандартів.

Головна особливість екологічного страхування в системі землекористування полягає у специфіці його об'єкта: це не лише матеріальні активи, як у звичайному страхуванні, але й ризики, пов'язані з цивільною відповідальністю. Основний акцент робиться на захист землевласників та землекористувачів від можливих майнових претензій, які можуть бути висунуті до них у зв'язку з заподіянням шкоди довкіллю чи іншим суб'єктам господарювання. Такі претензії виникають на основі норм цивільного законодавства, що регулюють питання відшкодування завданих збитків.

Наприклад, власник земельної ділянки може висунути майнові претензії до землекористувача, чия господарська діяльність призвела до забруднення ґрунту або підземних вод на сусідній ділянці. У таких випадках екологічне страхування покриває відповідні ризики, допомагаючи уникнути значних фінансових втрат для винуватця. Це стосується саме цивільної відповідальності за екологічні ризики.

Якщо внаслідок сільськогосподарської діяльності на орендованій землі завдано шкоди природоохоронним територіям чи спричинено ерозію ґрунтів, державні органи уповноважені вимагати компенсацію завданих збитків. Екологічне страхування дозволяє землекористувачам виконати фінансові зобов'язання, уникаючи ризику банкрутства.

Що стосується міжнародного досвіду, то в країнах ЄС, таких як Німеччина та Нідерланди, екологічне страхування є обов'язковим для фермерів, які застосовують хімічні добрива чи пестициди. Це забезпечує зниження ризиків, пов'язаних із потенційними негативними наслідками для ґрунтів та водних ресурсів [204-205].

Екологічне страхування для великих промислових підприємств, що впливають на земельні ресурси, забезпечує фінансове покриття витрат на ліквідацію наслідків забруднення, спричиненого витоками токсичних речовин чи іншими шкідливими впливами. Для землекористування це особливо важливо, зокрема у процесі будівництва та експлуатації промислових об'єктів.

В Україні порядок екологічного страхування регулюється Конституцією України [79], Законами України «Про страхування» [235], «Про охорону навколишнього природного середовища» [185], та Постановою Кабінету Міністрів України «Про обов'язкове страхування цивільної відповідальності за ядерну шкоду» [236] та іншими підзаконними актами. Підготовлені й законопроекти «Про обов'язкове екологічне страхування» та «Про екологічне страхування», оскільки Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» закладено правові основи запровадження екологічного страхування. Законопроект № 6018 «Про екологічне страхування» передбачає запровадження обов'язкового екологічного страхування для підприємств з високим ступенем ризику та створення Бюро екологічного страхування.

Водночас система екологічного страхування в Україні залишається на етапі формування. Відсутність спеціалізованого законодавства, чітких методик оцінки екологічних ризиків та державних стимулів стримує розвиток ринку екологічного страхування.

Структуру механізму екологічного страхування на різних рівнях в Україні, адаптованого до сучасних реалій, представлено на рис. 2.6.

Отже, екологічне страхування в системі землекористування виконує дві основні функції: захисну (забезпечує фінансове покриття збитків, завданих навколишньому середовищу) і запобіжну (стимулює відповідальне і раціональне ставлення до використання земельних ресурсів). Це ілюструє, як різні рівні управління та організаційні заходи інтегруються для формування дієвої системи екологічного страхування, спрямованої на збереження природних ресурсів і зниження ризиків екологічної шкоди.

Важливим інструментом економічного гарантування фінансово-економічного механізму є *компенсація збитків при вилученні земель, знятті родючого шару ґрунту, рекультивуації земель, охорони земель і поліпшення їх родючості*. Така компенсація регулюється кількома нормативно-правовими актами, зокрема: Земельним кодексом України [58], Законами України «Про охорону земель» [75], «Про оцінку земель» [133], Постановою Кабінету Міністрів України № 284 від 19 квітня 1993 року «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» [206].

Відповідно до статей 156-157 Земельного кодексу України, власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок вилучення (викупу) або тимчасового зайняття земель для несільсько-господарських потреб; встановлення обмежень щодо використання або погіршення якісного стану земельних ділянок; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки; використання земель для

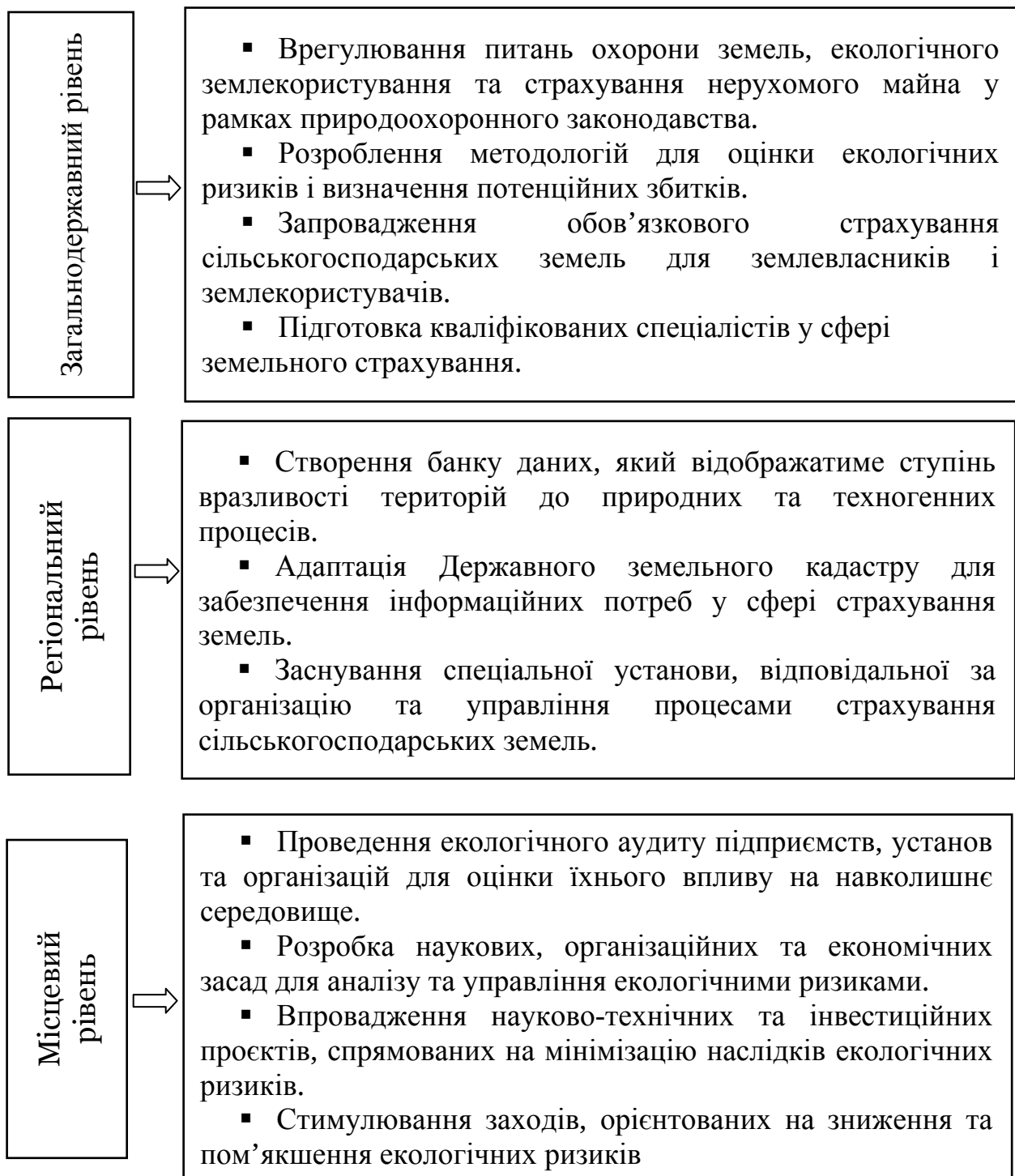


Рис. 2.6. Механізм екологічного страхування на різних рівнях в Україні

потреб нафтогазової галузі та надрокористування. Відшкодування покладається на органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, а також фізичні та юридичні особи, діяльність яких обмежує права землекористування або призводить до погіршення якості земель [58].

Статті 52 та 56 Закону України «Про охорону земель» регламентують обов'язок рекультивації порушених земель, включаючи зняття та збереження родючого шару ґрунту при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних та будівельних робіт, а також встановлюють, що шкода, заподіяна

внаслідок порушення законодавства про охорону земель, підлягає відшкодуванню в повному обсязі [75].

Постановою Кабінету Міністрів України № 284 від 19 квітня 1993 року «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» визначено процедуру оцінки збитків і порядок їх компенсації, а також передбачений механізм формування комісій для визначення розмірів збитків [206].

За умов правового режиму воєнного стану порядок компенсації має особливий характер. Згідно зі статтею 353 Цивільного кодексу України та статтею 41 Конституції України, відшкодування вартості примусово відчуженого майна здійснюється впродовж п'яти бюджетних періодів після скасування воєнного стану за рахунок державного бюджету. Водночас функціонують спеціальні інструменти компенсації воєнних збитків: програма «Відновлення для відшкодування пошкоджень житла та інфраструктури, а також Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації, що забезпечує реєстрацію та майбутню компенсацію збитків фізичним та юридичним особам [207-208].

Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV регулює ключові принципи оцінки земель та визначення збитків, що підлягають відшкодуванню. У рамках компенсації за пошкодження, пов'язані зі зняттям родючого ґрунтового шару, слід враховувати такі аспекти [133]:

- визначення збитків, завданих власникам і землекористувачам земельних ділянок у результаті вилучення, обмеження доступу, тимчасового використання земель або зняття родючого шару ґрунту;
- застосування оцінки земель як інструменту для розрахунку розміру належної компенсації.

Для визначення збитків у випадках вилучення або порушення земель використовується нормативна грошова оцінка, а в разі визначення розміру збитків при погіршенні якісного стану ґрунтів (зокрема, при знятті родючого шару) або нанесення іншої шкоди землі – експертна грошова оцінка (ст. 15 Закону України «Про оцінку земель») [133].

Розрахунок збитків здійснюється відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою КМУ №1531 від 11 жовтня 2002 року [209]. При цьому враховуються такі параметри: площа, з якої знімається родючий шар, глибина і обсяг цього шару, а також вартість робіт з його відновлення (рекультивациі).

Компенсаційні виплати за зняття родючого шару ґрунту застосовуються у випадках, коли його зняття є необхідним для проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, що призводять до порушення ґрунтового покриву. При цьому землекористувач тимчасово втрачає можливість використовувати земельну ділянку за основним цільовим призначенням. Знятий родючий шар ґрунту може бути застосований для відновлення малопродуктивних земель або рекультивациі порушених ділянок, проте ділянки, з яких його вилучено, характеризуються зниженою продуктивністю до моменту завершення рекультивацийних робіт.

Правові засади зняття ґрунтового покриву визначено частиною 2 статті 168 Земельного кодексу України [58], згідно з якою власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву виключно на підставі розробленого у встановленому порядку робочого проєкту землеустрою. Розроблення такого проєкту регламентується статтею 54 Закону України «Про землеустрій» [13] та Правилами розроблення робочих проєктів землеустрою, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 року № 86 [210]. Робочий проєкт землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту повинен визначати технологію зняття, умови збереження і подальшого використання родючого шару ґрунту, а також процедуру рекультивації порушених земель».

Компенсація витрат на рекультивацію земель передбачає покриття витрат, пов'язаних із відновленням родючості ґрунтів і придатності земель до подальшого використання після здійснення діяльності, що завдала шкоди земельним ресурсам (ст. 166 Земельного кодексу України). Рекультивація земель включає комплекс заходів, таких як відновлення родючого шару ґрунту, вирівнювання рельєфу, запобігання ерозії шляхом посадки дерев або трав'яного покриву.

Наприклад, після завершення видобування глини в кар'єрі, земельна ділянка, що втратила свою продуктивність, потребує рекультивації. Відповідальність за проведення відновлювальних робіт покладається на компанію, що здійснювала видобуток, яка повинна виконати їх за рахунок власних або бюджетних коштів. У випадку передачі ділянки для сільськогосподарського використання власнику може бути надана компенсація, спрямована на відновлення ґрунтового покриву, придатного для ведення аграрної діяльності.

Компенсація збитків є важливим інструментом збереження земельних ресурсів, оскільки вона забезпечує відшкодування втрат землевласникам і землекористувачам, а також стимулює підприємства до більш відповідального підходу у використанні земель. Такий інструмент сприяє справедливому розподілу витрат на відновлення земель між тими, хто отримує економічну вигоду від їх експлуатації, та власниками або користувачами, які змушені долати наслідки цієї діяльності.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання», встановлюється порядок обчислення шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним особам та громадянам на всіх категоріях земель у зазначених випадках. Методика передбачає алгоритм визначення розміру шкоди за кожним видом порушення окремо [211].

До розміру шкоди не відносяться витрати, пов'язані з:

- знесенням будинків, будівель і споруд, зведених або таких, що самостійно зводяться або на самовільно зайнятих земельних ділянках чи на землях, не відведених в установленому порядку для цієї мети;

- приведенням земельних ділянок у стан, придатний для подальшого використання за їх цільовим призначенням;

- проведенням рекультивації порушених земель.

Визначення розміру шкоди, завданої внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, їх використання не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу, здійснюють Держгеокадастр і його територіальні органи, а також виконавчі органи сільських, селищних і міських рад у межах повноважень, визначених законом.

2.2.3 Ринкові інструменти функціонування сфери землекористування

Ринкові інструменти є важливою складовою економічного забезпечення ефективного землекористування. За умови будь-якої економічної активності виникає попит на земельні ділянки, що активізує роботу цих інструментів.

Ці інструменти є дієвими засобами для стимулювання раціонального землекористування та охорони земель. Вони не лише формують екологічну відповідальність, а й забезпечують економічні стимули для землекористувачів, створюючи досягненню балансу між продуктивністю та збереженням природних ресурсів. Їх застосування сприяє інтеграції екологічних пріоритетів у фінансово-економічну діяльність, що підтримує сталий розвиток аграрного сектору.

До ринкових інструментів належать:

- нормативна та експертна оцінка земельних ділянок;
- земельні аукціони;
- договори купівлі-продажу земельних ділянок;
- капіталізація землекористування;
- екологічний маркетинг;
- землевпорядний та земельний маркетинг.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок є базою для обчислення земельного податку і орендної плати та визначається за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [212]. Її економічна сутність полягає у встановленні уніфікованої вартісної основи для всіх категорій земель та форм власності в межах території територіальної громади, що створює передумови для справедливого розподілу податкового навантаження відповідно до природної та економічної цінності земельних ресурсів.

Як ринковий інструмент стимулювання раціонального землекористування реалізується через: економічне регулювання земельних відносин шляхом диференціації фіскальних платежів (земельного податку та орендної плати); стимулювання ефективного використання земель через встановлення економічно обгрунтованого фінансового навантаження на власників і користувачів; формування економічних передумов для збереження продуктивного потенціалу та екологічної якості земель, оскільки погіршення властивостей земельної ділянки безпосередньо впливає на її оціночну вартість і, відповідно, на розмір податкових зобов'язань; створення прозорості та уніфікованої системи обліку вартості земельних ресурсів на рівні територіальних громад, що сприяє раціональному плануванню землекористування та посилює контроль за дотриманням цільового призначення земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок виступає дієвим економічним інструментом, суть якого полягає у визначенні ринкової вартості земельної ділянки незалежним оцінювачем на основі професійного аналізу. При цьому враховуються фізичні характеристики земельної ділянки, її місцезнаходження, цільове призначення, обмеження у використанні, ринкова кон'юктура та інші фактори впливу, які можуть повпливати на її вартість.

Методологічною основою експертної грошової оцінки є застосування науково обгрунтованих оціночних підходів: 1) капіталізації чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма капіталізація); 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок (порівняльний підхід); 3) урахування витрат на земельні поліпшення (витратний підхід). Під час проведення оцінки надається перевага такому із них, який здійснюється за критерієм повноти та достовірності інформації про земельну ділянку [210].

Призначення експертної грошової оцінки як ринкового інструменту стимулювання раціонального землекористування реалізується через: створення економічних стимулів для ефективного використання земель через об'єктивне відображення їх реальної вартості; забезпечення справедливого оподаткування та диференціації орендної плати відповідно до дійсної цінності земельних активів; формування мотивації власників до збереження та відновлення родючості ґрунтів, оскільки екологічний стан безпосередньо впливає на їх ринкову вартість; створення прозорості інформаційної основи для земельних операцій та забезпечення справедливих компенсаційних механізмів при порушеннях земельного законодавства; формування системи економічної відповідальності за нераціональне землекористування.

Ринкова ціна земельних ділянок визначається експертною грошовою оцінкою, яка є ключовою умовою для здійснення угод купівлі-продажу, оренди, передачі у власність або дарування землі. Це ціна, за якою земельна ділянка може бути продана на відкритому ринку за умови, коли обидві сторони мають рівні можливості, володіють усією необхідною інформацією та приймають рішення без зовнішнього впливу. Ринкова ціна є індикатором

поточного співвідношення попиту і пропозиції, що сприяє раціональному використанню земель і забезпечує зростання їх економічної ефективності.

Ці інструменти орієнтовані на регулювання цін на ринку земельних ділянок, проведення експертної оцінки земельної власності та, як результат, підтримують механізми саморегулювання, що сприяють ефективному використанню земель у господарській діяльності.

Для забезпечення максимально вигідного та прозорого продажу земельних ділянок державної та комунальної власності в Україні впроваджено механізм *земельних торгів* у формі аукціону, регламентований статтею 135 Земельного кодексу України. Земельні торги здійснюються у формі електронного аукціону, що проводиться в режимі реального часу через мережу Інтернет, за підсумками якого із переможцем, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, укладається договір: купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію або емфітевзису земельної ділянки. Найвищою ціновою пропозицією вважається максимальна ціна за земельну ділянку при її продажу, найбільший розмір орендної (суборендної) плати або найвища ціна за придбання прав емфітевзису чи суперфіцію, зафіксовані в процесі проведення аукціону [58; 213-214].

Сьогодні земельні торги здебільшого проводяться через електронну платформу «Prozorro.Продажі», впровадження якої з 2020 року суттєво підвищує рівень відкритості та доступності інформації про аукціони. Ця система сприяє прозорому ціноутворенню та залученню широкого кола учасників до процесу торгів.

Наприклад, місцева громада ініціює організацію проведення аукціону з передачі в оренду сільськогосподарських земель комунальної власності, який передбачає кілька етапів: оприлюднення оголошення із зазначенням характеристик ділянки та умов оренди; реєстрацію учасників із поданням необхідних документів та сплатою ними реєстраційного внеску; проведення торгів, під час яких переможець має запропонувати найвищу орендну плату, та укласти договір, що надає йому право користування земельною ділянкою.

Функціонування аукціонного механізму як ринкового інструменту забезпечує зростання доходів до місцевих бюджетів через конкурентне ціноутворення, прозорість і публічність процедур розподілу ресурсів у територіальних громадах та залучення спроможних та ефективних землекористувачів.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки — це правовий інструмент, що опосередковує перехід права власності на земельну ділянку від продавця до покупця на оплатній основі. За правовою природою це консенсуальний, двосторонній договір, який укладається відповідно до вимог Цивільного та Земельного кодексів України [58; 200].

Призначення договору купівлі-продажу земельної ділянки як ринкового інструменту полягає в: забезпеченні правомірного обігу земельних ресурсів через формалізацію переходу речових прав та створення правових підстав для державної реєстрації; реалізації ціноутворювальної функції через формування системи ринкових цін на земельні ділянки, що становить

інформаційну основу для оцінки земель та визначення фіскальних платежів; оптимізації просторового розподілу земельних ресурсів шляхом забезпечення їх переходу до ефективніших землекористувачів та консолідації земельних масивів; реалізації інвестиційної функції через створення механізмів капіталізації земельних активів та їх використання як інструменту збереження і примноження капіталу; забезпеченні функціонування системи земельно-іпотечного кредитування шляхом формування застави земельних ділянок для залучення фінансових ресурсів; реалізації регуляторної функції держави через встановлення правових обмежень та вимог до земельних трансакцій з метою балансування ринкових механізмів та національних інтересів у сфері землекористування;

Таким чином, договір купівлі-продажу земельних ділянок є ключовим механізмом функціонування земельного ринку, що поєднує правові та економічні аспекти раціонального землекористування.

Капіталізація землекористування — це комплекс заходів, спрямованих на формування складових земельного капіталу, що охоплюють природно-екологічні, соціальні та економічні аспекти. Вона передбачає розробку інструментів і методів, які сприяють підвищенню вартості земельних ділянок залежно від рівня територіального управління (національного, регіонального, місцевого) та категорії земель, враховуючи їхнє цільове призначення та сферу використання [215].

Капіталізація передбачає перетворення доходів від землекористування в капітальну вартість землі, розраховану на основі очікуваного прибутку за певний період. Її призначення — забезпечити підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів та уможливити оцінювання прибутковості інвестицій у земельну ділянку, що є ключовим чинником для прийняття рішень як інвесторами, так і землевласниками.

З метою управління процесами капіталізації та формування механізмів її нарощування розрізняють такі форми капіталізації землекористування: реальну капіталізацію; нематеріальну капіталізацію; фіктивну (або ринкову) капіталізацію. *Реальна капіталізація* передбачає формування земельних ділянок та прав на них, їх державна реєстрація та оцінка вартості. Створюється в процесі організації господарського використання земель та інших природних ресурсів, ефективного управління фінансами, що призводить до зростання власного капіталу. *Нематеріальна капіталізація* передбачає розширення прав на земельні ділянки та їх обіг. Забезпечується людським та інтелектуальним капіталом підприємства, правами власності на землю та інші природні ресурси, тобто нематеріальними активами. *Фіктивна (або ринкова) капіталізація* передбачає зростання вартості через систему управління, імідж підприємства тощо. Формується, зокрема, в акціонерних товариствах, на фондових ринках і визначається добуток кількості акцій, залучених до обігу, на їхній курс [216].

Рівень капіталізації землекористування визначається результативністю реалізації комплексу заходів, що охоплюють *інституційний, інтелектуальний, землевпорядний та фінансово-економічний* виміри.

Інституційний вимір охоплює законодавче забезпечення регулювання прав на землю, формування ринку земель і його інфраструктури, створення інтегрованої інформаційної системи підтримки управлінських рішень і гарантування державою прав на землю та нерухомість на основі даних Державного земельного кадастру.

Інтелектуальний вимір спрямований на впровадження інноваційних підходів для підвищення ефективності використання земельних ресурсів, оптимізації землеустрою та проектування сталого землекористування територій, що базуються на єдиній методології просторового планування на регіональному рівні.

Землевпорядний вимір передбачає визначення територіальних меж, правового режиму та статусу природоохоронних зон, оцінювання їх еколого-економічного та господарського значення, а також застосування правових обмежень через зонування для забезпечення раціонального землекористування.

Фінансово-економічний вимір охоплює регулювання земельних відносин і просторового розвитку через запровадження податків на землю та нерухомість, механізмів державного адміністрування та економічного стимулювання раціонального землекористування й охорони земель, фінансування проєктів розвитку землекористування в агломераціях; удосконалення методик оцінки земель з урахуванням зовнішніх економічних ефектів; вирішення питань викупу земель для суспільних потреб та відшкодування, а також оцінки пов'язаних із цим втрат.

Ці заходи здійснюються через узгоджену діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовану на створення умов для ефективного управління земельними ресурсами та підвищення їхньої вартості.

Отже, капіталізація землекористування дає змогу оцінити вартість земельної ділянки, враховуючи її потенційний дохід. Вона слугує важливим інструментом для власників та інвесторів, допомагаючи ухвалювати обґрунтовані рішення щодо ефективного використання землі, оцінки її інвестиційної привабливості та вигідності оренди чи продажу. Це мотивує землекористувачів підвищувати продуктивність земельних ділянок і забезпечує раціональне землекористування.

Прибутковість землекористування, конкурентоспроможність, виробництво екологічно чистої та безпечної сільськогосподарської продукції, а також екологізація землеробства досягається завдяки впровадженню *екологічного маркетингу*. Це комплекс ринкових заходів, спрямованих на мінімізацію негативного впливу людської діяльності на довкілля та створення додаткової вартості продукції через її екологічну чистоту. Екологічний маркетинг створює умови для поєднання економічної вигоди із забезпеченням сталого розвитку аграрного сектору. Мета екологічного маркетингу полягає у підвищенні попиту на екологічно чисту продукцію та мотивації землекористувачів дотримуватися принципів сталого розвитку. Це дає змогу отримувати додаткову вартість на ринку, залучаючи споживачів,

які готові платити більше за органічну продукцію, та сприяє раціональному використанню земельних ресурсів [217-218].

Зв'язок між екологічним маркетингом, його змістом, очікуваними результатами, визначеною метою та кінцевими ефектами для землекористування приведено на рис. 2.7.



Рис. 2.7. Структурно-логічна схема взаємозв'язку між елементами екологічного маркетингу в землекористуванні

Землевпорядний маркетинг як ринковий інструмент фінансово-економічного механізму створює можливості для оптимізації управління земельними ресурсами та раціоналізації землекористування. Це комплексна система послуг та функцій, спрямована на узгодження інтересів землекористувачів, територіальних громад та держави на засадах удосконалення землевпорядних процесів.

Мета цього виду маркетингу полягає у формуванні цілісних рішень для управління земельними ресурсами. Це включає розробку проєктів землеустрою, що охоплюють відведення, консолідацію або трансформацію земель; підготовку технічної документації з оцінки земель із метою визначення ринкової чи нормативної вартості земель; проведення обов'язкової оцінки

впливу на довкілля (ОВД) для екологічно значущих проєктів. Окрім цього, землевпорядний маркетинг передбачає проведення геодезичних робіт, виконання топографічних знімів та проведення моніторингу земельних ресурсів, забезпечуючи ефективність їх використання та сталий розвиток територій (рис. 2.8).



Рис. 2.8 Види документації та їх значення для реалізації завдань землевпорядного маркетингу

Землевпорядний маркетинг орієнтований на інтереси різних груп землекористувачів, включаючи: громадян, які прагнуть реалізувати свої права на землю; аграрні підприємства, зацікавлені у високопродуктивному використанні земель; інвесторів і девелоперів, що займаються будівництвом інфраструктурних, житлових або промислових об'єктів; а також органи державної влади й громади, які зосереджені на ефективному територіальному плануванні.

Сучасний землевпорядний маркетинг базується на впровадженні передових технологій, таких як геоінформаційні системи (ГІС) для створення цифрових моделей територій, аерофотозйомка та супутниковий моніторинг для точного аналізу і планування, а також цифровізація управлінських процесів. Це охоплює створення цифрових систем обліку земель, автоматизацію документування та надання онлайн-послуг, що забезпечує оперативність і ефективність управління земельними ресурсами.

У сфері управління земельними ресурсами та регулювання землекористування *земельний маркетинг* є стратегічним напрямком, орієнтованим на розвиток ефективного ринку землі та забезпечення гармонізації інтересів

усіх учасників ринку — продавців, покупців, орендарів і державних органів. Він зорієнтований на створення прозорої, конкурентної та ефективної системи обігу земельних ресурсів, що сприяє економічному розвитку територій, сталому використанню земель та збалансованому розвитку інфраструктури.

Маркетингова діяльність включає формування ринку земельних ділянок та організацію їх обігу через купівлю-продаж, оренду та інші форми передачі прав на землю. Це охоплює землі приватної, державної та комунальної власності. Така діяльність передбачає дослідження ринку земель для досягнення балансу між попитом і пропозицією з урахуванням регіональних особливостей, цільового призначення (сільськогосподарські, промислові, житлові землі) та економічних чинників.

Важливе місце у земельному маркетингу займає оцінка земельних ділянок, яка базується на аналізі ринкової ситуації та правового статусу земель, їх екологічного стану, місцезнаходження, інфраструктурної доступності, а також визначенні ринкової та нормативної вартості.

Земельний маркетинг включає також просування земельних ресурсів як товару через рекламну, інформаційну та консультативну діяльність для підвищення обізнаності потенційних покупців чи орендарів як про переваги конкретних земельних ділянок, так і формування позитивного іміджу територій.

Земельний маркетинг підвищує конкурентоспроможність земельних ділянок через розвиток інфраструктури, екологічну сертифікацію та оптимізацію територіального планування.

Інвестори отримують інструменти для аналізу та оцінки інвестиційної привабливості земельних ділянок з врахуванням потенційної дохідності, екологічних ризиків і перспектив розвитку територій, що сприяє оптимальному вибору ділянок для довгострокових або комерційних проєктів.

Для покупців і продавців земельних ділянок маркетинг забезпечує доступ до актуальної інформації про вартість земель, їх характеристик, рівня ринкового попиту та юридичної чистоти. Це спрощує процеси купівлі-продажу, робить їх прозорішими та вигіднішими для обох сторін.

Землекористувачі отримують підтримку у плануванні та раціональному використанні земельних ділянок, консультації з питань права, економіки та екології, а також доступ до ресурсів для підвищення продуктивності землекористування.

Орендодавці використовують земельний маркетинг для визначення конкурентних умов оренди, залучення надійних орендарів й налагодженні довготривалих взаємовигідних відносин.

Цей вид маркетингу виступає важливим інструментом формування сучасного, прозорого та конкурентного ринку земельних ділянок, сприяє ефективному обігу земельних ресурсів та їх раціональному використанню. Його вплив поширюється як на економіку, так і на соціальну сферу, забезпечуючи стабільність та ефективність ринкових процесів.

Землевпорядний та земельний маркетинг, попри спільну мету — підвищення ефективності управління земельними ресурсами та землекористуванням — відрізняються за своїм змістом, функціональним наповненням і сферою діяльності. Відмінності цих інструментів приведено в табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Порівняльна характеристика земельного та земельного маркетингу

Характеристика	Землевпорядний маркетинг	Земельний маркетинг
Об'єкт	Надання земельпорядних послуг та розроблення документації (проекти землеустрою, технічна документація із землеустрою, землеоціночна документація)	Земельні ділянки як об'єкти ринку, що підлягають купівлі-продажу чи передаються в оренду
Спрямованість	Зосереджений на просуванні послуг у сфері раціонального використання земельних ресурсів, їхнього планування та охорони	Орієнтований на обіг, оренду, оцінку вартості земельних ділянок та управління ринковим попитом
Основна діяльність	Просування земельпорядних послуг, формування попиту на земельпорядну документацію, оцінка впливу на довкілля, формування професійного іміджу земельпорядників	Формування попиту і пропозиції на ринку земельних ділянок, ціноутворення, організація торгів і аукціонів, реклама земельних ділянок
Цільова аудиторія	Органи державної влади, місцеві громади, сільськогосподарські підприємства, власники земель, інвестори, земельпорядники, екологи	Інвестори, покупці та продавці земельних ділянок, орендодавці та орендарі, девелопери
Результат	Підвищення попиту на якісні земельпорядні послуги, оптимізація землекористування, ефективне планування територій	Формування конкурентного ринку земельних ділянок, ефективний розподіл земельних ресурсів, оптимізація ціноутворення

Землевпорядний маркетинг виступає основою для земельного маркетингу, оскільки розроблення якісної земельпорядної документації забезпечує раціональне планування землекористування, формує передумови для прозорого обігу земельних ділянок, підвищує їхню інвестиційну привабливість та створює умови для розвитку конкурентного ринку землі.

Отже, ринкові інструменти відкривають шлях до раціоналізації землекористування, забезпечуючи економічні стимули, прозорість і зростання

інвестиційної привабливості земельних ресурсів. Вони не лише сприяють залученню капіталу та підвищенню продуктивності земель, але й підтримують дотримання екологічних стандартів, створюючи основу для економічно ефективного й сталого розвитку аграрного сектору.

2.2.4 Кредитно-іпотечні інструменти фінансового забезпечення землекористування

Кредитно-іпотечні інструменти становлять вагому складову фінансово-економічного механізму забезпечення сталого землекористування, оскільки надають доступ землекористувачам до цільових фінансових ресурсів, призначених для впровадження екологічно орієнтованих технологій, відновлення земель та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Іпотека земельних ділянок регулюється Законом України «Про іпотеку» [219]. Згідно зі статтею 15 цього Закону обмеження та заборони щодо відчуження і цільового використання земельних ділянок, передбачені Земельним кодексом України, залишаються чинними при їх передачі в іпотеку. У разі звернення стягнення на предмет іпотеки, реалізація земельних ділянок сільськогосподарського призначення відбувається через прилюдні торги. Покупцями таких земель можуть бути виключно особи, визначені положеннями Земельного кодексу України. Законодавчі норми не поширюються на земельні ділянки державної чи комунальної форм власності, які не підлягають приватизації та реалізуються через прилюдні торги.

До переліку основних кредитно-іпотечних інструментів, що сприяють ефективному управлінню земельними ресурсами та досягненню сталого землекористування, відносяться:

- іпотечне кредитування під заставу землі;
- цільові кредити на впровадження енергоефективних проєктів;
- цільові кредити на відновлення земель;
- агрокредити, у т.ч. під зелені облігації;
- іпотечні кредити для придбання земель з обмеженнями.

Іпотечне кредитування під заставу землі є потужним інструментом, який відкриває доступ до фінансових ресурсів для сільського господарства, будівництва та інших секторів економіки. Воно стимулює раціональне використання земель, підвищує їх інвестиційну привабливість і створює нові перспективи для землекористувачів, сприяючи розвитку економіки та територій.

Цей інструмент відкриває землекористувачам доступ до довгострокового фінансування, забезпечуючи економічну стабільність завдяки використанню землі як надійного й ліквідного активу, що мінімізує ризики для кредиторів. Такий підхід не лише стимулює зростання ринкової вартості земель, а й заохочує їх раціональне та екологічно відповідальне використання. Іпотека сприяє залученню інвестицій, які підтримують розвиток регіонів, забезпечуючи прозорість у питаннях права власності. Це формує

довіру між позичальниками та кредиторами й створює основу для сталого та ефективного ринку землі.

Основними ризиками іпотечного кредитування під заставу землі є можливе зниження її вартості під впливом економічних чи екологічних факторів, втрата права власності унаслідок невиконання боргових зобов'язань і обмеженого доступу дрібних землекористувачів до кредитних ресурсів через високі вимоги щодо забезпечення застави. Для їхнього подолання необхідно впроваджувати механізми державного регулювання ринку землі, запроваджувати системи страхування ризиків та забезпечувати прозорість умов кредитування. Важливими є також соціальні ініціативи, спрямовані на захист прав позичальників, і державні програми, які спрощують доступ до фінансування для дрібних сільськогосподарських виробників. Ці заходи сприятимуть сталому розвитку ринку землі, зменшенню ризиків та ефективному управлінню земельними ресурсами.

Цільові кредити на впровадження енергоефективних проєктів є потужним фінансовим інструментом, який сприяє сталому розвитку, раціональному використанню природних ресурсів та захисту довкілля. Запровадження механізмів зниження відсоткових ставок, подовження строків погашення або часткової компенсації витрат робить кредити доступними для широкого кола землекористувачів, суб'єктів господарювання та громад. Це сприяє реалізації проєктів, раціоналізації використання земельних і природних ресурсів та стимулює екологічно збалансований розвиток регіонів.

Цільові кредити забезпечують фінансову доступність для малих і середніх підприємств, фермерів та громад, сприяючи впровадженню інноваційних технологій, таких як органічне землеробство чи альтернативна енергетика. Вони формують стимули для інвестування у сталий розвиток, зменшуючи фінансове навантаження на початкових етапах реалізації проєктів. Застосування таких кредитів підтримує екологічний баланс шляхом зниження викидів забруднюючих речовин, відновлення деградованих земель та впровадження систем утилізації відходів. Кредити сприяють розвитку регіонів, створенню нових робочих місць та покращенню якості життя громадян, одночасно підвищуючи ефективність використання природних ресурсів через підтримку проєктів, спрямованих на підвищення енергоефективності та раціональне водокористування.

Шляхи реалізації пільгових кредитів:

1. Розроблення та впровадження програм державної підтримки пільгового кредитування через спеціалізовані банки, цільові фонди чи фінансові установи.

2. Надання часткових субсидій для компенсації витрат, пов'язаних із реалізацією екологічних проєктів і технологій.

3. Співпраця з міжнародними організаціями шляхом залучення грантів чи пільгових позик для впровадження екологічних ініціатив.

4. Запровадження податкових пільг для підприємств, що використовують пільгове кредитування для впровадження природоохоронних проєктів.

5. Інформаційна підтримка та консультаційний супровід потенційних позичальників щодо доступних програм пільгового кредитування.

В Україні діє низка програм і фінансових інструментів, що підтримують екологічні проєкти через пільгове кредитування та спеціальні ініціативи. Серед них: екологічні кредити від Укргазбанку, європейська програма LIFE, ініціатива «Доступні кредити 5-7-9%», кредитна лінія EU4Business-ЄБРР, а також програма «Екологічна ініціатива». Всі вони спрямовані на стимулювання екологічно відповідальної діяльності, розвиток сталого землекористування та впровадження інноваційних природоохоронних рішень.

Укргазбанк активно надає кредити на проєкти «зеленої» енергетики, пропонуючи конкурентні ставки для підприємств, що впроваджують екологічні ініціативи. Реалізує цю стратегію разом із Міжнародною фінансовою корпорацією (IFC), що має глибокі знання та практичний досвід у сфері енергоефективності та «зеленої» електроенергетики. У 2022 році Україна приєдналася до європейської Програми LIFE, яка є фінансовим інструментом ЄС, спрямованим на захист довкілля та кліматичні дії. На 2021-2027 роки загальний бюджет Програма LIFE складає 5,4 млрд євро [220]. З липня 2024 року в Україні запроваджено урядові програми безвідсоткового кредитування для громадян, а також ініціативу «Доступні кредити 5-7-9%», яка спрямована на підтримку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) та житлово-будівельні кооперативи (ЖБК). Програма передбачає фінансування на придбання обладнання для генерації енергії з альтернативних джерел та установок для її зберігання, стимулюючи розвиток екологічно чистої енергетики та енергоефективності [221]. Кредитна лінія EU4Business-ЄБРР надає фінансову підтримку малим і середнім підприємствам в Україні, орієнтуючись на впровадження екологічних технологій і підвищення енергоефективності. Ця ініціатива сприяє сталому розвитку бізнесу, оптимізації ресурсів та зменшенню впливу на навколишнє середовище [222]. Програма «Екологічна ініціатива» підтримує розвиток екологічної політики та адвокації в Україні, надаючи підтримку громадським організаціям, що працюють у сфері охорони довкілля. Ініціатива спрямована на впровадження ефективних екологічних політик і проведення адвокаційних кампаній, спрямованих на захист природного середовища та просування сталого розвитку [223].

Цільові кредити на відновлення земель є перспективним спеціалізованим інструментом фінансування, спрямованим на підтримку проєктів із реабілітації, відновлення та раціонального використання земель, що постраждали внаслідок деградації, ерозії чи інших пошкоджень через антропогенні чи природні впливи. У міжнародній практиці такі кредити надаються на пільгових умовах, включаючи знижену відсоткову ставку та подовжений період погашення, з метою заохочення впровадження сталих практик землекористування.

В Україні станом на 2025 рік спеціалізовані кредитні програми для рекультивації та відновлення земель відсутні. Відповідно до статті 166 Земельного кодексу України рекультивація порушених земель здійснюється

за рахунок коштів порушників або власників земельних ділянок. Фінансування таких заходів може здійснюватися через загальні програми підтримки бізнесу («Доступні кредити 5-7-9») або міжнародну грантову допомогу. Створення цільових пільгових кредитних програм для відновлення деградованих земель залишається актуальним завданням.

Агрокредити, у т.ч. під зелені облігації є інноваційним фінансовим інструментом, що забезпечує залучення коштів для реалізації екологічно орієнтованих агропроектів через випуск зелених облігацій. Зелені облігації — це вид боргових цінних паперів, призначених для фінансування проектів, спрямованих на мінімізацію негативного впливу на довкілля та підтримку сталого розвитку.

Ринок зелених облігацій в Україні лише починає формуватися. Законодавче підґрунтя для його функціонування закладено Законом України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» [224], яким визначено статус зелених облігацій та регламентовано умови функціонування цього сегмента ринку.

Умови кредитування включають: знижені відсоткові ставки завдяки підтримці державних чи міжнародних організацій; тривалий термін погашення, адаптований до особливостей агропроектів; прозорий механізм контролю за цільовим використанням коштів відповідно до екологічних стандартів.

Агрокредити забезпечують значні екологічні та економічні вигоди, зокрема:

- стимулюють впровадження інноваційних технологій у сільське господарство;
- знижують негативний вплив аграрного сектору на довкілля;
- сприяють підвищенню ефективності використання ресурсів та зміцненню конкурентоспроможності виробників сільськогосподарської продукції.

Випуск зелених облігацій для підтримки таких кредитів може здійснюватися за участі урядових програм відновлення, міжнародних фінансових інституцій (наприклад, Європейського інвестиційного банку, ЄБРР), комерційних банків або приватних інвесторів.

Агрокредити, забезпечені зеленими облігаціями, представляють собою сучасний фінансовий інструмент, що поєднує екологічну відповідальність і економічну вигоду. Вони сприяють перетворенню аграрного сектору на екологічно стійкий і конкурентоздатний, відповідаючи на глобальні виклики сталого розвитку.

На сьогодні в Україні практично немає значущих прикладів випуску зелених облігацій для фінансування аграрних проектів. Водночас розвиток нормативно-правової бази та зростаючий інтерес до екологічно орієнтованого розвитку створюють потенційні можливості для використання цього фінансового інструменту в аграрному секторі.

Кредити на перехід до органічного землеробства є перспективним спеціалізованим фінансовим інструментом для підтримки виробників сільськогосподарської продукції, які мають намір перейти від традиційного до органічного землеробства. У міжнародній практиці ці кредити надаються

на пільгових умовах і покривають аграріям витрати, пов'язані з запровадженням органічних стандартів, збереженням родючості ґрунтів та сертифікацією продукції [225].

Мета таких кредитів — фінансування заходів на підтримку впровадження природоохоронних технологій, відмову від використання хімічних добрив і пестицидів, закупівлю органічних ресурсів, сертифікацію продукції та навчання персоналу. В окремих країнах вони надаються на вигідних умовах, що включають низькі відсоткові ставки, тривалий термін погашення та можливість часткового списання заборгованості під час перехідного періоду.

Створення спеціалізованих фінансових інструментів для органічного сектору залишається актуальним завданням у контексті виконання Україною зобов'язань за Угодою про асоціацію з ЄС та Плану дій «Зелена угода для України» [226].

Іпотечні кредити для придбання земель з обмеженнями є фінансовим інструментом, що надає можливість землекористувачам або інвесторам купувати земельні ділянки, використання яких регламентується екологічними чи природоохоронними вимогами. Такі кредити спрямовані на підтримку сталого розвитку та заохочення відповідального ставлення до землекористування [219].

Їх цільове призначення — фінансування придбання земель, які підлягають особливим природоохоронним режимам, наприклад, заповідні території, водоохоронні зони, деградовані землі або території з обмеженим сільськогосподарським використанням для сприяння збереженню біорізноманіття, відновленню екосистем та екологічному відновленню територій.

Проте розвиток іпотечного кредитування земельних ділянок в Україні залишається обмеженим через низьку вартість сільськогосподарських угідь. Незважаючи на запуск ринку землі у 2021 році, ціни на сільськогосподарські землі залишаються недостатньо високими, щоб слугувати привабливою та ліквідною заставою для іпотеки. Це створює труднощі для сільськогосподарських виробників у доступі до вигідного фінансування, оскільки банки враховують високі ризики неповернення кредитів і потенційні втрати у разі реалізації заставного майна.

Для поліпшення ситуації необхідно впроваджувати державні механізми підтримки. Наприклад, Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, який розпочав діяльність у січні 2024 року за підтримки Європейського Союзу (грант 10 млн євро) та Світового банку (аналогічний внесок), може стати важливим інструментом для розширення можливостей кредитування під заставу сільськогосподарських земель. Його функції спрямовані на зниження ризиків для банків і стимулювання надання кредитів агровиробникам, що сприятиме розвитку іпотеки земельних ділянок. Фонд створено для підтримки малих і середніх фермерів, які обробляють до 500 га земель [226].

Національний банк України вніс зміни до Положення про визначення банками розміру кредитного ризику, включивши гарантії Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві до переліку прийнятного

забезпечення. Це відкриває сприятливі умови для активнішого використання сільськогосподарських земель як застави, сприяючи збільшенню доступності банківських кредитів для аграрного сектору [226].

Отже, для стимулювання розвитку іпотечного кредитування в аграрній сфері потрібні додаткові державні ініціативи. Серед ключових заходів – підвищення вартості сільськогосподарських земель, удосконалення законодавства та створення умов, які сприяють кредитуванню фермерів і сільськогосподарських виробників.

Фіскально-бюджетні інструменти управління земельними ресурсами базуються на принципі платності за використання та володіння землею. Основними формами плати за землю є земельний податок, орендна плата та нормативна грошова оцінка землі [60].

Земельний податок є обов'язковим платежем, що стягується з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками виключно у грошовій формі. Розмір податку залежить від ставки, яка встановлюється місцевими радами з урахуванням категорії земель і коригується коефіцієнтами індексації, визначеними в Законі України про Державний бюджет України на відповідний рік. За 2024 рік коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки становив 1,12, що відповідає індексу споживчих цін 112%. Орендна плата встановлена договором, може здійснюватися в грошовій, натуральній та відробітковій формах [134; 136; 227].

Питання плати за землю регулюється Розділом XII «Податок на майно» (глава 3 «Плата за землею», статті 269-287) Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI [136].

Платежі за землю спрямовуються на спеціальні бюджетні рахунки місцевих рад (сільських, селищних, міських) відповідно до місця розташування земельних ділянок та є складовою доходів місцевих бюджетів. Відповідно до Бюджетного кодексу України, ці кошти можуть використовуватися на фінансування заходів з регулювання земельних відносин, проведення землеустрою, ведення державного земельного кадастру, охорону земель та стимулювання ефективного й раціонального використання земельних ресурсів. Однак на практиці лише незначна частка цих надходжень використовується на заходи з охорони земель, що знижує результативність їх реалізації [228].

У 2023-2025 роках в Україні внесено важливі зміни до Податкового кодексу щодо плати за землею. Основні нововведення включають: 1) звільнення від сплати податку за знищене або пошкоджене майно; 2) мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ); 3) новий порядок справляння плати за землею [136].

У травні 2023 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землею та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за знищене чи пошкоджене нерухоме майно». Закон передбачає звільнення від сплати земельного податку за ділянки, на яких розташоване зруйноване або

пошкоджене нерухоме майно. Це положення поширюється на території, які зазнали наслідків активних бойових дій або перебували під тимчасовою окупацією, а також на землі, що перебувають у консервації [229].

З 2023 року для сільськогосподарських виробників запроваджено обов'язкове мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ), яке визначає мінімальний рівень податку, що сплачується за сільськогосподарські землі. МПЗ розраховується як відсоток від нормативної грошової оцінки землі: 4% у 2023 році, 5% у 2024 році та 5,7% з 2025 року. Мінімальні абсолютні пороги МПЗ для сільськогосподарських земель становлять: 1400 грн/га – для ріллі або земельних ділянок, у площі яких частка ріллі становить не менше 50%; 700 грн/га – для багаторічних насаджень, пасовищ, сіножатей, та перелогів. До складу МПЗ входять податок на прибуток, єдиний податок, ПДФО, військовий збір та інші пов'язані платежі [136].

З 16 березня 2024 року, згідно з Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо вдосконалення онлайн-комунікації з платниками податків та уточнення окремих положень законодавства» від 28.07.2023 № 3603-IX змінено правила нарахування податку для територій, де запроваджено обов'язкову евакуацію населення. Органи місцевого самоврядування отримали повноваження запроваджувати податкові пільги для таких територій [229]. Ці зміни спрямовані на адаптацію податкової системи до умов війни та підтримку платників податків у складних обставинах.

У 2023 році в Україні запроваджено зміни до податкового законодавства, що стосуються *орендної плати* за земельні ділянки. Основні нововведення включають: 1) оновлення методики розрахунку орендної плати; 2) звільнення від сплати орендної плати за земельні ділянки, на яких розташоване пошкоджене чи знищене майно [136].

Методика розрахунку орендної плати за державне майно, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 року № 630, забезпечує прозорість і економічну обґрунтованість цього процесу. Оновлена методика враховує ринкову вартість майна та інші важливі економічні показники, що робить визначення розміру орендної плати справедливим і чіткішим [230].

Згідно із Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки» від 11.04.2023 № 3050-IX, який набув чинності 6 травня 2023 року, орендарі земельних ділянок, на яких розташоване зруйноване або пошкоджене нерухоме майно, звільняються від сплати орендної плати. Це положення поширюється на території, які постраждали від активних бойових дій або перебували під тимчасовою окупацією [227].

Ці законодавчі нововведення спрямовані на адаптацію податкового й орендного законодавства до умов воєнного часу, надання підтримки

платникам податків та орендарям у складних обставинах, а також на забезпечення прозорості та чіткості у визначенні орендних платежів.

Універсальним інструментарієм фінансово-економічного механізму раціонального землекористування є впровадження *інновацій*. Інновація — це результат інноваційної діяльності, що реалізується у формі нового або вдосконаленого продукту, впровадженого на ринок, чи нового або вдосконаленого технологічного процесу, застосованого у практичній діяльності [231].

На Фонд розвитку інновацій у Державному бюджеті на 2025 рік передбачено 3 млрд грн, а також 1,4 млрд грн на грантову підтримку бізнесу. Додатково заплановано 4 млрд грн на цифрову трансформацію пріоритетних галузей, включаючи розвиток електронного урядування та запровадження сучасних технологій у сфері безпеки [232].

Підтримує інноваційну діяльність в Україні й Державна інноваційно фінансово-кредитна установа (ДІФКУ), заснована в 2002 році та продовжує функціонувати як небанківська фінансово-кредитна установа. Згідно з даними Єдиного державного реєстру, станом на 12 грудня 2024 року, статутний капітал установи складає 400 млн грн. [233]. Із 25 липня 2025 року ДІФКУ функціонує при Міністерстві оборони України (Міноборони) та має мережу регіональних офісів. Її мета — сприяння розвитку інноваційних проєктів, стартапів та інвестиційних ініціатив через фінансову підтримку та залучення стратегічних партнерів. До основних напрямів діяльності установи належать:

1. Фінансова підтримка інноваційних проєктів — надання грантів, кредитів та інвестицій стартапам і інноваційним підприємствам на ранніх етапах розвитку для прискорення їхнього зростання та виходу на ринок.

2. Організація конкурсного відбору інноваційних та інвестиційних проєктів.

3. ДІФКУ здійснює адміністрування фонду, який забезпечує підтримку винахідників та сприяє впровадженню їхніх розробок у виробництво [234].

Інноваційні інструменти виступають ефективними засобами для оптимізації землекористування та підвищення його прибутковості, оскільки засновані на сучасних наукових і технічних розробках. Водночас поширення інновацій у сфері землекористування має здійснюватися на локальному (господарському) рівні, що у перспективі сприятиме загальному економічному зростанню країни. Потенційні напрями інтеграції сучасних інновацій у систему управління земельними ресурсами та землекористування приведено в табл. 2.6.

Загалом, впровадження сучасних технологій сприятиме значному підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та землекористуванням, водночас сприяючи збереженню природного потенціалу у перспективі.

Відтак, подальший розвиток земельної політики слід планувати з орієнтацією на стратегію інноваційного розвитку. Аналіз особливостей земельної

сфери дозволив визначити ключові принципи земельної політики у контексті інноваційної діяльності:

Таблиця 2.6

Потенційні напрями інтеграції сучасних інновацій у сферу управління земельними ресурсами та землекористування

Вид технології	Застосування в управлінні земельними ресурсами та землекористуванням
Безпілотні технології	- Моніторинг земель (використання дронів для картографування, оцінки стану земель, виявлення ерозії та змін рельєфу). - Оцінка врожайності (збір даних про посіви та прогнозування врожайності).
Технології ДЗЗ	- Глобальний моніторинг стану земельних ресурсів. - Відстеження змін ландшафтів та показників водного балансу. - Екологічний контроль за рівнем забруднення і процесами деградації земель.
Технології 3D-візуалізації та накладання даних	- Інтерактивна візуалізація земельних ділянок для оцінки їх потенціалу. - Проектування інфраструктури на основі тривимірного моделювання (3D-моделей).
Генна інженерія	- Створення рослин-фіторемедіантів для очищення забруднених земель. - Виведення стійких культур для вирощування на деградованих чи малопродуктивних землях.
Мережа сенсорів та розумних пристроїв	- Датчики для моніторингу стану ґрунту, рівня вологості та показників забруднення. - Автоматизація процесів управління сільським господарством. - Дистанційне управління сільськогосподарським обладнанням.
Штучний інтелект	- Картографування та деталізоване управління земельними ресурсами, землекористуванням. - Генерація рекомендацій для оптимізації використання земель. - Виявлення аномалій у землекористуванні (ідентифікація змін у землекористуванні чи ознак незаконного використання).
Блокчейн	- Захищена та прозора реєстрація прав власності та оренди земельних ділянок. - Автоматизовані електронні контракти для земельних операцій із дотриманням норм законодавства. - Прозора система контролю за фінансовими транзакціями.

- забезпечення правового захисту інтелектуальної власності;
- інтеграція наукової та науково-технічної діяльності в практичну діяльність власників землі та землекористувачів;

- сприяння конкурентному розвитку досліджень і впровадження технологій у землевпорядній науці та практиці;
- зосередження ресурсів на пріоритетних напрямках наукового розвитку у сфері землекористування;
- стимулювання підприємницької активності у сфері науки, технологій та впровадження інновацій;
- розширення міжнародного наукового співробітництва.

2.2.5 Інноваційні інструменти осучаснення системи землекористування

Сучасні інноваційні інструменти реалізації фінансово-економічного механізму сталого землекористування стають ключовим чинником підвищення ефективності управління земельними ресурсами, збереження природних екосистем і забезпечення довготривалої стійкості у сільсько-господарському та інших видах землекористування. Вони інтегрують сучасні технології та фінансові механізми, спрямовані на відповідальне й раціональне використання земельних ресурсів. Такі інструменти сприяють прозорості управління, забезпечують екологічну безпеку, підтримують економічну стабільність землекористувачів і створюють сприятливі умови для залучення інвестицій. Це, у свою чергу, формує основу для сталого розвитку сільського господарства та інших галузей, пов'язаних із землекористуванням.

В Україні законодавство забезпечує можливість безвідсоткового бюджетного кредитування для підтримки інноваційних проєктів, зокрема у сфері сталого землекористування. Відповідно до статті 17 Закону України «Про інноваційну діяльність», суб'єкти інноваційної діяльності мають право на фінансову підтримку у формі безвідсоткових кредитів із врахуванням інфляційної індексації [231].

Однак практична реалізація цього механізму часто ускладнюється через обмеженість бюджетних ресурсів та складність процедур доступу до такого фінансування. Це обмежує можливості отримання безвідсоткових кредитів для реалізації інноваційних проєктів, у тому числі спрямованих на стале землекористування. За даними Національного інституту стратегічних досліджень, для підвищення ефективності цього інструменту необхідно вдосконалювати бюджетно-податкові механізми стимулювання інноваційної діяльності [235].

Отже, хоча законодавство створює умови надання безвідсоткових бюджетних кредитів для реалізації інноваційних проєктів у галузі сталого землекористування, ефективна реалізація цього механізму потребує значного покращення та забезпечення належного фінансування.

Ефективність реалізації визначає результати інноваційної діяльності у сфері землекористування. У цьому контексті інноваційна модель економіки землекористування базується на **землеустрої**, що охоплює прогнозування, планування, організацію раціонального використання та охорону земельних

ресурсів на національному, регіональному та господарському рівнях. Вона також передбачає інші види діяльності, орієнтовані на досягнення конкретних цілей, побудованих на інноваційних засадах. Із цих позицій землеустрій виступає потужним інноваційним економічним ресурсом, адже кожен проєкт землеустрою є унікальним, спираючись на творчий підхід, винахідливість та фаховість виконавця.

Інноваційний характер землекористування найбільш повно проявляється через завдання та зміст землеустрою, закріплені у статтях 183–184 Земельного кодексу України та статтях 2 і 6 Закону України «Про землеустрій». Зокрема, серед ключових аспектів виділяються такі [13; 58]:

- забезпечення державного регулювання землекористування та охорони земель передбачає реалізацію реформ у сфері земельних відносин, оптимізацію відносин між учасниками земельних процесів, розроблення та запровадження науково обґрунтованих підходів до розподілу земель з урахуванням інтересів держави, територіальних громад та власників землі і землекористувачів, а також розроблення ефективних моделей землеволодіння і землекористування та створення стійких агроландшафтів для збереження екологічної рівноваги;

- формування інформаційної бази для правового, економічного, екологічного та містобудівного регулювання земельних відносин на всіх рівнях (національному, регіональному, локальному та господарському) шляхом визначення спеціальних режимів і умов використання та охорони земель;

- встановлення та закріплення меж адміністративно-територіальних одиниць, природно-заповідних територій, земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, а також земельних ділянок власників та землекористувачів;

- прогнозування, планування та організація ефективного й раціонального використання земельних ресурсів, а також їх охорони на різних рівнях управління;

- організація територій сільськогосподарських підприємств, установ та організацій для забезпечення оптимальних умов просторового використання земель, удосконалення структури угідь, запровадження сучасних форм управління землекористуванням, включаючи сівозміни, сінокосо- та пасовищезміни;

- розробка й реалізація заходів із землеустрою, спрямованих на збереження природних ландшафтів, відновлення родючості ґрунтів, рекультивуацію порушених земель, захист земель від ерозії, підтоплення, зсувів, заболочення, закислення, ущільнення, вторинного засолення, забруднення промисловими відходами, хімічними речовинами тощо, а також консервацію деградованих та малопродуктивних земель;

- організація територій несільськогосподарського призначення із забезпеченням сталого землекористування, встановленням обмежень, обтяжень чи сервітутів у використанні земель;

■отримання інформації про земельні ресурси, включаючи кількісні та якісні характеристики земель, їхній стан, для ведення державного земельного кадастру, моніторингу та контролю за використанням і охороною земель.

Отже, землеустрій являє собою комплекс правил та заходів інноваційного характеру, спрямованих на забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського землекористування та визначення шляхів досягнення цієї мети. Практичне застосування землеустрою реалізується через розробку схем, проєктів землеустрою, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад та іншої землевпорядної документації. Ця документація служить інструментом впровадження державної політики у сфері соціально-економічного розвитку територій, враховуючи інтереси громадян і створюючи умови для покращення якості їхнього життя.

Інноваційний підхід до землеустрою як системного правового механізму полягає в регулюванні взаємовідносин між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, землекористувачами, інвесторами та іншими учасниками земельних відносин. Землеустрій визначає стратегію розвитку землекористування, орієнтовану на підвищення його конкурентоспроможності, адаптацію територій до умов ринкової економіки та відкритого ринку.

Крім того, землевпорядна документація відіграє ключову роль у системі управління земельними ресурсами й регулювання землекористування. Вона слугує не лише інструментом впровадження соціально-економічних перетворень на певній території, а й цінним джерелом інформації для аналізу використання земельних ділянок. Завдяки цій документації забезпечується визначення шляхів підвищення ефективності землекористування, оперативне реагування на економічні виклики та екологічні ризики, а також формування інвестиційної привабливості територій.

Проєкти землеустрою відіграють важливу роль у розвитку аграрного сектору, реалізуючи подвійну інвестиційну функцію: виступають як безпосереднє інвестування у сільське господарство та формування сприятливих умов для залучення додаткових фінансових ресурсів. Їх вплив поширюється не лише на зростання економічних показників, але й на забезпечення екологічної безпеки земель та підвищення якості сільськогосподарської продукції.

Такі проєкти формують науково обґрунтовані основи для впровадження обмежень у використання земель з метою запобігання деградації ґрунтів, охорони стратегічно важливих об'єктів інфраструктури та забезпечення безпеки людей у процесі господарської діяльності. Вони сприяють адаптації системи посівів сільськогосподарських культур до особливостей і якісних параметрів ґрунтового покриву, забезпечуючи належні умови для сталого землекористування.

Комплексний аналіз складових інноваційного землеустрою, їхньої актуальності в умовах війни та очікуваних вигод для громад наведено в табл. 2.7.

В умовах збройних конфліктів землеустрій набуває особливого значення як інструмент відновлення пошкоджених та забруднених земель, забезпечення раціонального використання обмежених ресурсів, мінімізації ризиків

для продовольчої безпеки та відновлення екологічної рівноваги на землях, що зазнали впливу бойових дій.

Еко-інновації у землекористуванні можливо реалізувати через інноваційні підходи (форми) управління землекористуванням, а саме [151]:

- ландшафтний підхід;
- екосистемний підхід;

Таблиця 2.7

Основні складові інноваційного землеустрою, їхня роль в умовах війни та потенційні вигоди для громад

Складові інноваційного землеустрою	Актуальність в умовах війни	Вигоди для громад
Реалізація державної політики у сфері використання та охорони земель та вдосконалення земельних відносин	Важливо для відновлення постраждалих від війни систем землекористування,	Стабільність у використанні земельних ресурсів, як чинник відновлення та розвитку місцевої економіки
Встановлення та правове оформлення меж адміністративних одиниць та природоохоронних територій	Важливо для відновлення територіальної цілісності та врегулювання питань переселенців	Чітке визначення меж сприяє уникненню конфліктів та ефективному управлінню ресурсами громади
Забезпечення інформаційної підтримки управлінських механізмів на різних рівнях	Сприяє прийняттю обґрунтованих рішень щодо відновлення та раціонального розподілу ресурсів	Доступ до актуальної інформації про стан земель для ефективного відновлення та подальшого розвитку громад
Прогнозування, планування та організація використання й охорони земель	Сприяє адаптації практик землекористування до змін у доступності та стані ресурсів, спричинених війною	Розробка адаптивних рішень для раціонального використання земель громади та гарантування їхньої належної охорони
Реалізація проєктів землеустрою для ефективного розв'язання екологічних та економічних проблем	Зменшує деградацію довкілля, земельних ресурсів та підтримує їх відновлення після війни	Зниження екологічних ризиків і створення можливостей для довгострокового розвитку громад
Розроблення проєктів контурно-меліоративної організації території (КМОТ) для суб'єктів господарювання	Охоплюють заходи для збереження екосистем та відновлення земель, пошкоджених унаслідок бойових дій чи забруднення	Врахування заходів з відновлення зменшують ризики деградації ґрунтів і сприяють збереженню екосистем

- інтегрований підхід;
- баланс централізації/децентралізації повноважень органів державної влади щодо управління земельними ресурсами;
- корпоратизація земельних відносин;
- кластерний підхід.

Ландшафтний підхід є ключовим у сталому управлінні земельними ресурсами. Ефективне землекористування потребує врахування трансформацій ландшафтів, що проявляється у зміні їх структури, хімічних, біологічних та фізичних характеристик. Ці зміни можуть спричинити екологічні конфлікти, тому важливо використовувати інтегровані підходи, як-от зонування територій, екосистемний менеджмент і моделювання природних процесів [236].

Ландшафт розглядається як: 1) просторово-структурна мозаїка форм землі, типів рослинного покриву та видів землекористування; 2) результат тривалої взаємодії людини з довкіллям.

Компоненти ландшафту аналізуються за двома підходами:

- природний тип – передбачає оцінювання екологічних характеристик (гідрологічного режиму, вмісту поживних речовин у ґрунті, структури рослинності та кількісного складу тваринного світу) та визначення їхнього впливу на використання території;

- тип землекористування зосереджується на дослідженні економічних, екологічних та соціальних характеристик для підвищення продуктивності територіальних систем з урахуванням інтересів усіх учасників землекористування [237].

Ландшафтне планування є важливим інструментом економіки природокористування, забезпечуючи оцінку потенціалу земель, їх функціональне зонування та визначення оптимального використання з урахуванням якісних характеристик і чутливості до зовнішніх впливів. Реформування економічних відносин у сфері землекористування сприяє збереженню природних ландшафтів через вилучення деградованих і екологічно небезпечних ділянок, відновлення природних екосистем на землях, виведених із сільськогосподарського обігу, створення санітарних, водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, розширення лісистості території та виконання міжнародних екологічних зобов'язань України.

Екосистемний підхід – це стратегія комплексного управління природними ресурсами, що спрямована на їх збереження, стале використання та справедливий розподіл вигод. Він ґрунтується на принципах Конвенції про біологічне різноманіття (1992) і адаптується до умов національної, регіональної та місцевої політики [238].

Прикладом застосування є впровадження проєктів з рекультивації сільськогосподарських угідь, забруднених важкими металами та залишками вибухонебезпечних предметів. У межах екосистемного підходу застосовується комплекс заходів: детальне екологічне картування, моніторинг якості ґрунтів і води, використання фіторе mediaційних культур (соняшник, гірчиця, коноплі), залучення місцевих громад до моніторингу. Такий підхід сприяє

відновленню природного потенціалу земель і створенню умов для безпечного господарського використання.

Реалізація екосистемного підходу забезпечує підвищення стійкості земель до деградації, зростання продуктивності земель; зменшення екологічних конфліктів через раціональний розподіл ресурсів та посилення позицій України в міжнародному екологічному просторі. Це сприяє гармонійному поєднанню природоохоронних цілей із соціально-економічними пріоритетами сталого розвитку.

Інтегрований підхід ґрунтується на комплексному управлінні земельними ресурсами та землекористуванням, яке поєднує територіально-просторове планування з координацією діяльності різних секторів економіки та суб'єктів господарювання. Застосування цього підходу дозволяє узгоджувати потреби між зростаючим попитом на обмежені ресурси та необхідністю збереження й відновлення їх продуктивності, що забезпечує досягнення цілей сталого розвитку [239].

Стратегічні рішення щодо використання, охорони та відновлення земель формуються на національному рівні з урахуванням міжсекторальних пріоритетів. Такі рішення стають підґрунтям для оперативного управління ресурсами у межах конкретних галузей економіки.

Між різними видами землекористування можливі як взаємодія, так і конфлікт. У першому випадку при належному плануванні виникає синергетичний ефект, у іншому – знижується продуктивність земель або настає їх деградація.

Відповідно до положень Порядку денного на XXI століття (Конференція ООН з довкілля та розвитку, Ріо-де-Жанейро, 1992), управління землекористуванням має враховувати всі екологічні, соціальні та економічні чинники, вплив людської діяльності на природні ресурси та навколишнє середовище [240].

Інтегрований підхід забезпечує вибір оптимальних методів та інструментів для досягнення управлінських цілей. У межах просторового розвитку він поєднує економічні, екологічні та соціальні аспекти, орієнтуючись на суспільні потреби.

Приведемо приклад інтегрованого підходу в умовах війни. На території Миколаївській області, що постраждала від ведення бойових дій, реалізується комплексний план відновлення земель громади та її інфраструктури з акцентом на інтегрованому управлінні у рамках співпраці органів державної влади з міжнародними організаціями (UNECE, UNDP) та компаніями (One Works, COWI). План охоплює: територіально-просторове зонування з урахуванням безпекових і екологічних факторів; координацію взаємодії між аграрним, інфраструктурним та екологічним секторами й органами місцевого самоврядування; активне залучення громадян до процесу планування та реалізації відновлювальних заходів через громадські робочі групи. Завдяки інтегрованому підходу вдалося узгодити інтереси різних учасників, оптимізувати використання обмежених ресурсів і створити умови для

відновлення економічної активності громади при дотриманні принципів сталого розвитку [241].

Досвід реалізації подібних проєктів свідчить, що ефективність інтегрованого управління значно залежить від розподілу функцій та відповідальності між органами влади різних рівнів. Узгодженість взаємодії центральних органів влади і громад дозволяє поєднати стратегічне бачення держави із своєчасним реагуванням на запити місцевих спільнот. У цьому контексті оптимальний баланс між централізацією та децентралізацією у сфері управління земельними ресурсами та землекористуванням набуває особливого значення, що передбачає чіткий розподіл функцій та відповідальності між центральними органами влади та громадами.

На загальнодержавному рівні зосереджуються ключові функції управління у сфері землекористування та охорони земель: формування єдиної державної політики, розроблення нормативно-правових актів, методичних документів та стандартів землеустрою, забезпечення ведення Державного земельного кадастру, організація та здійснення моніторингу земельних ресурсів, координація міжнародного співробітництва й залучення інвестицій. До переваг централізованого підходу належать: уніфікація стандартів і правил, контроль за стратегічно важливими територіями та застосування інтегрованого підходу на національному рівні. Водночас надмірна концентрація повноважень може спричинити бюрократизацію прийняття рішень, неврахування регіональної специфіки та сповільнення процесу реагування на локальні виклики у землекористуванні.

На місцевому рівні громади у межах визначених повноважень розробляють місцеві плани землекористування та несуть відповідальність за їх реалізацію, впроваджують інноваційні підходи до управління та відновлення земель, здійснюють контроль за їх використанням, а також забезпечують громадську участь у прийнятті рішень. Це дозволяє оперативно реагувати на локальні проблеми й водночас адаптувати управлінські рішення до регіональних умов та підвищувати рівень громадської участі. Проте надмірна децентралізація може призвести до розпорошення управлінських функцій, нерівномірного соціально-економічного розвитку між громадами та залежності від дефіциту фінансових ресурсів.

Отже, ефективна система управління вимагає застосування гібридної моделі, у якій центральна влада зберігає стратегічні функції, а місцеві органи забезпечують оперативне впровадження рішень на місцях. Система управління землекористуванням має інтегрувати державне регулювання, ринкові саморегулюючі механізми та їх взаємодоповнення.

Подальший розвиток ефективних моделей управління земельними ресурсами та землекористуванням має на меті врахування сучасних економічних тенденцій, зокрема трансформації форм власності та господарювання. Одним із важливих напрямів цієї трансформації є *корпоратизація земельних відносин*, яка формує нові механізми використання, охорони та відновлення земель, поєднуючи економічну вигоду з дотриманням принципів сталого розвитку.

В аграрному секторі корпоратизація земельних відносин реалізується через створення агропромислових підприємств, агрофірм, агрохолдингів, фінансово-промислових груп, науково-виробничих товариств і кластерів. Результативне функціонування таких структур вимагає належної законодавчої регламентації та стимулювання до впровадження екологічно й соціально орієнтованих політик.

Рациональне землекористування у сільському господарстві підтримується завдяки впровадженню внутрішньогосподарського землеустрою, який є одним із надважливих інструментів ефективного управління земельними ресурсами. Адже внутрішньогосподарський землеустрій спрямований на раціональну організацію територій, що дозволяє визначати резерви для збільшення продуктивних угідь, впроваджувати економічно обґрунтовані сівозміни та захищати землю від поширення ерозійних процесів та інших негативних впливів. Він формує умови для збалансованого еколого-економічного використання земель різного цільового призначення, забезпечуючи сталий розвиток.

Наприклад, в Полтавській області декілька фермерських господарств, що займаються вирощуванням зернових та олійних культур об'єдналися в агропромислову компанію. Таке об'єднання дозволило централізувати управління наявними ресурсами, впровадити внутрішньогосподарський землеустрій та розробити уніфіковану систему сівозмін з урахуванням ґрунтово-кліматичних умов. Для продуктивнішого використання земель застосовано заходи по зниженню ризиків ерозійних процесів, зокрема виявлені малопродуктивні ділянки переведено під посів багаторічних трав та створення лісосмуг. Водночас запроваджено систему екологічного моніторингу та добровільні стандарти сертифікації (наприклад, GlobalG.A.P.), що дозволило вивести продукцію на європейські ринки. Така модель посприяла розвитку громади завдяки отримання економічної вигоди з довгостроковим збереженням родючості земель [242].

Кластерний підхід у соціально-економічному розвитку та управлінні земельними ресурсами розглядається як ефективний інструмент інтеграції регіонів у глобальну економіку, поєднуючи державні, корпоративні, місцеві та індивідуальні інтереси для досягнення спільних цілей. Його перевагами є активізація підприємницької діяльності, підвищення конкурентоспроможності, сприяння економічному зростанню та покращення життєзабезпечення в громадах.

Кластери функціонують на основі чітко вибудованої системи управління, яка орієнтована не лише на отримання прибутку, а й на врахування соціальних та екологічних аспектів, зокрема в регіональному вимірі. Залучення інвестицій, застосування інновацій, розвиток суміжних галузей та транскордонне співробітництво свідчать про високу ефективність цього підходу в управлінні соціально-економічним розвитком територій.

У сфері управління земельними ресурсами та землекористуванням кластерний підхід відкриває можливості для створення дієвих мереж взаємодії між виробниками сільськогосподарської продукції, органами

влади, науковими установами, інвесторами та бізнесом. Така модель інтегрує фінансові ресурси, інноваційні технології й управлінський досвід, що дозволяє підвищити продуктивність земель, зберегти їх екологічну цінність та зміцнити економічну стійкість регіонів.

Прикладом ефективної моделі взаємодії може бути агроекологічний кластер, що об'єднує фермерів, які займаються вирощуванням органічної продукції, переробні підприємства та науково-дослідні установи (лабораторії). Діяльність такого кластера має забезпечувати: впровадження екологічно чистих технологій, здійснення моніторингу стану ґрунтів і водних ресурсів, розвиток інноваційних рішень у сфері агроекології, а також просування продукції на європейські ринки.

Висновки.

В результаті опанування теми **«Сутність і зміст фінансово-економічного механізму управління землекористуванням»** студент повинен:

1. Розуміти призначення фінансово-економічного механізму управління землекористуванням.
2. Усвідомлювати економічну природу інструментів економічного стимулювання у сфері землекористування та їх функціональне призначення.
3. Розуміти сутність, призначення та механізми дії інструментів економічного гарантування сталого землекористування, зокрема податкових, страхових, компенсаційних, інвестиційних тощо.
4. Знати економічну природу та логіку функціонування ринкових механізмів у сфері землекористування та їх вплив на формування попиту та пропозиції, розвиток орендних відносин, оцінки земель та формування інвестиційного середовища.
5. Пояснювати сутність і значення кредитно-іпотечних інструментів у системі фінансового забезпечення землекористування, визначаючи їх вплив на доступ суб'єктів господарювання до фінансових ресурсів та забезпечення сталого розвитку.
6. Знати основні види, принципи та напрямки застосування інноваційних інструментів осучаснення системи землекористування.
7. Оцінювати роль інноваційних інструментів у формуванні ефективної системи управління землекористуванням.
8. Формувати рекомендації для застосування інструментів фінансово-економічного механізму управління землекористуванням.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Назвіть фінансово-економічні механізми та інструменти здатні забезпечити стале землекористування.
2. Які заходи державного стимулювання є найбільш результативними для забезпечення охорони земель і відновлення ґрунтів?
3. Як інтегрувати успішні світові моделі фінансування через фондовий ринок в аграрний сектор та які законодавчі зміни для цього потрібні?

4. Назвіть інструменти економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель та яким чином вони можуть впливати на ефективність використання земель в Україні?

5. Наведіть приклади успішного застосування інструментів економічного стимулювання в Україні та за кордоном.

6. Які інструменти економічного гарантування є найефективнішими для забезпечення сталого землекористування?

7. Обґрунтуйте доцільність впровадження практики екологічного страхування в розвинених Європейських країнах з урахуванням адаптації до українських реалій.

8. Назвіть переваги та виклики пов'язані із запровадженням обов'язкового екологічного страхування для сільськогосподарських підприємств в Україні?

9. Перелічіть нормативно-правові акти в Україні, що визначають порядок компенсації збитків при вилученні земель, зняті родючого шару ґрунту та рекультивациі земель.

10. Назвіть ринкові інструменти, що сприяють раціональному землекористуванню та обґрунтуйте їх вплив на екологічну відповідальність землекористувачів.

11. Яким чином експертна грошова оцінка земельних ділянок сприяє стимулюванню ефективного землекористування?

12. Поясніть роль заставної ціни земельних ділянок у кредитно-фінансових відносинах?

13. Розкрийте сутність поняття «капіталізація землекористування».

14. Яким чином сучасні технології, зокрема ГІС та цифрові кадастрові сервіси, інтегруються в процеси земельного маркетингу для підвищення ефективності управління?

15. Назвіть ризики пов'язані з іпотечним кредитуванням земель.

16. Які шляхи реалізації пільгового кредитування є найефективнішими для підтримки сталого розвитку регіонів?

17. Які проблеми та бар'єри стримують розвиток іпотечного кредитування сільськогосподарських земель в Україні?

18. Яким чином фіскально-бюджетні інструменти, такі як земельний податок та орендна плата, сприяють раціональному землекористуванню?

19. Що таке мінімальне податкове зобов'язання (МПЗ) для сільськогосподарських виробників?

20. Яким чином звільнення від сплати земельного податку за пошкоджене або зруйноване майно може повпливати на землекористувачів у постраждалих від війни регіонах?

21. Поясніть роль інноваційних інструментів у вдосконаленні системи управління земельними ресурсами та раціоналізації землекористування?

22. Які з інновацій – блокчейн, штучний інтелект чи безпілотні технології є найефективнішими для забезпечення раціонального землекористування?

23. Яким чином проєкти землеустрою забезпечують надходження інвестицій у сільське господарство та екологічну безпеку земель?

24. Які вигоди (екологічні та економічні) забезпечуються завдяки впровадженню обмежень у використанні земель через проєкти землеустрою?

25. Які переваги забезпечує ландшафтний підхід у землекористуванні?

РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНІ СТРУКТУРИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

§ 3.1. Система органів, що здійснюють управління землекористуванням

3.1.1 Система органів, що формують політику в галузі земельних відносин

У сучасних умовах розвитку суспільства землекористування відіграє важливу роль у соціально-економічному зростанні територій. Відповідно ефективність механізму державного управління земельними ресурсами безпосередньо залежить від його інституційних складників – системи органів управління земельними ресурсами та землекористуванням, що поєднує діяльність державних і місцевих органів влади з активною участю територіальних громад. Ця система формує організаційну основу для планування, регулювання та контролю використання земель, забезпечуючи їх раціональне використання та сприяючи сталому розвитку територій.

У контексті адаптації до сучасних викликів особливого значення набуває децентралізація, яка передбачає передачу частини повноважень від центральних органів влади до місцевого рівня. Сутність цього процесу полягає у створенні умов для гнучкішого та оперативнішого реагування на специфічні потреби регіонів, що, у свою чергу, забезпечує підвищення ефективності управління та сприяє оптимізації землекористування.

З метою структуризації повноважень органів управління землекористуванням доцільно виокремити такі основні напрями управлінської діяльності: 1) формування інституційного середовища; 2) формування державної політики; 3) реалізація державної політики; 4) державний нагляд і контроль.

Інституційне середовище у сфері земельних відносин формують органи державної влади, зокрема **Верховна Рада України** та **Кабінет Міністрів України**.

Статтею 6 Земельного кодексу України визначено повноваження **Верховної Ради України** у сфері земельних відносин, зокрема:

- ухвалює закони, що регулюють земельні відносини;
- визначає засади державної політики в галузі використання та охорони земель;
- затверджує загальнодержавні програми використання та охорони земельних ресурсів;
- встановлює та змінює межі районів і міст;
- погоджує питання, пов'язані з припиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до вимог Кодексу;
- вирішує інші питання у сфері земельних відносин у межах повноважень, визначених Конституцією України [58].

Прийняття законів у сфері регулювання земельних відносин належить до є компетенції Верховної Ради України, що передбаченою пунктом 3 частини 1 статті 85 Конституції України [79], згідно з якою парламент є єдиним органом законодавчої влади. Порядок здійснення цього повноваження визначається Конституцією України, а також Регламентом Верховної Ради України [73; 243].

Визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель Верховною Радою України передбачене пунктом 3 частини 1 статті 85 Конституції України, за яким до повноважень Верховної Ради України належить «визначення засад внутрішньої і зовнішньої політики...» у цій сфері [73].

Загальні положення затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель передбачені пунктом 6 частини 1 статті 85 Конституції України, за якими до повноважень Верховної Ради України належить «затвердження загальнодержавних програм економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля». Дане повноваження здійснюється в порядку законодавчої процедури, яка регламентується Конституцією України, а також Регламентом Верховної Ради України [73; 243].

Встановлення і зміна меж районів і міст належить до компетенції Верховної Ради України відповідно до пункту 29 частини 1 статті 85 Конституції України, а порядок реалізації цього повноваження регламентується статтями 173 - 175 Земельного кодексу України [58; 73].

Це повноваження реалізуються через законодавчий процес, який охоплює кілька послідовних етапів: 1) Кабінет Міністрів України готує та подає до Верховної Ради законопроект щодо встановлення або зміни меж районів і міст; 2) підготовлений проект підлягає розгляду у профільних комітетах Верховної Ради із залученням експертів і представників органів місцевого самоврядування, а у разі потреби організовуються публічні слухання для його обговорення з громадськістю; 3) законопроект розглядається у Верховній Раді у трьох читаннях, у процесі яких відбувається детальне обговорення, внесення поправок і прийняття рішень шляхом голосування; 4) прийнятий закон підписується Президентом України та набирає чинності, що є правовою підставою для впровадження або зміни меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Отже, закріплена Конституцією та земельним законодавством процедура наділяє Верховну Раду України ключовою роллю щодо трансформації адміністративно-територіального устрою відповідно до сучасних викликів, потреб регіонального розвитку та змін у структурі держави.

Погодження питань, що стосуються припинення прав постійного користування особливо цінними землями. Припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, визначених статтею 150 Земельного кодексу України, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Оскільки Земельний кодекс України та Регламент Верховної Ради України не передбачають детальної процедури розгляду таких питань, то застосовується загальні правила їх розгляду у Верховній Раді:

1. Рішення про вилучення таких земель уповноважені приймати органи, визначені статтею 149 Земельного кодексу України (Кабінет Міністрів України – для земель державної власності; сільські, селищні, міські ради – для земель комунальної власності відповідних територіальних громад) за обов’язковим погодженням з Верховною Радою України.

2. Верховна Рада України розглядає дане питання та приймає рішення про погодження чи відмову в погодженні припинення права постійного користування.

3. У разі отримання погодження Верховної Ради України відповідний орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (залежно від форми власності в якій перебуває земельна ділянка) ухвалює остаточне рішення про припинення права постійного користування.

Чинне законодавство також надає Верховній Раді України значний обсяг інших повноважень у сфері регулювання земельних відносин, що не згадані у статті 6 Земельного кодексу України. Зокрема, згідно з частиною 1 статті 129 Земельного кодексу України, Кабінет Міністрів України здійснює продаж земельних ділянок державної власності іноземним державам та юридичним особам за погодженням з Верховною Радою України. Відповідно до частини 2 статті 151 Земельного кодексу України, Верховна Рада України погоджує матеріали місць розташування об’єктів на особливо цінних землях, а також земельних ділянок для розміщення та обслуговування будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій.

Статтею 7 Земельного кодексу України визначено, що до повноважень Верховної Ради Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин на території республіки належать:

«а) розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;

б) забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;

в) погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації в межах території Автономної Республіки Крим;

г) затвердження та участь у реалізації республіканських програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;

д) координація діяльності районних і міських рад у галузі земельних відносин;

е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

є) координація здійснення контролю за використанням та охороною земель;

и) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону» [58].

З 2014 року, у зв'язку з тимчасовою окупацією Автономної Республіки Крим, реалізація зазначених повноважень українськими органами влади на території півострова є обмеженою. Проте, Крим є невід'ємною частиною України відповідно до міжнародного права й законодавства України.

Центральним органом, що забезпечує реалізацію рішень парламенту та практичне втілення державної земельної політики, є **Кабінет Міністрів України** [244]. Саме уряд уповноважений приймати підзаконні нормативно-правові акти (постанови та розпорядження), які деталізують положення Земельного кодексу України та визначають механізми їх практичного застосування. Основні повноваження Кабінету Міністрів у сфері земельних відносин визначені статтею 13 Земельного кодексу України і включають [58]:

«а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;

б) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;

в) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;

г) координація проведення земельної реформи;

г) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

д) організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;

е) встановлення порядку проведення моніторингу земель;

е¹) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;

е²) встановлення та зміна меж сіл, селищ у випадках, передбачених цим Кодексом;

є) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону».

Відповідно до чинного Земельного кодексу України, Кабінет Міністрів України наділений компетенцією розпоряджатися державними землями у таких випадках [58]:

▪ у разі передачі земельних ділянок державної власності у власність чи користування лише у випадках, передбачених статтею 149 Кодексу (вилучення земель постійного користування певних категорій); а також земельні ділянки дна територіального моря та земельні ділянки, розташовані у зоні відчуження та зоні безумовного (обов'язкового) відселення на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (стаття 122, частина 8 ЗКУ).

▪ у разі продажу земельних ділянок державної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам за згодою Верховної Ради України (стаття 129, частина 1 ЗКУ).

На підставі ч. 8 ст. 122 Земельного кодексу України Кабінет Міністрів України здійснює передачу у власність або користування земельних ділянок державної форми власності, що перебувають поза межами адміністративно-

територіальних одиниць. Уряд також здійснює передачу у постійне користування земельних ділянок, конфіскованих у державну власність згідно з положеннями Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» [245].

Продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, іноземним державам та юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України (стаття 129 Земельного кодексу України).

Державні органи приватизації уповноважені продавати земельні ділянки, що перебувають у власності держави із розміщеними на них об'єктами, призначеними для приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам за умови попереднього погодження такої операції з Кабінетом Міністрів України.

Земельні ділянки, що перебувають у власності територіальних громад, можуть бути продані іноземним державам та іноземним юридичним особам, створеним та зареєстрованим відповідно до законодавства іноземної держави, відповідними радами за погодженням із Кабінетом Міністрів України.

Іноземні юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки державної та комунальної форм власності лише після реєстрації постійного представництва, уповноваженого провадити господарську діяльність на території України.

Іноземні держави для набуття права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності подають заяву безпосередньо до Кабінету Міністрів України.

Юридичні особи, зареєстровані за законодавством іноземних держав, що мають інтерес до придбання земельних ділянок, направляють заяву до відповідних органів влади: Ради міністрів АРК, обласних державних адміністрацій, Київської або Севастопольської міських державних адміністрацій, місцевих рад чи державних органів приватизації.

Перелік документів, що додаються до заяви, включає: правовстановлюючий документ на об'єкти нерухомості (будівлі, споруди), що знаходяться на відповідній земельній ділянці, та копію свідоцтва про реєстрацію постійного представництва іноземної юридичної особи із правом здійснення господарської діяльності на території України.

Для реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель Кабінет Міністрів України здійснює керівництво та координацію діяльності органів виконавчої влади, зокрема: **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України (Мінекономіки)** — формує і реалізує державну політику у сферах сільського господарства, використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, охорони навколишнього природного середовища, раціонального природокористування та екологічної безпеки; **Державної служби України з питань геодезії,**

картографії та кадастру (Держгеокадастр) — реалізує державну політику у сфері земельних відносин, здійснює ведення Державного земельного кадастру, державний контроль за використанням та охороною земель. **Органи місцевого самоврядування** є окремим суб'єктом системи управління земельними відносинами, не належать до системи органів виконавчої влади та діють самостійно в межах власних та делегованих державою повноважень щодо розпорядження землями комунальної власності та охорони земель на відповідній території [160; 246; 247].

Механізм відчуження земель приватної власності для розміщення інфраструктурних об'єктів, автомобільних доріг, електростанцій, військових споруд та інших об'єктів тощо визначається Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI [70].

Згідно зі статтею 8 цього Закону, Кабінет Міністрів України приймає рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для забезпечення національної безпеки і оборони, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, а також для інших суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території Автономної Республіки Крим та суміжної області або на території двох та більше областей.

Процедура відчуження включає:

- прийняття рішення про викуп;
- проведення переговорів із власниками;
- визначення викупної ціни на підставі експертної грошової оцінки;
- організацію компенсаційних виплат;
- передачу викуплених земельних ділянок для реалізації суспільно важливих проектів.

Реалізація повноваження Кабінету Міністрів України щодо відчуження земель здійснюється за участю таких інституцій: **Міністерства розвитку громад та територій України** — координує проекти інфраструктурного розвитку, відновлення територій, будівництва та транспортної інфраструктури, реалізація яких потребує вилучення земельних ділянок; **Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** — забезпечує ведення кадастрового обліку земельних ділянок, що підлягають відчуженню, організацію їх оцінки та належне документальне оформлення; **Міністерства фінансів України** — здійснює бюджетне фінансування компенсаційних виплат власникам викуплених або примусово відчужених земельних ділянок; **судових органів** — вирішують спірні питання пов'язані з примусовим відчуженням земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, визначенням розміру компенсації та іншими конфліктними ситуаціями у процесі відчуження.

Україна має зобов'язання дотримуватися міжнародних стандартів у сфері захисту права власності. Зокрема, стаття 1 Протоколу №1 до Європейської конвенції з прав людини гарантує захист права власності та вимогу справедливої компенсації у випадках примусового відчуження майна. Україна поступово адаптує процедури викупу земель до стандартів Європейського Союзу, зокрема прозорість адміністративних процедур, незалежну експертну оцінку та належне відшкодування власникам.

Отже, Кабінет Міністрів України реалізує повноваження щодо викупу земель для суспільних потреб через такі заходи: прийняття рішень, організацію процедури відчуження, визначення ціни та розміру компенсації, вирішення спорів та подальше розпорядження викупленими земельними ділянками. Цей процес відбувається відповідно до внутрішніх законодавчих норм за участі профільних міністерств та установ, а також у руслі міжнародних зобов'язань України у сфері земельних відносин.

Координація проведення земельної реформи - важливе завдання Кабінету Міністрів України як органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Для його реалізації КМУ застосовує правові, адміністративні, організаційні та економічні механізми, зокрема:

- розробка та затвердження стратегічних документів;
- адміністративне забезпечення реформи;
- фінансове та економічне регулювання;
- оновлення кадастрової та реєстраційної системи;
- контроль за дотриманням земельного законодавства (моніторинг ефективності землекористування;
- проведення інформаційної та освітньої роботи.

Для реалізації завдань земельної реформи Кабінет Міністрів України координує діяльність низки органів державної влади та місцевого самоврядування, зокрема: **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України** — відповідальне за забезпечення реалізації державної політики у сфері землекористування; **Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** — забезпечує ведення Державного земельного кадастру та його адміністрування, здійснює контроль за використанням земель та охороною земель, організовує земельний моніторинг, проводить земельні торги щодо земель державної власності; **Міністерства цифрової трансформації України** — у межах загальної цифровізації адміністративних послуг сприяє забезпеченню доступності кадастрової інформації через електронні сервіси та інтеграцію земельних реєстрів у єдину цифрову екосистему держави; **Фонду державного майна України** — у межах приватизаційних процедур здійснює повноваження щодо земельних ділянок під об'єктами державної власності, що підлягають приватизації. **Органи місцевого самоврядування** є окремим суб'єктом системи управління земельними відносинами, діють самостійно і в межах процесу децентралізації набули у комунальну власність землі державної

власності, розташовані на території їхніх громад, здійснюючи щодо них самостійні розпорядчі повноваження.

Водночас Кабінет Міністрів України забезпечує виконання міжнародних зобов'язань у сфері реалізації земельної реформи. Це відбувається шляхом адаптації національного земельного законодавства до стандартів ЄС у рамках Угоди про асоціацію, розвитку співпраці зі Світовим банком, Міжнародним валютним фондом (МВФ) та Європейським банком реконструкції та розвитку (ЄБРР) з питань функціонування ринку землі, удосконалення кадастрових технологій та іпотечного кредитування, а також впровадження кращих міжнародних практик землекористування, зокрема досвіду держав ЄС [248-250].

До функцій Кабінету Міністрів України у сфері розроблення та реалізації загальнодержавних програм використання та охорони земель належать:

- розроблення загальнодержавних програм у сфері використання й охорони земель та їх ухвалення);
- нормативно-правове забезпечення програм (створення та вдосконалення законодавчих та нормативних актів, необхідних для реалізації передбачених програмами заходів);
- фінансування та економічні інструменти реалізації програм (визначення джерел фінансування, впровадження податкових, кредитних, інвестиційних механізмів для підтримки виконання програм);
- координація міжвідомчої взаємодії (узгодження дій центральних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та інших учасників процесу);
- контроль та моніторинг виконання програм (забезпечення системної оцінки ефективності реалізації програм, регулярне звітування перед Верховною Радою та громадськістю щодо досягнення цілей програм).

Інституційний механізм реалізації загальнодержавних програм використання та охорони земель формується через взаємодію таких органів: **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України** – відповідальне за формування державної політики сталого землекористування, розробляє нормативно-правові акти у сфері охорони земель сільськогосподарського призначення, а також визначає стратегічні пріоритети використання земель та охорони ґрунтів; **Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** — забезпечує ведення Державного земельного кадастру, здійснює контроль за раціональним використанням та охороною земель, організовує проведення моніторингу земель і землеустрою; **Державної екологічної інспекції** — здійснює державний нагляд (контроль) за дотриманням вимог екологічного законодавства у сфері землекористування, виявляє факти деградації, забруднення та нецільового використання земель, вживає заходів щодо притягнення до відповідальності. **Органи місцевого самоврядування** відіграють окрему роль у реалізації заходів з охорони земель — здійснюють контроль за використанням земель комунальної власності та їх охороною, забезпечують виконан-

ня місцевих програм охорони земель на регіональному та локальному рівнях у межах власних і делегованих повноважень.

Організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою реалізується Кабінетом Міністрів України у двох формах: 1) шляхом нормативно-правового регулювання відповідних відносин; 2) шляхом виконавчо-розпорядчої діяльності у відповідній сфері. Це регламентовано статтями 13 та 116 Конституції України [73], статтями 182, 204 та 208 Земельного кодексу України [58], а також Законами України «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [69] та «Про землеустрій» [13].

У цій відповідності Кабінет Міністрів України у сфері земельного кадастру, охорони земель та землеустрою виконує координаційну, організаційну, законодавчу та контрольну функції.

Організація ведення державного земельного кадастру передбачає формування та оновлення законодавчої бази, що регламентує кадастрові процедури та оцифрування земельних даних, забезпечення його ведення через Держгеокадастр, розвиток цифрових систем кадастру шляхом створення електронного кадастру та інтеграції з іншими державними реєстрами, відкриття кадастрової інформації даних для громадськості через онлайн-доступ, а також контроль за правильністю ведення кадастру з перевіркою точності даних і виправлених помилок.

Організація державного контролю за використанням і охороною земель спрямована на забезпечення дотримання вимог земельного законодавства шляхом проведення перевірок, накладення адміністративних та фінансових санкцій, а також запобігання порушенням у сфері землекористування. Моніторинг стану земель є важливим її елементом, що дозволяє виявляти прояви деградації, ерозійних процесів і забруднення ґрунтів. Окрема увага приділяється регулюванню використання земель сільськогосподарського призначення з метою дотримання їх цільового призначення та недопущення несанкціонованого відчуження. Водночас упроваджуються механізми економічного стимулювання, спрямовані на підтримку екологічно безпечних форм землекористування та підвищення відповідальності землевласників і землекористувачів за збереження родючості ґрунтів.

Реалізація Кабінетом Міністрів України повноважень у сфері землеустрою здійснюється через нормотворчі, організаційні, фінансово-економічні та контрольні механізми, що охоплюють: *нормативно-правове регулювання, інституційне забезпечення та контрольні інструменти*. Це проявляється у таких напрямках діяльності: формування державної політики у сфері землеустрою; удосконалення нормативно-правового забезпечення; забезпечення ефективної роботи інституційного механізму; фінансово-економічне забезпечення; здійснення контролю та нагляду за проведенням землеустрою; розвиток інноваційних підходів і цифрових технологій у цій сфері.

Кабінет Міністрів України визначає стратегію розвитку системи землеустрою, виходячи з потреб збалансованого використання земельних

ресурсів, екологічної безпеки та економічної ефективності. З цією метою розробляє та затверджує державні концепції, стратегії та програми, що визначають пріоритети у сфері землеустрою та землекористування. Зокрема, у 2022 році схвалено Концепцію Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель [156].

Уряд ухвалює постанови та розпорядження, які регламентують порядок проведення землеустрою, розроблення та погодження документації із землеустрою, а також стандарти і правила її ведення. Також забезпечує узгодженість земельного законодавства з іншими сферами публічної політики (екологічною, аграрною, інвестиційною, містобудівною).

Для забезпечення ефективної роботи інституційного механізму у сфері землеустрою Кабінет Міністрів України координує діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування, зокрема: **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України** — у частині формування та реалізації державної політики землекористування, охорони земель сільськогосподарського призначення та екологічної оцінки стану земельних ресурсів; **Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру)** — як спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади, що відповідає за ведення Державного земельного кадастру, державний нагляд у сфері землеустрою, моніторинг земель та державний контроль їх використання та охороною. **Органи місцевого самоврядування** — як окремих суб'єктів системи управління у сфері землеустрою у межах децентралізації та переданих їм повноважень здійснюють планування використання земель комунальної власності й замовляють документацію із землеустрою щодо підвідомчих територій.

Кабінет Міністрів України визначає обсяги бюджетного фінансування заходів землеустрою через затвердження відповідних бюджетних програм. Це включає: фінансування інвентаризації земель та оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру. Цифровізація земельних відносин здійснюється здебільшого за рахунок коштів державного бюджету через Держгеокадастр.

Через уповноважені органи (Держгеокадастр, Держекоінспекцію) Кабінет Міністрів здійснює контроль за дотриманням вимог земельного законодавства, цільового використання земель, а також за якістю документації із землеустрою. Важливим інструментом є державний земельний моніторинг, що дозволяє своєчасно виявляти деградаційні процеси та розробляти заходи з їхнього попередження.

Уряд сприяє впровадженню сучасних технологій у сфері землеустрою, зокрема: розвитку національної інфраструктури геопросторових даних; створенню та вдосконаленню електронного державного земельного кадастру; інтеграції кадастрових даних з іншими державними реєстрами (реєстр речових прав, містобудівний кадастр тощо); забезпеченню відкритості даних для громадян, бізнесу та інвесторів.

Міжнародне співробітництво у сфері землеустрою та землекористування реалізується Кабінетом Міністрів України через виконання міжнародних

зобов'язань держави, гармонізацію національного законодавства зі стандартами Європейського Союзу та впровадження кращих практик просторового планування, управління земельними ресурсами й систем екологічного контролю.

Моніторинг земель є ключовим інструментом для оцінки стану земельних ресурсів, запобігання їхній деградації та планування заходів щодо їхньої охорони. Кабінет Міністрів України реалізує це повноваження через розробку нормативних актів, координацію роботи відповідних державних органів та забезпечення фінансування моніторингових заходів.

Це регламентовано Конституцією України [73], Земельним кодексом України [58], Законом України «Про охорону земель» [75], а також Постановою КМУ № 846 від 23 липня 2024 року «Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів» [251].

Роль Кабінету Міністрів України в організації проведення моніторингу земель і ґрунтів полягає в комплексному поєднанні нормотворчих, організаційних, фінансово-економічних та контрольних механізмів. Йдеться про:

- розроблення та затвердження відповідної нормативно-правової бази для його ефективного функціонування;
- організацію проведення моніторингу земель і ґрунтів (визначення уповноважених органів для здійснення збору, обробки та аналізу даних, а також налагодження взаємодії між центральними і місцевими органами влади);
- фінансування та економічні механізми реалізації (формування бюджетних програм, залучення міжнародних грантів та фінансування для забезпечення технічних, інформаційних і кадрових ресурсів системи моніторингу);
- контроль та звітність (запровадження механізмів відповідальності за невиконання моніторингових заходів, здійснення нагляду за дотриманням встановлених процедур з ведення моніторингу та подання звітності про стан земель і ґрунтів для прийняття управлінських рішень).

Кабінет Міністрів України реалізує свої повноваження у сфері моніторингу земель і ґрунтів через координацію діяльності профільних центральних органів виконавчої влади: **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України** — здійснює екологічний моніторинг стану ґрунтів та їх забруднення, контролює стан сільськогосподарських земель і родючість ґрунтів, формує державну політику щодо запровадження систем точного землеробства; **Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** — забезпечує ведення Державного земельного кадастру, здійснює збирання та оброблення інформації про земельні ресурси, організовує моніторинг земель, здійснює державний контроль за їх використанням та охороною; **Державної екологічної інспекції** — здійснює державний нагляд (контроль) за дотриманням екологічних норм у використанні земель, виявляє факти деградації та забруднення ґрунтів. **Національна академія аграрних наук України** відіграє важливу роль у науковому забезпеченні моніторингу земель

та ґрунтів як державна самоврядна наукова організація, що здійснює наукові дослідження у сфері землеробства, охорони ґрунтів і управління земельними ресурсами та на договірній основі співпрацює з органами виконавчої влади.

Кабінет Міністрів України забезпечує виконання міжнародних зобов'язань щодо моніторингу земель шляхом адаптації національних методик до стандартів Європейського Союзу, зокрема інтеграції в систему INSPIRE (Директива 2007/2/ЕС, яка забезпечує гармонізацію просторових даних і доступ до них у межах ЄС), використання європейських ГІС-методик; налагодження співпраці з міжнародними організаціями, зокрема FAO (Продовольча та сільськогосподарська організація ООН), UNEP (Програма ООН з навколишнього середовища), Світовим банком, ЄБРР (Європейський банк реконструкції та розвитку), у питаннях розвитку земельного моніторингу; виконання міжнародних екологічних угод, зокрема Конвенції ООН про боротьбу з опустелюванням; залучення зовнішнього фінансування для підтримки й впровадження супутникового моніторингу та автоматизованих систем спостереження, що сприяє формуванню сучасної, інтегрованої до глобальних стандартів системи контролю за станом земельних ресурсів [252-257].

Кабінет Міністрів України відіграє визначальну роль у процесі *встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць*, зокрема районів і міст, забезпечуючи реалізацію цього повноваження через підготовку законодавчих ініціатив, здійснення аналітичної та адміністративної роботи та координації діяльності відповідних центральних органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування.

Реалізація повноважень Кабінету Міністрів України щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць базується на нормативно-правовій базі, зокрема положеннях Конституції України [73], Земельного кодексу України [58], Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [258].

Згідно зі статтею 13 Земельного кодексу України, до повноважень Кабінету Міністрів України належить внесення до Верховної Ради України у пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів і міст. Реалізація цього повноваження включає:

- підготовку та аналітичне опрацювання пропозицій;
- координацію з відповідними органами;
- внесення пропозицій до Верховної Ради України;
- організаційне забезпечення реалізації рішень.

Підготовка та аналітичне опрацювання пропозицій забезпечує комплексний аналіз доцільності зміни меж районів і міст на основі соціально-економічних, просторово-планувальних та демографічних показників. Реалізація цього процесу передбачає координацію дій із центральними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та іншими інституціями, що беруть участь у формуванні державної політики регіонального розвитку, а також їхнє залучення до обговорення та формування пропозицій.

На основі проведеного аналізу та відповідних узгоджень Кабінет Міністрів України ініціює подання відповідних законодавчих пропозицій щодо зміни меж адміністративних одиниць на розгляд до Верховної Ради України. На етапі розгляду у парламенті надає пояснення та експертні висновки.

Для належного правового та організаційного супроводу цього процесу Кабінет Міністрів України забезпечує контроль за дотриманням процедурних вимог, правильністю оформлення документів та інтеграцію ухвалених змін у правове поле, узгоджуючи їх із чинним законодавством. Йдеться про внесення змін до державних кадастрових і реєстраційних систем після ухвалення відповідного рішення Верховною Радою, координацію діяльності місцевих органів влади з реалізації цих змін, а також здійснює контроль за оновленням документації відповідно до встановлених нових меж адміністративно-територіальних одиниць.

Для забезпечення ефективного функціонування інституційного механізму у процесі встановлення та зміни меж районів і міст Кабінет Міністрів України координує діяльність центральних органів виконавчої влади. У цьому процесі **Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України** — відповідальне за формування регіональної політики та аналіз економічної доцільності змін адміністративно-територіального устрою; **Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)** — здійснює оновлення картографічних матеріалів і забезпечує точне визначення меж адміністративних одиниць; **Міністерство юстиції** — проводить правову експертизу документів, що стосуються змін адміністративно-територіального устрою; **Державна служба статистики України** — здійснює аналіз демографічної ситуації та економічних показників для обґрунтування таких змін. Окремими суб'єктами цього процесу є **органи місцевого самоврядування**, які мають право ініціювати зміни меж, готують відповідні пропозиції та подають їх до Кабінету Міністрів України, а також Верховна Рада України, яка на підставі поданого КМУ законопроекту ухвалює закон про встановлення або зміну меж районів і міст.

У міжнародному контексті Кабінет Міністрів України орієнтується на інтеграцію у сферу територіального управління європейських та світових практик для узгодження адміністративно-територіальної реформи у відповідності до вимог ЄС та стандартів Ради Європи. Йдеться про врахування положень Європейської хартії місцевого самоврядування щодо права громад на самостійне управління територіями; імплементацію рекомендації Ради Європи з питань децентралізації для підвищення ефективності адміністративно-територіального устрою, а також розбудову співпраці з міжнародними фінансовими інституціями, зокрема Світовим банком і ЄБРР, з метою залучення коштів для підтримки територіальної реформи.

Основні повноваження та функції Кабінету Міністрів у сфері земельних відносин та їх інституційне забезпечення наведено у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1.
Повноваження та функції Кабінету Міністрів у сфері земельних відносин та їх інституційне забезпечення [58]

Повноваження	Функції	Інституційне забезпечення
Організація ведення земельного кадастру	Розроблення нормативно-правових актів для ведення кадастру, здійснення контролю за його веденням, забезпечення цифровізації кадастрових даних	Держгеокадастр, Мінекономіки, органи місцевого самоврядування
Державний контроль за використанням та охороною земель	Організація та проведення перевірок, впровадження санкцій за порушення земельного законодавства, моніторинг стану земельних ресурсів	Держгеокадастр, Держекоінспекція, Мінекономіки, органи місцевого самоврядування
Здійснення землеустрою	Організація землеустрою, інвентаризація земель, встановлення меж, регулювання розподілу й використання земель, узгодження проєктів землеустрою із громадами та державними органами	Держгеокадастр, Мінекономіки, Фонд державного майна, органи місцевого самоврядування
Встановлення порядку проведення моніторингу земель	Законодавче забезпечення моніторингу, застосування інноваційних методів аналізу, використання супутникових технологій	Мінекономіки, Державна служба статистики, наукові установи, органи місцевого самоврядування
Викуп земельних ділянок для суспільних потреб	Механізм компенсації власникам, правове врегулювання процесу викупу, ухвалення нормативних актів	Кабінет Міністрів України, Верховна Рада України, Держгеокадастр, Міністерство юстиції, органи місцевого самоврядування
Координація проведення земельної реформи	Імплементация реформ, контроль за передачею земель громадам, розвиток ринку землі	Кабінет Міністрів України, Мінекономіки, Держгеокадастр, органи місцевого самоврядування
Розроблення та виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель	Формування стратегій та програм у сфері використання та охорони земель, фінансування заходів, контроль виконання	Кабінет Міністрів України, Мінекономіки, Держгеокадастр, органи місцевого самоврядування
Внесення пропозицій до Верховної Ради України щодо зміни меж районів, міст	Соціально-економічний аналіз доцільності змін, координація з місцевою владою, підготовка законопроєктів до Верховної Ради України	Кабінет Міністрів України, Мінрегіонбуд, Держгеокадастр, Верховна Рада України, Міністерство юстиції, Державна служба статистики, органи місцевого самоврядування

3.1.2. Система органів, що формують та реалізують політику в галузі земельних відносин на загальнодержавному рівні

Система управління земельними ресурсами та землекористуванням в Україні ґрунтується на діяльності центральних органів виконавчої влади, передусім міністерств, які формують та реалізують державну політику у цій сфері, зокрема:

- Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України;
- Міністерство розвитку громад та територій України;
- Міністерство культури та стратегічних комунікацій України;
- Міністерство оборони України.

Залежно від обсягу повноважень у сфері земельних відносин міністерства поділяються на дві групи. Загальне управління здійснюють Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України, яке формує земельну політику в цілому та визначає засади використання й охорони земельних ресурсів, і Міністерство розвитку громад та територій України, — відповідальне за просторове планування та управління землями населених пунктів. До органів спеціальної компетенції віднесені міністерства, повноваження яких у сфері земельних відносин обмежені окремою категорією земель. Міністерство культури та стратегічних комунікацій України здійснює управління у частині земель історико-культурного призначення, а Міністерство оборони України відповідає за землі оборонного призначення.

Діяльність зазначених міністерств спрямована на забезпечення балансу між економічними інтересами держави й суспільства та необхідністю збереження земель як стратегічно важливого природного ресурсу для розвитку країни.

Діяльність **Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України (Мінекономіки)** спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України. У відповідності до положення «Про Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства України» затверджене постановою Кабінету Міністрів України № 903 від 21.07.2025 року Мінекономіки є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує: формування та реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, землеустрою, Державного земельного кадастру, національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичної і картографічної діяльності, використання та охорони земель; у сфері розвитку водного господарства, управління і контролю за використанням і охороною вод, раціонального використання та відтворення водних ресурсів [259].

Законодавче регулювання повноважень Мінекономіки здійснюється через такі нормативно-правові акти: Земельний кодекс України [58], Закони України «Про охорону земель» [75], «Про охорону навколишнього природного середовища» [159] та «Про державний контроль за використанням і охороною земель» [69] тощо.

У відповідності зі статтею 14 Земельного кодексу України до повноважень Міністерства у галузі земельних відносин належить [58]:

«а) участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

б) участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;

в) організація моніторингу земель;

г) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону».

Одним із важливих повноважень Мінекономіки у сфері земельних відносин є його участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель. Це забезпечує інтеграцію еколого-гічних пріоритетів у систему стратегічного планування розвитку країни та її адміністративно-територіальних одиниць чи окремих територій. Реалізація зазначеного повноваження відбувається через низку стратегічних та практичних заходів, зокрема:

- розроблення стратегічних документів;
- міжвідомча координація та співпраця з іншими органами влади;
- здійснення моніторингу та оцінка стану земельних ресурсів;
- розроблення та вдосконалення нормативно-правових актів.

Завдяки комплексному підходу, який передбачає стратегічне планування, міжвідомчу співпрацю, науково-аналітичне обґрунтування та нормативно-правове регулювання, Мінекономіки забезпечує ефективну реалізацію своїх інституційних повноважень у сфері формування програм використання та охорони земель. Зокрема, у січні 2022 року Кабінет Міністрів України одобрив Концепцію Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель, підготовлену за участю Міндовкілля. У документі визначено мету програми — забезпечення сталого розвитку землекористування, створення екологічно безпечних умов життя та господарювання, захист земель від виснаження, деградації та забруднення, відновлення родючості ґрунтів, збереження ґрунтового покриву та біорізноманіття з урахуванням впливу змін клімату. Програмою визначено поетапне виконання у два періоди (до 2028 року та 2028–2032 роки), що передбачає розроблення схем землеустрою, створення геоінформаційної платформи моніторингу та реалізацію заходів з охорони земель [156].

Одним із важливих напрямів діяльності Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства — *участь у формуванні державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель*. Реалізація цього повноваження сприяє інтеграції екологічних критеріїв у систему державного управління земельними ресурсами та формує підґрунтя для запровадження збалансованих механізмів землекористування.

Це повноваження реалізується через низку конкретних заходів та механізмів, до яких належать: розробка та впровадження стратегічних документів; підготовка нормативно-правових актів; міжвідомча співпраця; моніторинг та контроль.

Відповідно до статті 17 Закону України «Про охорону земель» Мінекономіки наділене повноваженнями у сфері нормотворчої діяльності, зокрема: бере участь у розробленні нормативно-правових актів, що регулюють питання охорони земель. Ця діяльність включає розроблення методик, стандартів і регламентів, спрямованих на забезпечення раціонального використання, охорону та відновлення земельних ресурсів [75].

Міністерство реалізує ці завдання у взаємодії з іншими центральними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, науковими установами та громадськими організаціями. Така міжінституційна співпраця забезпечує комплексний підхід для реалізації державної політики у сфері охорони земель.

Мінекономіки також здійснює державний нагляд (контроль) за дотриманням вимог земельного законодавства у сфері охорони земель. У межах цього повноваження здійснюються перевірки, проводиться оцінка стану земельних ресурсів та вживаються заходи щодо усунення виявлених порушень. Такий контрольний механізм сприяє ефективному впровадженню державної політики та сприяє зміцненню правових гарантій раціонального використання та охорони земель.

Інституційний механізм реалізації повноваження Мінекономіки щодо участі у формуванні державної політики з охорони та раціонального використання земель ґрунтується на поєднанні міжвідомчої взаємодії державних органів, нормативно-правового забезпечення, стратегічного планування та контрольних функцій. Ці складові в сукупності утворюють цілісну систему, основні елементи якої представлено на рис. 3.1.

Інструменти реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель охоплюють нормативно-правове забезпечення (Земельний кодекс України, Закони України «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням і охороною земель»), системи моніторингу та оцінки стану земель (Державний земельний кадастр, екологічний моніторинг ґрунтів, супутникові технології), фінансові механізми (державний бюджет, екологічні фонди, міжнародні гранти та програми ЄС) і механізми громадського контролю (стратегічна екологічна оцінка, публічні слухання та обговорення).

У контексті реалізації державної політики наступним важливим повноваженням Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства є *організація моніторингу земель*, яка передбачає інституційну інтеграцію суб'єктів державної системи моніторингу довкілля, де моніторинг земель виступає її невід'ємною складовою. Безпосереднє ведення моніторингу земель покладається на центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Це повноваження реалізується через конкретні заходи та управлінські механізми, серед яких: нормативно-правове регулювання; міжвідомча координація та співпраця з іншими державними органами; інформаційне забезпечення та обробка даних, а також здійснення контрольних та наглядових функцій.

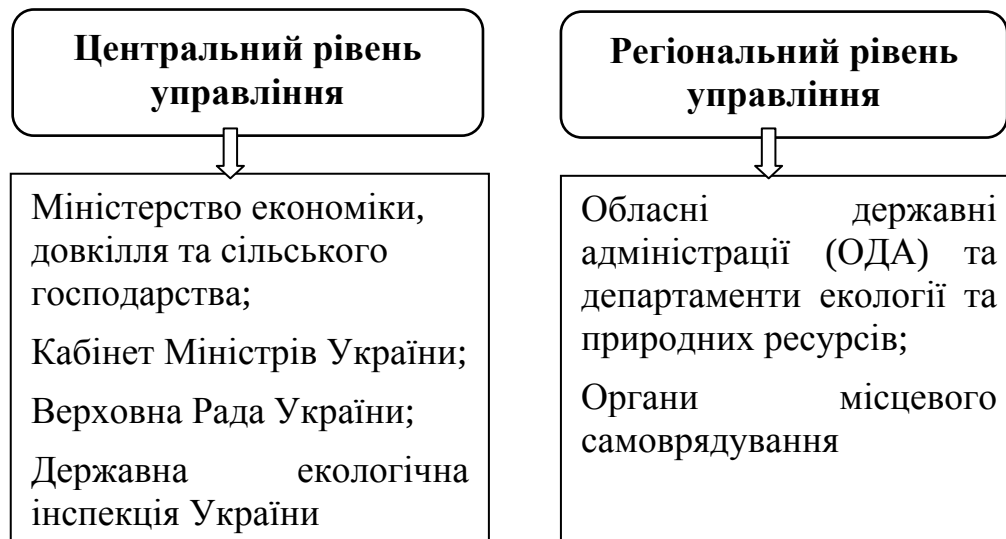


Рис. 3.1. Інституційний механізм реалізації повноважень Мінекономіки у сфері охорони та раціонального використання земель

Правове регулювання моніторингу земель ґрунтується на положеннях постанов Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р. № 661, що залишається чинною, та від 23 липня 2024 р. № 848, яка набирає чинності. Ці нормативні акти закріплюють процедуру проведення моніторингу земель і ґрунтів, спрямовану на своєчасне виявлення змін стану земель і ґрунтових характеристик, виявлення забруднень, контроль ефективності заходів з охорони земель, забезпечення збереження та відтворення родючості ґрунтів, а також попередження впливу негативних процесів і ліквідації наслідків такого впливу [251; 260]. У цьому контексті Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства бере участь у розробленні та вдосконаленні нормативно-правових актів, що забезпечують організацію й функціонування системи моніторингу. Важливим елементом є співпраця з іншими державними органами: зокрема із Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, яка здійснює моніторинг на національному рівні, та її територіальними органами — на регіональному й локальному рівнях.

Інформаційне забезпечення системи моніторингу земель передбачає збирання, оброблення, передавання та збереження даних про стан земельних ресурсів. Мінекономіки координує роботу із суб'єктами моніторингу, забезпечуючи узгоджений обмін інформацією та формування єдиного аналітичного простору. На основі цих даних здійснюється прогнозування змін у стані земель і розробляються практичні рекомендації для органів влади та місцевого самоврядування щодо запобігання й ліквідації негативних процесів. Контрольна складова реалізується через діяльність Державної екологічної інспекції України, яка функціонує у складі Мінекономіки і відповідає за нагляд за дотриманням земельного законодавства, проведення перевірок, виявлення порушень та вжиття заходів для їх усунення.

Мінекономіки забезпечує формування та реалізацію земельної політики шляхом розробки й удосконалення законодавства у сфері використання, охорони та управління земельними ресурсами і землекористуванням, підго-

товки законопроектів, нормативно-правових актів і стратегічних документів (програм, концепцій).

Міністерство взаємодіє з іншими органами влади, зокрема з Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Міністерством юстиції, Держгеокадастром та іншими структурами для узгодження правових норм та їх ефективної імплементації. Крім того, здійснює нормативне регулювання сільськогосподарського землекористування, зокрема щодо оренди сільськогосподарських земель, державної підтримки фермерських господарств, захисту прав власників земель та землекористувачів і контролю за дотриманням екологічних стандартів.

Важливим напрямом його діяльності є *реалізація земельної реформи*, спрямованої на забезпечення прозорості земельних відносин, децентралізацію управління земельними ресурсами, землекористуванням та підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення. З 1 липня 2021 року ринок землі запрацював й компетенцією міністерства є правове й організаційне регулювання його функціонування, а також забезпечення прозорості угод купівлі-продажу та здійснення контролю за їх законністю долучаючи профільні органи – Держгеокадастр і Міністерство юстиції.

Мінекономіки відіграє важливу роль у формуванні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм, спрямованих на раціональне використання, охорону й відновлення земельних ресурсів. У цій відповідності діяльність міністерства охоплює розробку та координацію національних стратегій і програм щодо збереження ґрунтів, рекультивациі деградованих земель, підтримки фермерських господарств та розвитку екологічного землеробства. Для впровадження регіональних програм з охорони земель Міністерство співпрацює з місцевими органами влади та науковими установами з метою здійснення контролю за станом земель і координує заходи з протидії поширення ерозійних процесів, деградації та забрудненню ґрунтів. Значна увага приділяється цифровізації та інноваційним технологіям у сфері землекористування. Йдеться про земельний кадастр, впровадження ГІС-технологій управління, що підвищують прозорість і ефективність землекористування.

Відповідно до законодавства Мінекономіки реалізує повноваження з *ведення та адміністрування Державного земельного кадастру і забезпечення охорони земель* через діяльність підпорядкованих йому органів, нормативно-правове регулювання та координацію діяльності відповідних інституцій. Безпосереднє ведення кадастру здійснює Держгеокадастр під координацією якого забезпечується формування державної політики, інтеграція кадастрових даних з іншими реєстрами (Єдиний державний реєстр нерухомого майна, екологічний моніторинг тощо), розвиток електронних послуг (впровадження Публічної кадастрової карти, API для доступу даних) та моніторинг земельних відносин.

У сфері охорони земель Мінекономіки розробляє та впроваджує стратегії і програми, спрямовані на збереження ґрунтової родючості та

проти дію деградаційним процесам. Міністерство координує діяльність Держгеокадастру щодо моніторингу стану земель, зокрема в частині виявлення ерозійних процесів, забруднення чи виснаження ґрунтів. Важливим напрямом є стимулювання екологічно відповідального землекористування, підтримка господарюючих суб'єктів та контроль за дотриманням екологічних норм у співпраці з Держекоінспекцією та державною системою моніторингу ґрунтів.

Мінекономіки водночас із координаційними та стратегічними функціями відіграє важливу роль у формуванні економічного механізму регулювання земельних відносин. Його реалізація відбувається шляхом поєднання нормативно-правового забезпечення з фінансово-економічними інструментами, податковою політикою, системою стимулювання раціонального землекористування та розвитком ринку земельних ділянок.

Міністерство забезпечує нормативно-правове підґрунтя економічного регулювання земельних відносин шляхом розроблення законодавчих ініціатив, внесення змін до податкової та фінансової систем, а також встановлення нормативів плати за землю та екологічних податків. Одночасно формуються засади функціонування ринку земельних ділянок: визначаються правила купівлі-продажу сільськогосподарських угідь, регулюються орендні відносини, впроваджуються електронні аукціони та відкриті кадастрові дані для підвищення прозорості. Особлива увага приділяється питанням оцінки земель та фінансовим інструментам, що охоплюють: методики нормативної оцінки та визначення кадастрової вартості; розвиток іпотечного кредитування під заставу землі; механізми державної підтримки сталого землекористування. Податкове та фінансове стимулювання здійснюється через диференціацію земельного податку залежно від екологічного стану та ефективності використання угідь, запровадження екологічних податків та пільгового оподаткування для розвитку органічного землеробства. Контроль та моніторинг у цій сфері реалізується завдяки створенню електронних систем управління земельними ресурсами, оцінюванню ефективності економічних заходів та державному нагляду за дотриманням встановлених норм. У такий спосіб економічний механізм, сформований Мінекономіки, інтегрує законодавчі, фінансові, податкові та ринкові інструменти для забезпечення ефективного, прозорого й екологічно збалансованого землекористування.

Мінекономіки є провідним органом у формуванні політики розвитку ринку земельних ділянок, охоплюючи питання купівлі-продажу, оренди, оцінки, фінансування та державного нагляду. Виконання цього повноваження забезпечується комплексом стратегічних, законодавчих, економічних і моніторингових інструментів.

Міністерство формує законодавче та нормативне підґрунтя функціонування ринку земельних ділянок шляхом розроблення та удосконалення відповідних нормативно-правових актів, зокрема зміни до Земельного кодексу України [58], Законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського

призначення» [261], «Про оренду землі» [134], «Про оцінку земель» [133], що регулюють обіг земель сільськогосподарського призначення, оренду й оцінку земель. У співпраці з іншими органами влади формує програми й стратегії розвитку ринку, зокрема «Стратегію розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року та затвердження операційного плану заходів з її реалізації у 2025—2027 роках» [262], а також регулює питання ведення державного земельного кадастру та реєстрації прав на земельні ділянки через взаємодію з Держгеокадастром.

Мінекономіки здійснює регулювання орендних відносин у сфері землекористування шляхом розроблення типових договорів, що визначають права та обов'язки власників і користувачів земельних ділянок, удосконалення системи орендних платежів для забезпечення мінімальних гарантій для орендодавців, а також контроль за дотриманням строків оренди й недопущення рейдерських захоплень. Разом з тим, важливим завданням є стимулювання довгострокової оренди як інструменту забезпечення сталого землекористування.

Міністерство реалізує також повноваження у сфері оцінки земель, беручи участь у розробленні методик визначення вартості земельних ділянок для здійснення ринкових операцій. Що стосується фінансових механізмів, то сприяє розвитку іпотечного кредитування під заставу землі та забезпечує підтримку малих і середніх фермерських господарств, зокрема через інструменти Державного фонду підтримки фермерів [263].

Мінекономіки здійснює моніторинг ринку земель шляхом розвитку електронних систем відстеження обороту земельних ділянок із підготовкою звітів та аналізом цінових тенденцій. Воно забезпечує інтеграцію кадастрових та реєстраційних даних у відкриті інформаційні ресурси та організовує аналітичні дослідження для оцінки стану ринку та визначення соціально-економічних наслідків земельної реформи. Це формує ефективний, прозорий та конкурентний ринок земель в Україні.

Міністерство реалізує міжнародне співробітництво у сфері земельних відносин через участь у глобальних ініціативах, узгодження національної політики з європейськими стандартами, взаємодію з міжнародними організаціями, реалізацію проєктів технічної допомоги та активний обмін досвідом.

Діяльність **Міністерства розвитку громад та територій України (Мінрозвитку)** спрямована на формування державної політики у сфері містобудівної діяльності, просторового планування територій, регіонального розвитку, що має безпосередній вплив на процеси управління землями населених пунктів, режим використання яких визначається містобудівною документацією. До компетенції Мінрозвитку належать: встановлення нормативно-правових засад містобудівного планування та правил використання територій під забудову; підготовка та затвердження державних будівельних норм, які визначають режим землекористування у межах населених пунктів (граничні параметри поверховості й щільності забудови, мінімальні та максимальні розміри земельних ділянок з урахуванням їх функціонального призначення, нормативи озеленених територій і благоустрою); координація

процесів планування територій через розроблення генеральних планів населених пунктів і детальних планів територій.

Важливим напрямом діяльності Мінрозвитку є координація підготовки містобудівної документації на всіх рівнях — від генеральних планів населених пунктів до детальних планів і схем зонування територій. Міністерство розробляє методичні рекомендації для органів місцевого самоврядування щодо підготовки такої документації та контролює її якість та відповідність законодавству.

Для забезпечення прозорості планувальних рішень і запобіганню корупційним ризикам у сфері будівництва та землекористування Мінрозвитку спільно з Міністерством цифрової трансформації з серпня 2024 року запроваджує Містобудівний кадастр — єдину загальнодержавну цифрову систему обліку й публічного доступу до містобудівної документації. Ця система інтегрована з Державним земельним кадастром, що забезпечує узгодженість даних про функціональне зонування та цільове призначення земельних ділянок.

Крім містобудівної політики, Мінрозвитку координує взаємодію Держгеокадастру з іншими органами влади, погоджує структурні зміни та забезпечує узгодженість земельної і містобудівної політики. Така інституційна підпорядкованість відображає органічне поєднання між просторовим плануванням і земельно-кадастровою діяльністю як двома взаємодоповнюючими складовими державного регулювання територіального розвитку.

У сфері землекористування **Міністерство культури та стратегічних комунікацій України (Мінкультури)** виконує низку повноважень, зокрема щодо земель історико-культурного призначення. Йдеться про земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини, пам'ятки архітектури та археології, а також історико-культурні заповідники. Міністерство забезпечує участь у формуванні та реалізації державної політики у сфері збереження культурних ландшафтів, регламентує порядок землекористування в межах охоронних зон, а також координує взаємодію органів місцевого самоврядування та центральних органів виконавчої влади з питань раціонального землекористування з метою збереження національної культурної спадщини.

Нормативно-правове забезпечення діяльності міністерства у сфері землекористування ґрунтується на положеннях Конституції України [73], Земельного кодексу України [58], Законів України «Про охорону культурної спадщини» [264], «Про охорону археологічної спадщини» [265], «Про охорону земель» [75], а також підзаконних актів Кабінету Міністрів України.

Повноваження центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини відповідно до статті 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» охоплюють комплекс нормативно-правових, управлінських, науково-методичних та організаційних функцій, спрямованих на раціональне використання культурних цінностей та їх збереження [264]:

- формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини;

- підготовка та ухвалення нормативно-правових актів та державних програм щодо регулювання сфери охорони культурної спадщини;

- прийняття рішень про оголошення охоронюваних археологічних територій, де виявлені або можуть знаходитися об'єкти культурної спадщини;

- затвердження державних норм і правил у сфері охорони культурної спадщини, зокрема щодо пам'яток архітектури та містобудування, у співпраці з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію політики у сфері будівництва й архітектури;

- встановлення правових режимів використання пам'яток національного значення, їхніх територій, зон охорони, охоронюваних археологічних територій, а також історичних ареалів населених місць;

- організація та затвердження методик та правил дослідження об'єктів культурної спадщини, здійснення науково-методичного керівництва у цій сфері;

- управління діяльністю історико-культурними заповідниками державного значення згідно вимог законодавства;

- затвердження правил встановлення та утримання охоронних дощок, знаків та інших інформаційних позначень на пам'ятках культурної спадщини та в межах їх охоронних територій.

- виконання інших повноважень, визначених законами України та актами Президента України.

Міністерство у цій сфері забезпечує встановлення та затвердження меж територій, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, історико-культурні заповідники та інші об'єкти історичної й культурної цінності.

Цей орган здійснює укладення охоронних договорів із власниками чи користувачами земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти культурної спадщини, визначаючи правовий режим їх використання та заходи з охорони.

До повноважень належить і систематичний моніторинг стану земель історико-культурного призначення, а також контроль за дотриманням установлених режимів їх використання з метою запобігання порушенням та забезпечення відповідного рівня охорони культурної спадщини.

У сукупності ці повноваження формують систему державного управління у сфері охорони культурної спадщини, спрямовану на забезпечення її ефективної охорони та збереження, а також інтеграцію у сучасне соціокультурне середовище.

Міністерство культури та інформаційної політики України співпрацює з Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру у сфері охорони культурної спадщини, зокрема в частині розроблення та впровадження електронних баз геопросторових даних. Ця взаємодія спрямована на створення та використання єдиної бази геоданих науково-проектної документації, що забезпечує інтеграцію об'єктів культурної спадщини в сучасні системи просторового планування.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання збереження об'єктів культурної спадщини» від 30 грудня 2022 року № 1476,

науково-проектна документація у сфері охорони культурної спадщини розробляється у формі електронного документа. Це дозволяє формувати повний набір просторових даних та метаданих, необхідних для ефективного управління, моніторингу та охорони об'єктів культурної спадщини, водночас підвищуючи прозорість та уніфікацію процесів у сфері культурної політики та землекористування [266].

Співпраця Мінкультури з Держгеокадастром включає також узгодження структури бази геопросторових даних і внесення відповідних змін, необхідних для забезпечення її сумісності з Державним земельним кадастром. Така інтеграція дозволяє поєднати дані про об'єкти культурної спадщини з іншими просторовими даними, що формує основу для комплексного підходу до територіального планування, управління земельними ресурсами та охорони культурних цінностей. Це важливо не лише для архітекторів і істориків, а й для землевпорядників: у процесі розроблення схем землеустрою чи комплексних планів територій територіальних громад враховується культурна складова землекористування.

На практиці часто виникають конфлікти між забудовниками, органами місцевого самоврядування та Мінкультури щодо використання земель у центральних історичних зонах міст. Тут міністерство виконує роль балансуєючої інституції, яка обмежує надмірну комерціалізацію землі й відстоює пріоритет культурної цінності над короткостроковими економічними вигодами.

У більшості європейських нормативних актах та стратегічних документах, зокрема в Європейській ландшафтній конвенції та директивах ЄС про охорону довкілля й культурних цінностей, земля розглядається не лише як економічний ресурс, а передусім як носій культурної пам'яті та ідентичності суспільства. В українському контексті Мінкультури, реалізуючи свої повноваження, поступово впроваджує ці підходи у національну систему управління, забезпечуючи поєднання практик землекористування з механізмами охорони та збереження культурної спадщини.

Діяльність Мінкультури у сфері землекористування забезпечує формування цілісної системи управління землями історико-культурного призначення, що поєднує охоронні, правові, науково-методичні та цифрові інструменти. Його метою є збереження та раціональне використання цих земель, встановлення правових режимів для пам'яток та охоронних зон, недопущення їх комерціалізації, а також інтеграція відомостей про культурну спадщину до державних кадастрових та геоінформаційних систем. Це сприяє формуванню комплексного підходу до територіального планування, що поєднує культурні цінності з економічними та соціальними потребами та погоджується з європейськими принципами розуміння землі як носія історичної пам'яті та суспільної ідентичності.

Міністерство оборони України (Міноборони) наділене специфічними повноваженнями у сфері землекористування, які безпосередньо пов'язані із забезпеченням національної безпеки та оборони. У його компетенцію входить управління землями оборони, що використовуються з метою розмі-

щення військових частин, полігонів, складів, об'єктів інфраструктури та інших об'єктів оборонного призначення. Землекористування в цій сфері регламентується спеціальним правовим режимом та передбачає встановлення обмежень для інших суб'єктів щодо використання суміжних територій.

Правове регулювання діяльності Міноборони у сфері землекористування базується на низці нормативно-правових актах. Зокрема, забезпечення цільового використання земельних ділянок, відведених для розміщення та діяльності Збройних Сил України, інших військових формувань і оборонних об'єктів регламентовано Земельним кодексом України [58] та Законом України «Про використання земель оборони» [267]. Участь у процедурах надання земельних ділянок для потреб оборони, погодження їх відведення, а також вилучення у разі втрати потреби реалізується міністерством у відповідності зі статтею 73 Земельного кодексу України. Встановлення правових режимів використання земель (визначення обмежень у використанні прилеглих земельних ділянок, зокрема в санітарно-захисних та охоронних зонах, зонах безпеки навколо військових об'єктів) регламентовано Законами України «Про оборону України» [268] та «Про використання земель оборони» [267]. Організація заходів із захисту земель від деградації, забруднення та іншого негативного впливу, що виникає у процесі військової діяльності здійснюється у відповідності до Закону України «Про охорону земель» [75]. Здійснення внутрішнього контролю за дотриманням режиму використання земель оборони, участь у державному моніторингу земель реалізується відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про використання земель оборони» та постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Міністерство оборони України» [269].

Міноборони здійснює управління та забезпечує цільове використання земельних ділянок, наданих для потреб Збройних Сил України та інших військових формувань. Повноваження цього органу визначені Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Міністерство оборони України». З моменту прийняття зазначеної постанови останні зміни та доповнення були внесені у серпні 2024 року, що свідчить про адаптацію положень до сучасних завдань оборонної політики держави та управління землями оборонного призначення. Цей підзаконний акт визначає правовий статус міністерства як центрального органу виконавчої влади, діяльність якого спрямована на реалізацію державної політики у сфері оборони, визначає його компетенцію, завдання, функції, а також механізми взаємодії з іншими органами державної влади та органами місцевого самоврядування [269].

Відповідно до зазначеної постанови Міноборони здійснює низку функцій у сфері управління земельними відносинами, серед яких:

- розпорядження земельними ділянками оборонного призначення та державним майном – формування та реалізація механізмів використання і збереження земель, наданих для потреб оборони, включаючи управління нерухомістю, військовими містечками та іншими об'єктами інфраструктури;

- виявлення та управління ризиками – ідентифікація потенційних загроз у сфері землекористування (зокрема, незаконне відчуження земель оборони чи їх самовільне зайняття) та розробка заходів із їхньої мінімізації;

- взаємодія з іншими органами державної влади та органами місцевого самоврядування – координація з центральними та місцевими органами виконавчої влади, Держгеокадастром і правоохоронними структурами у процесі відведення, обліку та контролю за використанням земель оборонного призначення;

- моніторинг та контроль за дотриманням режиму використання земель оборонного призначення, проведення інвентаризації й відповідно оновлення даних у Державному земельному кадастрі та ведення відповідної звітності;

- забезпечення розквартирування військових частин – організація розміщення військових формувань з урахуванням правового режиму земель оборонного фонду, включаючи використання земель для потреб казармового та житлового фонду;

- погодження проєктів землеустрою, договорів та іншої документації (зокрема, участь у погодженні рішень пов'язаних із зміною цільового призначення земель, укладанням договорів оренди чи користування та підготовка висновків щодо правомірності відповідних проєктних рішень.

Відповідно до Наказу Міністерства оборони України від 19 грудня 2017 року № 680, яким затверджено Інструкцію з обліку земельних ділянок в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України, діяльність у сфері обліку земельних ділянок охоплює організацію системного ведення обліку усіх земель, що надані для розміщення та функціонування військових частин, установ, навчальних закладів, підприємств і організацій Збройних Сил України, із фіксацією їх площі та контролем за наявністю, рухом і якісним станом [270].

Взаємодія Міністерства оборони України з іншими інституціями у сфері землекористування оборонного призначення здійснюється на багаторівневій основі.

На рівні органів місцевого самоврядування Міноборони погоджує з відповідними радами та їх виконавчими органами питання надання земельних ділянок для розміщення військових частин, полігонів, складів та іншої оборонної інфраструктури. У межах територіальних громад враховуються потреби оборони під час розроблення схем землеустрою та комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, а також визначаються й узгоджуються обмеження у використанні прилеглих територій, зокрема щодо створення санітарно-захисних та охоронних зон.

На рівні центральних органів виконавчої влади взаємодія відбувається передусім із Міністерством економіки, довкілля та сільського господарства України, що відповідає за державну політику у сфері земельних відносин, опікується питаннями охорони земель від деградації й забруднення внаслідок військової діяльності, а також із Міністерством розвитку громад та територій України у частині використання земель для транспортних об'єктів і комунікацій оборонного призначення. Така координація забезпечує інтеграцію

земель оборони у загальнодержавну систему управління земельними ресурсами.

Окреме значення має співпраця з Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру, яка охоплює облік земель оборонного призначення, їх кадастрову реєстрацію, внесення змін до Державного земельного кадастру у випадках надання, вилучення чи зміни цільового призначення, а також геопросторову інтеграцію земель оборони в національні інформаційні системи для забезпечення прозорості та належного контролю. Сукупність зазначених напрямів формує багаторівневу систему управління землями оборонного призначення, що поєднує інтереси національної безпеки з потребами територіальних громад, забезпечує єдиний облік і контроль та сприяє збереженню земель як стратегічного ресурсу держави.

3.1.3 Система органів управління, що реалізують політику в галузі земельних відносин на регіональному та місцевому рівнях

Система органів управління, що реалізують політику в галузі земельних відносин на регіональному рівні, формується як складова загальнодержавної системи управління земельними ресурсами та регулювання землекористування. Діяльність цих органів спрямована на забезпечення реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель з урахуванням специфіки регіонів, природно-ресурсного потенціалу та соціально-економічних умов. На регіональному рівні поєднуються функції органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, які здійснюють координацію, контроль і практичне втілення заходів із раціоналізації землекористування.

До системи органів управління на регіональному рівні належать:

- місцеві державні адміністрації;
- обласні ради;
- районні ради
- органи місцевого самоврядування.

Відповідно до частини 1 статті 118 Конституції України, **місцеві державні адміністрації** здійснюють виконавчу владу в областях, районах, місті Києві та місті Севастополі (де внаслідок тимчасової окупації функціонування органів державної влади України призупинено з 2014 року). Статус та повноваження місцевих державних адміністрацій визначаються насамперед статтями 118-119 Конституції України [73], а також Законами України «Про місцеві державні адміністрації» [271] та «Про столицю України – місто-герой Київ» [272]. У галузі земельних відносин повноваження місцевих державних адміністрацій визначено статтею 17 Земельного кодексу України [58].

Місцева державна адміністрація є місцевим органом виконавчої влади, в межах своїх повноважень здійснює виконавчу владу на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, а також реалізує повноваження,

делеговані їй відповідною радою (ст. 1 Закону України «Про місцеві державні адміністрації») [271].

У відповідності зі статтею 17 Земельного кодексу України місцеві державні адміністрації у сфері земельних відносин наділені повноваженнями, до яких належать [58]:

а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених законодавством;

б) участь у розробленні та забезпеченні реалізації загальнодержавних і регіональних програм, спрямованих на раціональне використання та охорону земель;

в) координація проведення землеустрою та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;

г) підготовка висновків щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок;

ґ) організація процедури викупу земельних ділянок для суспільних потреб у межах, передбачених законом;

д) підготовка висновків з питань встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць (сіл, селищ, районів, районів у містах та міст);

е) контроль за цільовим використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;

є) координація діяльності органів державної влади у сфері земельних ресурсів;

є⁻¹) внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів у порядку, визначеному законодавством;

ж) вирішення інших питань земельних відносин у межах наданих законом повноважень.

Місцеві державні адміністрації здійснюють розпорядження землями державної власності лише в межах, визначених Земельним кодексом України, а саме:

- у разі вирішення питань, пов'язаних із безоплатною приватизацією земельних ділянок громадянами (ст. 118 ЗКУ), що віднесено виключно до компетенції районних державних адміністрацій та Київської та Севастопольської державних адміністрацій;

- у разі надання земельних ділянок державної власності у користування, або вилучення таких ділянок - у випадках, передбачених ч. ч. 3-5 ст. 122, а також ст. ст. 149, 150 ЗКУ;

- у разі продажу земельних ділянок державної власності відповідно до порядку, визначеного ст. 128 та гл. 21 ЗКУ).

Після ухвалення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» значна частина функцій з розпорядження землями державної власності (зокрема, землями сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів) передана органам місцевого самоврядування [273].

Отже, місцеві державні адміністрації реалізують свої повноваження лише у межах випадків, встановлених Земельним кодексом України, зосереджуючись переважно на процедурах приватизації, вилучення та передачі земель державної власності.

Повноваження місцевих державних адміністрацій у сфері земельних відносин наведено в табл. 3.2.

Таблиця 3.2.

Місцеві державні адміністрації та їхні повноваження у сфері земельних відносин

Найменування адміністрації	Рівень	Основні повноваження
Обласні державні адміністрації (ОДА)	область	- реалізація державної політики у сфері раціонального використання та охорони земель; - координація діяльності районних державних адміністрацій і органів місцевого самоврядування; - підготовка обґрунтованих висновків щодо зміни меж районів і міст; - контроль за дотриманням вимог земельного законодавства
Районні державні адміністрації (РДА)	район	- підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; - розгляд заяв громадян про безоплатну приватизацію земель; - участь у вилученні земель для суспільних потреб; - координація виконання програм використання та охорони земель
Київська міська державна адміністрація (КМДА)	місто зі спеціальним статусом	- повноваження, аналогічні до повноважень РДА, але в межах столиці; - підготовка висновків щодо надання/вилучення земельних ділянок; - участь у визначенні меж районів міста Києва; - контроль за законністю землекористування
Севастопольська міська державна адміністрація (СМДА)	місто зі спеціальним статусом	- повноваження, аналогічні до повноважень КМДА, але в межах м. Севастополя; - підготовка висновків щодо приватизації та вилучення земель державної власності; - координація землекористування у місті

Згідно із Конституцією України, місцеве самоврядування розглядається як гарантоване право територіальної громади - жителів села, добровільного об'єднання кількох сіл у сільську громаду, а також мешканців селищ та міст

— самостійно вирішувати питання місцевого значення в межах положень Основного закону України. Здійснення місцевого самоврядування територіальною громадою відбувається в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через — сільські, селищні та міські ради і їхні виконавчі органи. Представництво спільних інтересів територіальних громад сіл, селищ і міст забезпечується через діяльність районних та обласних рад. Зазначене регламентовано статтями 140-146 Конституції України.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» деталізує конституційні положення, а також визначає систему органів місцевого самоврядування, їхні повноваження, принципи діяльності [247].

Повноваження органів місцевого самоврядування доцільно структурувати за двома блоками: 1) власні (самоврядні) повноваження; 2) делеговані повноваження.

Власні (самоврядні) повноваження охоплюють вирішення питань життєдіяльності територіальної громади (управління комунальним майном, благоустрій територій, розроблення та виконання програм соціально-економічного та культурного розвитку, регулювання землекористування, організація надання комунальних послуг, місцеве бюджетування тощо).

Делеговані повноваження передбачають виконання органами місцевого самоврядування функцій виконавчої влади з відповідним фінансуванням з державного бюджету та підконтрольністю державним органам (державна реєстрація актів цивільного стану, ведення державних реєстрів, облік військовозобов'язаних, здійснення контролю у сфері землекористування та охорони довкілля тощо).

Органи місцевого самоврядування реалізують власні повноваження на підставі спеціальних законів, до яких належать: Земельний кодекс України — регулює повноваження рад щодо розпорядження землями комунальної власності та контролю за використанням земель [58]. Бюджетний кодекс України — визначає повноваження органів місцевого самоврядування у формуванні та виконанні місцевих бюджетів [228]. Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» — регламентує затвердження генеральних планів, зонінгів, детальних планів територій [72]. Інші спеціальні закони у сферах освіти, культурної спадщини, охорони довкілля, поводження з відходами, житлово-комунального господарства тощо. Практична реалізація повноважень органами місцевого самоврядування здійснюється на підставі підзаконних актів, зокрема постанов Кабінету Міністрів України, наказів міністерств, інструкцій, що конкретизують процедури.

Базовою ланкою в ієрархії повноважень органів місцевого самоврядування (ОМС) за рівнями рад у сфері земельних відносин є **сільські, селищні та міські ради (територіальні громади)**. Їм належить найбільша частка реальних повноважень у земельних відносинах, бо наділені компетенцією з управління землями комунальної власності у межах населених пунктів і поза їх межами (якщо передано у власність громади). **Районні та обласні ради** — представляють спільні інтереси територіальних

громад. Їхні повноваження у цій сфері більш обмежені й зосереджені на загальних програмах, плануванні та координації.

Відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України, до компетенції сільських, селищних, міських рад у сфері земельних відносин належать такі повноваження:

«...а) розпорядження землями комунальної власності територіальних громад;

б) передача земельних ділянок із комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб;

в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності;

г) вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування;

ґ) викуп земельних ділянок приватної власності для задоволення суспільних потреб відповідних громад сіл, селищ, міст;

д) організація землеустрою;

ж) запровадження обмежень чи тимчасової заборони використання земель громадянами і юридичними особами у випадках порушення ними земельного законодавства;

з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок;

и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;

і) інформування населення з питань вилучення (викупу) та надання земельних ділянок;

ї¹) внесення пропозицій до Кабінету Міністрів України щодо встановлення чи зміни меж населених пунктів;

й) вирішення земельних спорів;

к) виконання інших завдань у галузі земельних відносин, визначених законом» [58].

Реалізація повноважень щодо розпорядження землями комунальної власності територіальних громад здійснюється у визначеній законодавством послідовності. На початковому етапі відбувається формування земель комунальної власності шляхом передачі їх від держави у разі приватизації чи відчуження земель державної власності на користь громади, прийняття у спадщину відумерлого майна, а також на інших підставах, передбачених законом. Надалі сільська, селищна чи міська рада ухвалює рішення на пленарному засіданні щодо передачі земельних ділянок у власність, оренду, постійне користування, встановлення сервітутів, зміни цільового призначення чи вилучення (викупу) земельних ділянок. Після цього проводяться землепорядні та кадастрові дії, що передбачають розроблення та погодження відповідної документації (проектів землеустрою), а також внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Прийняте радою рішення є підставою для державної реєстрації речових прав на земельні ділянки в установленому законодавством порядку та внесення відповідних змін до відомостей Державного земельного кадастру. Завершальною стадією є

здійснення контролю та нагляду виконавчими органами ради, які забезпечують ведення обліку комунальних земель, контролюють їх використання відповідно до цільового призначення та в разі виявлення порушень ініціюють припинення права користування або звертаються до суду.

Передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відбувається відповідно до Земельного кодексу України. Алгоритм реалізації такий:

- ініціація отримання земельної ділянки;
- розгляд та прийняття рішення відповідною радою;
- розробка проєкту землеустрою;
- погодження та внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
- затвердження документації відповідною радою;
- державна реєстрація права власності;
- контроль за подальшим використанням.

Надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності регламентовано Земельним кодексом України [58]. Реалізація даного повноваження передбачає виконання таких послідовних дій: 1) подання заяви (клопотання) до сільської, селищної чи міської ради громадянином чи юридичною особою про надання земельної ділянки у користування; 2) на пленарному засіданні рада ухвалює попереднє рішення — надати дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо формування земельної ділянки або відмовити у разі невідповідності підстав вимогам законодавства чи відсутності вільної ділянки; 3) у разі позитивного рішення здійснюється розроблення землепорядної документації, яка погоджується у відповідних органах, формується XML файл і вносяться дані до відомостей Державного земельного кадастру; 4) після погодження документації із землеустрою відповідно до вимог статті 186 Земельного кодексу України та присвоювання кадастрового номеру земельній ділянці рада на пленарному засіданні приймає рішення про надання земельної ділянки в користування на визначених умовах, а в разі оренди додатково встановлює істотні умови договору (цільове призначення, строк, розмір орендної плати, права та обов'язки сторін); 5) при наданні земельної ділянки в оренду чи сервітут укладається договір між радою, яка діє від імені територіальної громади, та користувачем, тоді як при наданні у постійне користування державним або комунальним установам оформлюється акт про її надання; 6) на підставі рішення ради та укладеного договору чи акту здійснюється державна реєстрація права користування земельною ділянкою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 7) виконавчі органи ради задля здійснення контролю за дотриманням умов користування земельною ділянкою та у разі їх порушення мають право ініціювати припинення такого права або розірвання договору в судовому порядку.

Вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування провадиться згідно із Земельним кодексом України [58] у встановленому порядку. До підстав вилучення належать: потреба у викорис-

танні земель для суспільних потреб, припинення діяльності суб'єкта землекористування (підприємства, установи, організації), нецільове чи нераціональне використання земельної ділянки, погіршення її стану, а також інші випадки, визначені Земельним кодексом України. Надалі процедура може ініціюватися радою, органами державного контролю або ж іншими уповноваженими суб'єктами. Відповідна рада на пленарному засіданні ухвалює рішення про вилучення земельної ділянки із зазначенням підстав для її подальшого призначення. Це рішення є юридичною підставою для припинення права постійного користування земельною ділянкою, про що повідомляється користувач, який зобов'язаний її повернути. Після цього потрібно внести зміни до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, де фіксується припинення права постійного користування. Після вилучення земельна ділянка може повторно передаватися у власність чи користування іншим особам відповідно до законодавства.

Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст регламентований статтею 41 Конституції України [73], статтями 146-149 Земельного кодексу України [58] та Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності», який деталізує процедуру [70].

Реалізується це повноваження шляхом ухвалення відповідною радою рішення про необхідність викупу з обґрунтуванням суспільної мети (йдеться про будівництво об'єктів інфраструктури, соціальних, екологічних чи безпечових проєктів, інші суспільні потреби), проведення незалежної оцінки та підготовки необхідної документації, подальшого надсилання власнику письмової пропозиції із зазначенням вартості та укладення договору купівлі-продажу у разі його згоди, або ж звернення до суду з вимогою примусового відчуження у випадку його відмови. При цьому власнику обов'язково забезпечується попереднє і повне відшкодування ринкової вартості ділянки та об'єктів, а також компенсація збитків і упущеної вигоди (наприклад, недоотриманий дохід від господарської діяльності), що гарантує дотримання принципу справедливої компенсації.

Організація землеустрою сільськими, селищними, міськими радами у сфері земельних відносин здійснюється через комплекс заходів, спрямованих на планування та впорядкування використання земель. Для цього органи місцевого самоврядування розробляють та затверджують програму використання та охорони земель на території громади, в якій передбачають розроблення та затвердження документації із землеустрою, проведення топографо-геодезичних, картографічних і ґрунтово-обстежувальних робіт. Також координують визначення меж адміністративно-територіальних одиниць і земельних ділянок, ведуть облік земель комунальної власності і реалізують заходи з охорони та раціонального використання земель. Зазначена діяльність охоплює погодження та контроль за виконанням проєктних рішень, залучення громад до процесу планування територій, інтеграцію

екологічних і економічних вимог у документацію з землеустрою та забезпечення відповідності вжитих заходів чинному законодавству.

Послідовність етапів організації землеустрою органами місцевого самоврядування наведено на рис 3.2.

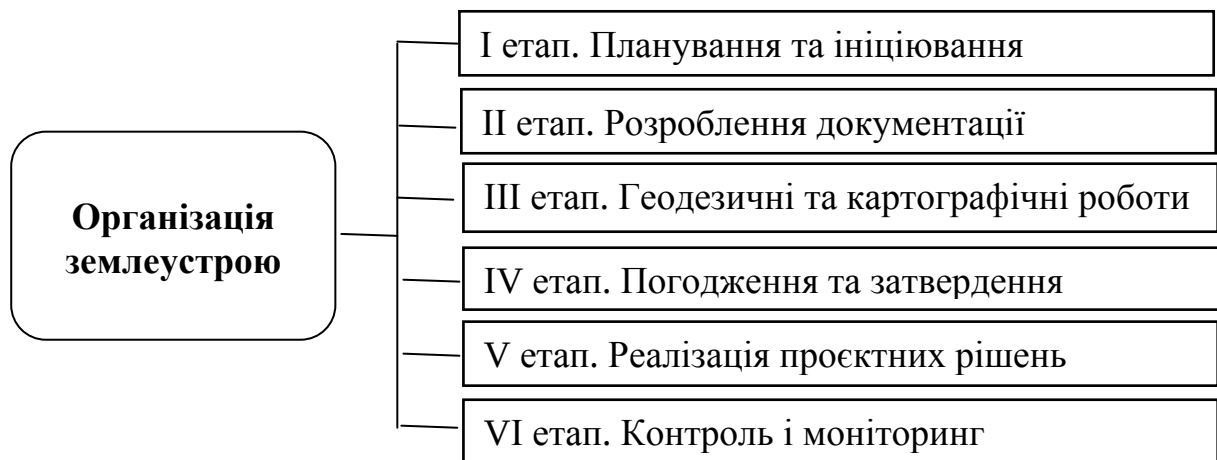


Рис. 3.2. Логічна схема організації землеустрою у громаді.

Нормативно-правове обґрунтування організації землеустрою в Україні базується на положеннях Конституції України [73], Земельного кодексу України [58], Законів України «Про землеустрій» [13], «Про державний земельний кадастр» [80], «Про охорону земель» [75], «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [274] та інших актів. Зазначені нормативні документи у сфері землеустрою визначають правові та процедурні засади його здійснення, регламентують порядок розроблення та затвердження документації, регулюють ведення кадастру, охорону земель та виконання геодезичних, картографічних і ґрунтових робіт. Водночас вони забезпечують інтеграцію екологічних та економічних вимог у процес планування та організації землекористування.

Реалізація повноваження щодо встановлення обмеження або тимчасової заборони (зупинення) використання земель громадянами та юридичними особами у випадках порушення вимог земельного законодавства реалізується через застосування низки правових і адміністративних процедур. Передусім компетентні органи (Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, її територіальні органи, органи місцевого самоврядування, а також органи державного екологічного контролю) проводять виявлення фактів порушень та їх фіксацію актами перевірок, що мають юридичну силу. Наявність актів є підставою для прийняття рішення про накладення обмежень чи тимчасове зупинення використання земельних ділянок, що може передбачати заборону проведення окремих видів діяльності (наприклад, будівельних чи сільськогосподарських робіт), обмеження у використанні угідь і заборона робіт, що негативно впливають на якісний стан ґрунтів чи суперечить визначеному цільовому призначенню земель. Власнику земельної ділянки чи землекористувачу видається

офіційний припис із вимогою усунути порушення у визначений термін. У разі його невиконання застосовуються додаткові заходи адміністративного та судового впливу — від накладення штрафів до ініціювання припинення права користування чи вилучення земельної ділянки. Отже, обмеження або тимчасова заборона використання землі є превентивним і контрольним інструментом, спрямованим на забезпечення дотримання норм земельного законодавства та збереження земель як стратегічного національного ресурсу.

Підготовка висновків щодо вилучення (викупу) або надання земельних ділянок як повноваження реалізується органами місцевого самоврядування чи уповноваженими органами виконавчої влади шляхом проведення комплексної оцінки правових, економічних та містобудівних підстав для прийняття відповідного рішення. У процесі роботи аналізується документація із землеустрою, матеріали Державного земельного кадастру, містобудівна документація та результати незалежної оцінки. На основі зібраних даних складається офіційний висновок із визначенням правових підстав, вилучення (викупу) чи надання земельної ділянки, її характеристика, цільове призначення, обґрунтування суспільної потреби чи економічної доцільності та пропозиції щодо компенсації власнику. Такий висновок подається на розгляд відповідної ради чи іншого уповноваженого органу для ухвалення рішення, що гарантує законність та прозорість процедури відповідно до Земельного кодексу України.

Нормативно-правове забезпечення процесу підготовки висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок ґрунтується на низці законодавчих актів. Зокрема, статтями 146-149 Земельного кодексу України визначено порядок припинення прав на земельні ділянки, а статтями 122-124 — повноваження органів влади щодо надання земельних ділянок [58]. Процедуру викупу земельних ділянок, порядок оцінки та компенсації власникам у разі вилучення для суспільних потреб передбачено Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності» [70]. Порядок підготовки та затвердження документації із землеустрою, як підставу для прийняття рішень про вилучення чи надання земель визначено Законом України «Про землеустрій» [13]. Кадастрове забезпечення для обґрунтування рішень щодо вилучення та надання земельних ділянок регламентовано Законом України «Про державний земельний кадастр» [80]. Закон України «Про оцінку земель» регулює проведення незалежної експертної грошової оцінки земель, обов'язкової при викупі земельних ділянок [133]. Компетенцію сільських, селищних і міських рад у розпорядженні землями, включно з вилученням та наданням земельних ділянок визначено Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247].

Реалізація повноваження щодо *встановлення та зміни меж районів у містах з районним поділом* передбачає кілька послідовних етапів, які здійснюються у відповідності до законодавства. Міська рада ініціює дане питання, для чого готує обґрунтовані пропозиції опираючись на містобудівну

документацію (зокрема, генеральний план населеного пункту, план зонування території, детальний план території) та результати громадського обговорення. Межі району у місті встановлюються і змінюються за проєктами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Проєкти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів. Рішення про встановлення і зміну меж районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

Встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом провадиться відповідно до Конституції України [73], Земельного кодексу України [58] та Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про місцеві державні адміністрації» [271], «Про регулювання містобудівної діяльності» [72].

В межах наданих законом повноважень сільські, селищні та міські ради забезпечують інформування населення з питань вилучення (викупу) та надання земельних ділянок. Інформування провадиться на підставі Земельного кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», які закріплюють їхню компетенцію у сфері управління землями комунальної власності. На практиці це реалізується шляхом: оприлюднення рішень у засобах масової інформації та на офіційних вебсайтах рад; організації громадських слухань із жителями відповідної територіальної громади; залучення громади до прийняття управлінських рішень та консультування щодо правових підстав, порядку та умов вилучення (викупу) земельних ділянок і подальшого їх використання; реалізації принципу публічності у сфері земельних відносин (забезпечення доступу громадян до документації, що стосується вилучення чи надання земельних ділянок, зокрема рішень ради, матеріалів землепорядної та містобудівної документації [58; 247].

Встановлення та зміна меж села, селища, встановлюються і змінюються за проєктами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Межа населеного пункту (села, селища) являє собою умовну лінію на поверхні землі, що відокремлює територію цього населеного пункту від суміжних територій. Розроблення проєктів землеустрою щодо зміни меж населених пунктів здійснюється з урахуванням затверджених генеральних планів цих населених пунктів. Включення земельних ділянок до меж села чи селища, не спричиняє припинення права власності або права користування на такі ділянки. Виняток становлять земельні ділянки державної власності, які при включенні до меж населеного пункту переходять у власність територіальної громади (за винятком земель, що не підлягають передачі у комунальну власність). Підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, що перейшли до територіальної громади, є рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межі відповідної адміністративно-територіальної одиниці і про відповідні земельні ділянки.

Повноваження щодо прийняття рішень про встановлення і зміну меж населених пунктів розподіляються наступним чином:

- рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймаються відповідними сільськими, селищними або міськими радами.

- у випадку, коли встановлення чи зміна меж сіл або селищ спричиняє зміну меж території територіальної громади, рішення приймається Кабінетом Міністрів України на підставі подання відповідних місцевих рад.

- рішення про встановлення і зміну меж районів та міст ухвалюється Верховною Радою України за поданням Кабінету Міністрів України.

Внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій про встановлення чи зміну меж районів, міст як повноваження реалізується такими суб'єктами: органи місцевого самоврядування в особі міських рад; місцеві державні адміністрації; Кабінет Міністрів України; Верховна Рада України. Органи місцевого самоврядування ініціюють дане питання, для чого готують обгрунтовані пропозиції на підставі генерального плану населеного пункту, плану зонування території, а також результатів громадського обговорення. Місцева державна адміністрація приймає та узагальнює пропозиції та здійснює правову, економічну, соціально-демографічну та просторово-планувальну оцінку доцільності встановлення чи зміну меж та готує висновок про відповідність пропозицій законодавству. Наступні дії — облдержадміністрація подає пропозиції із пакетом документів до обласної ради, яка приймає рішення і формує офіційне подання до Верховної Ради України через Кабінет Міністрів України для прийняття рішення у формі постанови [13; 73; 271].

Сільські, селищні та міські ради в межах наданих їм повноважень вирішують *земельні спори*. Реалізація цього повноваження здійснюється шляхом розгляду звернень громадян, юридичних осіб чи органів влади, які стосуються меж земельних ділянок, сервітутів, дотримання правил добросусідства та розподілу земель у межах громади. Розгляд здійснюється уповноваженими комісіями або на сесії ради з аналізом документації із землеустрою, кадастрових даних та містобудівних планів, можливим заслуховуванням сторін і виїздом на місце. За результатами рада ухвалює рішення у формі постанови чи рішення сесії, що є обов'язковим до виконання та містить встановлені факти, правову оцінку і порядок виконання. У разі незгоди сторони мають право оскаржити таке рішення в суді.

Сільські, селищні та міські ради уповноважені вирішувати земельні спори, зокрема щодо визначення меж земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні громадян, забезпечення дотримання правил добросусідства, а також розмежування меж земель загального користування, які виникають в межах населених пунктів.

Ці ради у відповідності до законодавства вирішують також інші питання у сфері земельних відносин, зокрема щодо управління землями комунальної власності, організації їх використання й охорони, контролю за дотриманням земельного законодавства та забезпечення публічності й прозорості у сфері землекористування.

Повноваження **районних рад** у сфері земельних відносин регламентуються такими нормативно-правовими актами: Земельний кодекс України (регулює питання пов'язані з управлінням землями, що перебувають у державній та комунальній формах власності, включно із землями спільної власності територіальних громад) [58]; Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» (визначає повноваження районних рад, у тому числі щодо управління майном та землями спільної власності територіальних громад) [247] та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (визначає перерозподіл повноважень після завершення адміністративно-територіальної реформи, внаслідок чого районні ради виконують функції управління землями спільної власності) [273].

Після адміністративно-територіальної реформи (2020 р.) роль районних рад значно зменшилася, проте окремі функції залишилися (табл. 3.3).

Таблиця 3.3.

Повноваження районних рад у сфері земельних відносин

Напрямок повноваження	Зміст
Управління майном та землями спільної власності територіальних громад	– розпорядження землями, що перебувають у спільній власності громад; – затвердження програм щодо використання цих земель та їх охорони; – здійснення контролю за ефективністю управління цими землями
Затвердження цільових програм у сфері земельних відносин	– розробка та затвердження районних програм щодо раціонального використання земель та їх охорони; – забезпечення координації діяльності територіальних громад у сфері землекористування з питань міжмуніципального значення
Вирішення питань у сфері комунального управління	– делегування деяких функцій виконавчим органам сільських, селищних, міських рад стосовно управління землями спільної власності; – встановлення правил користування земельними ділянками, що забезпечують спільні потреби жителів району (зокрема для розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, меліоративних систем, полігонів відходів)
Контрольні функції	– контроль за використанням земель спільної власності територіальних громад; – прийняття до розгляду звітів про стан земель та виконання заходів з їх охорони відповідно до програм

У сфері земельних відносин районні ради зосереджують свою діяльність насамперед на управлінні землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад, ухваленні та координації програм їх раціонального використання й охорони, делегуванні окремих функцій виконавчим органам базового рівня, а також здійсненні контролю за їх реалізацією. Зміст їхніх повноважень має координаційний характер, спрямований на підтримання балансу між громадами району.

На регіональному рівні **обласні ради** вирішують подібні питання у сфері земельних відносин, але у масштабі всієї області, що зумовлює розширення управлінських та стратегічних функцій. Компетенція обласних рад охоплює:

- управління землями спільної власності територіальних громад області;
- розроблення та затвердження регіональних програм раціонального використання земель та їх охорони;
- координацію діяльності територіальних громад і органів виконавчої влади;
- реалізацію контрольних функцій;
- делегування окремих повноважень органам нижчого рівня.

Законодавчі норми, які регулюють ці повноваження: Земельний кодекс України [58]; Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247]; «Про державні цільові програми» [275], «Про землеустрій» [13] та інші нормативно-правові акти, що регламентують управління землями комунальної власності.

Обласні ради, згідно із Земельним кодексом України та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», реалізують повноваження у сфері розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад. До компетенції рад належать: визначення переліку земель спільної власності територіальних громад; передача земельних ділянок у власність чи користування; зміна цільового призначення земельних ділянок; розгляд питань оренди земель комунальної власності; здійснення контролю за використанням та охороною земель; ініціювання процедур вилучення або викупу земельних ділянок.

Водночас визначальним інструментом стратегічного управління земельними ресурсами та землекористуванням на регіональному рівні виступає розроблення та затвердження обласними радами програм раціонального використання та охорони земель, що передбачено Законом України «Про державні цільові програми» [275]. Практична реалізація зазначеного повноваження відбувається у визначеній послідовності: 1) ініціювання розроблення програм на основі аналізу стану земельних ресурсів, даних державного земельного кадастру, результатів моніторингу та стратегічних документів розвитку; до цього процесу залучаються профільні структурні підрозділи обласних державних адміністрацій, наукові установи та громадські організації; 2) громадське обговорення та погодження проєктів програм у постійних комісіях обласної ради, а також із територіальними громадами, органами виконавчої влади та представниками громадськості; 3) затвердження програм рішенням сесії обласної ради, що надає їм обов'язкового

статусу для виконання в межах області; 4) організація фінансування та реалізації, яка забезпечується коштом обласного бюджету, залученням коштів із державних і міжнародних фондів, грантових ресурсів; 5) здійснення контролю та оцінювання виконання, що включає заслуховування звітів виконавців, аналіз результативності заходів та коригування програм відповідно до змін у стані земель чи виявлених проблем. Таким чином, обласні ради поєднують повноваження щодо безпосереднього розпорядження земельними ресурсами з функціями стратегічного управління їх використанням і охороною.

Обласні ради здійснюють повноваження з *координації діяльності місцевих органів у сфері земельних ресурсів* відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та регіональних програм розвитку земельних ресурсів. Ця діяльність реалізується ними через такі механізми: узгодження дій органів місцевої влади у сфері земельних відносин; контроль за дотриманням земельного законодавства та виконанням державних та регіональних програм; взаємодія з Держгеокадастром та іншими державними інституціями; розроблення та затвердження стратегічних документів у сфері управління земельними ресурсами; забезпечення інформаційної та методичної підтримки місцевих органів; розгляд скарг і пропозицій щодо їх діяльності; координація заходів із землеустрою та здійснення моніторингу земель.

Обласні ради у сфері земельних відносин забезпечують виконання координаційних та управлінських функцій, спрямованих на узгодженість дій територіальних громад, органів виконавчої влади та спеціалізованих установ. У цій відповідності вони сприяють ефективній взаємодії між районними, міськими, селищними та сільськими радами, територіальними підрозділами Держгеокадастру, екологічними службами та іншими органами, що здійснюють управління земельними ресурсами та землекористуванням. Для цього проводяться спільні наради, координаційні зустрічі та розробляються механізми узгодженого управління земельними ресурсами та землекористуванням на території області.

Для виконання контрольних функцій обласні ради забезпечують дотримання норм Земельного кодексу України, Закону України «Про охорону земель» та інших актів екологічного законодавства, здійснюють перевірки та оцінюють діяльність місцевих органів, виявляють проблеми і надають рекомендації для їх усунення. Крім того, координують моніторинг стану земель і ґрунтів, інвентаризацію земель, заходи із запобігання поширення деградційним процесам і рекультивації порушених земель.

Крім того, обласні ради погоджують рішення щодо розподілу земель державної та комунальної власності, надання ділянок у користування та передачі їх у власність, беруть участь у підготовці пропозицій до державних програм розвитку земельних ресурсів, ініціюють розробку стратегій та планів просторового розвитку. Важливою складовою їхньої діяльності є співпраця з науковими установами з метою впровадження інноваційних підходів у сфері

землеустрою, а також розгляд звернень громадян, підприємств та організацій, ініціювання перевірок і вжиття заходів щодо усунення виявлених порушень.

Отже, повноваження районних і обласних рад у сфері земельних відносин характеризуються як спільними рисами, так і суттєво різняться, що зумовлено масштабом їхньої діяльності та рівнем управлінських завдань.

Діяльність районних рад зосереджена на міжмуніципальній координації та контролі в межах району, а обласні ради виконують стратегічні, програмні та контрольні функції на регіональному рівні.

Для практичного виконання рішень відповідною радою та забезпечення належного управління земельними ресурсами та землекористуванням на території громади створюються виконавчі органи рад. Виконавчі органи рад у сфері земельних відносин – це структурні підрозділи (спеціалізовані відділи, управління, служби) при сільських, селищних і міських радах. Йдеться, зокрема, про відділи земельних ресурсів, архітектури й містобудування, а також підрозділи, що здійснюють контроль за використанням та охороною земель та забезпечують надання громадянам доступу до відомостей Державного земельного кадастру. Ці органи не мають статусу самостійних органів державної влади, а функціонують від імені відповідної ради, реалізуючи її рішення для здійснення управлінських, організаційних та контрольних завдань у сфері земельних відносин.

До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин у відповідності зі статтею 12 Земельного кодексу України належать:

а) надання відомостей з Державного земельного кадастру в порядку, визначеному законом;

б) здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах повноважень і процедур передбачених законодавством;

в) виконання інших повноважень у галузі земельних відносин відповідно до вимог чинних нормативно-правових актів [58].

Надання відомостей з Державного земельного кадастру є адміністративною процедурою, що здійснюється виконавчими органами рад у такій послідовності: 1) прийняття та реєстрація запиту від громадян, юридичних осіб чи органів влади; 2) перевірка правомірності запиту та повноти поданих документів; 3) формування витягу, довідки чи іншого офіційного документа відповідно до чинного законодавства; 4) передача результату заявникові у встановлений термін. Реалізація цієї процедури забезпечується застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру; електронних сервісів публічної кадастрової карти; систем електронного документообігу та офіційних бланків.

Здійснення державного контролю за використанням та охороною земель виконавчими органами сільських, селищних, міських рад реалізується поетапно: 1) планування контрольних заходів (регулярних чи позапланових перевірок); 2) проведення виїзного обстеження земельної ділянки; 3) складання актів перевірки та фіксація порушень; 4) видача приписів щодо усунення порушень, а також контроль за їх виконанням; 5) передача

матеріалів до компетентних органів у випадку виявлення значних правопорушень. Інструментами реалізації є складання актів перевірок, протоколів про адміністративні правопорушення, приписів, фото- і картографічних матеріалів, а також дані моніторингу земель. Передбачено й виконання інших повноважень виконавчими органами рад у галузі земельних відносин.

Відповідно до статті 9 Земельного кодексу України до повноважень **Київської і Севастопольської міських рад** у сфері земельних відносин належать [60]:

- розпорядження землями громади міста;
- передача земельних ділянок комунальної власності у приватну власність громадян і юридичних осіб;
- надання земельних ділянок із земель комунальної власності у користування;
- вилучення земельних ділянок із постійного користування комунальної власності відповідно до визначеної законодавством процедури;
- викуп земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, для реалізації проєктів, що відповідають суспільним потребам міста;
- ухвалення рішень про припинення права користування земельними ділянками комунальної власності;
- прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;
- надання висновків щодо вилучення (викупу) або надання земельних ділянок державної власності, що здійснюються органами виконавчої влади;
- встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах;
- організація землеустрою на території міста;
- запровадження обмеження, тимчасової заборони чи припинення використання земельної ділянки у разі порушення громадянами та юридичними особами вимог земельного законодавства;
- забезпечення доступу населення до інформації щодо надання, вилучення та викупу земельних ділянок;
- розгляд і врегулювання земельних спорів у межах компетенції;
- вирішення інших питань у сфері земельних відносин, визначених законодавством.

У межах правового поля України, Київська та Севастопольська міські ради реалізують повноваження щодо *розпорядження землями територіальної громади міста* через застосування правових та організаційних механізмів. Зокрема, їхні повноваження охоплюють: передачу земельних ділянок у приватну власність громадян та юридичних осіб або надання їх у користування; вилучення земельних ділянок із постійного користування відповідно до встановленого порядку; викуп земельних ділянок для задоволення суспільних потреб міста із земель приватної власності; припинення права користування земельними ділянками; організація землеустрою та здійснення контролю за раціональним використанням і охороною земель. Правове регулювання процесу розпорядження землями територіальних громад міст Києва та Севастополя забезпечується низкою

нормативно-правових актів України, зокрема: Земельним кодексом України [58], Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про регулювання містобудівної діяльності» [72], «Про оцінку земель» [133], «Про оренду землі» [134].

Відповідно до статті 122 Земельного кодексу України міські ради здійснюють передачу земельних ділянок комунальної власності у власність громадян і юридичних осіб відповідно до визначеної законодавством процедури: подання заяви зацікавленою особою про приватизацію земельної ділянки; розгляд заяви та ухвалення рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органом місцевого самоврядування; розроблення проєкту землеустрою, його погодження та затвердження у встановленому порядку; державна реєстрація права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Правове регулювання процедури передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб ґрунтується на положеннях Земельного кодексу України [58], Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про землеустрій» [13], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [135], а також підзаконних нормативно-правових актах, зокрема Порядку проведення інвентаризації земель [276] та Положенні про інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженому наказом Міністерства фінансів України від 02.09.2014 р. № 879 [277].

Київська та Севастопольська міські ради здійснюють надання земельних ділянок комунальної власності у користування, що передбачено статтею 123 Земельного кодексу України. дотримуючись процедури визначеної законодавством України, Процедура передбачає такі послідовні етапи: подання клопотання зацікавленою особою про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою; розгляд клопотання та ухвалення рішення про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою; розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі; погодження та затвердження документації у встановленому порядку; прийняття рішення про надання земельної ділянки у користування; укладення договору оренди, постійного користування чи іншого правочину (за потреби); державна реєстрація права користування земельною ділянкою в установленому порядку.

Правове регулювання цього процесу забезпечується системою нормативно-правових актів, серед яких: Земельний кодекс України [58], Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про землеустрій» [13], «Про оренду землі» [134], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [135].

Київська та Севастопольська міські ради здійснюють вилучення земельних ділянок комунальної власності з постійного користування на підставі статті 149 Земельного кодексу України [58], яка встановлює правові підстави, процедуру та умови такого вилучення. Процедура вилучення земельних

ділянок передбачає два альтернативні шляхи: за письмовою згодою землекористувача або в судовому порядку. У першому випадку орган місцевого самоврядування звертається до землекористувача з пропозицією про вилучення, отримує його нотаріальну згоду та приймає відповідне рішення. У разі незгоди землекористувача впродовж місячного терміну орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом трьох місяців звернутися до суду, який вирішує питання про вилучення. В обох випадках процедура завершується державною реєстрацією припинення права постійного користування.

Київська та Севастопольська міські ради здійснюють викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб територіальної громади відповідно до процедури відчуження, визначеної Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [70]. Процедура викупу включає такі послідовні етапи: ініціювання викупу — прийняття відповідного рішення радою або уповноваженим органом; повідомлення власника про намір викупу та надання інформації про правові підстави; проведення переговорів про умови викупу, ціни та строків передачі земельної ділянки; укладення договору викупу у разі досягнення згоди між сторонами; відшкодування вартості земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів у визначеному розмірі; примусове відчуження — здійснюється лише у виключних випадках на підставі судового рішення з гарантією повного та справедливого відшкодування. Ця процедура забезпечує баланс між інтересами територіальної громади та правами власників земельних ділянок, гарантуючи справедливе відшкодування та дотримання законних процедур при викупі земель для суспільних потреб міста.

Міські ради Києва та Севастополя реалізують повноваження щодо припинення права користування земельними ділянками комунальної власності відповідно до чинного законодавства України. Реалізація цього повноваження передбачає проходження наступних етапів: виявлення підстав для припинення права користування — встановлення юридичних чи фактичних обставин, що є підставою для припинення; добровільна відмова землекористувача від права користування; фіксація використання земельної ділянки з порушеннями вимог законодавства; виявлення систематичної несплати платежів (орендної плати чи земельного податку); припинення діяльності юридичної особи, що є землекористувачем; набуття іншою особою права власності на об'єкти нерухомості; документування порушень та оформлення відповідних актів; надання землекористувачу можливості усунути порушення у визначений строк; прийняття рішення радою про припинення права користування земельною ділянкою; оформлення та державна реєстрація припинення права користування. Правове регулювання цього процесу здійснюється на підставі таких нормативно-правових актів: Земельного кодексу України [58]; Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про державний земельний кадастр» [80], «Про

землеустрій» [13], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [135]; Цивільного кодексу України [200]; Господарського кодексу України [201]; Постанов Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [152] та «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [278].

Київська та Севастопольська міські ради наділені повноваженнями щодо *прийняття рішень про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок*, що передбачено пунктом статтею 9 Земельного кодексу України [58]. Процедура звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок передбачає послідовне виконання таких дій: 1) виявлення факту самовільного зайняття органами місцевого самоврядування або контролюючими органами; 2) документування порушення шляхом складання акта обстеження та фіксації доказової бази; 3) направлення порушнику письмової вимоги про добровільне звільнення земельної ділянки у встановлений термін; 4) звернення до суду у разі невиконання вимоги; 5) примусове звільнення земельної ділянки на підставі виконавчого документа. Процедура гарантує захист законних інтересів власників і землекористувачів та дотримання правового режиму використання земельних ресурсів міста.

Правове регулювання процесу прийняття рішень про звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок здійснюється на підставі таких нормативно-правових актів: Земельного кодексу України [58]; Кодексу України про адміністративні правопорушення [74]; Кримінального кодексу України [177]; Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [69], «Про виконавче провадження» [279], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [135]; Наказу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру № 424 від 28.08.2015 р. «Про затвердження Інструкції з оформлення матеріалів щодо адміністративних правопорушень» [280].

Київська й Севастопольська міські ради, відповідно до положень чинного законодавства України, *здійснюють підготовку висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади*. Реалізація цього повноваження відбувається в такій послідовності: отримання запиту від органу виконавчої влади щодо вилучення або надання земельної ділянки; аналіз поданої документації на предмет відповідності вимогам законодавства та містобудівній документації; підготовка проєкту висновку фахівцями відповідних структурних підрозділів міської ради; розгляд та затвердження висновку міською радою на пленарному засіданні; направлення затвердженого висновку до відповідного органу виконавчої влади для врахування під час ухвалення остаточного рішення. Процес підготовки висновків регламентується низкою нормативно-правових актів: Земельним кодексом України [58]; Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про землеустрій» [13], «Про оцінку земель» [133], «Про Державний земельний

кадастр» [80], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [135]; «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» [70]. Ці нормативно-правові акти забезпечують правовий механізм взаємодії міських рад із виконавчими органами влади, забезпечуючи прозорість і законність процесів вилучення, викупу та надання земель державної власності.

Міські ради Києва та Севастополя, діючи в межах чинного законодавства України, здійснюють *організацію землеустрою*, застосовуючи комплекс правових та організаційних заходів, що спрямовані на ефективне управління земельними ресурсами територіальних громад. Організація землеустрою реалізується через: розроблення, затвердження та впровадження програм і проєктів землеустрою для впорядкування території міста; безпосередню організацію та проведення землеустрою на землях, що перебувають у комунальній власності; контроль за використанням та охороною земель комунальної власності; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів та інших учасників процесу землеустрою; інформування населення про заплановані та здійснені заходи у сфері землеустрою; вирішення інших питань, що належать до компетенції міських рад у цій сфері. Ці заходи сприяють ефективному управлінню земельними ресурсами, забезпечують їх раціональне використання в інтересах територіальної громади. Процес організації землеустрою регламентується системою законодавчих і підзаконних актів, зокрема: Земельним кодексом України [58]; Законами України «Про землеустрій» [13], «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про оцінку земель» [133], «Про регулювання містобудівної діяльності» [72], «Про охорону земель» [75], Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [150].

Ради міст Києва і Севастополя, у межах повноважень, визначених чинним законодавством України, *мають право запроваджувати обмеження, тимчасово забороняти чи припиняти використання земельних ділянок громадянами та юридичними особами у випадках порушення ними вимог земельного законодавства*. Ці повноваження закріплені статтею 12 Земельного кодексу України. Процедура реалізації цих повноважень включає такі етапи: виявлення порушення норм земельного законодавства; документування порушення; видання припису з вимогою усунення порушення у встановлений строк; обмеження чи тимчасова заборона використання земельної ділянки; припинення права користування земельною ділянкою у разі невиконання вимог припису. Правове регулювання процедури здійснюється на підставі таких нормативно-правових актів: Земельного кодексу України [58]; Законів України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [69], «Про місцеве самоврядування в Україні» [247]; «Про охорону земель» [75], «Про землеустрій» [13]; «Про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяжень» [135]; Кодексу України про адміністративні правопорушення [74] та Кримінального кодексу України [177].

Встановлення та зміни меж сіл, селищ і районів у містах належать до компетенції Київської та Севастопольської міських рад і здійснюються у порядку, визначеному чинним законодавством України. Процедура їх реалізації передбачає поетапні дії: прийняття рішення про необхідність розроблення проєкту землеустрою; розроблення проєкту землеустрою з урахуванням містобудівної документації та кадастрових даних; погодження проєкту із компетентними органами та установами; затвердження проєкту відповідним органом місцевого самоврядування; внесення змін до Державного земельного кадастру для офіційного закріплення меж. Така процедура забезпечує юридично визначені та просторово узгоджені межі адміністративно-територіальних одиниць, що є основою для ефективного управління територіями. Нормативно-правове регулювання здійснюється низкою актів, зокрема: Земельним кодексом України [58]; Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про землеустрій» [13], «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про регулювання містобудівної діяльності» [72], «Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою» [281]; постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [150].

Повноваження з інформування населення про *надання та вилучення (викупу) земельних ділянок* належить до компетенції Київської та Севастопольської міських рад і ґрунтується на положеннях чинного законодавства України. Реалізація цього повноваження забезпечується через такі заходи: публікація офіційних повідомлень на вебсайтах рад та в друкованих засобах масової інформації; проведення громадських слухань та публічних обговорень проєктів рішень; індивідуальне консультування заявників; поширення інформації у засобах масової інформації; оприлюднення прийнятих рішень на інформаційних ресурсах громад.

Нормативно-правове регулювання процесу інформування включає: Земельний кодекс України [58]; Закони України «Про доступ до публічної інформації» [282], «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про регулювання містобудівної діяльності» [72], «Про оцінку земель» [133], «Про Державний земельний кадастр» [80], Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [150] та інші нормативні акти, що деталізують процедури інформування населення про земельні питання.

Вирішення земельних спорів. Згідно зі статтею 158 Земельного кодексу України, земельні спори вирішуються судами. Водночас міські ради Києва і Севастополя мають право розглядати та вирішувати окремі категорії земельних спорів, зокрема: 1) спори щодо встановлення та відновлення меж земельних ділянок; 2) спори, пов'язані з додержанням правил добросусідства. Рішення міських рад у цих питаннях можуть бути оскаржені до суду.

Правове регулювання вирішення земельних спорів здійснюється на підставі: Земельного кодексу України [58]; Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про землеустрій» [13], «Про Державний земельний кадастр» [80]; Цивільного кодексу України [200], Кодексу адміністративного судочинства України [283]. Зазначені нормативно-правові акти регламентують механізм розгляду земельних спорів на місцевому рівні та забезпечують правові підстави для ухвалення рішень відповідними міськими радами.

Виконавчі органи Київської та Севастопольської міських рад – це структурні підрозділи місцевого самоврядування, які здійснюють виконавчі функції у сфері управління земельними ресурсами та регулювання землекористування відповідно до вимог чинного законодавства України, зокрема: Земельного кодексу України [58], Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247] та «Про Державний земельний кадастр» [80], а також інших нормативно-правових актів, що регламентують порядок використання та охорони земель.

До компетенції виконавчих органів Київської та Севастопольської міських рад належить:

- а) надання відомостей з Державного земельного кадастру;
- б) державний контроль за використанням і охороною земель;
- в) інші повноваження у галузі земельних відносин.

Процедура надання відомостей з Державного земельного кадастру здійснюється поетапно: прийняття та реєстрація запиту; ідентифікація заявника та перевірка повноважень; обробка запиту із застосуванням відповідного програмного забезпечення; формування витягу або довідки та передача результату заявнику у встановлені строки. Ця процедура є складовою адміністративних послуг у сфері земельних відносин.

Виконавчі органи Київської та Севастопольської міських рад здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель у межах своїх компетенцій, встановлених законодавством. Здійснення контрольних функцій охоплює: моніторинг дотримання вимог земельного законодавства щодо стану використання земельних ресурсів; проведення планових та позапланових перевірок для виявлення порушень правового режиму земель; вжиття заходів реагування на порушення шляхом винесення приписів, накладення адміністративних стягнень або ініціювання притягнення винних осіб до відповідальності; інформування та консультування суб'єктів землекористування щодо дотримання норм чинного законодавства.

Правові засади такого контролю встановлені Земельним кодексом України [58], Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247] та «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [69].

До інших повноважень виконавчих органів цих рад у сфері земельних відносин належать функції комплексного управління земельними ресурсами та землекористуванням територіальної громади. Виконавчі органи здійснюють організацію землеустрою та кадастрових робіт, зокрема: замовлення, погодження та контроль за розробленням відповідної документації із

землеустрою, внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, ініціювання інвентаризації земель комунальної власності, координацію та інтеграцію містобудівного кадастру з даними Державного земельного кадастру. У сфері розпорядження земельними ділянками виконавчі органи готують проекти рішень про надання земель у власність чи користування (включно з орендою), вилучення (викуп) земель для суспільних потреб, а також організовують земельні торги. Виконавчі органи беруть участь у врегулюванні земельних спорів щодо встановлення меж земельних ділянок та дотримання правил добросусідства, здійснюють нарахування й адміністрування плати за землю, готують пропозиції щодо встановлення ставок земельного податку та орендної плати. До компетенції цих органів також віднесено ініціювання заходів із рекультивації порушених земель, участь у розробленні програм охорони земель та забезпечення відшкодування збитків, завданих землевласникам і землекористувачам. Правову основу реалізації зазначених повноважень становлять Земельний кодекс України [58], Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні» [247], «Про державний земельний кадастр» [80], «Про охорону земель» [75], «Про регулювання містобудівної діяльності» [72], Податковий кодекс України [136] та інші нормативно-правові акти, що регламентують використання, охорону та адміністрування земельних ресурсів.

Висновки

Висновки. В результаті опанування навчальної дисципліни за темою «Система органів, що здійснюють управління землекористуванням» студент повинен:

1. Розрізняти систему органів, що формують інституційне середовище у галузі земельних відносин, формують і реалізують політику в цій сфері на загальнодержавному рівні, а також реалізують політику на регіональному та місцевому рівнях.

2. Знати повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування всіх рівнів та розуміти послідовність (стадійність) їх реалізації відповідно до вимог чинного земельного законодавства.

3. Розуміти сутність, мету та стратегічні напрями реформи децентралізації у сфері землекористування.

4. Оцінювати значення та функціональну взаємодію органів державної влади та місцевого самоврядування різних рівнів у процесі управління земельними ресурсами та землекористуванням.

5. Аналізувати та розв'язувати практичні завдання, що виникають у процесі діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування у суміжних сферах, дотичних до управління земельними ресурсами та землекористування.

6. Ідентифікувати порушення вимог земельного, екологічного та містобудівного законодавства та застосовувати відповідні правові, адміністративні та організаційно-економічні механізми для їх усунення.

7. Аналізувати причини, передумови та наслідки процесів і рішень, що формуються в системі органів державної влади та місцевого самоврядування різних рівнів у сфері управління землекористуванням та визначати й оцінювати взаємозв'язок між діями цих органів та станом реалізації державної земельної політики.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Назвіть основні повноваження Верховної ради України у нормотворчій, організаційній та контрольній діяльності у сфері використання, охорони та відтворення земельних ресурсів.

2. Які основні повноваження Кабінету Міністрів України у сфері управління земельними ресурсами, землекористуванням та як вони реалізуються через систему центральних органів виконавчої влади?

3. Якими нормативно-правовими актами визначається компетенція Кабінету Міністрів України?

4. Назвіть центральні органи виконавчої влади, що беруть участь у реалізації повноважень Кабінету Міністрів України щодо відчуження земельних ділянок, та визначте роль кожного з них у цьому процесі?

5. Яку функцію відіграють судові органи у врегулюванні спорів, що виникають у процесі примусового викупу чи визначення розміру компенсації за відчужені земельні ділянки?

6. Яким чином Міністерство економіки, довкілля та сільського господарства координує свою діяльність з Держгеокадастром при проведенні моніторингу земель, здійсненні землеустрою, організації ведення Державного земельного кадастру?

7. Яким чином Міністерство розвитку громад та територій України реалізує політику збалансованого розвитку територій у контексті децентралізації та розширення повноважень органів місцевого самоврядування?

8. Яким чином відбувається взаємодія між Міністерством розвитку громад та територій України, Держгеокадастром та органами місцевого самоврядування при затвердженні містобудівної та землевпорядної документації?

9. Яким чином Міністерство оборони України впроваджує принципи екологічної безпеки у використанні земель оборони?

10. Яку роль відіграє Міністерство культури України в регулюванні землекористування в межах територій історико-культурного призначення та охорони об'єктів культурної спадщини?

11. Яким чином місцеві державні адміністрації взаємодіють з органами місцевого самоврядування, Держгеокадастром та іншими інституціями під час погодження документації із землеустрою, здійснення моніторингу земель та впровадження програм?

12. Назвіть повноваження обласних рад у сфері управління земельними ресурсами для забезпечення реалізації регіональної політики.

13. Перелічіть повноваження районних рад у сфері управління земельними ресурсами спрямовані на забезпечення їх збалансованого використання.

14. Назвіть основні повноваження органів місцевого самоврядування у сфері розпорядження землями комунальної власності.

15. Яким чином органи місцевого самоврядування реалізують принципи децентралізації у сфері землекористування?

16. Яким чином Київська та Севастопольська міські ради реалізують повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, землеустрою, містобудівної документації та контролю за використанням земель?

17. Які повноваження сільських та селищних рад у сфері розпорядження землями комунальної власності, надання земельних ділянок у користування та контролю за їх цільовим використанням?

18. Яким чином сільські та селищні ради забезпечують реалізацію місцевої політики раціонального землекористування та охорони земель?

§ 3.2 Повноваження й організаційна структура центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин

3.2.1. Основні напрями діяльності центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади у сфері земельних відносин, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра економіки, довкілля та сільського господарства.

Держгеокадастр у своїй діяльності керується Конституцією та законами України, указами Президента України та постановами Верховної Ради України, прийнятими відповідно до Конституції та законів України, актами Кабінету Міністрів України, іншими актами законодавства.

Держгеокадастр реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, земельних відносин, землеустрою та Державного земельного кадастру.

Правові засади діяльності Держгеокадастру визначені Земельним кодексом України [58], Законами України «Про Державний земельний кадастр» [80], «Про землеустрій» [13], «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [68], а також Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15 [160].

Ключові напрями діяльності Держгеокадастру [160]:

по-перше, забезпечує реалізацію державної політики у сферах національної інфраструктури геопросторових даних, топографо-геодезичних і картографічних робіт, земельних відносин, землеустрою, ведення Держав-

ного земельного кадастру, а також здійснює державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності й підтримання родючості ґрунтів;

по-друге, готує та подає на розгляд Міністра економіки, докільця та сільського господарства пропозиції щодо формування державної політики у зазначених напрямках, сприяючи вдосконаленню правового регулювання та розвитку інституційної спроможності у сфері управління земельними ресурсами, землекористуванням;

по-третє, надає адміністративні послуги у відповідних сферах згідно з чинним законодавством, забезпечуючи прозорість і доступність кадастрової інформації.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру відіграє важливу роль у забезпеченні реалізації державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД). Діяльність служби спрямовано на створення, підтримання та інтеграцію системи геопросторових даних, які становлять інформаційну основу для ефективного державного управління, просторового планування та соціально-економічного розвитку держави. Держгеокадастр виконує функції центрального органу виконавчої влади у сфері НІГД відповідно до Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» [68].

Основні напрями роботи Держгеокадастру у цій сфері охоплюють:

- нормативно-правове забезпечення функціонування НІГД (це передбачає розробку стандартів, технічних регламентів і вимог до збирання, обробки, оновлення, зберігання та використання геопросторових даних);

- розроблення й впровадження технічних рішень для створення та підтримання в актуальному стані інфраструктури — реалізація проєктів цифрового картографування, спрямованих на створення високоточної 3D-моделі територій України;

- впровадження сервісів автоматизованого моніторингу змін землекористування, оцінки екологічного стану земель та контролю за незаконною забудовою для створення інтегрованих цифрових платформ;

- організацію відкритого й зручного доступу до геопросторових даних для органів державної влади, наукових установ, бізнесу та громадськості.

Важливим напрямком у цій сфері є міжнародна координація з партнерами та впровадження інноваційних технологій. Служба активно співпрацює з європейськими інституціями, зокрема INSPIRE (Інфраструктура просторової інформації в Європейському Співтоваристві), для гармонізації національної інфраструктури геопросторових даних із європейськими стандартами. Крім того, використовує сучасні методи дистанційного зондування Землі, супутникового моніторингу та геоінформаційних систем для підвищення точності просторових даних, а також інтегрує блокчейн-технології та алгоритми штучного інтелекту для підвищення ефективності функціонування земельного кадастру та геоінформаційних систем.

Держгеокадастр реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності шляхом виконання комплексу

функцій і завдань, спрямованих на створення, ведення, збереження та актуалізацію геопросторових даних, а також на здійснення контролю за дотриманням установлених вимог і стандартів під час виконання відповідних робіт на всій території України. До основних напрямків цієї діяльності належать:

- організація та проведення геодезичних і топографічних робіт для створення, розвитку та поновлення державних геодезичних мереж і картографічних матеріалів;

- забезпечення ведення, зберігання та систематичного оновлення Державного картографо-геодезичного фонду України з метою підтримання його достовірності, актуальності та доступності до фондових матеріалів усіх зацікавлених сторін у порядку, визначеному законодавством;

- контроль за дотриманням стандартів, технічних регламентів і норм у сфері топографо-геодезичної діяльності;

- розроблення та впровадження державних і регіональних програм у сфері картографії та геодезії, включно з інтеграцією результатів у національну інфраструктуру геопросторових даних;

- надання послуг (адміністративних і інформаційних), пов'язаних із використанням картографічних і геодезичних матеріалів, у тому числі через електронні сервіси;

- сприяння міжнародному співробітництву у сфері геодезії та картографії, забезпечення участі України у роботі міжнародних організацій та реалізації спільних проєктів;

- запровадження сучасних (інноваційних та цифрових) технологій, включно з використанням дистанційного зондування Землі, ГІС-рішень та супутникових даних для підвищення точності й оперативності картографічних робіт.

Державний облік топографо-геодезичних і картографічних робіт ведеться із використанням геоінформаційних сервісів національного геопорталу, що є складовою національної інфраструктури геопросторових даних. Це забезпечує комплексне відображення, збереження та відкритий доступ до геопросторових і відповідних метаданих в єдиній обліковій системі.

Через зазначені напрями діяльності Держгеокадастр формує та підтримує сучасну національну картографічну й геодезичну інфраструктуру, яка слугує інформаційною основою для просторового планування, ефективного управління природними ресурсами, забезпечення потреб оборони та проведення наукових досліджень.

Держгеокадастр є уповноваженим центральним органом виконавчої влади у системі державного управління земельними ресурсами, що реалізує державну політику у **сфері земельних відносин**. Його діяльність охоплює комплекс взаємопов'язаних завдань і функцій, спрямованих на забезпечення обліку, охорони та контролю та раціонального використання земельного фонду України. Основні напрямки реалізації державної політики Держгеокадастром охоплюють [58; 160]:

- розроблення нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері земельних відносин в установленому законодавством

порядку, із забезпеченням їх відповідності сучасним вимогам і міжнародній практиці;

- регулювання земельних відносин щодо земель державної власності, зокрема: підготовка рішень про передачу земельних ділянок у власність чи користування; організація та проведення земельних торгів (аукціонів) щодо земель сільськогосподарського призначення державної власності з дотриманням принципів прозорості й публічності;

- здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, що включає: нагляд за дотриманням земельного законодавства суб'єктами господарювання та громадянами; виявлення порушень (самовільне зайняття земельних ділянок, використання не за цільовим призначенням); вжиття заходів щодо усунення порушень та притягнення винних осіб до відповідальності);

- організацію та проведення нормативної грошової оцінки земель усіх категорій, систематичне оновлення оціночних даних та формування єдиної методології визначення вартості земельних ділянок;

- супроводження земельної реформи — координацію процесів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, забезпечення правових та інституційних умов для прозорого обігу земель, участь у підготовці нормативно-правових актів у сфері земельних відносин;

- надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин — видачу витягів з Державного земельного кадастру, витягів про нормативну грошову оцінку земельних ділянок та інших документів, передбачених законодавством; верифікацію відомостей про права на земельні ділянки у Державному земельному кадастрі;

- участь у розробленні та реалізації державних програм розвитку земельних відносин, впровадження інноваційних технологій у сфері земельного адміністрування та ведення Державного земельного кадастру.

Таким чином, Держгеокадастр виконує системоутворювальну функцію в управлінні земельними ресурсами та регулювання землекористування. Його діяльність поєднує облікові, регуляторні, контрольні та землепорядні інструменти, спрямовані на забезпечення раціонального використання земель, охорону та відтворення ґрунтових ресурсів, а також на узгодження національної земельної політики із загальнодержавними програмами сталого розвитку та просторового планування територій.

Реалізація державної політики у **сфері землеустрою** здійснюється Держгеокадастром через комплекс заходів, що охоплюють такі напрями [58; 75; 160; 284]:

- організація розроблення документації із землеустрою — забезпечення відповідності документації із землеустрою встановленим стандартам і нормативам, координація взаємодії між суб'єктами землеустрою в процесі її підготовки та реєстрації;

- охорона земель і забезпечення екологічної безпеки — планування заходів щодо охорони земель, відновлення родючості ґрунтів, запровадження зон з особливими режимами використання земель, проведення протиерозійних,

меліоративних та рекультиваційних робіт; встановлення меж і визначення режимів використання земельних ділянок, розташованих у зонах з особливим екологічним, історико-культурним чи природоохоронним статусом, що потребують додаткових обмежень щодо господарської діяльності, у взаємодії з уповноваженими органами у відповідних сферах);

- організація контролю за використанням та охороною земель — організація моніторингу стану земель відповідно до затвердженого порядку, узагальнення його результатів та передача відповідної інформації органам виконавчої влади і місцевого самоврядування для вжиття необхідних заходів, попередження та усунення порушень вимог земельного законодавства;

- організація і проведення землевпорядних робіт — реалізація комплексу заходів із просторового впорядкування земель, включно з розробленням проєктів землеустрою, спрямованих на оптимізацію сівозмін, удосконалення меліоративних систем і впровадження заходів з охорони та відтворення родючості ґрунтів;

- нормотворча діяльність у сфері землеустрою — розроблення та актуалізація державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, формування сучасної нормативно-правової бази з урахуванням вимог законодавства Європейського Союзу та міжнародних стандартів якості у галузі управління земельними ресурсами;

- управління земельними ресурсами на місцевому рівні — реалізацію політики децентралізації у сфері землеустрою, надання консультаційної та методичної підтримки органам місцевого самоврядування, підвищення їхньої спроможності в управлінні земельними ресурсами, а також формування та ведення місцевого фонду документації із землеустрою, що включає зберігання й систематизацію матеріалів і даних);

- визнання статусу саморегульованих організацій у сфері землеустрою з метою підвищення якості землевпорядних робіт;

- цифровізація землеустрою та впровадження електронних сервісів — розроблення та впровадження цифрових технологій у сфері земельного адміністрування; забезпечення переходу до електронного документообігу при підготовці та поданні документації із землеустрою; інтеграція з Державним земельним кадастром та іншими публічними електронними реєстрами; запровадження електронного кабінету для власників землі та землекористувачів;

- супроводження функціонування ринку земель — землевпорядний супровід угод на ринку земель сільськогосподарського призначення; підготовка технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок; забезпечення прозорості та законності земельних трансакцій шляхом верифікації відомостей Державного земельного кадастру; формування геопросторової інформаційної бази даних щодо кількісних і якісних характеристик та потенціалу земельних ділянок для інформаційної підтримки учасників ринкових відносин;

- міжнародне партнерство та гармонізація із європейськими стандартами — залучення до міжнародних проєктів і програм технічної допомоги у сфері

землеустрою; адаптація європейських стандартів просторового планування та земельного адміністрування (зокрема, Директиви INSPIRE); імплементація передових міжнародних практик управління земельними ресурсами; гармонізація національного законодавства з європейськими нормами;

- постконфліктне відновлення земельного адміністрування — відновлення системи землеустрою на деокупованих територіях; документування збитків, завданих земельним ресурсам внаслідок воєнних дій, з метою обґрунтування відшкодування та відновлювальних заходів; здійснення комплексної інвентаризації земель, що потребують розмінування, рекультивації та відновлення ґрунтового покриву; розроблення програм і проєктів землеустрою, спрямованих на відновлення продуктивного потенціалу сільськогосподарських угідь; просторове планування постконфліктного розвитку територій з урахуванням пріоритетів відбудови та раціонального землекористування; координація з міжнародними партнерами у питаннях залучення технічної та фінансової підтримки для відновлення земельно-ресурсного потенціалу деокупованих територій.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру є головним уповноважним органом з ведення та адміністрування **Державного земельного кадастру (ДЗК)** — єдиної національної геоінформаційної системи відомостей про землі України. Державна політика у цій сфері спрямована на створення повної, достовірної та актуальної інформаційної бази про земельні ділянки, що становить підґрунтя для правового регулювання земельних відносин, просторового планування та прийняття управлінських рішень. Основні напрями діяльності Держгеокадастру щодо ведення Державного земельного кадастру включають:

- формування та систематизацію кадастрових даних — збирання, зберігання, опрацювання й уніфікація відомостей про земельні ділянки, включаючи їх правовий статус, форму власності, площу, цільове призначення та встановлені обмеження у використанні;

- присвоєння кадастрових номерів і державна реєстрація земельних ділянок — забезпечення унікальної ідентифікації кожної земельної ділянки шляхом присвоєння їй індивідуального кадастрового номера; здійснення державної реєстрації земельних ділянок державними кадастровими реєстраторами та сертифікованими інженерами-землевпорядниками (в рамках пілотного проєкту з серпня 2025 року);

- надання офіційних витягів та довідок — забезпечення доступу до інформації з ДЗК для фізичних та юридичних осіб, органів державної влади, нотаріусів, судів та інших суб'єктів правовідносин;

- актуалізацію та оновлення даних — внесення змін до відомостей ДЗК у разі зміни меж, власників, цільового призначення або інших характеристик земельних ділянок; інтеграцію результатів інвентаризації земель і землепорядної документації;

- забезпечення прозорості та відкритості кадастрової інформації — розвиток електронних сервісів і публікація відкритих даних, що сприяє підвищенню публічності та зниженню корупційних ризиків;

▪ контроль за дотриманням земельного законодавства — здійснення державного нагляду за достовірністю та правильністю ведення відомостей, виявлення й усунення невідповідностей чи порушень;

▪ автоматизацію та цифровізацію процесів — впровадження геоінформаційних систем, технологій дистанційного зондування Землі й супутникового моніторингу для підвищення точності й оперативності функціонування кадастру;

▪ організацію та контроль землевпорядних робіт — сертифікацію виконавців цих робіт, перевірку якості підготовленої документації, а також стандартизацію процедур землеустрою;

▪ моніторинг стану земель — спостереження за змінами у землекористуванні, процесами деградації та рівнем родючості ґрунтів із використанням кадастрових і супутникових даних;

▪ консультаційно-методичну підтримку — надання допомоги та роз'яснень органам місцевого самоврядування та іншим користувачам щодо застосування кадастрових даних.

На офіційному веб-сайті Держгеокадастру та через Публічну кадастрову карту України оприлюднюються картографічна основа, індексні кадастрові карти (плани) та відомості Державного земельного кадастру в обсязі, визначеному законодавством, що гарантує відкритий доступ до основних даних про земельні ділянки.

Діяльність Держгеокадастру у цій сфері створює основу для ефективного управління земельними ресурсами й регулювання землекористування, забезпечує правову визначеність земельних відносин, сприяє цифровізації державного управління, підвищенню інвестиційної привабливості земель, а також інтеграції національної системи геопросторових даних до європейської інфраструктури INSPIRE.

Держгеокадастр є уповноваженим органом **державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності**. Реалізація цього повноваження здійснюється через систему організаційних, превентивних та контрольних заходів, спрямованих на забезпечення дотримання земельного законодавства, раціонального використання земельних ресурсів і збереження родючості ґрунтів [58; 75; 69; 160].

Держгеокадастр здійснює нагляд за дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства, зокрема щодо:

▪ встановленого порядку набуття та реалізації права на землю;

▪ норм земельного законодавства під час укладення цивільно-правових договорів, передачі земель у власність, надання у користування, в тому числі в оренду, а також вилучення (викупу) земельних ділянок;

▪ веденням державного обліку та реєстрації земель, достовірності відомостей про земельні ділянки та їх фактичним використанням;

▪ розміщення, проектування, будівництва і введення в експлуатацію об'єктів, що справляють або можуть справляти негативний вплив на стан земель;

- здійснення комплексу заходів із захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, псування, забруднення, засмічення відходами, а також від заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям;

- своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та проведення заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за цільовим призначенням;

- дотримання умов зняття, збереження та використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, а також своєчасним проведенням рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених робочим проектом землеустрою;

- дотримання правил та встановленого режиму експлуатації проти-ерозійних і гідротехнічних споруд, збереження захисних насаджень і межових знаків;

- дотримання передбаченого законодавством порядку визначення та відшкодування втрат лісогосподарського виробництва.

У межах контролю за використанням та охороною земель сільськогосподарського призначення Держгеокадастр здійснює нагляд за:

- змінami показників якісного стану ґрунтів, що виникають внаслідок провадження господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення;

- своєчасністю проведення підприємствами, установами та організаціями всіх форм власності заходів із збереження, відтворення та підвищення родючості ґрунтів;

Контрольні повноваження Держгеокадастру реалізуються шляхом проведення планових та позапланових перевірок, під час яких встановлюється:

- відповідність об'єктів державного контролю визначеним вимогам земельного законодавства щодо використання та охорони земель;

- дотримання суб'єктами господарювання та громадянами норм у сфері використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та встановленого режиму землекористування;

- відповідності власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення вимогам, передбачених статтею 130 Земельного кодексу України у випадку та порядку, визначених законодавством у сфері державного контролю за використанням та охороною земель [58].

Реалізація контрольних повноважень Держгеокадастру забезпечується такими інструментами:

- нагляд за виконанням умов договорів оренди земельних ділянок, що передбачає перевірку дотримання орендарями строків і цільового призначення землекористування, своєчасності та повноти сплати орендної плати, а також виконання заходів щодо охорони земель;

- розгляд порушень та застосування заходів впливу — складання актів, протоколів, підготовку приписів і ініціювання притягнення винних осіб до адміністративної відповідальності;

- методична підтримка органів місцевого самоврядування шляхом надання рекомендацій і роз'яснень щодо здійснення місцевого контролю за використанням земель;

- інформаційно-просвітницька діяльність — підготовка методичних матеріалів; проведення навчальних семінарів, тренінгів і консультацій для землевласників, землекористувачів та органів місцевого самоврядування; популяризація ефективних практик раціонального використання та охорони земель.

Комплекс цих заходів формує правову визначеність земельних відносин, збалансовує екологічні та економічні інтереси ведення сільськогосподарської діяльності, створює інституційні та організаційні умови для сталого розвитку землекористування, раціонального використання земельних ресурсів, впровадження природоохоронних технологій та збереження ґрунтового покриву як стратегічного природного ресурсу держави.

3.2.2. Структурні підрозділи центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин

Структурні підрозділи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру становлять організаційний каркас діяльності цього центрального органу виконавчої влади. Їхня діяльність спрямована на реалізацію державної політики у сферах земельних відносин, землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, топографо-геодезичної та картографічної діяльності, а також державного контролю за використанням і охороною земель. Кожен підрозділ виконує чітко визначені функції з координації, методичного супроводу, моніторингу та контролю, що забезпечує комплексність і системність управління земельними ресурсами держави.

Голова Держгеокадастру очолює центральний орган виконавчої влади, здійснює загальне керівництво його діяльністю та представляє його у відносинах з іншими органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями як в Україні, так і за її межами. Для забезпечення ефективного управління Голова має заступників, серед яких один перший заступник. Їхнє призначення та звільнення здійснюється Кабінетом Міністрів України відповідно до законодавства про державну службу.

У структурі центрального апарату Держгеокадастру функціонує низка управлінь та секторів, що виконують спеціалізовані завдання, зокрема [285]:

Управління державного земельного кадастру:

- Відділ інформаційного забезпечення Державного земельного кадастру та обліку земель;

- Відділ методологічного забезпечення ведення державного земельного кадастру та розгляду скарг на рішення, дії та бездіяльність державних кадастрових реєстраторів;

Управління землеустрою, використання та охорони земель:

- Відділ землеустрою та охорони земель;
- Відділ використання земель сільськогосподарського призначення;

Управління з контролю за використанням та охороною земель:

▪ Відділ державного контролю за додержанням земельного законодавства та оперативного реагування;

▪ Відділ планування, методичного забезпечення та аналізу інспекційної діяльності;

- Сектор державного контролю за використанням та охороною земель №1;
- Сектор державного контролю за використанням та охороною земель №2;
- Сектор державного контролю за використанням та охороною земель №3;
- Відділ державного контролю за використанням та охороною земель № 4;
- Відділ державного контролю за використанням та охороною земель № 5;
- Відділ державного контролю за використанням та охороною земель № 6;
- Сектор державного контролю за використанням та охороною земель №7;
- Сектор державного геодезичного нагляду.

Фінансове управління:

- Відділ бухгалтерського обліку та звітності;
- Відділ планування та закупівель;

Юридичне управління:

- Відділ представництва в судах та інших органах;
- Відділ правової та договірної роботи.

Управління персоналом:

- Відділ з питань проходження державної служби;
- Відділ оцінювання та професійного розвитку.

Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин:

- Відділ №1;
- Сектор №1;
- Відділ № 2;
- Сектор №1;
- Відділ № 3;
- Сектор №1;
- Відділ № 4;
- Відділ № 5;
- Сектор №1;
- Сектор №2;
- Сектор №3;
- Відділ № 6 управління надання адміністративних послуг;
- Сектор №1;
- Відділ № 7 управління надання адміністративних послуг;
- Відділ комунікації, документального забезпечення та контролю;
- Сектор контролю;
- Сектор матеріально-технічного забезпечення;
- Відділ ринку та оцінки земель;

- Сектор інформаційних технологій та захисту інформації;
- Сектор з питань запобігання та виявлення корупції;
- Сектор звернень громадян та доступу до публічної інформації;
- Головний спеціаліст з внутрішнього аудиту;
- Головний спеціаліст з питань мобілізаційної роботи.

Структурні підрозділи центрального апарату Держгеокадастру формують організаційну основу його діяльності, забезпечуючи реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, топографо-геодезичної та картографічної діяльності, а також державного нагляду (контролю) за використанням і охороною земель. Ці підрозділи (управління, відділи, сектори) виконують функції координації, методичного супроводу, моніторингу й контролю, що гарантує системне управління земельними ресурсами та регулювання землекористування.

Згідно з чинним законодавством територіальні органи Держгеокадастру у класичному розумінні більше не діють, позаяк у 2020–2021 роках Кабінет Міністрів ухвалив рішення про їх ліквідацію як юридичних осіб публічного права згідно постанови КМУ від 16.12.2020 р. № 1341. Їхні функції передані безпосередньо центральному апарату Держгеокадастру та його міжрегіональним управлінням, що працюють на рівні областей та громад без статусу юридичної особи [286].

Висновки

В результаті опанування навчальної дисципліни за темою **«Повноваження й організаційна структура центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин»** студент повинен:

1. Володіти знаннями щодо організаційно-функціональної структури, правового статусу центрального органу виконавчої влади, уповноваженого на формування та реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.
2. Комплексно осмислювати позиціонування Держгеокадастру в ієрархічній системі органів державного управління земельними ресурсами у контексті децентралізації владних повноважень.
3. Знати основні напрямки діяльності центрального органу виконавчої влади: ведення Державного земельного кадастру, організацію землеустрою, здійснення державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель, моніторинг, інвентаризацію й оцінку земельних ресурсів.
4. Уміти оцінювати вплив організаційно-функціональної структури та рівня інформаційно-технічного забезпечення Держгеокадастру на ефективність прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Назвіть основні функції та повноваження центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин.

2. Які виклики постають перед центральним органом виконавчої влади у сфері земельних відносин у контексті децентралізації владних повноважень та цифровізації кадастрових систем?

3. Якими нормативно-правовими актами визначено порядок діяльності та правовий статус центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин?

4. Охарактеризуйте організаційну структуру центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин?

5. Перелічіть структурні підрозділи (відділи), що входять до складу управління Державного земельного кадастру, та вкажіть їх функціональне призначення.

6. Розкрийте роль моніторингу у системі управління землекористуванням, що здійснюється структурними підрозділами Держгеокадастру.

7. Перелічіть структурні підрозділи (відділи) управління землеустрою, використання та охорони земель та охарактеризуйте їх функціональне призначення та основні напрями діяльності.

8. Назвіть структурні підрозділи (відділи, сектори), що входять до складу управління з контролю за використанням та охороною земель та охарактеризуйте їх функціональне призначення.

9. Яким чином облікові та регуляторні інструменти діяльності Держгеокадастру сприяють охороні земель та ґрунтів?

10. Поясніть, яким чином Держгеокадастр забезпечує взаємозв'язок між землеустроєм, просторовим плануванням та реалізацією принципів сталого розвитку?

11. Обґрунтуйте, яким чином діяльність Держгеокадастру сприяє формуванню єдиної інформаційної бази даних про стан земельних ресурсів і підвищенню ефективності управлінських рішень у сфері землекористування.

12. Розкрийте взаємозв'язок між функціями координації, методичного супроводу й контролю в діяльності департаментів Держгеокадастру.

13. Охарактеризуйте механізми міжвідомчої взаємодії Держгеокадастру з органами місцевого самоврядування у процесі реалізації земельної реформи та управління землями комунальної власності.

14. Розкрийте роль Держгеокадастру у забезпеченні прозорості земельних відносин та протидії корупційним ризикам у сфері розпорядження земельними ресурсами.

15. Обґрунтуйте необхідність інтеграції національної інфраструктури геопросторових даних до європейської системи INSPIRE та роль Держгеокадастру в цьому процесі.

16. Охарактеризуйте роль цифрових сервісів Держгеокадастру у забезпеченні доступності земельно-кадастрової інформації для громадян та бізнесу.

17. Обґрунтуйте значення міжнародного співробітництва Держгеокадастру: участь у міжнародних проєктах технічної допомоги, обмін досвідом із країнами ЄС.

§ 3.3 Управління у сфері містобудівної діяльності

3.3.1. Зміст управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельного контролю

Планування і забудова територій становлять комплексну багатосуб'єктну діяльність, що реалізується у взаємодії органів державної влади, органів місцевого самоврядування та суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм. Правову основу цієї діяльності визначає стаття 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», в якій ця діяльність трактується як комплекс взаємопов'язаних напрямів [72]:

- планування та прогнозування розвитку територій;
- формування раціональної системи розселення та визначення напрямів сталого територіального розвитку;
- взаємоузгодження державних, суспільних та приватних інтересів у процесі планування і забудови територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- оптимізацію просторового розташування зон житлової та громадської забудови, промислових, транспортних, природоохоронних, рекреаційних, оздоровчих, історико-культурних та інших функціональних зон та об'єктів;
- регламентацію режимів забудови в межах територій, призначених для провадження містобудівної діяльності;
- розроблення містобудівної та проєктної документації, будівництво об'єктів;
- модернізацію існуючих забудованих територій;
- охорону, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних територій та об'єктів оздоровчого призначення, ландшафтних систем, лісів, парків, скверів та окремих зелених насаджень;
- здійснення моніторингу забудови територій;
- ведення містобудівного кадастру;
- реалізацію контрольно-наглядових функцій у сфері містобудування.

Відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються Конституцією України [73], Цивільним, Господарським і Земельним кодексами України [58; 200-201], законами України «Про регулювання містобудівної діяльності» [72], «Про Генеральну схему планування території України» [287], «Про основи містобудування» [288], «Про архітектурну діяльність» [289], «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [290], «Про землеустрій» [13], іншими нормативно-правовими актами.

Статтею 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [72] визначено об'єктний та суб'єктний склад у сфері містобудівної діяльності. Об'єктами містобудування є планувальна організація та функціональне зонування територій різних адміністративно-територіальних рівнів (України, її частин, території Автономної Республіки Крим, областей, адміністративних районів, територій територіальних громад, населених пунктів, їх частин), система розселення, комплексне розміщення об'єктів промис-

ловості, транспортної, інженерної та соціальної інфраструктури. Об'єктами будівництва визначаються будинки, будівлі, споруди та їх комплекси різного функціонального призначення, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. До об'єктів будівництва не відносяться нафтогазові свердловини та супутня інфраструктура, тимчасові споруди електронних комунікацій, прикордонні інженерно-технічні споруди.

Суб'єктами містобудування виступають органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи [72].

Програми розвитку регіонів та населених пунктів підлягають узгодженню з містобудівною документацією відповідного рівня. Програми господарського, соціального та культурного розвитку повинні узгоджуватися з містобудівною документацією відповідного рівня. Вимоги містобудівної документації мають обов'язковий характер для всіх суб'єктів містобудування.

Управлінські функції у сфері містобудівної діяльності реалізуються системою органів публічної влади, до якої входять: Верховна Рада України, Кабінета Міністрів України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, центральні органи виконавчої влади з формування та реалізації державної політики у сфері містобудування, центральний орган виконавчої влади з реалізації державної політики у сфері державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, органи державного архітектурно-будівельного контролю, інші уповноважені органи містобудування та архітектури, місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування [72].

Управлінська система містобудівної діяльності структурована за трьома рівнями: уповноважені органи містобудування та архітектури (відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність») [289], органи державного архітектурно-будівельного контролю (структурні підрозділи міських державних адміністрацій столиці та Севастополя, виконавчі органи місцевих рад) та центральний орган виконавчої влади з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду.

Управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельного контролю відповідно до статті 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» реалізується через систему взаємопов'язаних механізмів, основні напрями та розподіл повноважень щодо яких наведено у таблиці 3.4.

Планування територій здійснюється на трьох рівнях (державному, регіональному та місцевому) відповідними органами виконавчої влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування. Власники та землекористувачі здійснюють планування і забудову земельних ділянок дотримуючись вимог чинного законодавства. Ухвалення рішень щодо планування та забудови територій віднесено до повноважень місцевих рад різних рівнів, їх виконавчих органів та міських державних адміністрацій столиці й Севастополя в межах

Таблиця 3.4.

Зміст управління у сфері містобудівної діяльності та архітектурно-будівельного контролю [72]

№ з/п	Напрямок управління	Зміст діяльності	Суб'єкти управління
1	Територіальне планування	Планування територій на державному, регіональному та місцевому рівнях	Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування відповідних рівнів
2	Моніторинг	Моніторинг стану розроблення та виконання містобудівної документації на всіх адміністративно-територіальних рівнях	Органи містобудування всіх рівнів
3	Визначення державних інтересів	Визначення державних пріоритетів для їх врахування при розробленні містобудівної документації	Центральні органи виконавчої влади
4	Ліцензування та атестація	Здійснення ліцензування господарської діяльності та професійної атестації фахівців у цій сфері	Уповноважені органи виконавчої влади
5	Нормування	Розроблення і затвердження будівельних норм, кошторисних нормативів, забезпечення їх гармонізації з вимогами законодавства ЄС	Центральні органи виконавчої влади
6	Контроль	Здійснення контролю за дотриманням містобудівного законодавства, будівельних норм, вимог містобудівної та проектної документації	Органи державного архітектурно-будівельного контролю всіх рівнів
7	Дозвільна діяльність	Оформлення та видача дозволів на виконання будівельних робіт і прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів	Уповноважені органи місцевого самоврядування та виконавчої влади

компетенції, визначеної законодавством, з обов'язковим дотриманням положень містобудівної документації.

Державне регулювання планування територій реалізується через систему містобудівної документації, структурованої за трьома ієрархічними рівнями: державним, регіональним та місцевим.

Планування територій на *державному рівні* реалізується через розроблення Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, а також внесення до них змін відповідно до законодавчих вимог. Містобудівна документація державного рівня підлягає обов'язковій експертизі та стратегічній екологічній оцінці (ст. 11 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

За рішенням Кабінету Міністрів України можуть розроблятися схеми планування для окремих частин території держави, зокрема: кількох областей, прибережних зон Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпатського регіону, радіаційно забруднених внаслідок Чорнобильської катастрофи територій з підвищеним техногенним навантаженням або ризиком виникнення надзвичайних ситуацій. Функції замовників схем планування окремих частин території виконують Верховна Рада Автономної Республіки Крим та обласні ради відповідних регіонів. Затвердження цих схем здійснюється рішенням замовників, що передбачено статтею 12 Закону.

Планування територій на *регіональному рівні* реалізується через розроблення схем планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів. Іціювання розроблення таких схем здійснюється відповідними радами (Верховною Радою АРК, обласними, районними), організаційне забезпечення покладається на Раду міністрів Автономної Республіки Крим та державні адміністрації відповідних рівнів. Затвердження схем планування здійснюється радами за умови проведення стратегічної екологічної оцінки та отримання позитивного висновку державної експертизи. Вимоги до складу, змісту та порядку розроблення містобудівної документації встановлює центральний орган виконавчої влади з формування державної політики у сфері містобудування (Мінрегіон). До обов'язкових складових містобудівної документації регіонального рівня належить розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, без якого документація не підлягає затвердженню (ст. 13-14 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

Програми комплексного відновлення територій розробляються на двох адміністративних рівнях: обласному (на підставі рішення голови обласної державної адміністрації) та місцевому (на підставі рішення виконавчих органів місцевих рад). Програми формуються в електронному вигляді з обов'язковим внесенням відповідних відомостей до Реєстру будівельної діяльності.

Структурними елементами програми обласного рівня є: 1) аналітична частина: аналіз негативних впливів бойових дій та надзвичайних ситуацій; оцінювання актуальності чинної містобудівної документації; аналіз наявних ресурсів для відновлення; 2) організаційно-технічна частина: інформація щодо підготовчих заходів на території (розмінування, демонтаж зруйнованих об'єктів, рекультивація земель); обґрунтування технічної можливості й економічної доцільності відновлення інфраструктури; 3) планувальна частина: пропозиції щодо зміни функціонального призначення територій; 4) економічна частина: фінансово-економічні розрахунки. Програму затверджує

обласна рада впродовж 30 днів після завершення процедури громадського обговорення.

Програма місцевого рівня побудована за аналогічною структурою з конкретизацією для територій територіальних громад, зокрема: оцінка завданої шкоди об'єктам різного функціонального призначення; пропозиції щодо відновлення через реконструкцію наявних або зведення нових об'єктів; план заходів із визначенням черговості їх реалізації. Програму погоджує уповноважений орган обласної державної адміністрації, а затверджує — відповідна місцева рада.

Розроблення програм комплексного відновлення не передбачає проведення стратегічної екологічної оцінки та їх розгляду архітектурно-містобудівними радами. Фінансування реалізації програм здійснюється за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів, а також міжнародної технічної та фінансової допомоги.

Планування територій на місцевому рівні реалізується через розроблення, затвердження та актуалізацію комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів території, а також внесення до них змін (ст. 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

Містобудівна документація місцевого рівня формується у форматі електронних документів з використанням актуалізованої картографічної основи, відомостей Державного земельного кадастру та векторних геопросторових даних у державній системі координат. Інформаційний обмін між містобудівним кадастром та Державним земельним кадастром регламентується Кабінетом Міністрів України.

За рішенням місцевих рад містобудівна документація може підлягати оновленню. Процес оновлення передбачає: приведення картографо-геодезичної основи до актуального стану, переведення паперових носіїв у векторну цифрову форму, забезпечення відповідності законодавчим вимогам щодо форматів представлення даних. Оновлена документація затверджується за спрощеною процедурою, що не передбачає визначення державних інтересів, проведення громадського обговорення та стратегічної екологічної оцінки (окрім ситуацій, коли замовник ініціює таку оцінку на власний розсуд).

Коригування містобудівної документації місцевого рівня відбувається в порядку, аналогічному до процедури її початкового розроблення. Методологічні засади розроблення, оновлення та коригування документації встановлюються Кабінетом Міністрів України. Обов'язковим структурним елементом документації є розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, відсутність якого унеможливорює затвердження документації.

Обмеження щодо використання земельних ділянок, встановлені містобудівною документацією місцевого рівня, підлягають обов'язковій реєстрації в містобудівному кадастрі та Державному земельному кадастрі відповідно до профільного законодавства. Класифікатор таких обмежень затверджується Кабінетом Міністрів України.

Джерела фінансування робіт із планування територій диференціюються залежно від рівня містобудівної документації, а саме:

- планування територій на державному рівні, підготовка нормативно-правових актів у сфері містобудування та виконання пріоритетних науково-дослідних робіт забезпечується коштами Державного бюджету України, а також міжнародною технічною і фінансовою допомогою (зокрема грантовими ресурсами);

- планування територій на регіональному та місцевому рівнях (для територій Автономної Республіки Крим, областей, районів, територіальних громад), а також здійснення містобудівного моніторингу фінансуються з відповідних місцевих бюджетів та за рахунок міжнародної допомоги;

- розроблення детального плану території для земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні приватних осіб, може фінансуватися такими особами або власниками розташованих на ділянках об'єктів нерухомості за обов'язкового виконання функцій замовника органом місцевого самоврядування;

- планування територій для реалізації проєктів будівництва автомобільних доріг загального користування може забезпечуватися фінансовими ресурсами в межах публічно-приватного партнерства або концесійних угод;

- розроблення проєктної документації призначеної для забудови окремих земельних ділянок здійснюється за рахунок власників або користувачів цих ділянок (стаття 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

3.3.2. Особливості регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності

Регулювання земельних відносин у сфері містобудування характеризується специфічними правовими механізмами узгодження інтересів власників і користувачів земельних ділянок із суспільними потребами. Законодавець визначає особливий правовий режим використання земельних ресурсів для містобудівних потреб, що базується на принципах гармонізації приватних і публічних інтересів, забезпечення сталого розвитку територій та раціонального землекористування.

Стаття 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає правові засади регулювання таких питань:

- функціональне призначення території та режим землекористування;
- умови передачі земельних ділянок державної або комунальної власності;
- зміна цільового призначення земельних ділянок;
- інформаційне забезпечення містобудівної діяльності.

Функціональне призначення території та режим землекористування. Зміна функціонального призначення територій не тягне за собою автоматичного припинення раніше встановлених обмежень у використанні земель,

не є підставою для скасування права власності чи користування земельними ділянками, що були передані до встановлення нового функціонального призначення, і не зобов'язує власників або землекористувачів змінювати вид цільового призначення земельної ділянки, навіть якщо він не відповідає переліку дозволених видів використання у межах нової функціональної зони.

Забудова земельних ділянок допускається лише в межах встановленого цільового призначення відповідно до законодавства. Водночас для земельних ділянок, обтяжених земельним сервітутом для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж і відповідної інфраструктури, встановлено спеціальний правовий режим, де будівництво таких об'єктів допускається без попередньої зміни цільового призначення ділянки, що передбачено частиною 2 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [72].

Умови передачі земельних ділянок державної або комунальної власності. Передача (надання) земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній формах власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається виключно за наявності принаймні одного з наступних видів затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні:

- комплексного плану просторового розвитку територій територіальних громад, складовою частиною якого є план зонування території;

- генерального плану населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

- плану зонування території як окремого виду містобудівної документації;

- детального плану території.

Встановлені обмеження не поширюються на випадки:

- розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що належить фізичній або юридичній особі на праві власності;

- приватизації громадянином земельної ділянки, раніше наданої йому у користування на підставах, визначених законом;

- надання земельних ділянок у зонах відчуження чи безумовного (обов'язкового) відселення, на радіоактивно забруднених територіях;

- розміщення технічних засобів та споруд електронних комунікацій, лінійних об'єктів енергетичної та транспортної інфраструктури (доріг, мостів, естакад);

- буріння, влаштування (облаштування) та підключення нафтових і газових свердловин поза межами населених пунктів;

- будівництва та експлуатації військових й інших оборонних об'єктів;

- будівництва та експлуатації окремо розташованих захисних споруд цивільного захисту.

Водночас, передача земельних ділянок у зазначених випадках є неможливою за відсутності містобудівної документації, якщо відповідна ділянка знаходиться в межах зелених зон або внутрішньоквартальних озеленених територій населених пунктів, включаючи об'єкти міжрайонного

озеленення, благоустрою, спортивні та соціальні майданчики. Аналогічна заборона поширюється на земельні ділянки, віднесені до категорій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного призначення, історико-культурного та рекреаційного призначення — крім ділянок, призначених для дачного будівництва, — а також на землі лісгосподарського призначення. Відповідне положення закріплено в частині третій статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

Зміна цільового призначення земельних ділянок. Зміна цільового призначення земельної ділянки можлива виключно за умови відповідності нового виду цільового призначення функціональному призначенню відповідної території, визначеному містобудівною документацією місцевого рівня. Винятки з цього правила встановлені частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України.

Правовою основою зазначеного співвідношення є Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок і видів функціонального призначення територій, затверджений Кабінетом Міністрів України. Цей документ визначає категорії земель та види цільового призначення земельних ділянок у межах відповідних функціональних зон і є базовим для ведення Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру, що визначено частиною четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

Інформаційне забезпечення містобудівної діяльності. Уповноважені органи з питань містобудування та архітектури, а також центральний орган виконавчої влади, відповідальний за реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, зобов'язані забезпечувати відкритий, вільний і повний доступ до інформації про наявність земель державної та комунальної власності в межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць, які не передані у користування та придатні для забудови, про встановлені обмеження у використанні земельних ділянок і обтяження прав на них, а також про містобудівні умови й обмеження, внесені до містобудівного та Державного земельного кадастрів.

До моменту внесення відповідних відомостей до кадастрів виконавчі органи місцевих рад, міські державні адміністрації міста Києва та Севастополя, а також відповідні місцеві органи виконавчої влади зобов'язані надавати фізичним і юридичним особам письмові відповіді на запити щодо наявності земельних ділянок, придатних для забудови. Це положення закріплено частиною четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [72].

Висновок

В результаті опанування навчальної дисципліни за темою «**Управління у сфері містобудівної діяльності**» студент повинен:

1. Володіти знаннями про організаційно-правовий статус центрального органу виконавчої влади у сфері містобудування та архітектури.

2. Розуміти будову системи органів управління містобудівною діяльністю на всіх ієрархічних рівнях та механізми їх взаємодії — між центральними органами виконавчої влади, місцевими державними адміністраціями й органами місцевого самоврядування — в умовах децентралізації.

3. Засвоїти порядок і умови передачі земель державної та комунальної власності для містобудівних потреб, вимоги до містобудівної документації місцевого рівня — комплексного плану, генерального плану, плану зонування та детального плану — а також винятки, передбачені для об'єктів інфраструктури.

4. Уміти визначати режими землекористування для містобудівних потреб, ідентифікувати обмеження містобудівної діяльності та застосовувати Класифікатор співвідношення видів цільового і функціонального призначення територій для обґрунтування управлінських рішень.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Назвіть основні напрями державного управління у сфері містобудівної діяльності та здійснення архітектурно-будівельного контролю.

2. Охарактеризуйте об'єкти містобудівної діяльності та встановіть, які з них відповідно до законодавства України не належать до об'єктів будівництва.

3. Наявність якого розділу є обов'язковою вимогою для містобудівної документації регіонального рівня?

4. Назвіть перелік документів, які необхідно узгоджувати з містобудівною документацією відповідного рівня?

5. Який вид документації розробляється на регіональному рівні та які суб'єкти наділені правом ініціювати її розроблення?

6. Назвіть види містобудівної документації, що підлягають стратегічній екологічній оцінці?

7. Поясніть роль обов'язкової реєстрації обмежень у використанні земель у кадастрових системах та обґрунтуйте її вплив на права власників землі та землекористувачів.

8. Охарактеризуйте послідовність процедурних дій внесення змін до містобудівної документації місцевого рівня.

9. Які структурні елементи включає програма комплексного відновлення на рівні області?

10. Назвіть джерела фінансування розроблення містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях.

11. Яка роль міжнародної технічної та фінансової допомоги у фінансуванні містобудівних робіт в Україні?

12. За яких умов розроблення детального плану території для земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, може здійснюватися за їхні кошти?

13. Що слугує підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки?

14. Який нормативний документ регламентує співвідношення видів цільового призначення земельних ділянок та функціонального призначення територій?

15. У яких сферах застосовуються Класифікатор та правила співвідношення видів цільового призначення земельних ділянок і функціонального призначення територій?

16. До яких наслідків призводить невідповідність цільового призначення земельної ділянки функціональному призначенню території?

17. Перелічіть види містобудівної документації, наявність яких є підставою для передачі земельних ділянок державної та комунальної власності.

18. У чому полягає специфіка детального плану території як підстави для передачі земельних ділянок порівняно з іншими видами містобудівної документації?

19. Які відомості про земельні ділянки державної та комунальної власності становлять публічну інформацію за законодавством?

20. Обґрунтуйте важливість забезпечення публічного доступу до інформації про обмеження у використанні земельних ділянок.

РОЗДІЛ 4. ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

§ 4.1. Сутність і зміст девелопменту нерухомості як виду підприємницької діяльності. Джерела та механізми фінансування девелоперських проектів

4.1.1. Теоретичні основи девелопменту нерухомості: поняття, сутність та еволюція розвитку

Девелопмент нерухомості як самостійна сфера підприємницької діяльності пройшов тривалий шлях становлення – від примітивних форм операцій із земельними ділянками та нерухомістю до комплексної професійної діяльності, що охоплює повний цикл створення об'єктів нерухомості.

На ринку нерухомості України розвиток девелоперських компаній відбувався поетапно, що дозволяє виокремити чотири стадії цього процесу.

1. Етап зародження (середина 1990-х рр. XX століття – 2001 р.). Цей період характеризувався формуванням перших девелоперських практик та появою недорогих об'єктів нерухомості з коротким терміном окупності. Розвиток ринку відбувався здебільшого через реконструкцію застарілих виробничих приміщень, що використовувались під комерційні потреби. Водночас за наявності значного масиву вільних земельних ділянок, що формували сприятливі умови для розвитку будівництва, доступ до фінансових ресурсів залишався обмеженим, а кредитні ресурси характеризувалися високими відсотковими ставками.

2. Етап зростання (2002 – 2005 рр.). На цій стадії спостерігався стрімкий розвиток якості нерухомості. Зокрема, це перехідний період від малопривабливих об'єктів нерухомості до сучасних торгівельно-офісних центрів і житлових комплексів із функціонально продуманою інфраструктурою. Девелоперська діяльність почала орієнтуватися на маркетингові дослідження й економічну обґрунтованість рішень. Водночас дефіцит придатних об'єктів під девелопмент, зростання попиту та відповідне подорожчання земельних ділянок ускладнювали вхід на ринок, а у професійному середовищі ще існували суперечності щодо розуміння сутності девелоперської компанії.

3. Етап зрілості (2006 – 2008 рр.). Цей період характеризується залученням значних обсягів іноземних інвестицій, що підтверджується масштабними угодами із купівлі українських об'єктів нерухомості закордонними компаніями. Також відбулось різке збільшення кількості девелоперських компаній та розширення обсягів будівництва.

4. Етап спаду (з 2009 р. і по теперішній час). Стадія спаду характеризується скороченням обсягів кредитування та підвищенням відсоткових ставок за вже наданими позиками. Це посприяло скороченню обсягів будівництва, порушенню термінів введення об'єктів в експлуатацію та частих випадків банкрутства девелоперських компаній [291].

Термін «девелопмент» має англomовне походження і часто трактується

як «розвиток». В українському контексті цей термін отримав усталене значення як «розвиток нерухомості». Через це у професійному середовищі поступово закріпився термін «девелопмент нерухомості», який поєднує запозичене слово «девелопмент» із українським терміном «нерухомість», точніше відображаючи суть цього явища [292-293].

Девелопмент нерухомості необхідно розглядати у двох взаємопов'язаних аспектах: по-перше, як процес якісної трансформації нерухомості як фізичного об'єкта; по-друге — крізь призму правових аспектів, з урахуванням можливих прав та обмежень, які впливають на вартісну оцінку об'єкта, особливості його подальшого використання та потенціалом передачі прав власності [294].

Світова практика виділяє дві моделі девелопменту нерухомості: 1) спекулятивний девелопмент; 2) девелопмент за винагороду. Спекулятивний девелопмент — модель, за якої девелопер вкладає власні інвестиції в проєкт й бере на себе частину фінансових ризиків або ж усі, пов'язані з можливим невиконанням договору. Девелопмент за винагороду — модель, у якій девелопер не несе особистих фінансових ризиків і діє як управлінець чи консультант, отримуючи фіксовану винагороду. Критерієм розмежування зазначених моделей є наявність або відсутність фінансової участі девелопера в проєкті та відповідного рівня ризику. Отже, від цього залежить характер і стратегія дій девелопера, механізм отримання прибутку, розподіл відповідальності та ризиків між учасниками проєкту, а також етапність реалізації девелоперського проєкту. Попри відмінності моделей девелопер виступає як підприємець, який ініціює реалізацію проєкту, управляє всіма процесами та координує діяльність інших учасників проєкту [295].

Для глибшого розуміння сутності поняття девелопменту нерухомості важливо визначити його ключові характеристики для формування комплексної системи цього поняття. До таких характеристик відносяться [296]:

- системний характер;
- ініціативність девелопера;
- універсальність;
- організаційна і контролююча функція девелопера;
- спрямованість на отримання прибутку;
- соціальна корисність.

Девелопмент нерухомості являє собою багатокomпонентну, взаємопов'язану сукупність правовідносин, які спрямовані на розвиток нерухомості із врахуванням комплексного підходу. Ці правовідносини включають широкий спектр суб'єктів, що працюють у гармонійній взаємодії задля досягнення єдиної мети, що підкреслює системний характер девелопменту нерухомості.

Універсальність девелопменту забезпечує можливості для ефективної реалізації проєктів різного масштабу та призначення. Цей підхід однаково добре застосовується як для створення нових об'єктів нерухомості, так і їхньої реконструкції, незалежно від їхнього функціонального призначення чи сфери застосування.

Девелопмент нерухомості є формою підприємницької діяльності, кінцевою метою якої є зростання прибутковості. Це забезпечується суттєвим підвищенням цінності та ринкової вартості об'єктів нерухомості, яка створюється або модернізується в рамках проекту.

Окрім отримання прибутку, девелопмент виконує важливу соціальну функцію – задовольняє важливі суспільні потреби, створюючи якісні об'єкти нерухомості та забезпечуючи розвиток інфраструктури. Це, у свою чергу, підвищує рівень життя населення та сприяє комплексному розвитку територій.

Узагальнюючи зазначені вище характеристики, девелопмент нерухомості є складною багаторівневою системою правовідносин, в рамках якої здійснюється ініціативна, координуюча та контролююча діяльність девелопера як суб'єкта підприємницької діяльності. Паралельно залучається діяльність інших професійних суб'єктів, спрямована на реалізацію проектів зі створення або реконструкції об'єктів нерухомості комплексно. Метою цього процесу є забезпечення зростання цінності й вартості об'єктів нерухомості, що, у свою чергу, веде до отримання прибутку, а також сприяє соціальній користі через покращення умов життя та інфраструктури.

4.1.2 Основні категорії учасників девелоперського процесу та специфіка їх функціональних ролей у цьому процесі

Процес девелопменту нерухомості передбачає залучення широкого кола учасників для взаємодії на різних стадіях реалізації проекту й охоплює повний життєвий цикл проекту — від формування ідеї до введення об'єкта в експлуатацію та подальшого управління. Кожна зацікавлена сторона виконує специфічні їй функції на конкретних етапах девелоперського процесу. Серед ключових груп учасників процесу девелопменту виокремлюються такі [58; 291; 297]:

- девелопери;
- інвестори;
- органи державної влади та місцевого самоврядування;
- фінансові інституції;
- землевпорядні проектні організації;
- сертифіковані інженери-землевпорядники; сертифіковані інженери-геодезисти;
- суб'єкти містобудівної діяльності (архітектурні та містобудівні організації, сертифіковані архітектори, фахівці з містобудування);
- будівельні компанії та підрядні організації;
- юридичні та консалтингові компанії;
- експертні та оціночні організації;
- Держгеокадастр, приватні та державні нотаріуси, суб'єкти державної реєстрації прав;
- оператори ринку нерухомості;
- громадські організації та територіальні громади.

Девелопери – основні ініціатори та координатори проєкту, відповідальні за його планування, залучення необхідного фінансування, організацію будівництва, введення об'єктів в експлуатацію та подальше управління ними. У ролі девелоперів можуть виступати як девелоперські компанії, так і приватні інвестори.

Ініціативність девелопера відіграє ключову роль на всіх етапах процесу, бо саме він виступає як головний драйвер проєкту, визначаючи як проміжні, так і кінцеві цілі. Завдяки його ініціативі формується стратегія, яка забезпечує ефективне проходження кожного етапу девелоппменту.

Девелопер — ключовий суб'єкт на ринку нерухомості, який виконує функції фінансового посередника інвестиційного процесу. Він акумулює кошти інвесторів чи власні фінансові ресурси для фінансування створення чи розвитку об'єкта нерухомості, виступає автором ідеї, організовує всі етапи реалізації проєкту та є відповідальним за його виконання й отримує за це комісійну винагороду. Функції девелопера можуть виконувати як фізичні, так і юридичні особи, для яких основним джерелом прибутку виступає додана вартість, сформована в процесі девелоппменту.

Функціональна роль девелопера охоплює комплекс дій, спрямованих на ініціювання та реалізацію проєкту, а саме:

- формування концепції та розроблення ідеї майбутнього об'єкта;
- набуття прав на земельну ділянку для його розміщення;
- організацію процесу проєктування об'єкта із залученням ліцензованих проєктних організацій;
- відбір та укладання договорів із генеральним підрядником, а за потреби — з компаніями, що здійснюють управління об'єктом нерухомості;
- залучення фінансових ресурсів у формі інвестицій або організація самофінансування проєкту;
- забезпечення контролю якості виконаних робіт на кожному етапі реалізації проєкту, забезпечуючи дотримання встановлених стандартів, правил та вимог.

Звідси діяльність девелопера інтегрує підприємницькі, управлінські та інвестиційні функції й спрямована на створення нового об'єкта нерухомості або істотне підвищення ринкової вартості наявного, що гарантує йому відповідну винагороду та прибуток [298-299].

Фінансове підґрунтя реалізації девелоперського проєкту забезпечують **інвестори** — як фізичні, так і юридичні особи, що здійснюють капіталовкладення на різних стадіях проєкту (від розроблення концепції та підготовки земельної ділянки до завершення будівництва, введення об'єкта в експлуатацію та його подальшої комерціалізації). Джерелами фінансування можуть бути власні кошти інвесторів, кошти інституційних інвесторів, банківські кредити, й зокрема альтернативні інструменти — венчурний капітал, колективні інвестиційні фонди, випуск цінних паперів.

Важливим аспектом цього процесу є диверсифікація джерел фінансування й оптимізація структури капіталу, що дає змогу понизити ризики ліквідності й підвищити фінансову стійкість реалізації проєкту в умовах

коливань ринкової кон'юнктури. Саме участь інвесторів у реалізації девелоперського проєкту передбачає відповідний розподіл фінансових ризиків і прибутків залежно від умов договорів, укладених між сторонами.

Процес девелопменту регулюється системою **органів державної влади та місцевого самоврядування**, які забезпечують формування та підтримку належного нормативно-правового середовища для його реалізації. У цій відповідності вони надають дозвільні документи, здійснюють контроль за дотриманням містобудівних норм, екологічних стандартів та реалізацією положень державної земельної політики.

На загальнодержавному рівні основну роль у формуванні інституційного середовища відіграють Верховна Рада України, що визначає законодавчі засади у сфері земельних відносин, містобудування та інвестиційної діяльності, Кабінет Міністрів України, що ухвалює постанови та державні програми розвитку, а також профільні міністерства — Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури, Міністерство економіки, докільля та сільського господарства, Міністерство фінансів, які розробляють галузеві нормативні акти та порядки [72; 73; 159].

На регіональному й місцевому рівнях функції регулювання покладаються на обласні та районні державні адміністрації, органи місцевого самоврядування (сільські, селищні та міські ради), а також виконавчі комітети територіальних громад. Сфера їхньої компетенції включає:

- видачу дозвільної документації (містобудівні умови та обмеження, дозволи на будівельні роботи);
- контроль за дотриманням містобудівних норм, екологічних стандартів і вимог охорони земель;
- затвердження схем землеустрою та детальних планів територій;
- реалізацію державної земельної політики на місцевому рівні, зокрема розпорядження землями комунальної власності та організацію проведення земельних торгів [58; 72; 73; 159].

Важливу роль у забезпеченні законності та прозорості відіграють контролюючі й наглядові органи: Державна інспекція архітектури та містобудування, яка здійснює державний нагляд у сфері будівництва; Державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру, яка забезпечує ведення Державного земельного кадастру; Державна екологічна інспекція, яка контролює дотримання природоохоронного законодавства. Діяльність цих органів спрямована на підвищення правової визначеності, прозорості адміністративних процедур та зниження інституційних ризиків для інвесторів і замовників будівництва.

Фінансові установи відіграють надважливу роль у забезпеченні девелоперських проєктів капіталом і включають широкий спектр організацій – комерційні та державні банківські установи, кредитні організації, інвестиційні компанії, венчурні фонди та страхові компанії. Ці інституції надають девелоперам доступ до необхідних фінансових ресурсів застосовуючи різні інструменти та механізми фінансування, зокрема: банківське кредитування; іпотечне фінансування; участь інституційних інвесторів;

лізингові схеми; проектне фінансування. Така різноманітність системи фінансування дозволяє девелоперам обирати оптимальну структуру капіталу беручи до уваги масштабність проекту, його специфіку та власні фінансові можливості.

Землевпорядні проєктні організації, сертифіковані інженери-землевпорядники та сертифіковані інженери-геодезисти.

Фахівці із землеустрою відіграють ключову роль на підготовчому етапі девелоперського проєкту, забезпечуючи юридичне оформлення прав на земельну ділянку та створення правових підстав для реалізації будівництва.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» [13] земельпорядники розробляють земельпорядну документацію, зокрема: проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, проєкти землеустрою щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічну документацію із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Зазначена документація є обов'язковою правовою підставою для державної реєстрації права власності або права користування земельною ділянкою під час формування нового об'єкта нерухомості. Крім розроблення документації із землеустрою, земельпорядники виконують кадастрові зйомки, проводять аналітичні дослідження щодо визначення земельних ділянок і їх винесення в натуру, а також надають інші земельпорядні послуги, необхідні для реалізації девелоперських проєктів.

Суб'єктами розроблення документації із землеустрою можуть виступати: юридичні особи та фізичні особи — підприємці. Юридичні особи (землевпорядні проєктні організації) мають відповідати таким кваліфікаційним вимогам: наявність необхідного технічного і технологічного забезпечення для виконання земельпорядних робіт; наявність у штаті за основним місцем роботи щонайменше одного сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість виконаних робіт із землеустрою. Фізичні особи — підприємці, які мають статус сертифікованого інженера-землевпорядника, зобов'язані мати необхідне технічне та технологічне забезпечення і несуть персональну відповідальність за якість розробленої земельпорядної документації.

Обов'язковою вимогою законодавства є те, що відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути виключно сертифіковані інженери-землевпорядники. Статус сертифікованого інженера-землевпорядника отримують особи, які відповідають таким критеріям: наявність вищої освіти за відповідними спеціальностями та кваліфікаціями; стаж професійної діяльності за фахом не менше одного року; успішне складання кваліфікаційного іспиту, отримання кваліфікаційного сертифіката; реєстрація фахівця в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Фахівці з геодезії здійснюють топографо-геодезичне забезпечення девелоперського проєкту (зйомка місцевості; аналіз та обробка результатів зйомки; встановлення місцезнаходження існуючих об'єктів інфраструктури

та будівель; винесення в натуру розбивочней осей будівництва; геодезичний контроль точності виконання будівельних робіт).

Суб'єктами розроблення топографо-геодезичної документації можуть бути юридичні та фізичні особи — підприємці, які відповідають встановленим законодавством кваліфікаційним вимогам. Юридичні особи (геодезичні організації) мають володіти необхідним технічним і технологічним забезпеченням для виконання топографо-геодезичних робіт та мати у своєму складі за основним місцем роботи сертифікованого інженера-геодезиста, відповідального за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт. Фізичні особи — підприємці, які мають статус сертифікованого інженера-геодезиста, повинні володіти необхідним технічним і технологічним забезпеченням та нести персональну відповідальність за якість виконаних робіт.

Статус сертифікованого інженера-геодезиста набувається фахівцем, який має стаж роботи за фахом не менше одного року, успішно пройшов атестацію (кваліфікаційний іспит), отримав кваліфікаційний сертифікат встановленого зразка та внесений до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів [274].

Фахівці з містобудування, суб'єкти господарювання у сфері архітектури та сертифіковані архітектори.

Фахівці з містобудування здійснюють аналіз містобудівної ситуації, яка формується із системи природних і антропогенних чинників. Оцінка транспортної та інженерно-технічної інфраструктури, промислових, культурно-побутових та інших об'єктів у певному природному середовищі визначає містобудівну цінність території та доцільність її використання під девелоперський проєкт.

Комплексний аналіз природних і антропогенних ресурсів дає можливість визначити найдоцільніший спосіб використання земельної ділянки, перевірити відповідність проєктних рішень містобудівній ситуації та розробити заходи щодо усунення виявлених робітностей.

Фахівці з містобудування беруть участь у підготовці та розробленні містобудівної документації (генеральних планів населених пунктів, детальних планів території), а також проєктної документації на будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єктів будівництва, благоустрій, ландшафтні та садово-паркові об'єкти відповідно до чинних державних будівельних норм, стандартів і затвердженої містобудівної документації.

Діяльність суб'єктів господарювання у сфері архітектури та сертифікованих архітекторів у девелоперському проєкті спрямована на виконання комплексу робіт — від розроблення концепції забудови до підготовки проєктної документації. Їхня діяльність охоплює: розроблення архітектурно-планувальних та архітектурно-конструктивних рішень; створення просторових моделей та візуалізацій, які формують візуальний образ майбутнього об'єкта; забезпечення функціонального наповнення об'єкта з урахуванням вимог енергоефективності, відповідності містобудівній доку-

ментації, державним будівельним нормам і екологічним вимогам; інтеграцію проєкту в існуюче середовище; оптимізацію використання земельної ділянки з урахуванням соціальних, економічних та еколо-гічних чинників.

В Україні суб'єкти господарювання у сфері архітектури та сертифіковані архітектори надають послуги з проектування житлових, комерційних та громадських об'єктів будівництва, забезпечуючи реалізацію девелоперських проєктів на всіх етапах — від концепції до авторського нагляду за будівництвом [289].

Будівельні компанії та підрядні організації — безпосередні виконавці інвестиційно-будівельного процесу, відповідальні за реалізацію рішень передбачених проєктом і доведення об'єкта до готовності. Йдеться про виконання повного комплексу будівельних робіт і здійснення благоустрою прилеглих територій. Професійна діяльність цих компаній впливає на якість, строки й вартість реалізації проєкту, забезпечення відповідності об'єкта нормативним вимогам у сфері будівництва, екологічним регламентам і стандартам безпеки.

Юридичні та консалтингові компанії — забезпечують правовий та організаційно-економічний супровід реалізації проєкту. Діяльність цих компаній спрямована на:

- проведення правової експертизи земельних ділянок і дозвільної документації, підготовку цивільно-правових і господарських угод та їх супровід (зокрема, договорів купівлі-продажу, лізингу, підряду, кредитних договорів, угод про спільну діяльність);
- податкове структурування проєкту;
- проведення юридичного аудиту об'єкта й учасників інвестування.

Діяльність консалтингових компаній зосереджена на аналізі й оцінці ризиків, розробленні рекомендацій з їх мінімізації, здійсненні супроводу процедури дотримання регуляторних вимог. Їх залучення підвищує правову визначеність і керованість проєкту, забезпечує захист учасників інвестиційного процесу та знижує ймовірність виникнення судових спорів.

Експертні та оціночні організації — забезпечують незалежну оцінку та здійснюють аналітичний супровід проєктів. Діяльність цих спеціалізованих суб'єктів спрямована на визначення ринкової, відновної й ліквідаційної вартості об'єктів нерухомості, підготовку звітів про оцінку для надання банківським і інвестиційним структурам, а також проведення фінансово-економічного аналізу інвестиційної доцільності. Ці організації також проводять технічну експертизу проєктної документації на відповідність вимогам екологічного законодавства, державним будівельним нормам і стандартам енергоефективності. Висновки надані цими суб'єктами є інструментом для прийняття рішень девелопером, інвесторами й фінансовими структурами, сприяючи мінімізації проєктних ризиків і забезпечення прозорості й підзвітності інвестиційного процесу [72; 300-301].

Держгеокадастр, приватні та державні нотаріуси виконують різні, але взаємопов'язані функції у системі земельного адміністрування.

Держгеокадастр як адміністратор Державного земельного кадастру

здійснює: державну реєстрацію земельних ділянок; присвоєння їм кадастрових номерів, внесення та актуалізацію відомостей про межі, площі, цільове призначення земельних ділянок; фомування та підтримання просторових даних; забезпечення інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, забезпечуючи узгодженість кадастрових і реєстраційних даних.

Нотаріуси як суб'єкти державної реєстрації прав здійснюють реєстрацію прав власності та інших речових прав на нерухоме майно, забезпечуючи правову визначеність та публічну достовірність відомостей про об'єкти нерухомості.

Діяльність цих органів створює необхідні передумови для укладання правочинів щодо земельних ділянок (купівлі-продажу, іпотеки, оренди, спадкування та інших транзакцій). Крім того, ці інституції здійснюють моніторинг змін у структурі землекористування, запобігаючи виникненню земельних спорів та забезпечуючи прозорість ринку нерухомості. Надійна робота кадастрово-реєстраційної системи є необхідною умовою захисту прав власників, зниження інвестиційних ризиків та забезпечення стабільності у сфері земельних відносин [58; 80; 135].

Оператори ринку нерухомості — ріелторські агентства, брокери та спеціалізовані консалтингові компанії. Їх функціональне призначення — маркетингове просування об'єктів нерухомості, формування цінових стратегій, організації та супроводженні угод купівлі-продажу та оренди, а також у підготовці та перевірці необхідної документації. Вони проводять ринковий аналіз, здійснюють сегментацію цільової аудиторії, визначають ефективні канали збуту та підбирають потенційних покупців чи орендарів, забезпечують ведення переговорів, оцінюють інвестиційну привабливість об'єктів, а також надають консультації з питань фінансування та страхування угод. Діяльність операторів ринку нерухомості сприяє підвищенню ліквідності об'єктів нерухомості, оптимізації строків реалізації проєктів та розвитку прозорого й стабільно прогнозованого ринку [80; 135; 200-201].

Громадські організації та територіальні громади виступають платформами соціального діалогу, впливаючи на процес девелопменту через механізми громадських слухань і публічних обговорень проєктних рішень. Ці інституції виражають колективну позицію жителів громади, виявляють потенційні конфлікти інтересів та забезпечують урахування екологічних, соціальних і культурних факторів при реалізації інвестиційно-будівельних проєктів. Їхня діяльність сприяє підвищенню рівня відкритості та підзвітності девелоперів і органів публічної влади, мінімізації ризиків судових спорів та соціальної напруги, а також утвердженню принципів сталого розвитку і партисипативного управління у містобудівній сфері [72; 183].

Така взаємодія між усіма зацікавленими сторонами забезпечує узгодженість рішень, дотримання нормативно-правових вимог, технічну доцільність та економічну обґрунтованість заходів, а також оцінку фінансової стійкості й інвестиційної привабливості проєкту. Основні категорії учасників девелоперського процесу та їх роль наведено в таблиці 4.1.

Таблиця 4.1.

Основні категорії учасників девелоперського процесу та специфіка їх функціональних ролей у цьому процесі

№ з/п	Категорія учасників	Учасники	Роль у процесі девелопменту
1.	Основні учасники девелоперського процесу	Девелопери	Ініціюють, фінансують, управляють та безпосередньо реалізують проекти нового будівництва чи реконструкції об'єктів нерухомості
		Інвестори	Забезпечують фінансування проектів на різних стадіях реалізації
		Власники земельних ділянок та нерухомості	Формують пропозицію земельних ділянок для продажу, оренди чи надання у користування
2.	Органи державної влади та регулювання	Центральні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування	Видають дозвілну документацію, контролюють містобудівні норми
		Органи державного кадастрового та реєстраційного забезпечення	Забезпечують реєстрацію прав власності, здійснюють кадастровий облік земельних ділянок
		Органи екологічного контролю	Здійснюють оцінку впливу проєктів на довкілля та встановлюють екологічні обмеження
3.	Фінансові установи та інвестиційні фонди	Антимонопольні та регуляторні органи	Регулюють конкурентні відносини на ринку та запобігають процесам монополізації
		Банки та фінансово-кредитні установи	Здійснюють кредитування, пропонують іпотечні позики та інші фінансові інструменти
		Фонди прямого інвестування та венчурні компанії	Фінансують масштабні девелоперські проекти
4.	Виконавчі робіт	Страхові компанії	Здійснюють страхове покриття ризиків пов'язаних із будівництвом та експлуатацією об'єктів нерухомості.
		Фахівці з містобудування	Здійснюють аналіз ситуації, визначають містобудівну цінність території, беруть участь у розробленні місто-

			будівної та проєктної документації та перевіряють відповідність проєктних рішень містобудівній ситуації
	Архітектурні організації та та проєктувальники		Розробляють архітектурно-планувальні та конструктивні рішення, створюють візуалізації майбутнього об'єкта, забезпечують відповідність містобудівній документації, здійснюють авторський нагляд за будівництвом
	Будівельні компанії та підрядники		Виконують комплекс будівельних та інженерно-технічних робіт
	Інженери-землепорядники		Відіграють ключову роль на підготовчому етапі проєкту, забезпечуючи юридичне оформлення прав на земельну ділянку та створення правових підстав для реалізації будівництва
	Інженери-геодезисти		Здійснюють топографо-геодезичне забезпечення девелоперського проєкту
	Юридичні та консалтингові компанії»		Здійснюють супровід юридичних питань, оцінюють ризики та оформлюють дозвілну документацію
	Експертні установи та аудиторські організації		Проводять ринковий аудит, технічні дослідження та визначають економічну доцільність
5.	Суб'єкти ринку нерухомості	Ріелторські агентства та брокери	Просуювають, продають, здають в оренду об'єкти нерухомості
		Операційні компанії	Управляють об'єктами нерухомості після завершення будівельних робіт
		Комунікаційні агентства та маркетингові компанії	Займаються брендингом та реалізацією маркетингових стратегій для просування проєктів
6.	Громадські організації та територіальні громади	Місцеві громади та громадські об'єднання	Долучаються до громадських обговорень та впливають на процес реалізації проєктів
		Екологічні організації	Контролюють вплив девелопменту на довкілля та сприяють екологічно безпечному розвитку

4.1.3. Фінансування девелоперських проєктів та його вплив на ефективність реалізації

Фінансування девелоперських проєктів доволі складний процес, що охоплює як залучення, так і ефективне управління фінансовими ресурсами. З огляду на специфіку девелоперського проєктування, на різних етапах його реалізації залучаються різні джерела фінансування. Частка зовнішніх ресурсів у структурі фінансування зростає зі збільшенням ступеня готовності проєкту, що пов'язано з високим рівнем ризику на початкових стадіях девелопменту.

Девелоперські проєкти реалізуються з різних джерел фінансування, серед яких [302-305]:

- власний капітал інвесторів чи забудовників;
- кредитні ресурси;
- приватні інвестиції;
- залучення коштів на фінансових ринках;
- державна підтримка у формі фінансування або грантів;
- альтернативні фінансові інструменти.

Фінансування девелоперського проєкту часто здійснюється за рахунок власних коштів девелопера чи засновників компанії, особливо на початкових етапах. Насамперед це кошти, що можуть бути сформовані з особистих інвестицій чи попередньо накопичених фінансових ресурсів. Часто девелопери здійснюють реінвестування прибутку від раніше реалізованих проєктів, у нові ініціативи. Це сприяє підвищенню стійкості бізнесу та дозволяє зменшити залежність від зовнішніх джерел фінансування (банківських кредитів, сторонніх інвесторів). У рамках партнерських девелоперських проєктів вагоме значення має фінансова участь співінвесторів (фізичних чи юридичних осіб), які долучаються до фінансування на договірних умовах. Така модель передбачає спільний розподіл між учасниками фінансових ризиків і потенційного прибутку, залучаючи співінвесторів на ранніх етапах реалізації проєкту, коли ризики високі, а можливості отримання банківського фінансування обмежені.

Важливим джерелом фінансування девелоперських проєктів вважаються кредитні ресурси, які забезпечують доступ на різних етапах їх реалізації до позикового капіталу. Традиційним інструментом фінансування вис-тупають банківські кредити. Сутність банківського кредитування — надання позик (коротко-, середньо- або довгострокових) для придбання земельної ділянки, фінансування проведення будівельних робіт, а також покриття оборотних витрат.

Іпотечне фінансування передбачає залучення капіталу під заставу об'єкта нерухомості з можливістю подальшого поетапного викупу цього майна або ж погашенням заборгованості після введення об'єкта в експлуатацію.

Лізингові схеми — механізми фінансування, що передбачають придбання обладнання, будівельної техніки чи об'єктів інфраструктури із подальшою передачею їх у користування замовнику з дотриманням умов

фінансового або оперативного лізингу. Відповідно, платежі здійснюються в розстрочку впродовж визначеного договором терміну, що дозволяє понизити одноразове фінансове навантаження, а також забезпечити безперервність інвестиційного процесу й досягти фінансово стійкої структури капіталу. З моменту завершення строку лізингу майно може як викуплятися за залишковою вартістю, так і може бути повернене лізингодавцю.

Проектне фінансування — механізм фінансування інвестиційних проєктів, за якого виплата відсотків чи повернення залучених коштів провадиться виключно за рахунок грошових потоків, генерованих самим проєктом, без урахування загальної платоспроможності ініціатора. Відповідно передбачається створення спеціальної проєктної компанії як юридична особа, на баланс якої виводяться активи й зобов'язання по проєкту та розподіл ризиків між усіма учасниками, зокрема інвесторами, кредиторами, постачальниками й підрядниками. Такий підхід надає можливість мінімізувати вплив проєкт-них ризиків на інші активи компанії-ініціатора і розширити коло потенцій-них інвесторів ззовні.

Участь інституційних інвесторів — пенсійних фондів, страхових компаній, інвестиційних фондів — передбачає придбання ними пайових часток у проєкті або надання коштів на умовах визначеної норми прибутку. Така форма участі дозволяє девелоперам раціоналізувати структуру капіталу, поєднуючи власні й позикові ресурси, диверсифікувати джерела фінансування і розподіляти ризики між кількома учасниками та підвищувати ліквідність проєкту. Також фінансові інституції зазвичай здійснюють регулярний моніторинг перебігу реалізації проєкту, контролюючи дотримання фінансової дисципліни, термінів будівництва й відповідності витрат затвердженому бюджету, що сприяє підвищенню прозорості управлінських процесів і зменшенню ризиків для інвесторів.

Залучення коштів на фінансових ринках — механізм фінансування девелоперських проєктів шляхом емісії та публічного чи приватного розміщення цінних паперів (акцій, облігацій тощо) на організованих ринках капіталу, що дозволяє девелоперам мобілізувати значну кількість інвестицій від широкого кола інвесторів.

Державна підтримка у формі фінансування або грантів — система заходів бюджетного стимулювання девелоперської діяльності, спрямованих на реалізацію значущих для суспільства проєктів шляхом надання фінансових ресурсів з державного чи місцевого бюджетів (пряме фінансування, безповоротні гранти, цільові державні субсидії, програми співфінансування в яких держава бере участь у капіталі проєкту на пільгових умовах).

Альтернативні фінансові інструменти — це сукупність нетрадиційних механізмів залучення капіталу для девелоперських проєктів, що розширюють можливості залучення капіталу оминаючи традиційні банківські та ринкові джерела (приватні інвестиційні фонди, краудфандинг, токенизація активів та інші інноваційні способи залучення ресурсів).

Характеристика джерел фінансування девелоперських проєктів та їх переваги наведено в таблиці 4.2.

Таблиця 4.2.

Джерела фінансування девелоперських проєктів, їх характеристика та переваги [302-305]

Джерело фінансування проєкту	Характеристика джерел фінансування проєкту	Сильні сторони
Власний капітал девелопера чи інвестора	Залучення власного капіталу і реінвестування прибутку від раніше реалізованих проєктів	Мінімізація кредиторської залежності, підвищення фінансової стабільності бізнесу
Співінвестори	Залучення фізичних та юридичних осіб до фінансування проєкту на договірних умовах	Спільний розподіл ризиків та прибутків між учасниками проєкту, особливо на ранніх стадіях
Іпотечне фінансування	Застава нерухомості як забезпечення кредитних зобов'язань	Погашення боргу після введення об'єкта в експлуатацію
Проєктне фінансування	Повернення вкладених коштів виключно з прибутків проєкту	Розподіл ризиків між учасниками, захист активів ініціатора
Кредитні ресурси	Позикове фінансування на різних етапах реалізації проєкту	Можливість інвестування в землю, будівництво об'єктів та оборотних потреб
Фінансові ринки	Залучення капіталу через ринкові механізми	Можливість диверсифікації капіталу, підвищення ліквідності активів
Державна підтримка	Пряме бюджетне фінансування чи грантові кошти	Зменшення ризиків для інвесторів, стимулювання будівництва
Залучення інституційних інвесторів	Залучення капіталу інституційних інвесторів (інвестиційних та пенсійних фондів, страхових компаній)	Контроль реалізації проєкту, бюджетний контроль, прозорість прийняття управлінських рішень
Альтернативні інструменти	Застосування інноваційних фінансових інструментів	Гнучкість та оперативність залучення капіталу

Отже, фінансування девелоперських проєктів ґрунтується на поєднанні різних джерел — власного капіталу, кредитних ресурсів, участі співінвесторів, інституційних інвесторів та державної підтримки.

Для детальнішого розуміння логіки руху фінансових коштів розглянемо основні етапи фінансування девелоперського проєкту.

I етап. Фінансування девелоперського проєкту — передпроєктна підготовка. Передпроєктна підготовка являє собою етап девелоперського циклу, під час якого формується концептуальна основа проєкту, проводиться

техніко-економічне обґрунтування та формуються правові та фінансові передумови для його реалізації. Цей етап не вимагає значних капіталовкладень, проте визначає стратегічну ціль та інвестиційну привабливість проєкту.

Бізнес-план девелоперського проєкту — це системний аналітичний документ, що обґрунтовує економічну доцільність інвестицій та визначає основні параметри реалізації проєкту. Структура бізнес-плану включає такі компоненти: 1) концепція проєкту (детальний опис об'єкта нерухомості, ідентифікація цільової аудиторії, позиціонування проєкту на ринку нерухомості); 2) аналіз ринку (дослідження ринкового середовища — аналіз попиту, конкурентний аналіз, визначення цінових сегментів); 3) техніко-економічне обґрунтування (передбачає розрахунок основних технічних та економічних параметрів проєкту); 4) фінансова модель проєкту (складання кошторису витрат на купівлю земельної ділянки, маркетинг, проєктування, будівництво, адміністративні витрати на обслуговування боргу; прогнозування доходів від продажу/оренди об'єктів нерухомості; розрахунок показників рентабельності проєкту; складання графіку грошових потоків); 5) аналіз ризиків (юридичні — обтяження прав на земельну ділянку, зміни законодавства, земельні спори; фінансові — ризик недофінансування, валютні ризики; будівельні — перевищення кошторису, технологічні проблеми, затримки в будівництві; ринкові — посилення конкуренції, цінові коливання, зниження попиту); 6) стратегія виходу (сценарії відчуження об'єкта чи його частин після введення в експлуатацію; утримання активу для генерування орендного доходу; продаж інвестору під час будівництва); 7) фінансові витрати на підготовку бізнес-плану (консалтингові послуги спеціалізованих компаній; маркетингові дослідження).

Отримання дозвільної документації є ключовим етапом, що підтверджує правову спроможність реалізації проєкту й передбачає проходження декількох послідовних кроків: врегулювання земельних питань (пошук та резервування земельної ділянки, оформлення права власності або оренди, за потреби — зміна цільового призначення земельних ділянок та отримання містобудівних умов та обмежень); підготовка проєктної документації (план зонування або детальний план території, архітектурно-планувальне завдання, проєкт землеустрою, топографічні знімання та інженерно-геологічні вишукування); узгодження та отримання дозволів (замовлення проєкту та його погодження у відповідних інстанціях, оформлення містобудівного паспорту, узгодження з санітарно-епідеміологічною та пожежною службами, екологічна оцінка впливу (за необхідності) та дозвіл на виконання будівельних робіт); фінансові витрати на отримання дозволів (геодезичні вишукування; проєктна документація — залежить від специфіки та обсягу проєкту; погодження та дозвільні процедури; послуги юридичного супроводу).

Завершальна стадія передпроєктної підготовки — ідентифікація та залучення джерел фінансування, необхідних для реалізації проєкту. Зокрема проводиться підготовка для залучення інвестицій, що передбачає створення інвестиційного пакету, який містить: презентаційні матеріали (резюме проєкту, головні фінансові показники, інформацію про команду проєкту,

конкурентні переваги та пропозицію для потенційних інвесторів; фінансову модель з різними сценаріями розвитку проєкту — базового, оптимістичного та песимістичного; юридичну структуру проєкту — спеціальну проєктну компанію для ізоляції ризиків та оптимізації податкового навантаження); структуру капіталу девелоперського проєкту (власний капітал; борговий капітал; мезонінне фінансування; перепродаж); переговорний процес із фінансовими установами, який охоплює підготовку пакету документів; проведення оцінки майна для застави; узгодження умов фінансування; укладення попередньої угоди; юридичний супровід переговорів.

II етап. *Фінансування девелоперського проєкту (інвестування у початкову фазу).* Цей етап супроводжується найвищими інвестиційними ризиками, оскільки відсутні реальні матеріальні активи, а прогнозування майбутніх грошових потоків є надзвичайно складним. На стартовому етапі девелоперського проєкту капітальні вкладення концентрується навколо таких напрямів: фінансові потреби (придбання земельної ділянки або оформлення прав землекористування — базова інвестиційна складова на цьому етапі; розробка проєктно-кошторисної документації, зокрема підключення до інженерних мереж та отримання технічних умов на приєднання до комунікацій; отримання дозвільної документації, включаючи містобудівні умови та обмеження, оформлення дозволів на будівництво та погодження з контролюючими органами; проведення маркетингової кампанії на старті продажів, що охоплює аналіз ринку й цільової аудиторії та запуск рекламних активностей; джерела фінансування представлені власними коштами девелопера, банківськими кредитами під заставу земельних ділянок, залученням співінвесторів та партнерів, а також перепродажами через укладання попередніх договорів із кінцевими покупцями.

Структурування фінансування на цьому етапі вимагає чіткого балансування між різними джерелами капіталу з метою оптимізації вартості фінансування та управління ризиками.

III етап. *Фінансування девелоперського проєкту (фаза будівництва).* Етап, що потребує найбільших фінансових вливань у життєвому циклі проєкту, структурованих за такими компонентами: фінансові потреби (оплата послуг підрядників; придбання будівельних матеріалів; технічний нагляд і контроль якості виконаних робіт; оплату за підключення інженерної інфраструктури; страхування будівельних ризиків та управління ними, а також поточні операційні витрати; джерела фінансування (банківське проєктне фінансування, доходи від перепродажу квартир, власний капітал девелопера, облігаційні позики, кошти забудовника чи генерального підрядника, мезонінне фінансування).

Ефективне управління фінансуванням у фазі будівництва вимагає ретельного планування, проведення системного моніторингу виконання бюджету та оперативну адаптацію до змін умов ринку задля успішного завершення проєкту.

IV етап. *Фінансування девелоперського проєкту (фаза реалізації та комерціалізації).* Призначення етапу — повернення вкладених коштів та

генерування прибутку, що забезпечується через трансформацію створеного матеріального активу у грошові потоки застосовуючи механізми продажу нерухомості або здачі в оренду, що дозволяє повернути вкладений капітал інвесторам і досягнути цільового рівня прибутковості проєкту. Фаза реалізації девелоперського проєкту генерує специфічні операційні витрати: фінансові потреби (маркетингова активність — рекламні кампанії для стимулювання попиту, проведення презентаційних заходів; комерційна інфраструктура — утримання відділу продажів, операційні витрати, фонд оплати праці менеджерів з продажу; експлуатація нереалізованих активів — обслуговування непроданих приміщень, утримання спільних зон та інфраструктури, охорона та обслуговування об'єкта, сплата податків на нерухомість до моменту реалізації; агентські винагороди — виплата комісійних ріелторським агенствам, бонусні програми для спеціалістів з продажу; обслуговування заборгованості — погашення кредитів, виплата процентів за борговим фінансуванням; юридичне супроводження — підготовка та оформлення договорів купівлі-продажу, реєстрація права власності, юридичний супровід угод з нерухомістю.

На етапі реалізації відбувається трансформація структури капіталу — від залучення коштів до їх повернення: надходження від реалізації активів (продажу/оренди) — основне джерело; мостові кредити використовуються для закриття розривів між відтоком коштів; здійснюється рефінансування залишків під орендний бізнес; використовуються залишкові кошти від попередніх етапів проєкту. Додатково варто передбачити резервні фонди на непередбачені витрати (5-10% від загального бюджету), фінансові ризики (коливання процентних ставок, валютних курсів, затримки в будівництві), а також графік погашення кредитних зобов'язань відповідно до графіка надходжень коштів від продажів.

З огляду на специфіку девелоперського проєктування, на різних етапах реалізації проєкту залучаються різні джерела фінансування. При цьому із зростанням ступеню готовності об'єкта, зростає й частка зовнішніх ресурсів у загальній структурі фінансування. Це пояснюється високим рівнем ризику на початкових стадіях реалізації девелоперських проєктів. Найбільш перспективними моделями фінансування інвестиційних ініціатив девелоперських компаній в Україні є банківське кредитування, проєктне фінансування й облігаційні позики [305].

Висновок

За результатами вивчення теми **«Сутність і зміст девелопменту нерухомості як виду підприємницької діяльності. Джерела та механізми фінансування девелоперських проєктів»** студент повинен:

1. Опанувати теоретичні підходи до формування концепції девелопменту як економіко-управлінської діяльності, спрямованої на створення об'єктів нерухомості, їх трансформацію та підвищення вартості.

2. Усвідомити, що девелопмент є комплексом взаємопов'язаних аналітичних, управлінських і техніко-економічних дій та набути практичних навичок їх застосування при розробці девелоперського проєкту.

3. Ознайомитись із учасниками девелоперського процесу — інвесторами, девелоперами, проектувальниками, підрядниками, консультантами, фінансовими установами та державними органами та усвідомити специфіку їх ролей у цьому процесі.

4. Засвоїти закономірності фінансування девелоперських проєктів з урахуванням етапів їх реалізації та динаміки структури фінансування.

5. Розуміти логіку руху фінансових коштів на всіх етапах фінансування девелоперського проєкту.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Поясніть концептуальну сутність девелопменту нерухомості як особливої форми управлінської діяльності.

2. Назвіть етапи становлення девелопменту нерухомості у світовій практиці та як вони повпливали на його формування в Україні.

3. Яким чином девелопмент нерухомості інтегрує управлінські, економічні, правові та просторові аспекти до єдиної системи створення доданої вартості земельних ділянок?

4. Хто є основними учасниками девелоперського процесу?

5. Як взаємодіють між собою учасники девелоперського процесу?

6. Перелічіть структурні елементи девелоперського процесу, що формують його зміст та логіку для реалізації інвестиційно-будівельних проєктів.

7. Які категорії учасників можуть бути задіяні у девелоперський процес та яким чином розподіляються їхні ролі на різних стадіях?

8. Назвіть фактори, які визначають інвестиційну привабливість девелоперських проєктів в умовах воєнних викликів.

9. Які джерела фінансування використовуються у девелопменті нерухомості та їх основні характеристики?

10. Охарактеризуйте роль різних учасників ринку (держави, банків, лізингових компаній, інституційних інвесторів) у фінансуванні девелоперських проєктів.

11. Яку роль відіграють фінансові установи в реалізації девелоперських проєктів?

12. Назвіть етапи фінансування девелоперського проєкту, охарактеризуйте їх.

13. Яким чином застосування інноваційних фінансових інструментів може посприяти підвищенню ефективності девелоперських проєктів?

14. Яка роль інвесторів у девелоперському проєкті?

15. Яким чином девелопер може оптимально скомбінувати різні джерела фінансування для реалізації проєкту?

§ 4.2 Управління ризиками в девелопменті нерухомості та етапи здійснення девелопменту нерухомості

4.2.1. Управління ризиками в девелопменті нерухомості

Девелопмент нерухомості розглядається як комплексний процес трансформації земельних ділянок з метою створення нових чи покращення існуючих об'єктів нерухомості. Цей процес включає зміну цільового призначення, просторове планування, забезпечення інженерними комунікаціями, здійснення будівництва та введення об'єктів в експлуатацію. Враховуючи, що земля є обмеженим, цінним і водночас складним у правовому регулюванні активом, управління ризиками в цьому сегменті набуває особливої ваги.

Девелопмент нерухомості — високоризикова діяльність, оскільки перебуває під впливом економічних, екологічних, правових та політичних факторів. Для ефективного управління ризиками девелоперам необхідно застосовувати сучасні підходи та інструменти, які дозволяють зменшити потенційні загрози й забезпечити ефективне освоєння територій.

Алгоритм управління ризиками у девелоперських проєктах у загальному вигляді зводиться до трьох послідовних етапів: 1) ідентифікація ризиків; 2) аналізування ризиків; 3) адекватність реагування на ризики. Проте застосування такого алгоритму у сфері девелопменту нерухомості ускладнюється, що пов'язано зі специфічними характеристиками цих проєктів.

По-перше, девелоперський проєкт є не лише інвестиційним, а й інноваційним процесом, у рамках якого на ринок виводиться унікальний за характеристиками продукт. Це зумовлює високий рівень невизначеності, оскільки прогнозування реакції ринку на появу нового об'єкта є надзвичайно складним завданням.

По-друге, девелопмент функціонує як складна техніко економічна й соціальна система, що інтегрує значну кількість учасників — від інвесторів і підрядників до проєктувальників та органів влади, кожен з яких є потенційним джерелом певних ризиків. Тому завдання девелопера полягає у забезпеченні ефективної координації їхньої діяльності, прогнозуванні можливих загроз і мінімізації їхніх наслідків.

По-третє, основним джерелом фінансування таких проєктів є залучений капітал інвесторів, що зумовлює особливу відповідальність девелопера за належну систему ризик-менеджменту. Адже лише за умови ефективного управління ризиками девелопер може гарантувати інвесторам прийнятний рівень безпеки їхніх вкладень й сформувати довіру до проєкту [306].

Таким чином, управління ризиками у цій сфері є визначальною складовою всього процесу, яка поєднує інноваційний характер та складність організаційної структури девелопменту та фінансову залежність від інвесторів. Таке поєднання забезпечує результативність реалізації проєктів.

Відповідно існує потреба чіткої класифікації основних загроз, позаяк їх ідентифікація становить основу ефективного ризик-менеджменту. До ключових ризиків в девелопменті нерухомості відносяться:

1. Земельні та правові ризики.
2. Інфраструктурні ризики.
3. Фінансові та ринкові ризики.
4. Екологічні ризики.
5. Політичні та адміністративні ризики.

У девелопменті нерухомості земельні та правові ризики вважаються викликами, які суттєво можуть повпливати на реалізацію проєкту. До основних загроз відносяться невизначеність прав власності щодо земельної ділянки чи наявність судових спорів щодо неї. Це негативно позначається на інвестуванні та плануванні забудови. Також існують певні обмеження у використанні земель, зумовлені екологічними нормами, розташуванням об'єктів історико-культурної спадщини чи земельних ділянок з охоронним статусом, що звужує можливості девелопменту. Крім того, зміни у містобудівному законодавстві чи невідповідність земельної ділянки генеральному плану, зонінгу можуть стати суттєвим бар'єром для реалізації проєкту, оскільки часто потребують перегляду концепції забудови або отримання додаткових погоджень від уповноважених органів влади.

Для ефективного управління цими ризиками у девелопменті нерухомості необхідно проводити систематизований аналіз правових (аналіз прав власності, договорів, судових спорів, відповідності законодавству), фінансових (перевірка фінансової звітності, структури капіталу, боргів, ліквідності), податкових (оцінка податкових зобов'язань та ризиків), операційних (вивчення бізнес-процесів, управління, персоналу, технологій), екологічних (перевірка впливу на довкілля) та технічних (перевірка стану об'єктів, інфраструктури) аспектів діяльності об'єкта інвестування з метою виявлення ризиків, підтвердження достовірності наданої інформації та прийняття обґрунтованого управлінського чи інвестиційного рішення. Проходження цього етапу дозволяє оцінити правову «чистоту» земельної ділянки шляхом аналізу кадастрових реєстрів, прав власності, можливих судових спорів та інших юридичних документів. Проведення містобудівного аналізу — важливий етап, що дозволяє девелоперу оцінити відповідність проєкту вимогам законодавства, бо передбачає ознайомлення з генеральним планом, детальним планом території та наявними зонінговими обмеженнями. У контексті мінімізації ринкових ризиків доцільно здійснювати завчасний викуп перспективних земельних ділянок. Це дозволить убезпечитись від спекулятивного зростання вартості земельних ділянок та понизити юридичні ризики, пов'язані з невизначеністю її правового статусу.

В девелопменті нерухомості на успішність проєкту можуть суттєво вплинути **інфраструктурні ризики** (ризики інженерного забезпечення; транспортно-логістичні ризики, ризики соціальної інфраструктури). Це пов'язано з тим, що доступ до комунікацій й транспортна доступність при освоєнні земельної ділянки вважаються ключовими факторами. Суттєвими викликами є відсутність або обмежений рівень підключення до мереж електроенергії, газопостачання, водопостачання, каналізації, що здатне обмежити можливості забудови чи значно підвищити витрати на її розвиток. Крім

того, нестача кваліфікованих підрядників чи неналежна якість інженерних робіт може зумовити затримки у реалізації проєкту та потребує додаткових витрат на усунення допущених помилок. Ще одним важливим аспектом від якого залежить успішність проєкту — транспортна доступність, позаяк відсутність зручних під'їзних доріг чи громадського транспорту може знизити інтерес потенційних інвесторів і мешканців до освоєння.

Для мінімізації зазначених ризиків девелопер має заздалегідь планувати проведення переговорів з органами державної влади й комунальними службами щодо ймовірності підключення земельної ділянки до інженерних мереж. Одним із ефективних механізмів залучення додаткових коштів у розвиток інфраструктури (дорожньої мережі, комунікацій, об'єктів соціальної інфраструктури, громадських просторів) та зменшення фінансового навантаження на девелопера виступає публічно-приватне партнерство, що дозволяє розподілити капітальні витрати між державою і приватним секторами. Водночас важливо розглядати й альтернативні варіанти забезпечення об'єкта потрібними ресурсами (йдеться про використання автономних джерел енергії, локальних очисних споруд, систем збору та очищення води), що забезпечує зниження проєктних ризиків, пов'язаних із залежністю від централізованих інфраструктурних мереж та підвищує резилієнтність проєкту до зовнішніх інфраструктурних обмежень.

Фінансові та ринкові ризики у сфері девелопменту нерухомості відносяться до найскладніших, оскільки визначають економічну стійкість та прибутковість проєкту. Динаміка ринку нерухомості може змінюватися під впливом комплексу економічних, соціальних та демографічних факторів, що зумовлює необхідність розроблення адаптивних стратегій управління. Наприклад, в разі зниження попиту на житлову нерухомість доцільним є переорієнтування проєкту на комерційні чи багатофункціональні об'єкти. Гнучкість у підходах до планувальних рішень передбачає поетапну реалізацію проєкту, що забезпечує можливість оптимізації інвестиційних витрат та своєчасного реагування на коливання ринкової кон'юнктури. Також важливо враховувати потенційні зміни у нормативно-правовому полі, зокрема у сферах землекористування, містобудування та екологічного регулювання, позаяк вони можуть суттєво впливати на умови реалізації таких проєктів.

Важливим фактором у девелопменті нерухомості, здатним суттєво повпливати на реалізацію проєкту, його фінансову доцільність, а також законодавчі обмеження становлять **екологічні ризики**. Однією з ключових екологічних проблем є забруднення ґрунтів важкими металами, хімічними речовинами, радіоактивне забруднення чи наявність небезпечних відходів, що тягне за собою вкладення додаткових коштів на їх очищення та проведення рекультиваційних заходів. У разі підвищеного рівня ґрунтових вод значно ускладнюється процес будівництва, із-за чого зростають витрати на фундаментні роботи та закладення дренажних систем. Також можуть застосовуватись й обмеження з боку екологічних органів через негативний вплив забудови на довкілля і, тим самим, призвести як до затримки проведення цих робіт, так і відмови отримання дозвільної документації.

Першочерговим заходом для мінімізації таких ризиків є проведення екологічної експертизи перед придбанням земельної ділянки, щоб оцінити можливі загрози й витрати на їх усунення. За фактом забруднення земельної ділянки слід передбачити заходи з рекультивації земель, що потребує її очищення та приведення до безпечного стану для забудови. Водночас використання екологічно стійких методів забудови із збереженням природного ландшафту, використанням екологічних матеріалів та енергоефективних технологій — сприяє мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище та підвищує інвестиційну привабливість проєкту.

У цьому контексті геоінформаційні системи (ГІС), супутниковий моніторинг та 3D-моделювання — виступають ефективними інструментами просторового аналізу, які дозволяють оцінювати рельєф місцевості, інженерно-геологічні умови, рівень доступності інфраструктури та правовий статус земельної ділянки. Застосування ГІС-технологій забезпечує можливість виявлення та аналізу екологічних ризиків, таких як підтоплення територій, проявів ерозійних процесів чи накопичення шкідливих речовин у ґрунтах.

Політичні та адміністративні ризики у сфері девелопменту нерухомості також можуть суттєво повпливати на правову визначеність та реалізованість проєкту. Зокрема, одним із важливих факторів ризику є зміна влади на місцевому чи національному рівні, що часто призводить до перегляду раніше затверджених умов забудови, зміну містобудівних норм та навіть скасування досягнутих домовленостей. Додаткову загрозу становить корупційний фактор, який може ускладнювати чи затягувати процес отримання дозвільної документації. Особливу загрозу становить політична нестабільність і воєнні дії, оскільки здатні не лише припинити процес забудови, а й зумовити втрату економічної ефективності проєктів.

Для мінімізації зазначених ризиків девелоперам доцільно вибудовувати ефективну комунікацію з органами місцевого самоврядування, забезпечуючи просування проєкту через офіційні партнерські програми, проведення консультацій та участь у соціальних ініціативах.

Значне зниження ризиків у девелопменті нерухомості можливо досягнути застосувавши страхові механізми. Девелопери активно використовують страхування нерухомості та будівельних ризиків, що забезпечує захист від аварій, природних катастроф та технічних збоїв у будівництві. Важливу роль відіграє й **екологічне страхування**, яке покриває витрати на ліквідацію можливих забруднень земельних ділянок, а також страхування фінансових втрат, яке компенсує збитки, спричинені змінами ринкової кон'юнктури чи банкрутством підрядників. Це дозволяє девелоперам перекладати частину ризиків страховим компаніям, тим самим підвищуючи фінансову стабільність та стійкість проєкту.

Найважливішим інструментом управління ризиками в умовах економічної нестабільності є розроблення альтернативних сценаріїв реалізації проєкту. Це дозволяє оперативно адаптувати бізнес-модель до змін в законодавчому полі чи ринку, передбачаючи різні можливості використання

земельної ділянки — під житлову, комерційну або рекреаційну забудову. У цьому контексті важливо й здійснювати пошук резервних джерел фінансування (йдеться про інвестиційні фонди, облігаційні позики чи краудфандинг), а шляхом впровадження сучасних технологій у будівництво оптимізувати витрати. Це мінімізує потенційні збитки, сприяє ефективності проєкту навіть у кризових умовах, а значить — забезпечує стійкість девелоперської діяльності.

Отже, ефективне управління ризиками у девелопменті нерухомості ґрунтується на системному підході, який поєднує комплексний аналіз земельних ділянок, адаптивність концепції розвитку, партнерські взаємодії, страхові інструменти. Впровадження сучасних методів ризик-менеджменту допомагає мінімізувати фінансові, правові, екологічні та ринкові ризики.

4.2.1.1 Ризики та виклики післявоєнного девелопменту

Післявоєнний девелопмент розглядається як специфічний напрям девелоперської діяльності, що являє собою унікальне поєднання традиційних ризиків ринку нерухомості та викликів повоєнного відновлення. Це вимагає застосування міждисциплінарного підходу, який інтегрує принципи девелопменту, соціальної інженерії, гуманітарної допомоги та управління безпечними ризиками.

Найбільш критичними обмеженнями для реалізації девелоперських проєктів у післявоєнний період є мінна небезпека й зруйнована інфраструктура. Це суттєво впливає як на технологічні можливості проєктів, так і на їх економічну доцільність й водночас потребують принципово нового підходу до реалізації девелоперських ініціатив та їх планування.

Мінна загроза створює низку обмежень для девелоперської діяльності, адже без попереднього розмінування території виконання будівельних робіт є неможливим. Це пов'язано із застосуванням спеціалізованої техніки для проведення земляних робіт, обмежує глибину таких робіт, а також потребує запровадження заходів безпеки впродовж усіх етапів будівництва. Економічні наслідки за таких обставин є надто відчутними, бо видатки на розмінування території здатні досягати 5-30% загальної вартості проєкту, що істотно знижує його інвестиційну привабливість. Зростають також і терміни проведення підготовчих робіт на шість-вісімнадцять місяців, що потребує залучення ліцензованих підприємств з розмінування й додаткове витрачання коштів у страхове покриття персоналу та обладнання.

З правового погляду, мінна загроза передбачає обов'язкове проведення піротехнічного інженерного обстеження згідно з законодавством України та отримання сертифікату, який підтверджує безпечність піротехнічно очищеної території. На девелопера покладається відповідальність за забезпечення безпеки на будівельному майданчику і може стати об'єктом претензій у разі виявлення вибухонебезпечних предметів по завершенню реалізації проєкту. Мають місце й значні часові затримки, пов'язані з цими процедурами, позаяк повноцінне інженерно-піротехнічне обстеження може тривати від двох до

шести місяців залежно від розміру ділянки, а період фактичного її розмінування може займати від декількох тижнів до декількох років. При цьому слід передбачити й повторне обстеження ділянки після тривалих перерв у будівництві та додатковий час на погодження документації з контролюючими органами.

Мінімізація ризиків мінної небезпеки вимагає системного підходу, який розпочинається з попередньої оцінки території. Це передбачає збір історичних відомостей про воєнні дії на цій території, порівняння супутникових знімків до і після воєнних подій, опитування місцевих жителів про потенційно небезпечні зони та вивчення карт замінованості отриманих від міжнародних організацій. Професійне розмінування має виконуватися виключно акредитованими організаціями із застосуванням різних технологій, включаючи візуальний огляд, виявлення металевих об'єктів детекторами, георадарне сканування ґрунту та залучення спеціально навчених собак. Усі етапи робіт підлягають детальному документуванню з обов'язковим отриманням офіційного сертифікату, що засвідчує безпечність території [307].

Організаційні заходи передбачають розробку детального плану забезпечення безпеки на будівельному об'єкті, проведення навчання персоналу щодо розпізнавання вибухонебезпечних предметів, формування чіткої процедури дій при виявленні підозрілих об'єктів та встановлення системи оповіщення і евакуації. Важливою складовою управління ризиками є застосування страхових механізмів, зокрема спеціального страхування від ризиків мінної небезпеки, страхування персоналу та обладнання, страхування цивільної відповідальності, а також створення фінансових резервів для покриття непередбачуваних витрат.

Окрім мінної загрози девелопери зіштовхуються з масштабними руйнуваннями інфраструктурних об'єктів, які зазнали системної руйнації на всіх рівнях забезпечення. Інженерна інфраструктура отримала критичні пошкодження: в окремих регіонах від 70% до 90% систем водопостачання та водовідведення виведено з експлуатації, зруйновано електричні мережі, підстанції та трансформаторні пункти, пошкоджено газопроводи та розподільчі станції, знищено теплопостачальні мережі та котельні установки. Супутньою проблемою є забруднення підземних вод вибуховими речовинами та нафтопродуктами, що формує довгострокові екологічні ризики.

Значних руйнувань зазнала й транспортна інфраструктура, включаючи дорожнє покриття, мости та шляхопроводи, пошкоджено залізничні колії та вокзали, знищено аеропорти та злітно-посадкові смуги, а під'їзні шляхи заміновано. Соціальна інфраструктура — освітні заклади, медичні установи, заклади культури та спорту, торговельні приміщення та адміністративні будівлі — також потребують масштабного відновлення, що ускладнює створення повноцінного урбаністичного середовища навколо нових девелоперських проєктів.

Особливі складнощі для девелоперів в умовах зруйнованої інфраструктури пов'язані з технічною невизначеністю. Відсутність актуальних даних про стан підземних комунікаційних систем, неможливість встановити

фактичну пропускну здатність наявних мереж без детального обстеження, втрата проектно-технічної документації та розбіжність між фактичним розташуванням мереж і документацією через бойові дії створюють значні ризики на стадії планування проєктів. Питання технологічного підключення стає основною перешкодою, оскільки часто потрібна повна або часткова заміна магістральних комунікацій, а пропускну здатність збережених мереж не відповідає потребам нових проєктів. У деокупованих населених пунктах часто відсутні відповідальні обслуговуючі організації, а процес отримання технічних умов суттєво подовжується через надмірне навантаження на комунальні підприємства.

Зростання капітальних вкладень стає неминучим результатом потреби у спорудженні власних інженерних мереж з нульового циклу, що підвищує витрати на 40-80% порівняно зі стандартними умовами реалізації проєктів. Девелопери змушені створювати автономні системи життєзабезпечення, такі як власні свердловини, каналізаційні очисні станції та системи електрогенерації. Виникають додаткові видатки на відновлення під'їздних шляхів та реалізацію тимчасових інженерних рішень на період будівництва. Логістичні труднощі, зумовлені обмеженням доступом до будівельних матеріалів внаслідок пошкодженої транспортної інфраструктури, спричиняють підвищення транспортних витрат на 30-70%, затримки у доставці через потребу обходу небезпечних територій та недостатня кількість спеціалізованої будівельної техніки у регіоні.

Для адаптації до вказаних викликів девелопери вимушені застосовувати комплексні підходи, що включають поступовий розвиток інфраструктури через узгодження будівництва об'єктів із відновленням комунікацій, створення об'єднань девелоперів для спільного інвестування в інфраструктурні проєкти, участь у державних програмах відбудови та поступове введення об'єктів у експлуатацію по мірі їх готовності. Технологічні рішення відіграють важливу роль у вирішенні інфраструктурних проблем: запровадження автономних систем енергопостачання, таких як сонячні електростанції та теплонасосне обладнання, застосування систем акумуляції та фільтрації дощових вод, застосування енергоощадних технологій для зниження навантаження на існуючі мережі та створення локальних розумних мереж дають змогу частково нівелювати брак централізованої інфраструктури.

Інституційна співпраця перетворюється на важливий інструмент для розв'язання інфраструктурних проблем шляхом підписання договорів з місцевими органами влади щодо розбудови інфраструктури, залучення до програм міжнародних донорських організацій та фінансових інституцій, взаємодію з комунальними підприємствами в рамках державно-приватного партнерства та використання концесійних інструментів для реалізації інфраструктурних проєктів. Застосування комплексного підходу уможливорює не лише зниження ризиків та скорочення витрат, а й забезпечення умов для збалансованого розвитку територій, що відновлюються після завершення військових дій.

4.2.2 Девелопмент нерухомості як бізнес-процес

Девелопмент нерухомості — це комплексний процес, спрямований на освоєння та збільшення вартості земельної ділянки шляхом її адаптації до конкретних функціональних потреб або проєктів. Ціль процесу — у зростанні вартості земельного активу, покращенні його ліквідності та інвестиційної привабливості. Завдяки цьому земля перетворюється на прибутковий об'єкт, що дозволяє максимізувати доходи від її використання чи реалізації.

На сьогодні девелопмент нерухомості є одним із найбільш привабливих та перспективних способів інвестування у сфері нерухомості. Цей процес включає всебічну трансформацію земельних ділянок із метою підвищення їхньої комерційної, житлової або рекреаційної цінності. Він охоплює багатоступеневий алгоритм дій, що створює умови для отримання стабільного довгострокового прибутку інвесторів завдяки оптимальному використанню земельних ресурсів, зокрема [308]:

- пошук та придбання земельної ділянки;
- проведення маркетингових досліджень;
- юридичне оформлення та регулювання;
- розробка концепції;
- підготовка детального плану території;
- робота з інфраструктурою;
- підключення комунікацій;
- продаж земельної ділянки.

Пошук та придбання земельної ділянки є ключовим етапом у процесі девелопменту нерухомості, що включає детальний аналіз ринку з метою виявлення найбільш перспективних ділянок за такими критеріями: 1) *географічне розташування*; 2) *правовий статус земельної ділянки*; 3) *потенціал для розвитку*; 4) *обсяг витрат на її освоєння*.

Цей процес передбачає юридичну перевірку прав власності, оцінку можливості зміни цільового призначення земельної ділянки, а також розрахунок витрат на її інженерне забезпечення та освоєння. Рішення про придбання ухвалюється з урахуванням фінансової доцільності проєкту, аналізу рентабельності та відповідності регіональним містобудівним нормам, а також спирається на експертну оцінку ринкової ситуації, правові умови та потенційні ризики.

Ефективність проєкту визначається рівнем розвитку території, де він реалізується. При цьому формується комплексна система взаємозалежностей між характеристиками локальної інфраструктури, економічними можливостями, екологічним станом, соціальною привабливістю та системою правового регулювання землекористування.

На ділову активність та здатність залучення інвестицій значно впливає економічний розвиток територій. Концентрація підприємств, бізнес-центрів, виробничих майданчиків, торгових комплексів сприяє створенню робочих місць і підвищенню платоспроможності людей, а отже — й стимулює підвищення попиту як на комерційну, так і житлову нерухомість.

Соціальна інфраструктура (наявність шкіл, культурних і спортивних об'єктів, медичних закладів тощо) істотно впливає на вартість житлової нерухомості. Чим вищий рівень доступності таких благ, тим комфортнішою є територія для проживання, що корелюється зі стабільним попитом та підвищенням вартості об'єктів нерухомості.

Сприятливі екологічні умови (відсутність техногенного забруднення, наявність рекреаційних територій, зелених зон тощо) є надважливими чинниками для розвитку житлової нерухомості та рекреаційної інфраструктури. Рациональне просторове планування землекористування та зонування територій з урахуванням сучасних стандартів сталого розвитку забезпечує збалансований розвиток житлової, комерційної та промислової інфраструктури.

Прозорість управління земельними ресурсами, наявність чітких правил забудови та надійних правових гарантій інвесторам створюють сприятливий інвестиційний клімат, тоді як відсутність бюрократичних бар'єрів і належний контроль за цільовим використанням земель підвищують довіру з боку девелоперів та покупців.

Проведення маркетингових досліджень є важливим етапом девелопменту нерухомості, який спрямований на визначення найбільш ефективного способу використання земельної ділянки. Цей процес включає дослідження попиту на ринку нерухомості, оцінку конкурентного середовища, прогнозування змін у розвитку регіону та визначення цільової аудиторії інвесторів і споживачів. Окрім основного аналізу, здійснюється оцінка ризиків, що виникають внаслідок правових обмежень, змін у регуляторній політиці, екологічних умов та рівня економічної стабільності регіону. Важливим етапом є обґрунтування економічної доцільності проекту, яке включає оцінку витрат на освоєння території, прогноз очікуваних прибутків, а також визначення найефективнішого формату забудови чи альтернативного використання земельної ділянки.

Юридичне оформлення та регулювання в процесі девелопменту нерухомості забезпечує дотримання законності всіх операцій із земельною ділянкою та нерухомістю. Процес розпочинається з аналізу правового статусу земельної ділянки, який передбачає перевірку документів, що підтверджують право власності, наявності можливих обмежень чи обтяжень (зокрема, сервітути, арешти чи застави), а також оцінку відповідності цільового призначення земельної ділянки регіональній політиці. Надалі проводиться державна реєстрація права власності чи оренди, що засвідчує законність володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Наступним важливим етапом у цьому процесі є зміна цільового призначення земельної ділянки відповідно до містобудівних норм та стратегічних завдань розвитку. Цей процес передбачає погодження з органами місцевого самоврядування, внесення змін до кадастрових та містобудівних документів, що забезпечує юридичну можливість використання земельної ділянки для цілей будівництва, а також ведення комерційної чи рекреаційної діяльності.

Водночас ініціюється процедура отримання необхідної дозвільної документації, яка включає:

- розроблення детального плану території;
- погодження проєктних рішень із відповідними органами (зокрема, екологічними, архітектурними й санітарними службами);
- отримання містобудівних умов і обмежень;
- оформлення технічних умов для підключення до інженерних мереж.

У випадку, якщо девелоперський проєкт передбачає масштабну забудову чи суттєву зміну природного ландшафту, додатково знадобиться проведення:

- оцінки впливу на довкілля (ОВД);
- додаткова екологічна експертиза;
- погодження з органами державної влади.

На кінцевому етапі відбувається укладення договорів із підрядними організаціями, забудовниками та постачальниками ресурсів. Укладені угоди визначають обсяг зобов'язань усіх учасників проєкту, регулюють правові взаємовідносини та формують юридичну основу для подальшої реалізації проєкту. Відтак, юридичне супроводження цього процесу є вирішальним чинником, що гарантує правову безпеку інвесторів і девелоперів, забезпечуючи ефективність реалізації проєктів освоєння земельних ділянок.

Розробка концепції девелопменту нерухомості: основні етапи та стратегічне планування. Йдеться про формування загального бачення майбутнього проєкту, яке включає ідеї щодо типу забудови, ландшафтного дизайну або альтернативного способу освоєння території.

Ключове значення має розробка концепції, адже вона задає стратегічне бачення майбутнього проєкту, визначає його функціональну, архітектурну й економічну цінність. Робота над концепцією передбачає комплексний підхід, спрямований на визначення найоптимальнішого способу використання земельної ділянки з урахуванням її характеристик та інтеграції в навколишнє середовище, відповідаючи принципам довгострокової стійкості.

Початковим етапом є аналіз потенціалу території, який включає оцінку рельєфу, кліматичних особливостей, екологічного стану, наявності інфраструктури та доступності. На цій основі визначаються можливості та обмеження використання земельної ділянки з урахуванням містобудівних норм, оцінюється її ринковий потенціал та відповідність пріоритетним напрямкам розвитку регіону.

Наступний етап пов'язаний із формуванням базового бачення проєкту, яке охоплює вибір типу забудови (житлової, комерційної, змішаної чи рекреаційної), розподіл функціональних зон, створення загальної архітектурної концепції та моделювання просторової структури. На цьому етапі враховуються сучасні містобудівні тенденції, зокрема принципи сталого розвитку, енергоефективність, екологічна безпечність, використання інтелектуальних технологій управління об'єктами.

Значну роль приділяють ландшафтному дизайну та благоустрою, позаяк якісно спроектовані відкриті громадські простори, рекреаційні території та зелені зони суттєво підвищують привабливість проєкту й відповідно ринкову вартість. Це пов'язано зі створенням зон відпочинку, водних об'єктів, вело-

сипедних і пішохідних маршрутів та інтеграцією природних ландшафтних особливостей.

Для завершального етапу розроблення концепції характерною особливістю є економічне обґрунтування концепції, що включає оцінку витрат, прогнозування прибутків, розрахунок окупності й визначення механізмів фінансування. Надалі концепція проходить узгодження із зацікавленими учасниками процесу — інвесторами, представниками місцевих органів влади, девелоперами — для забезпечення її відповідності ринковим реаліям та регуляторним вимогам.

Розробка концепції девелопменту нерухомості — комплексний процес, що слугує фундаментом для визначення основних параметрів забудови та розвитку території, сприяючи збалансованому поєднанню економічної доцільності, соціальної цінності та екологічної сталості освоєння території.

Початковим кроком є розробка детального плану території, який визначає функціональне зонування ділянки, розміщення об'єктів нерухомості, транспортно-дорожню мережу, а також зелені насадження та елементи благоустрою. В ході планування враховуються взаємозв'язки нової забудови з наявною інфраструктурою, логістична доступність та забезпечення найоптимальніших умов для подальшого використання земельної ділянки. Детальний план території є містобудівною основою проєкту й визначає параметри забудови та режим використання земель.

Наступний крок — визначення правового статусу земельних ділянок та формування комплексу землепорядних робіт. На цьому етапі встановлюється форма власності на землю (державна, комунальна, приватна); проводиться перевірка на наявність обтяжень та обмежень у використанні земель (сервітуту, охоронні зони, зони санітарної охорони тощо); перевіряється відповідність цільового призначення земель запланованому використанню, а також розробляється обґрунтування для зміни цільового призначення земельних ділянок (у разі потреби).

За результатами проведеного аналізу складається перелік необхідних землепорядних робіт: розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, підготовка технічної документації щодо встановлення меж, поділу або об'єднання ділянок. Визначається послідовність виконання робіт, графік їх реалізації для своєчасного оформлення прав на земельні ділянки під девелоперський проєкт.

Подальшим кроком є деталізація планувальних рішень, що включає підготовку конструктивних креслень будівель та споруд, добір будівельних матеріалів, розрахунок несучих конструкцій, розробку фасадних рішень та внутрішнього планування приміщень. Цей етап проєктування базується на застосуванні сучасних технологічних стандартів і принципів енергоефективності, а відтак — забезпечує довговічність та функціональність забудови.

Водночас проводитиметься розробка інженерних мереж і систем, до складу яких входять водопостачання, водовідведення, електропостачання, теплопостачання, вентиляція та системи безпеки. Особлива увага приді-

ляється впровадженню «розумних» технологій для автоматизації управління процесами, що підвищує енергоефективність і комфорт для користувачів.

Особливе значення надається ландшафтному та урбаністичному проектуванню, яке охоплює формування публічних просторів, рекреаційних зон, а також мережі пішохідних і транспортних маршрутів. У межах цього етапу розробляються концепції освітлення, озеленення території й розміщення малих архітектурних форм (зокрема, лавки, скульптури, фонтани тощо).

Завершальним кроком є проходження процедури погодження та експертизи, яка передбачає перевірку відповідності проекту державним будівельним нормам, екологічним вимогам та технічним регламентам. Після успішного погодження формується фінальний пакет проектної документації, яка використовується для подальшого виконання будівельних робіт.

Важливим етапом девелопменту нерухомості є забезпечення доступу до **об'єктів інфраструктури**, оскільки її якісний стан визначає інвестиційну привабливість території, забезпечує комфортність для життєзабезпечення людей. Цей процес спрямований на модернізацію транспортної мережі, інженерних комунікацій, облаштування рекреаційних зон тощо, що формують повноцінну функціональність забудованої території.

Першочергово проводиться оцінка стану наявного інфраструктурного забезпечення та ідентифікація потреб у його подальшому розвитку. Це включає комплексний аналіз існуючих доріг, транспортної мережі, інженерних комунікацій (електро-, водо- та газопостачання), а також об'єктів соціальної інфраструктури (освітніх, медичних та торговельних закладів) та зон рекреації.

З огляду на результати аналізу, розробляється план оптимізації транспортної доступності, який охоплює будівництво нових під'їзних доріг, розширення наявних автошляхів, організацію громадського транспорту та розвиток велосипедної інфраструктури. Особлива увага приділяється створенню безпечних і комфортних умов для всіх учасників дорожнього руху — пішоходів, велосипедистів та осіб з обмеженими можливостями.

Наступним етапом є інженерна підготовка території, якою передбачається прокладання чи оновлення мереж водопостачання, теплопостачання, водовідведення, електропостачання та систем зв'язку. Енергоефективності, екологічній стійкості та використанню сучасних технологій пов'язаних із системою освітлення, екологічно безпечними зливовими системами й альтернативними джерелами енергії надається пріоритетне значення.

Водночас розвиваються громадські простори та зони благоустрою (йдеться про облаштування парків, скверів, дитячих і спортивних майданчиків, зони відпочинку та озеленення території). Поєднанню природних елементів з урбаністичною структурою приділяється значна увага, позаяк це сприяє створенню комфортного і привабливого простору для мешканців території та відвідувачів.

Кінцевим етапом інфраструктурної підготовки є погодження та затвердження проектних рішень із уповноваженими державними та місцевими органами, організація фінансування будівництва й подальшого експлуата-

ційного обслуговування. Надалі розпочинається впровадження проекту та введення інфраструктурних об'єктів в експлуатацію.

Отже, інфраструктурна підготовка — це багаторівневий, доволі складний процес, який охоплює етапи планування, будівництва та інтеграції транспортних, інженерних та соціальних об'єктів, забезпечуючи комфортність, функціональність та ефективно організований простір.

Одним із важливих етапів у процесі девелопменту нерухомості є забезпечення **підключення комунікацій**, оскільки воно забезпечує функціональну придатність об'єкта до експлуатації (йдеться про виконання комплексу інженерних робіт як основи для комфортного проживання, ефективного комерційного використання чи промислової діяльності). Процес охоплює етапи проектування, погодження, прокладання та підключення інженерних мереж та комунікацій.

Першочергово підлягають аналізу наявні комунікаційні мережі на земельній ділянці або поблизу неї. У цій відповідності йдеться про можливість підключення до сучасних технологій (інтернет і телекомунікації), оцінку доступності електропостачання, теплопостачання, водопостачання, газифікації, каналізаційних мереж. На даному етапі окреслюються потреби проекту та проводиться обчислення необхідної потужності інженерних мереж та їхньої пропускної спроможності.

Розробка технічної документації й узгодження підключень із відповідними службами — наступний крок. Для кожного виду інженерних комунікацій отримуються технічні умови, що визначають параметри підключення до централізованих мереж або обґрунтовують потребу будівництва автономних систем. У разі якщо доступ до магістральних мереж відсутній, розглядаються альтернативні рішення, зокрема локальні водозабірні системи, автономні каналізаційні установки, а також джерела відновлюваної енергії.

Після отримання всіх дозволів і погоджень розпочинається проектування та підготовка до проведення інженерних робіт (прокладання електричних мереж, зведення водопровідних та каналізаційних систем, монтаж трансформаторних підстанцій та газових комунікацій). Усі роботи мають відповідати державним будівельним нормам (ДБН), екологічним стандартам і вимогам технічної безпеки.

Надалі виконується випробовування інженерних мереж та їх введення в експлуатацію. Це передбачає перевірку функціональності, герметичності та стійкості систем до навантажень. По завершенні комунікації передаються на баланс експлуатаційним організаціям для обслуговування або компаніям, відповідальним за їх модернізацію та подальше обслуговування.

Таким чином, процес підключення інженерних комунікацій є багаторівневим і поєднує аналітичну, технічну, юридичну та будівельну складові, спрямовані на забезпечення стабільної роботи об'єкта та створення комфортних умов для його користувачів.

Продаж земельної ділянки є завершальним етапом процесу девелопменту нерухомості, що передбачає відчуження земельної ділянки або про-

дажу завершеного проєкту з метою повернення інвестованих коштів та отримання прибутку. Цей етап передбачає здійснення комплексу заходів стратегічного, маркетингового, юридичного та фінансового характеру, спрямованих на максимізацію вартості активу та забезпечення ефективної взаємодії з потенційними покупцями або інвесторами.

Початковим етапом цього процесу є визначення ринкової вартості ділянки або об'єкта, що базується на комплексному аналізі ринку нерухомості. Оцінка включає вивчення рівня попиту, порівняльний аналіз аналогічних пропозицій, а також врахування вартості робіт із підготовки земельної ділянки (підведення інженерних комунікацій, розвиток інфраструктури, внесення змін до землепорядної документації).

Наступний крок — розробка маркетингової стратегії продажу, яка включає рекламні кампанії, визначення позиціонування активу на ринку, застосування багатоканальних засобів комунікації (спеціалізовані платформи з продажу нерухомості, презентації для потенційних інвесторів, співпраця з агентствами нерухомості). Водночас ведеться підготовка повного пакета юридичних і фінансових документів, що підтверджують юридичну чистоту активу та забезпечують прозорість угоди для покупців або інвесторів.

Продаж земельної ділянки може здійснюватися в різних формах залежно від обраної стратегії управління активом, ступеня її підготовленості та ринкових умов, зокрема:

- 1) продаж земельної ділянки у вихідному (первісному) стані;
- 2) продаж земельної ділянки із зміненням цільовим призначенням під забудову;
- 3) продаж підготовленої земельної ділянки з підключеними комунікаціями;
- 4) продаж земельної ділянки разом із проєктом забудови;
- 5) продаж готових об'єктів.

Продаж земельної ділянки у вихідному (первісному) стані. Здійснюється у випадках, якщо ділянка була придбана за заниженою ціною, згодом її ринкова вартість зростає завдяки впливу зовнішніх факторів — зміні правового статусу, містобудівного зонування чи перспективності регіону. Це дозволяє отримати прибуток не вкладаючи додаткових капіталовкладень у підготовку території. Успішність операції цілком залежить від вміння інвестора прогнозувати тенденції розвитку території й готовності очікувати моменту продажу за вищою ціною.

Продаж земельної ділянки із зміненням цільовим призначенням під забудову. Здійснюється у випадках, якщо ділянка була придбана у вихідному (первісному) стані і завдяки здійсненню комплексу землепорядних робіт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки під забудову. Відповідно ділянка стає більш інвестиційно привабливою для потенційних забудовників, що суттєво підвищує її ринкову вартість.

Продаж підготовленої земельної ділянки з підведеною інженерною інфраструктурою. Цей спосіб передбачає попереднє здійснення комплексу інженерних і організаційних заходів, як: підведення комунікацій, забезпе-

чення транспортної доступності, розробку та погодження містобудівної документації. Відповідно ділянка стає більш інвестиційно привабливою для потенційних забудовників, що суттєво підвищує її ринкову вартість.

Продаж земельної ділянки разом із проектом забудови. Йдеться про механізм залучення девелоперських компаній чи будівельних підрядників, які здатні інвестувати у підготовлений проект. Цей підхід приваблює інвесторів, які зацікавлені в реалізації проектів без додаткових витрат часу на етапи проектування та узгодження.

Продаж готових об'єктів. Цей формат продажу застосовується у разі, коли девелопер самостійно здійснює повний цикл забудови — від підготовки земельної ділянки до введення об'єктів в експлуатацію. Реалізація може відбуватися у вигляді продажу житлової нерухомості (квартир, будинків), комерційних приміщень (офіси, торговельні площі) або промислових об'єктів (склади, виробничі потужності). Такий підхід є максимально витратним, але забезпечує найвищий рівень рентабельності завдяки створенню значної доданої вартості.

Завершальним етапом процесу є **укладення договору купівлі-продажу**, юридичне оформлення всієї необхідної супровідної документації та передача об'єкта права власності до нового суб'єкта — власника чи інвестора.

Концепція девелопменту нерухомості інтегрує економічні, технічні, правові та екологічні складові, що дозволяє максимально розкрити потенціал земельних ресурсів та трансформувати для створення нових можливостей розвитку.

Іншими словами, сутність девелопменту нерухомості полягає в наступному: ви обираєте недорогу та вільну земельну ділянку, підвищуєте її привабливість через розвиток та належне впорядкування і лише надалі реалізуєте її на ринку.

Висновок

Опанування матеріалу за темою «**Управління ризиками в девелопменті нерухомості та етапи здійснення девелопменту нерухомості**» дасть можливість студенту:

1. Оволодіти теоретико-методологічними основами управління ризиками у девелопменті нерухомості, зокрема методами їх ідентифікації та оцінювання.
2. Зрозуміти логіку девелоперського процесу та його структуру — від виявлення інвестиційної можливості й підбору земельної ділянки до експлуатації об'єкта.
3. Зрозуміти взаємозв'язок між рівнем ризику, структурою капіталу, інвестиційною привабливістю та тривалістю реалізації проекту.
4. Усвідомити логіку стадійності девелопменту нерухомості як інструменту забезпечення балансу між економічною ефективністю, технічною доцільністю та екологічною безпекою при розробці проекту.
5. Здатність обґрунтовувати вибір найоптимальнішої стратегії управління ризиками та моделі реалізації девелопменту нерухомості.

Питання для обговорення та самоперевірки

1. Розкрийте сутність ризиків у девелопменті нерухомості та наведіть фактори, що формують їх природу з врахуванням етапів реалізації девелоперського проєкту.

2. Які види ризиків притаманні девелопменту нерухомості, як їх можна систематизувати за джерелами виникнення, ступенем впливу на кінцевим результатом девелоперського проєкту?

3. Назвіть методи ідентифікації ризиків, їх оцінювання та моніторингу, що використовуються девелоперськими компаніями.

4. Які критерії визначають ефективність переходу від однієї стадії девело-перського проєкту до іншої?

5. Яким чином невідповідність послідовності переходу від однієї стадії девелоперського проєкту до іншої може вплинути на фінансові та правові результати проєкту?

6. Які фактори має враховувати девелопер при виборі оптимальної форми продажу земельної ділянки?

7. Чому послідовність етапів девелоперського проєкту має надважливе значення для його успішності?

8. Роз'ясніть процедури погодження проєктних рішень на завершальному етапі інфраструктурної підготовки, і яку роль у цьому відіграють уповноважені державні та місцеві органи влади.

9. Яким чином маркетингові дослідження у девелопменті нерухомості сприяють підбору найоптимальнішого варіанту використання земельної ділянки та підвищення її інвестиційної привабливості?

10. Назвіть показники та критерії, що застосовуються для обґрунтування економічної доцільності розроблення девелоперського проєкту?

11. Яким чином благоустрій територій та ландшафтний дизайн впливають на інвестиційну привабливість та ринкову вартість девелоперських проєктів?

12. Перелічіть нормативно-правові акти, що регулюють діяльність основних учасників девелоперського процесу.

13. Від яких факторів залежить вибір форми продажу земельної ділянки у девелопменті нерухомості?

14. Які форми продажу земельних ділянок на різних стадіях девелоперського проєкту є найефективнішими?

Список використаної літератури

1. Третяк А.М. Економіка землекористування та землепорядкування: навч. посіб. - К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. - 542 с.
2. Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2004. 129 с.
3. Третяк А.М., Третяк В.М. Теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні // Агросвіт 2021. № 1–2. С. 3–11.
4. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко. – Полтава: ПолтНТУ, 2019. – 172 с.
5. Бистряков І.К. Тенденції та домінанти розвитку земельних відносин в Україні в контексті екологічно орієнтованого землекористування // Досвід та перспективи розвитку міст України: Збірник наук. Праць. – Вип. 19. – К., 2010. – С. 23–30.
6. Другак В. М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис. д-ра екон. наук / В. М. Другак. – Київ: [б.в.], 2010. – 461 с.
7. Раціональне використання та охорона земель: навч. посібн. для студ. вищ. навч. закл. / І.П. Купріянич [та ін.]. - К.: ФОП Гуляєва В.М., 2024. - 374 с. - ISBN 978-617-7964-24-7
8. Будзак О. С. Раціональне використання земель сільськогосподарського призначення: еколого-економічний аспект: монографія / О. С. Будзак. – Вінниця: ТОВ «Нілан-ЛТД», 2019. – 352 с.
9. Дорош Й. М., Барвінський А. В., Дорош А. Й. Концептуальні засади формування системи раціонального сільськогосподарського землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 45–56. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.05>
10. Будзак В.М. Сільськогосподарське землекористування (економіко-екологічні та управлінські аспекти): монографія. Київ: Оріяни, 2006. 385 с.
11. Землепорядне забезпечення сільськогосподарського землекористування: монографія; за заг. ред. д.е.н., проф., член-кор. НААН України Й.М. Дороша. Київ: Аграрна наука, 2023. – 208 с.
12. Будзак О. С. Оптимізація землекористування в контексті екологічної безпеки / О. С. Будзак // *Землепорядний вісник*. – 2021. – № 4. – С. 12–18.
13. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV // *Відомості Верховної Ради України*. – 2003. – № 36. – Ст. 282. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
14. Гуторов О. І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія. Харків: ХНАУ, 2010. 405 с.
15. Калініченко А.В. Особливості формування збалансованих агроєко-систем / А.В. Калініченко, В. М. Писаренко. – Полтава: ПДАА, 2005. – 368 с.
16. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: ЛНАУ, 2008. 226 с.

17. Екологія землекористування: навч. Посіб. / А.М. Третяк, О.С. Будзяк, В.М. Третяк та ін.; за заг. ред. Третяка А.М. – К.: Інститут екологічного управління та збалансованого природокористування, 2017. – 178 с.

18. Третяк А.М., Курильців Р.М., Третяк Н.А. Концептуальні засади розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 9. С. 25–28.

19. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. – 227 с.

20. Третяк А.М., Третяк В.М. Теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні. *Агросвіт* 2021. № 1-2. С. 3-11.

21. Бородіна О. М., Ніколаєва І. Ю., Прогнімак В. І., Сніжко С. І., Іванов Ю. Б. Сталий розвиток сільського господарства в Україні: стратегічне планування у контексті міжнародної інтеграції / IIASA. Laxenburg, 2009. 78 с. (IR-09-053). [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://pure.iiasa.ac.at/9103/1/IR-09-053.pdf>

22. Наумчук В. В. Теоретичні підходи до управління земельними ресурсами. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки*. No 72, 2023 с. 60–66 <https://doi.org/10.32782/2522-1205-2023-72-07>

23. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.

24. Кравчук В. Теоретичні основи сталого землекористування як об'єкта публічного управління. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Державне управління*, 19(1). 2024. С. 92-97. <http://doi.org/10.17721/2616-9193.2024/19-15/22>

25. Управління земельними ресурсами / За ред. професора А.М. Третяка. Навчальний посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006. – 360 с.

26. Cornell A., Weier J., Stewart N., Spurgeon J., Etter H., Thomas R., Favretto N., Chilombo A., van Duivenbooden N., van Beek C., de Ponti T. *Economics of Land Degradation Initiative: Report for the Private Sector. Sustainable land management – A business opportunity* / Economics of Land Degradation Initiative; Bonn – Germany: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, 2016. 56 с.; ISBN 978-92-808-6062-7. [Електронний ресурс]. Режим доступу: [https://pure.iiasa.ac.at/9103/1/ELD-Report for the Private Sector 300dpi.pdf](https://pure.iiasa.ac.at/9103/1/ELD-Report%20for%20the%20Private%20Sector%20300dpi.pdf)

27. Дорош О. С., Мельник Д. М., Дорош А. Й. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 3. С. 97–103.

28. Дорош О. С., Дорош Й. М., Застулка І.-О. Ю. Роль управлінських процесів, що ґрунтуються на інституціональному підході у формуванні екологічнобезпечного та високоефективного сільськогосподарського

землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 18–29. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.02>

29. Дорош О. С., Дорош А. Й., Салюта В. А., Мельник Д. М. Інституційні підходи до планування сталого використання та охорони сільськогосподарських земель на території окремих землекористувань. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 4. С. 16–26. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.04.02>

30. Дорош О. С., Мельник Д. М., Свиридова Л. А. Реформування системи управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2016. № 1–2. С. 16–25. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2016.01.016>

31. Ibatullin Sh., Dorosh A., Dorosh O., Saliuta V., Tarnopolskyi A. Identification and Monitoring of Non-Cultivated Agricultural Lands Using Remote Sensing and GIS // 17th International Conference Monitoring of Geological Processes and Ecological Condition of the Environment, Nov 2023, Volume 2023, p.1-5. DOI: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2023520194>

32. Дорош О. С., Фоменко В. А., Мельник Д. М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 2. С. 22–33. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2018.02.022>

33. Дорош Й. М. Проекти землеустрою як інструмент забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського землекористування *Землевпорядний вісник* 2011. № 8. С. 23–27

34. Dobriak D., Martyn A., Yevsiukov T., Kuzin N. Economic issues of modern land management in Ukraine // *Balanced Nature Using*. – 2017. – Vol. 6, No. 4. – P. 80–85.

35. Sharyi H. I., Dubishchev V. Development of land relations in the system of productive forces of society // *Economics and National Economy Management*. – 2021. – Poltava Polytechnic. – URL: <https://journals.nupp.edu.ua/eir/article/download/2358/1829/3398>

36. Винограденко С. Економічні аспекти механізму розвитку земельних відносин в Україні [Електронний ресурс] // *SciSpace*. – 2021. – Режим доступу: <https://scispace.com/pdf/ekonomichni-aspekti-mekhanizmu-rozvitku-zemelnikh-vidnosin-v-3vx5vnbz5.pdf>

37. Чаплигіна О. В., Шиян А. А. Фактори впливу на ціну земель сільськогосподарського призначення в Україні // *Вісник Вінницького політехнічного інституту. Економіка та менеджмент*. – 2011. – № 1. – С. 36–45.

38. Дорош О. С., Фоменко В.А., Третяченко Д. Національні вектори запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 1. С. 49–57. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2019.01.06>

39. Мартин А. Г., Мединська Н. В., Бавровська Н. М. Оцінка земель в Україні: сучасний стан, методологія та перспективи розвитку [Електронний ресурс]. — Київ, 2017. — 250 с. — Режим доступу: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/07/ocinka_zemel.pdf

40. Y. Dorosh, O. Dorosh, A. Barvinskyi, A. Dorosh, H. Kolisnyk. Gis Tools in the Formation of Environmentally Friendly Use of Agricultural Landscapes // International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2022» 2022 (1). 1–5. DOI: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2022590026>

41. Dorosh O., Butenko Y., Kolisnyk H., Dorosh A., Kupriianchyk I. The use of UAVs: development, perspectives and application // AgroLife Scientific Journal, Volume 10, Nr. 2 in December 2021 p. 172–182 <https://www.webofscience.com/wos/woscc/full-record/WOS:000752580700007?SID=F52j9HGoBtRCRE2fMTd>

42. Стандартизація та нормування у землеустрої: навч. посіб. III-є доповнене видання. А.М. Третяк, В.М. Третяк, І.Г. Колганова, Т.М. Прядка, Н.О. Капінос, Ю.В. Лобунько. [за заг. ред. А.М. Третяка]. Біла Церква, 2023. 284 с.

43. Дорош Й.М., Дорош О.С. Державні стандарти, норми і правила як механізм формування інституціонального середовища територіального планування землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. № 2-3. С. 3–12.

44. Стандартизація та нормування у сфері екології землекористування: навч. посіб. / А.М. Третяк, В.М. Другак / – Стереотип. вид. – Херсон ОЛДІ-ПЛЮС, 2017. – 256 с.

45. Третяк А.М., В.М. Третяк, Дорош Й.М., Дорош О.С. Професія землевпорядника на ринку праці: стан та проблеми попиту і пропозиції. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 1. С. 94 – 103. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2018.01.011>

46. Новаковський Л. Я., Євсюков Т.О., Новаковська І. О. Управління землекористуванням: проблеми охорони основного національного багатства. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 4–17. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.01>

47. Дорош Й.М., Барвінський А.В., Дорош А.Й. Концептуальні засади формування системи раціонального сільськогосподарського землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 45–56. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.05>

48. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Третяк Р. А., Капінос Н. О. Методологія державного управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*. 2021. № 20. С. 14–21. DOI: [10.32702/2306-6792.2021.20.14](https://doi.org/10.32702/2306-6792.2021.20.14)

49. Сплодитель А., Голубцов О., Чумаченко С., Сорокіна Л. Вплив війни Росії проти України на стан українських ґрунтів: результати аналізу / А. Сплодитель, О. Голубцов, С. Чумаченко, Л. Сорокіна ; рец. Є. Яковлев. — Київ: Екодія, 2023. — 155 с. — Режим доступу: <https://ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2023/03/zabrudnennia-zemel-vid-rosii2.pdf>

50. Гусарова, А. Ми їх втрачаємо! Ґрунти України бідніють і деградують / А. Гусарова. — Київ : SuperAgronom.com, 2024. — Стаття. — Режим доступу: <https://superagronom.com/articles/727-mi-yih-vtrachayemo-grunti-ukrayini-bidniyut-i-degraduyut>

51. Органік в Україні / Organic.com.ua. — К.: Organic.com.ua, (рік). — Стаття — Режим доступу: <https://organic.com.ua/organic-v-ukraini/>

52. Despite the war, Ukraine holds strong as a Top 5 Organic Exporter to the EU / FiBL. — 2025. — Режим доступу: <https://www.fibl.org/en/info-centre/news/ukraine-a-top-5-organic-exporter-to-the-eu>

53. Дорош О.С., Свиридова Л.А., Свиридов О.М. Науково-методичні підходи до землепорядного проектування для організації ведення органічного сільського господарства в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2025. № 1. С. 69-83. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2025.01.06>

54. Дорош А.Й. Еколого-економічні основи планування землекористування в контексті територіально-просторового розвитку: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії зі спеціальності 0.51 «Економіка» — Київ.: Національний університет біоресурсів і природокористування України. — 2020. — 256 с.

55. Дорош Й.М., Тарнопольський А.В., Дорош О.С., Харитоненко Р.А., Мельник Д.М. Науково-методичні підходи до класифікації земель, порушених унаслідок воєнних дій на території України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2025. № 1. С. 4-17. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2025.01.01>

56. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: Постанова КМУ від 20 березня 2022 р. № 326 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/326-2022-%D0%BF>

57. Дорош Й.М., Барвінський А.В., Дорош О.С., Свиридова Л.А. Завдання землеустрою в аграрній сфері, викликані військовою агресією, та шляхи їх вирішення. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 4. С. 6–15. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.04.01>

58. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.

59. Про затвердження Порядку консервації земель: Постанова КМУ від 19 січня 2022 р. № 35 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/35-2022-%D0%BF>

60. Управління земельними ресурсами: Підручник / Горлачук В. В., В'юн В. Г., Песчанська І. М., Сохнич А. Я. та ін. За ред. д-ра екон. наук, проф. Горлачука В. В.: — 2-ге вид., випр. і переробл. — Львів: Магнолія плюс ; видавець СПД ФО Піча В.М. , 2009. — 443 с.

61. Дорош О. С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. — К.: ТОВ ЦЗРУ, 2005.

62. Enemark, S. Land Administration Systems for Sustainable Development // *Property Management*. — 2005. — Vol. 23, No. 1. — P. 31–50.

63. FAO. Land tenure and rural development. FAO Land Tenure Studies 3. — Rome: FAO, 2002. — 67 p. <https://www.fao.org/3/y4307e/y4307e00.htm>

64. UNECE. Land Administration Guidelines. With Special Reference to Countries in Transition. – Geneva: United Nations, 1996. – 112 p. https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration.guidelines_e.pdf

65. Третяк, А. М., Третяк, В. М., Ковалишин, О. Ф., Третяк, Н. А. (2019). Концептуальні основи розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами: монографія. Львів: СПОЛОМ. 488 с.

66. Дорош, О.С., Дорош Б.Й., Застулка І.-О. Ю. Вплив інституційних факторів на інклюзивний розвиток громад. Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції, м. Київ, 11-12 листопада 2021 року: тези доповіді, НААН України, Інститут землекористування. 2021. С. 63-66.

67. Дорош Б.Й. Вплив поведінкової економіки на економічне зростання: дисертація на здобуття ступеня доктора філософії зі спеціальності 051 «Економіка» – Київ.: Національний університет біоресурсів і природокористування України. – 2024. – 262 с.

68. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13 квіт. 2020 р. № 554-IX // Відомості Верховної Ради України. – 2020. – № 32. – Ст. 252. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20>

69. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 черв. 2003 р. № 963-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 350.

70. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>

71. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб: Закон України від 20 жовтня 2014 р. № 1706-VII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1706-18>

72. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

73. Конституція України: Закон України від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 12.08.2025).

74. Кодекс України про адміністративні правопорушення: від 7 груд. 1984 р. № 8073-X // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1984. – № 51. – Ст. 1122. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10>

75. Про охорону земель: Закон України від 19 черв. 2003 р. № 962-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>

76. Insight: Soils of war: The toxic legacy for Ukraine's breadbasket / Reuters. — 01.03.2023.— Режим доступу: <https://www.reuters.com/world/europe/soils-war-toxic-legacy-ukraines-breadbasket-2023-03-01/>

77. В Україні названо площу деградованих земель, які потребують консервації / AgroNews. — 2020. —Режим доступу: <https://agronews.ua/news/v-ukraini-nazvano-ploshchu-dehradovanykh-zemel-iaki-potrebuiut-konservatsii/>

78. Третяк А. М. Історія земельних відносин та земельного устрою в Україні: навч. посіб. / А. М. Третяк. – Київ: Центр учбової літератури, 2007. – 360 с.

79. Земельна реформа на регіональному рівні (на прикладі Київської області за 1991-2011 рр.): монографія / Й.М. Дорош, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, О.С. Дорош, за заг ред. Й.М. Дороша. Київ: ЗАТ «ВІПОЛ», 2011. 188 с. – Бібліогр.: С. 177-182.

80. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

81. Україна. Кабінет Міністрів. Про Державний комітет України із земельних ресурсів: постанова Кабінету Міністрів України від 12 лип. 2000 р. № 1125 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 28. – Ст. 1176.

82. Публічна кадастрова карта – офіційний вебресурс Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру України: <https://map.land.gov.ua>

83. Про адміністративні послуги: Закон України від 6 вересня 2012 р. № 5203-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2013. — № 32. — Ст. 409. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>

84. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2020. — № 20. — Ст. 142. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>

85. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності: Закон України від 27 липня 2023 р. № 3272-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2023. — № 41. — Ст. 397. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3272-20>

86. Про схвалення Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2024 р. № 1163-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1163-2024-p>

87. Про схвалення Стратегії продовольчої безпеки України на період до 2027 року : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 липня 2024 р. № 744-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/744-2024-p>

88. Ukraine Facility Plan 2024-2027. — 2024. — 331 с. — Режим доступу: <https://www.ukrainefacility.me.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/ukraine-facility-plan.pdf>

89. Broyaka, A., Dankevych, V., Dodd, E., Welsh, C. Blueprint for an Agricultural Recovery Plan for Ukraine / CSIS. — 2025. — Аналітичний звіт. — Режим доступу: <https://www.csis.org/analysis/blueprint-agricultural-recovery-plan-ukraine>

90. Третяк А. М., Третяк В. М., Курильців Р. М. Основні методи та інструменти управління земельними ресурсами і землекористуванням в Україні. *Агросвіт*. 2021. № 18. С. 12–21. DOI: 10.32702/2306-6792.2021.18.12

91. Курильців Р.М. Інтегроване управління землекористуванням: теорія, методологія, практика: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2016. 512 с.

92. FIG — International Federation of Surveyors: офіц. сайт. — Копенгаген: FIG, 2025. — Режим доступу: <https://fig.net/>

93. Soil loss – any soil crumb counts / Umweltbundesamt (German Environment Agency). 2024. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/en/topics/soil-land/land-a-precious-resource/soil-loss-any-soil-crumb-counts>

94. Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition. Geneva: United Nations Economic Commission for Europe, 1996. 112 р.

95. Дорош Й.М. Окремі аспекти вдосконалення земельної політики в Україні щодо адміністрування земельних відносин та системи землекористування. *Ефективна економіка*. 2011. № 9. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=815>

96. Digital transformation and land administration – Sustainable practices from the UNECE region and beyond / FAO, UNECE, FIG. FIG Publication No. 80. Rome: FAO, 2022. 88 р.

97. World Bank. Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. — Washington, D.C.: The World Bank, 2010. — 150 р.

98. Деякі питання надання Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг: постанова Кабінету Міністрів України від 01 серпня 2011 р. № 835. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2011-%D0%BF>

99. UN-Habitat. Digital Governance in Land Administration. — Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), 2020. — 72 р.

100. Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги: Закон України від 05 жовтня 2017 р. № 2155-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19>

101. UNECE (United Nations Economic Commission for Europe). *Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition*. Geneva: United Nations, 1996. — 112 p. ISBN: 92-1-116644-6.
102. Land administration guidelines: with special reference to countries in transition / New York and Geneva: United Nations, 1996. — 112 p.
103. Williamson Ian. Land administration for sustainable development / Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace, Abbas Rajabifard. — Esri Press. 2010. — 506 p. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.esri.com/landingpages/industries/land-administration/e-book#sthash.KF25CaWH.dpbs>
104. Шипулін В. Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії: навч. Посібник / В. Д. Шипулін; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. — Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. — 220 с. <https://core.ac.uk/download/pdf/78066649.pdf>
105. United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management (UN-GGIM). Framework for Effective Land Administration (FELA). 2020. URL: <https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/FELA-Guide.pdf>
106. Marrakech Declaration on improving Urban-Rural Interrelationship [Електронний ресурс] / FIG Publication № 33. — Режим доступу: <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub33/figpub33.pdf>
107. The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development [Електронний ресурс] / FIG Publication. — № 21. — Режим доступу: <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub21/figpub21.asp>
108. Land tenure and rural development [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/y4307E/y4307E00.pdf>
109. Land Governance in Support of The Millennium Development Goals [Електронний ресурс] / FIG Publication. — № 45. — Режим доступу: <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub45/figpub45.pdf>
110. Williamson I.P. Land administration "best practice" providing the infrastructure for land policy implementation. Land Use Policy. 2001. Vol. 18. No. 4. P. 297–307. DOI: 10.1016/S0264-8377(01)00021-7.
111. Frank F.K. Byamugisha Securing Africa's land for shared prosperity: a program to scale up reforms and investments / Frank F.K. Byamugisha // The World Bank. — 2013. — 230 p.
112. Enemark S. Sustainable land governance: Spatially enabled, fit for purpose, and supporting the global agenda. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.landandpoverty.com/agenda/pdfs/paper/enemark_full_paper.pdf
113. UNECE. Land Administration Guidelines: With Special Reference to Countries in Transition. — Geneva: United Nations Economic Commission for Europe, 1996. — 112 p. — Режим доступу: <https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration.guidelines.e.pdf>

114. UN-GGIM. Framework for Effective Land Administration (FELA). — New York: United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management, 2020. — 76 p. — Режим доступу: <https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/FELA-Guide.pdf>
115. Dale P. F. Land Administration / P. F. Dale, J. D. McLaughlin. — Oxford: Oxford University Press. — 1999. — 184 p., с. 10–11.
116. Понад 6,6 млрд грн плати за землю: надходження у січні-лютому зросли майже на 13 %. Державна податкова служба України. 27.03.2025. URL: <https://www.tax.gov.ua/media-tsentr/novini/882988.html>
117. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 червня 1992 р. № 2456-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1992. — № 31. — Ст. 553. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>
118. ISO 19152:2012 Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM) – 2012. — 118 p. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.iso.org/iso/catalogue_detail.html
119. ДСП 8.8.1.002-98. Захист території, ґрунтів та ґрунтових вод від забруднення. Санітарні правила планування та забудови населених пунктів. — Київ: Міністерство охорони здоров'я України, 1998. — 45 с.
120. Директива Ради 91/676/ЄС від 12 грудня 1991 р. Про охорону вод від забруднення, спричиненого нітратами із сільськогосподарських джерел (Nitrates Directive). — Брюссель: Рада Європейських Співтовариств, 1991. — 19 с. — Режим доступу: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:31991L0676>
121. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки: [монографія] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. — Херсон: Грінь Д.С., 2016. — 656 с.
122. Дорош Й.М., Тарнопольський А.В., Дорош О. С., Харитоненко Р. А., Мельник Д.М. Науково-методичні підходи до класифікації земель, порушених унаслідок воєнних дій на території України. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2025. № 1. С. 4-17. DOI: <http://www.dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2025.01.01>
123. Тітова, Л. А. Надання адміністративних послуг у сфері земельних відносин в Україні: кваліфікаційна робота магістра / наук. кер. І. К. Шумський. — Полтава: Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», 2021. — 111 с. — Режим доступу: <https://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/13566/1/Тітова%20Л.А.%20-%20диплом.pdf>
124. Стратегія реформування державного управління України на 2022–2025 роки: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 липня 2021 р. № 831-р. — Київ: Кабінет Міністрів України, 2021. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/831-2021-%D1%80>
125. Стратегія реформи. Адміністративні послуги та їх цифровізація. «Україна після перемоги». Бачення України 2030: проєкт. — Київ: Центр

політико-правових реформ, 2023. — 54 с. — Режим доступу: <https://pravo.org.ua/wp-content/uploads/2023/05/UA-Strategy-Administrative-Services-.pdf>

126. Шандарук С.М. Адміністративні послуги як функція сервісно-орієнтованої держави. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2024. № 85. С. 175-180. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.85.3.27>

127. Чечель, А., Ангелін, М. Стратегічні цифрові технології у публічному секторі України. *Публічне управління: концепції, парадигма, розвиток, удосконалення*. 2024. № 9. С. 176–185. DOI: <https://doi.org/10.31470/2786-6246-2024-9-176-185>

128. Про ліцензування видів господарської діяльності: Закон України від 02 березня 2015 р. № 222-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2015. № 23. Ст. 158. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19>

129. Про адміністративну процедуру: Закон України від 17 листопада 2021 р. № 2073-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2022. — № 24. — Ст. 185. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20>

130. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 6 вересня 2005 р. № 2806-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2006. — № 9. — Ст. 96. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15>

131. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання адміністративних послуг через центри надання адміністративних послуг»: розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 р. № 523-р // Офіційний вісник України. — 2014. — № 41. — Ст. 1109. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-p#Text>

132. Козаченко Н.М. Система надання публічних послуг у сфері земельних відносин в Україні: становлення та трансформації / Наталя Козаченко // Держ. упр. та місц. самоврядування. — 2012. — Вип. 4(15). — С. 236-243.

133. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 15. — Ст. 229. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

134. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 1998. — № 46-47. — Ст. 280. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

135. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>

136. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2011. — № 13–14, № 15–16, № 17. — Ст. 112. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
137. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру: офіц. веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua>
138. Третяк А. М., Другак В. М., Дорош О. С. Концептуальні основи зонування земель для управління земельними ресурсами в межах населених пунктів. *Землевпорядний вісник*. 2008. № 4. С. 40–45.
139. Дорош О. С., Ісаченко Н. В., Мартин А. Г., Осипчук С. О., Лоїк Г. К. Теоретичні засади зонування земель в Україні: монографія. — Київ: МВЦ «Медінформ», 2011. 120 с.
140. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності: Закон України від 5 квітня 2007 р. № 877-V // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2007. — № 29. — Ст. 389. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16>
141. Наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 27 лютого 2002 р. № 88 «Про затвердження Положення про громадських інспекторів з охорони довкілля»: Наказ; Міністерство екології та природних ресурсів України, 2002. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0276-02>
142. Шульга М.В. Актуальні проблеми контролю за використанням та охороною земель. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2025. Випуск 90: частина 3. С. 106-112. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.3.14>
143. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
144. Третяк А.М., Другак В.М., Дорош О.С. Концептуальні основи зонування земель для управління земельними ресурсами за межами населених пунктів. *Землевпорядний вісник*. 2008. № 4. С. 40-45.
145. Самойленко, Є. А. Поняття та сутність зонування земель: проблеми поєднання підходів містобудівної та юридичної науки [Текст] *Підприємництво, господарство, право*. 2008. № 6. С. 27–30. nauka-online.com+12Essuir+12science.lpnu.ua+12
146. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М. Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування // *Землевпорядний вісник*. 2021. № 1. С. 10–17. nauka-online.com+12rep.btsau.edu.ua+12nauka.com.ua+12
147. Третяк А.М., Дорош Й.М. Класифікація земель за їх категоріями, типами землекористування, цільовим призначенням та дозволене використання земель. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 5. С. 21-31.
148. Третяк А.М., Третяк В.М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних

територіальних громад // *Агросвіт*. 2020. № 23. С. 3-9. DOI: 10.32702/23066792.2020.23.3

149. Третяк А. М., Третяк В. М., Курильців Р. М., Прядка Т. М., Третяк Н. А. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціоналізації, практики: монографія / за заг. ред. професора А. М. Третяка. Біла Церква: ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.

150. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 84. – Ст. 3394. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>

151. Ібатуллін Ш. І., Степенко Щ. В., Сакаль О. В. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. Київ: ДУ “Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України”, 2012. 52 с.

152. Грещук Г. І. Організаційно-економічне та правове забезпечення розвитку землевпорядного механізму сталого сільськогосподарського землекористування: монографія. Київ: ДКС-Центр, 2018. 307 с.

153. Купріянич І.П. Удосконалення організаційно-економічного механізму формування еколого безпечного землекористування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2023. № 1. С. 86-94. <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2023.01.08>

154. Дорош О.С., Фоменко В.А., Купріянич І.П., Свиридова Л.А. Фінансово-економічний механізм як універсальний інструментарій переведення землекористування на модель сталого розвитку. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 2. С. 13-22. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2019.02.02>

155. Дорош О.С. Методологічні засади охорони земель в Україні. *Землевпорядний вісник*. № 8.2012. с. 19-23.

156. Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80>

157. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021–2027 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 695 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>

158. Ukraine: New EU Accession roadmaps include safeguards for civil society / CSOMETER. — 2025. — Режим доступу: <https://csometer.info/updates/ukraine-new-eu-accession-roadmaps-include-safeguards-civil-society>

159. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>

160. Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15 «Про затвердження Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» // Офіційний вісник України. — 2015. — № 7. — Ст. 161. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/15-2015-%D0%BF>

161. Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 21 червня 2019 р. № 177 «Про внесення змін до Інструкції з діловодства у Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру». — Київ, 2019. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0177832-19>

162. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 8 листопада 2022 р. № 876 «Про затвердження Інструкції з діловодства за зверненнями громадян та роботи “гарячої лінії” у Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру». — Київ, 2022. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z1503-22>

163. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 // Офіційний вісник України. — 2021. — № 93. — Ст. 5737. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF>

164. ДСТУ 4287:2004. Якість ґрунту. Відбирання проб. Основні положення. — К.: Держспоживстандарт України, 2004. — 10 с.

165. ДСТУ 7539:2014. Якість ґрунту. Оцінювання продуктивної здатності земельних ресурсів для вирощування сільськогосподарських культур. Основні положення. — К.: Мінекономрозвитку України, 2014. — 11 с.

166. ДСТУ 7839:2015. Агрохімічна паспортизація земель сільськогосподарського призначення. Загальні вимоги. — К.: Мінекономрозвитку України, 2015. — 16 с.

167. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк. — Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. — 227 с.

168. Шарий, І. А. Теоретичні основи управління земельними ресурсами: навч. посіб. / І. А. Шарий, І. В. Сальнікова, В. Ю. Іващенко. — Полтава: ПолтНТУ, 2019. — 136 с. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PoltNTU/5998>

169. Сакаль О. В., Колісник Г. М., Харитоненко Р. А. Інституційне середовище сучасних земельних відносин. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2022. № 1. С. 69–78. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.07>

170. North D. C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. 152 p.

171. Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2017 р. № 275 «Про затвердження Положення про Державну екологічну інспекцію України» // Офіційний вісник України. — 2017. — № 37. — Ст. 1175. —

[Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/275-2017-%D0%BF>

172. Decentralization — портал урядової реформи децентралізації в Україні: офіц. сайт. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://decentralization.gov.ua/>

173. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від 24 лютого 1994 р. № 4004-XII. Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 27. — Ст. 218. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12>

174. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. — № 173. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0173282-96>

175. Кодекс України про надра: Закон України від 27 липня 1994 р. № 132/94-ВР. Відомості Верховної Ради України. — 1994. — № 36. — Ст. 340. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-вр>

176. Кабінет Міністрів України. Про затвердження Порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами: постанова від 30 травня 2011 р. № 615 // «Законодавство України». — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/615-2011-п>

177. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квіт. 2001 р. № 2341-III // Відомості Верховної Ради України. — 2001. — № 25–26. — Ст. 131. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>

178. Дорош О.С., Фоменко В.А., Мельник Д.М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувань у межах територіальних громад. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2018. № 2. С. 22 – 33. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2018.02.022>

179. Добряк Д. С., Кузін Н. В. Землеустрій – основоположний інструмент реабілітації деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення // *Збалансоване природокористування*. — 2016. — № 3. — С. 116–126. — [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://repo.snau.edu.ua/handle/123456789/5454>

180. Дорош О.С. Територіальне планування землекористування в умовах нових земельних відносин: теорія, методологія і практика: дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук зі спеціальності 08.00.06 «Економіка природокористування і охорони навколишнього середовища» / Київ, ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2013, 438 с.

181. Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності: Закон України від 6 верес. 2005 р. № 2806-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 48. — Ст. 483. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2806-15>

182. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січ. 2000 р. № 1389-XIV // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 11. — Ст. 90. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14>

183. Про оцінку впливу на довкілля: Закон України від 23 трав. 2017 р. № 2059-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2059-19>

184. Європейська економічна комісія Організації об'єднаних націй. Протокол про стратегічну екологічну оцінку: інформаційний бюлетень-буклет / ЄЕК ООН. — 2016. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://unece.org/DAM/env/eia/Publications/2016/Protocol_on_SEA/Brochure_on_SEA_Protocol_UKR.pdf

185. Про стратегічну екологічну оцінку: Закон України від 20 жовтня 2018 р. № 2354-VIII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2018. — № 16. — Ст. 137. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19>

186. Дорош О.С., Дорош А.Й., Деркульський Р.Ю., Аврамчук Б.О. Процедура впровадження стратегічної екологічної оцінки в сфері землеустрою на основі інтеграційних моделей. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2021. № 4. С. 8-17. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.04.01>

187. Гаврилюк, А. В Україні розроблятимуть проєкт стратегії захисту та відновлення ґрунтів / А. Гаврилюк // AgroTimes. — 2022. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://agrotimes.ua/agronomiya/v-ukrayini-rozroblyatymut-proyekt-strategiyi-zahystu-ta-vidnovlennya-gruntiv/>

188. Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO). Технічна та фінансова підтримка Україні в сфері впровадження сталих сільськогосподарських практик задля збереження та відновлення родючості ґрунтів. Дані офіційного вебресурсу FAO щодо діяльності в Україні (оновлено 2025) // FAO. — 2025. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.fao.org/ukraine>

189. FAO launches a \$150 million Emergency and Early Recovery Response Plan for Ukraine to support war-affected rural communities / Food and Agriculture Organization of the United Nations. — 2025. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.fao.org/newsroom/detail/fao-launches-a--150-million-emergency-and-early-recovery-response-plan-for-ukraine-to-support-war-affected-rural-communities/en>

190. Про інститути спільного інвестування: Закон України від 5 лют. 2012 р. № 4893-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2012. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4893-17>

191. Інститути спільного інвестування в Україні / АМС BMG. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://amc.bmg.ua/instituty-spilnogo-investuvannya/>

192. Українська асоціація інвестиційного бізнесу (УАІБ). Огляд діяльності індустрій управління активами інституційних інвесторів та адміністрування пенсійних фондів в Україні за 1-й квартал 2025 року. Загальні результати. — 2025. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.uaib.com.ua/analituaib/publ-ici-quart/za-1-y-kvartal-2025-roku-ta-2025-rik-zagalni-rezultati>

193. МВФ зобов'язав Україну до кінця липня 2025 підготувати дорожню карту для усунення прогалин у структурі ІСІ / Interfax. — 2025. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://interfax.com.ua/news/political/1084346.html>

194. Про аграрні ноти: Закон України від 22 лют. 2024 р. № 3586-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2024. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://document.vobu.ua/doc/24083>

195. Про Державний бюджет України на 2025 рік: Закон України від 05 листопада 2024 р. № 3513-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2024. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3513-20>

196. Павленко, С. Державна підтримка аграріїв у 2025 році: Інформаційний лист № 1 2025. — К.: APD Україна, 2025. — 6 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/1_Info_Brief_SP_ua.pdf

197. Global Environment Facility. Who we are. URL: <https://www.thegef.org/who-we-are>

198. Положення про Державний фонд охорони навколишнього природного середовища: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 07 трав. 1998 р. № 634. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/634-98-%D0%BF>

199. Про внесення змін до Бюджетного кодексу України: Закон України від 17 вересня 2020 р. № 907-IX. База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/907-20>

200. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2003. — № 40–44. — Ст. 356. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

201. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січ. 2003 р. № 436-IV. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2003. — № 18–22. — Ст. 144. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>

202. Про екологічний аудит: Закон України від 24 черв. 2004 р. № 1862-IV. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2004. — № 45. — Ст. 500. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1862-15>

203. Про страхування: Закон України від 7 листопада 2023 р. № 1909-IX // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2023. — № 12–13, — Ст.28. —

[Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1909-20>

204. Шоха, Т. П. Зарубіжний досвід правового регулювання екологічного страхування. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2019. № 37. С. 32–35. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc37/32.pdf>

205. Єрмолаєва, Т. В. Обов'язкове екологічне страхування: міжнародний досвід та перспективи розвитку в Україні. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. — С. 139-141. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/18574/1/Ermolaeva_139-141.pdf

206. Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 «Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» // *Офіційний вісник України*. — 1993. — № 17. — Ст. 184. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF>

207. Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна: постанова Кабінету Міністрів України від 30 трав. 2023 р. № 600 / Кабінет Міністрів України. База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF>

208. Про затвердження Порядку ведення Реєстру збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації: постанова Кабінету Міністрів України від 29 берез. 2024 р. № 365 / Кабінет Міністрів України. База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/365-2024-%D0%BF>

209. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>

210. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою: Постанова Кабінету Міністрів України від 02 лютого 2022 року № 86 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF>.

211. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання: постанова Кабінету Міністрів України від 25 лип. 2007 р. № 963 // *Офіційний вісник України*. — 2007. — № 54. — Ст. 2199. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF>

212. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: постанова Кабінету Міністрів України від 3 листоп. 2021 р. № 1147 / Кабінет Міністрів України. База даних «Законодавство України» /

Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF>

213. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18 травня 2021 р. № 1444-IX. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20>

214. Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони: постанова Кабінету Міністрів України від 22 верес. 2021 р. № 1013. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1013-2021-%D0%BF>

215. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.

216. Третяк Н.А. Поняття та сутність капіталізації землекористування в Україні. *Економічна наука. Інвестиції: практика та досвід*. № 19-20 с. 2022. С. 66-72. DOI: <http://dx.doi.org/10.32702/2306-6814.2022.19-20.66>

217. Копитко О. В. Екологічний маркетинг як інструмент просування аграрної продукції на міжнародних ринках // *Економіка та суспільство*. 2024. № 60. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://a-economics.com.ua/index.php/home/article/download/348/356>

218. Гацька О., Карлашук О., Харченко В. Екологічний маркетинг: навч. посіб. — Київ, 2018. — 226 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://biomed.knu.ua/images/stories/Kafedry/Ecol_zool/Library/Ecologichniy_marketing.pdf

219. Про іпотеку: Закон України від 5 черв. 2003 р. № 898-IV // *Відомості Верховної Ради України*. — 2003. — № 38. — Ст. 313. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.

220. Напрями Програми ЄС LIFE та можливості отримання грантів для реалізації екологічних заходів / Уманська районна державна адміністрація. — 2023. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://uman-rda.gov.ua/news/1675237529/>

221. Програми пільгового кредитування для посилення енергетики / Міністерство енергетики України. — 2024. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://me.gov.ua/News/Detail?id=cf11984b-0c6d-49ee-a6d7-59b0d824f4f4&lang=ukUA&title=ProgramiPilgovogoKredituvanniadliaDliaPosilenniaEnergetiki>

222. EU4Business – ЄБРР. Створення сучасних, екологічних та рентабельних МСП в Україні: Брошура вересень 2021: Програма фінансової та консультаційної підтримки малого й середнього бізнесу / EU4Business-ЄБРР. — Київ: 2021. — 17 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.eu4business-ebrdcreditline.com.ua/wp-content/uploads/2021/10/Brochure-Sept-2021-UKR-v2-P-Oct08.pdf>

223. Міжнародний фонд «Відродження». Програма «Екологічна ініціатива» / Міжнародний фонд «Відродження». — Київ: МФ

«Відродження», [2019–2022]. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.irf.ua/program/ecology/>

224. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23 лютого 2006 р. № 3480-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3480-15>

225. Про основні принципи та вимоги до органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції: Закон України від 10 липня 2018 р. № 2496-VIII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). — 2018. — № 36. — Ст. 275. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2496-19>

226. Національний банк України. Зміна вимог щодо оцінки банками кредитного ризику сприятиме появленню кредитування аграріїв: новина / Нацбанк України. — 2024. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zmina-vimog-schodo-otsinki-bankami-kreditnogo-riziku-spriyatime-pojvavlennyu-kredituvannya-agrariyiv>

227. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо звільнення від сплати екологічного податку, плати за землю та податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки: Закон України від 11 квітня 2023 р. № 3050-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3050-20>

228. Бюджетний кодекс України: Кодекс України від 8 липня 2010 р. № 2456-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17/ed20191213>

229. Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо вдосконалення онлайн-комунікації з платниками податків та уточнення окремих положень законодавства: Закон України від 28 липня 2023 р. № 3603-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3603-20>

230. Деякі питання оренди державного та комунального майна: Постанова КМУ від 28 квітня 2021 р. № 630 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/630-2021-%D0%BF>

231. Про інноваційну діяльність: Закон України від 4 липня 2002 р. № 40-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/40-15>

232. Верховна Рада України ухвалила Державний бюджет на 2025 рік» / Business.ua. — 2024. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://business.diia.gov.ua/news/verkhovna-rada-ukrainy-ukhvalyla-derzhavnyi-biudzheth-na-2025-rik>

233. Державна інноваційна фінансово-кредитна установа (ДІФКУ), код ЄДРПОУ 00041467: реєстраційні дані / OpenDatabot. — 2025. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://opendatabot.ua/c/00041467>
234. Державна інноваційна фінансово кредитна установа (ДІФКУ). Публічна інформація: офіц. сайт. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://sfii.gov.ua/publiczna-informaciya/>
235. Національний інститут стратегічних досліджень. Щодо вдосконалення бюджетно-податкових інструментів стимулювання інноваційної діяльності в Україні: аналітична записка / Н. М. Буняк та ін. — Київ: НІСД, 2013. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://niss.gov.ua/doslidzhennya/ekonomika/schodo-vdoskonalennya-byudzhethno-podatkovikh-instrumentiv-stimulyuvannya>
236. Dorosh O., Dorosh I., Butenko Ye., Svyrydova L., Dorosh A. Methodology of spatial planning of agricultural land use. // Scientific Papers. Series “Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development”. Vol. 20, Issue 1, 2020, p. 173-180 http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.20_1/Art23.pdf
237. Гуцуляк В. М., Максименко Н. В., Дудар Т. В. Ландшафтна екологія: підручник. Харків: ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2015. 284 с.
238. Конвенція про охорону біологічного різноманіття: Конвенція; ООН — 05.06.1992 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_030
239. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями. *Економічний вісник*. 2016. № 4. С. 105–112.
240. Конференція Організації Об'єднаних Націй з довкілля та розвитку (Ріо-де-Жанейро, 3–14 червня 1992 р.): декларація, порядок денний на XXI століття, принципи лісівництва. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_455
241. United Nations Economic Commission for Europe. Удосконалення міського планування Миколаєва. Концепція майстер-плану: проєкт #UN4Mykolaiv за участю One Works, COWI та інших партнерів. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://un4ukrainiancities.org/s/Mykolaiv-MP_Output-4_Rev02.pdf
242. GLOBALG.A.P. About us. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.globalgap.org/about/>
243. Про Регламент Верховна Рада України: Закон України від 10 лютого 2010 р. № 1861-VI // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1861-17#Text>
244. Про Кабінет Міністрів України: Закон України від 27 лютого 2014 р. № 794-VII // Відомості Верховної Ради України. — 2014. — № 13. — Ст. 222. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/794-18>

245. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 03 берез. 2022 р. № 2116-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20>

246. Деякі питання Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства: Постанова КМУ від 21 липня 2025 р. № 903 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/903-2025-%D0%BF>

247. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-вр>

248. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: Угода від 27.06.2014 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011

249. World Bank. Land Reform in Ukraine: Unlocking Productivity. — 2021. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.worldbank.org/en/news/feature/2021/03/31/land-reform-in-ukraine-unlocking-productivity>

250. EBRD. EBRD supports Ukraine land reform. — 2021. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.ebrd.com/news/2021/ebrd-supports-ukraine-land-reform.html>

251. Про затвердження Порядку проведення моніторингу земель і ґрунтів: Постанова КМУ від 23 липня 2024 р. № 848 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-2024-%D0%BF>

252. Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE) // Official Journal of the European Union. — 2007. — L 108/1. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:32007L0002>

253. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). About us. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.fao.org/about/>

254. Програма ООН з навколишнього середовища (UNEP). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.unep.org>

255. World Bank. Official website. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.worldbank.org>

256. European Bank for Reconstruction and Development (EBRD). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.ebrd.com>

257. Конвенція ООН про боротьбу з опустелюванням (UNCCD). — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.unccd.int>

258. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII // База даних «Законодавство України» /

Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/157-19>

259. Деякі питання Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства: Постанова КМУ від 21 липня 2025 р. № 903-п // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/903-2025-%D0%BF>

260. Про затвердження Положення про моніторинг земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 № 661 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/661-93-%D0%BF>

261. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення»: Закон України від 31 берез. 2020 р. № 552-IX // Відомості Верховної Ради України. — 2020. — № 20. — Ст. 142. — URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/552-20>

262. Про схвалення Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року та затвердження операційного плану заходів з її реалізації у 2025—2027 роках: розпорядження Кабінету Міністрів України від 15 листопада 2024 р. № 1163-р. Київ, 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1163-2024-p>

263. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. № 973-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15>

264. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08 червня 2000 р. № 1805-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>

265. Про охорону археологічної спадщини: Закон України від 18 березня 2004 р. № 1626-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1626-15>

266. Деякі питання збереження об'єктів культурної спадщини: постанова Кабінету Міністрів України від 30 грудня 2022 р. № 1476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1476-2022-p>

267. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 р. № 1345-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15>

268. Про оборону України: Закон України від 6 грудня 1991 р. № 1932-XII // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 9. — Ст. 106. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1932-12>

269. Про затвердження Положення про Міністерство оборони України: Постанова КМУ від 26 листопада 2014 р. № 671 // База даних

«Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/671-2014-%D0%BF>

270. Про затвердження Інструкції з обліку земельних ділянок в органах квартирно-експлуатаційної служби Збройних Сил України: Наказ Міністерства оборони України від 19 грудня 2017 р. № 680 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0053-18>

271. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 09 квітня 1999 р. № 586-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/586-14#Text>

272. Про столицю України – місто-герой Київ: Закон України від 15 січня 1999 р. № 401-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/401-14#Text>

273. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

274. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»: Закон України від 23 грудня 1998 р. № 353-XIV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>

275. Про державні цільові програми: Закон України від 18 березня 2004 р. № 1621-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1621-15#Text>

276. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова КМУ від 5 червня 2019 р. № 476 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF>

277. Про затвердження Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань: Наказ Міністерства фінансів України від 02 вересня 2014 р. № 879 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1365-14>

278. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF>

279. Про виконавче провадження: Закон України від 02 червня 2016 р. № 1404-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1404-19>

280. Про затвердження Інструкції з оформлення матеріалів щодо адміністративних правопорушень: Наказ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 28 серпня 2015 р. № 424 // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1123-15>

281. Про порядок вирішення окремих питань адміністративно-територіального устрою України: Закон України від 28 лип. 2023 р. № 3285-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3285-20>

282. Про доступ до публічної інформації: Закон України від 13 січ. 2011 р. № 2939-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17>

283. Кодекс адміністративного судочинства України від 6 лип. 2005 р. № 2747-IV. Відомості Верховної Ради України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15>

284. Про схвалення Державної стратегії управління земельними відносинами на 2021–2030 роки: розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 черв. 2021 р. № 636-р // Офіційний вісник України. — 2021. — № 49. — Ст. 3111. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/636-2021-p>

285. Структурні підрозділи ГУ Держгеокадастру станом на 05.10.2025 — Державне підприємство «Дія», 2025. — [Електронний ресурс] — Режим доступу: <https://data.gov.ua/dataset/eb6cf2ce-b301-4ae5-bd0f-9363f51f12a6/resource/5ca2a68a-3533-4e77-8132-eeee9078192b/revision/465239/download>

286. Деякі питання територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру: Постанова КМУ від 16 грудня 2020 р. № 1341 // Урядовий кур'єр. — 2020. — № 242. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1341-2020-%D0%BF>

287. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 30. Ст. 204. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>

288. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 52. Ст. 683. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>

289. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1999. № 31. Ст. 246. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>

290. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V. Відомості Верховної Ради України. 2007. № 11. Ст. 102. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>

291. Кривенко, Т. Що таке девелопмент та з чим його їдять? / Т. Кривенко // Будівельна бухгалтерія. — 2010. — № 14. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://i.factor.ua/ukr/journals/sbuh/2010/july/issue-14/article-98284.html>

292. Іванов А. В. Девелопмент нерухомості в Україні як економіко-правова категорія: аналіз змістового навантаження поняття «девелопмент нерухомості». *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2021. № 16. С. 43–49. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://www.clj.nuoua.od.ua/archive/16/44.pdf>
293. Іванов А. В. Поняття «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості»: співвідношення та ознаки. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. С. 60–63. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://dspace.onua.edu.ua/bitstream/11300/8778/1/60-63.pdf>
294. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. — Видавничий дім «Кий», 2015. — 504 с.
295. Miles M.E., Netherton L.M., Schmitz A. Real Estate Development: Principles and Process. 5th ed. Washington: Urban Land Institute, 2015.
296. Іванов А.В. Девелопмент нерухомості в Україні як базовий механізм забезпечення прогресивного розвитку ринку нерухомості: поняття, ознаки, необхідність і перспективи цивільно-правового регулювання / А.В. Іванов // *Часопис цивілістики: науково-практичний журнал*. 2014. № 16. С. 197-200.
297. Білоброва Т. О. Поняття девелопменту на ринку нерухомості та характеристика учасників девелоперських проєктів. *Економіка та управління національним господарством*. 2019. № 2. С. 34–40. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://core.ac.uk/download/pdf/300237912.pdf>
298. Нерухомі. Основні законодавчі зміни у сфері нерухомості та будівництва: Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна ...». Аналітичний огляд. — 2022. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/nerukhomi-i-zakon/zakon-pro-garantuvannya-rechovih-prav-chogo-chekati-developeram-ta-zamovnikam.htm>
299. Лютий І. О. Девелопмент як методологія втілення проєктів у будівництві. *Економіка та держава*. 2018. № 6. С. 230–234. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/51.pdf
300. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>
301. Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність: Закон України від 21 грудня 2017 р. № 2258-VIII // Відомості Верховної Ради України. — 2018. — № 9. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2258-19>
302. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
303. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

304. Про ринки капіталу та організовані товарні ринки: Закон України від 23.02.2006 № 3480-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3480-15>

305. Андрєєва, В. А. Фінансування девелоперських проєктів як механізм функціонування ринку нерухомості // *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2020. № 3(59). С. 24–29. — DOI: <https://www.doi.org/10.31732/2663-2209-2020-59-24-29>

306. Управління ризиками девелопменту / Stud.com.ua. — 2024. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: https://stud.com.ua/51984/ekonomika/upravlinnya_rizikami_developmentu

307. Про протимінну діяльність в Україні: Закон України від 6 грудня 2018 р. № 2642-VIII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2642-19/ed20230506>

308. Land-development / gergelzem.poltava.ua. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://gergelzem.poltava.ua/land-development/>

Дорош Ольга Степанівна

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ТА ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

Навчальний посібник

Підписано до друку 29.12.25 Формат 60x84\16
Ум. друк. арк. 17,4 Наклад 100 прим. Зам. № 250931

Видавець і виготовлювач Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
вул. Героїв Оборони, 15, м. Київ, 03041.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
ДК № 4097 від 17.06.2011